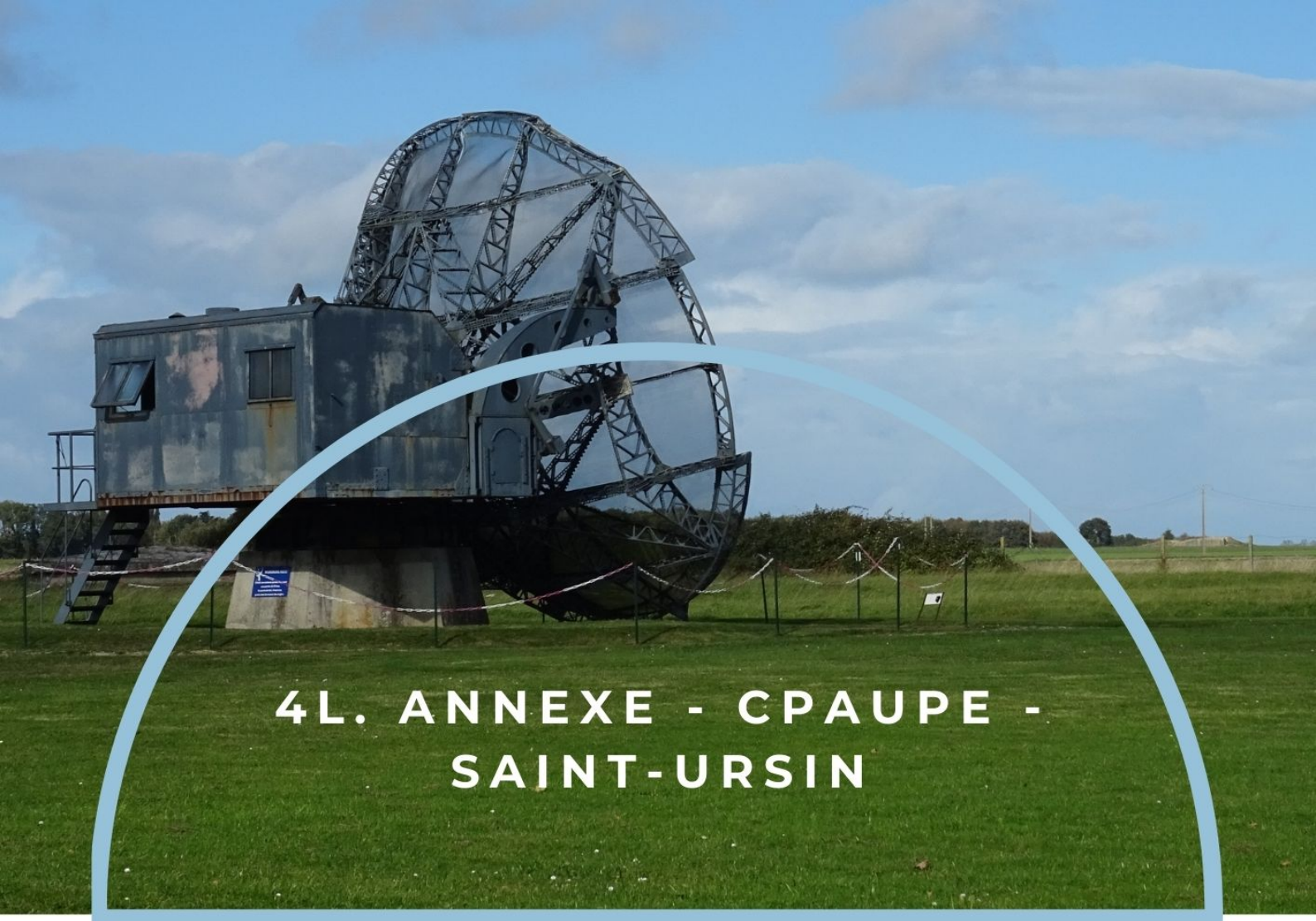


4L. ANNEXE - CPAUPE - SAINT-URSIN

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL - PLUI

FEVRIER 2026

VERSION POUR APPROBATION

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CŒUR DE NACRE

C2N CŒUR DE NACRE COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CAMPAGNE-SUR-MER

géostudio URBANISME & CARTOGRAPHIE

ZAC SAINT-URSIN
Courseulles-sur-Mer (14)

Dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique des acquisitions et des travaux d'aménagement

1- Notice explicative

Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique en vue de l'acquisition des terrains, immeubles et des travaux nécessaires à l'aménagement de la ZAC SAINT-URSIN à COURSEULLES-SUR-MER

1. Présentation du contexte et de l'objet de l'opération

Située à une vingtaine de kilomètres de l'agglomération caennaise, la commune de Courseulles-sur-Mer présente tous les atouts pour répondre à une demande de plus en plus importante en termes de logement.

Dans le cadre de sa politique de développement urbain, Courseulles-sur-Mer souhaite urbaniser son territoire sud en vue de répondre aux besoins de sa population et de développer du logement, des équipements publics, des équipements sportifs et de loisirs et des activités sur une superficie d'environ 31,3 ha situés en limite sud-est de son territoire urbanisé.

Ce secteur, dit Saint-Ursin, constitue le dernier secteur à urbaniser de la commune. En ce sens il viendra marquer la structuration urbaine définitive de la commune.

Il apparaît que le secteur Saint-Ursin, d'une capacité d'accueil d'environ 800 logements, offre un large choix possible de typologies et de manières d'habiter, tout en respectant des objectifs de mixité sociale, urbaine et générationnelle.

À ce titre la commune a passé dès 2006 une convention avec l'Établissement Public Foncier de Normandie afin de constituer une réserve foncière sur le périmètre.

Une étude de faisabilité et de programmation a été réalisée et a permis de mettre en exergue les besoins en logements et la diversité des typologies à développer.

À l'issue de cette étude préalable, l'option retenue a été de mettre en place une zone d'aménagement concerté (ZAC), cadre le plus adapté à l'opération envisagée.

Par délibération du 11 avril 2013 la commune de Courseulles-sur-Mer, après concertation avec le public, a approuvé le dossier de création de la ZAC.

Après une procédure de mise en concurrence, le groupement « SAS SAINT URSIN », composé de la société FONCINVESTIS et de la Société Hérouvillaise d'Economie Mixte d'Aménagement (SHEMA) a été retenu comme concessionnaire de la commune pour la mise en œuvre du projet et le contrat de concession a été signé le 6 novembre 2015.

Par une délibération du 8 décembre 2016 la ville a décidé de lancer une procédure d'expropriation sur le périmètre du projet Saint-Ursin tel que présenté ci-après et a désigné la SAS SAINT URSIN, concessionnaire de la ville de Courseulles-sur-Mer comme bénéficiaire de la procédure de déclaration d'utilité publique.

2. Situation du projet et périmètre de la déclaration d'utilité publique

Le site du projet se situe au sud du territoire urbanisé de la commune de Courseulles-sur-Mer.

Il est bordé à l'ouest par la route Anglaise et au sud puis à l'est par des exploitations agricoles.

Près de 32 hectares sont concédés et font l'objet de la procédure de déclaration d'utilité publique (en effet les terrains de foot au nord-est ne sont pris en compte).



Les accès principaux au site se font depuis la RD 79, voie principale d'accès à la mer et au centre urbain de Courseulles-sur-Mer, et depuis les rues de l'Église et du Val Pican en limite nord.

La topographie du terrain est relativement plate et il n'est pas relevé de caractéristique particulière concernant le milieu physique.

De manière générale, le site est occupé par une zone agricole, dont la flore environnante ne présente pas d'intérêt particulier.

Le site s'inscrit à cheval entre un paysage urbanisé marqué par des lotissements individuels, et un paysage agricole marquant la limite de l'urbanisation.

Il s'inscrit dans le paysage de l'entrée de ville, en façade de la RD 79, marqué aujourd'hui par la présence d'activités commerciales, artisanales et industrielles peu qualitatives.

Le périmètre de la déclaration d'utilité publique est différent de celui de la ZAC Saint-Ursin tel qu'approuvé dans le dossier de création de celle-ci.

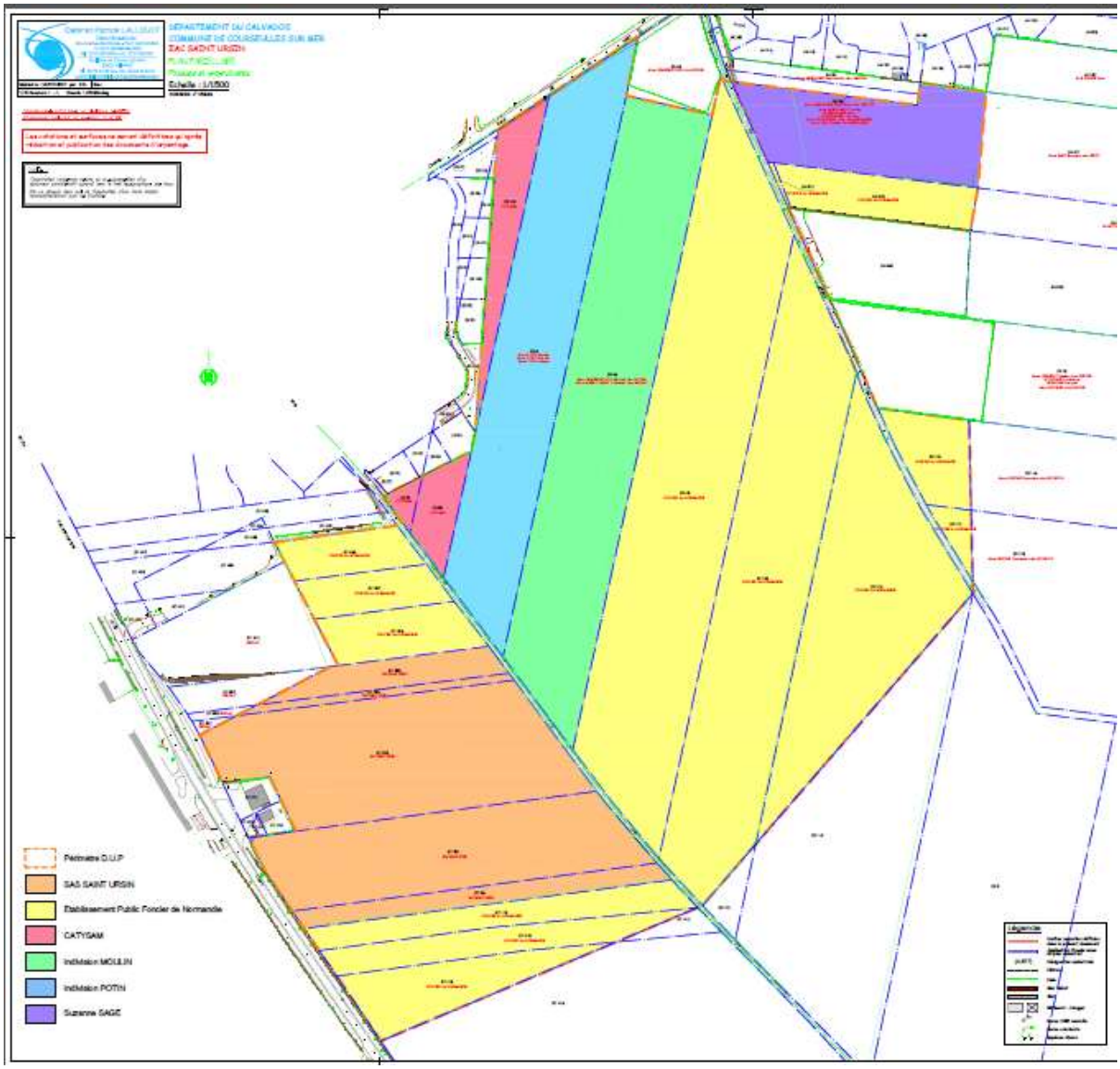
Le périmètre fléché sur le plan ci-dessous, qui ne figure pas dans l'objet de la concession entre la Ville et la SAS SAINT URSIN comme rappelé plus haut, a été exclu du périmètre de la demande de déclaration d'utilité publique, mais reste inscrit dans celui de la ZAC.



Les terrains concernés, situés au nord-est du périmètre de la DUP, sont propriété de la commune de Courseulles-sur-Mer et garderont leur usage de terrains de football

Ils ne sont pas destinés à accueillir des aménagements ou des équipements qui seraient nécessaires à la zone objet de la déclaration d'utilité publique.




DEPARTEMENT DU CALVADOS
ZAC SAINT URSIN
Périmètre D.U.P
SAS SAINT URSIN
Etablissement Public Foncier de Normandie
CATYGAM
Indivision MOULIN
Indivision POTIN
Suzanne SAGE

3. Partis d'aménagement

PENSER LA VILLE PAR LE PAYSAGE

Le projet d'aménagement du futur quartier Saint-Ursin porte une réflexion à grande échelle qui reconnaît les atouts du grand paysage dans lequel s'est développée la ville de Courseulles-sur-Mer.

En effet, la Ville s'adresse à trois grandes entités de paysages : la mer et la côte de Nacre, la vallée de la Seulles qui crée un lien très fort avec l'espace retro littoral et un paysage agricole avec la plaine de Caen.

Le projet d'extension de la ville existante par un nouveau quartier questionne ces relations et ces interfaces.

Le site de la ZAC Saint-Ursin se situe sur un plateau agricole marqué par un horizon ouvert et une forte présence du ciel.

Il s'agit d'un outil dont les grands principes sont partagés par l'ensemble des acteurs du projet et qui va permettre de co-constuire le projet durant les 10 à 15 prochaines années.

Le quartier constituera une nouvelle façade en arrivant de la route de Caen.

Aménagée par des alignements d'arbres, la départementale D79 laisse découvrir des points de vue remarquables sur l'horizon maritime et la silhouette du Havre par temps clair.

Le grand paysage de la plaine de Caen est aussi marqué par la présence de pièces boisées qui balisent le territoire.

La considération de ces éléments comme des points d'ancrage, sont des atouts qui seront valorisés, conservés et amplifiés dans le projet d'aménagement des espaces ouverts du quartier.

UN PROJET AXE AUTOUR D'UN ESPACE PUBLIC MAJEUR : LE PARC SAINT-URSIN

La création d'un parc de 5 ha comme élément structurant du quartier est envisagée comme une véritable opportunité pour repenser la mise en réseau des principaux espaces publics de Courseulles-sur-Mer.

Un système de parcs est une armature verte composée de pièces paysagères et d'espaces publics, reliés les uns aux autres par des rues arborées.

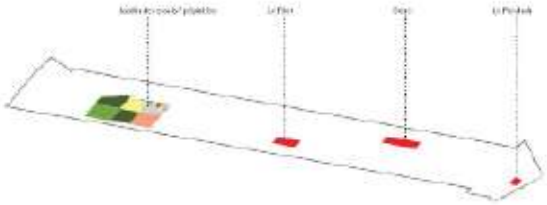
Ce système de parcs répond également aux besoins de liens écologiques mais également sociaux d'une ville.

Le réseau viaire porte un ensemble de fonctions et de spatialités à savoir : la gestion hydraulique, des natures de sols variées, des différentes strates arborées, etc.

Elle permet de structurer l'ensemble du quartier et de penser son évolution dans le temps.

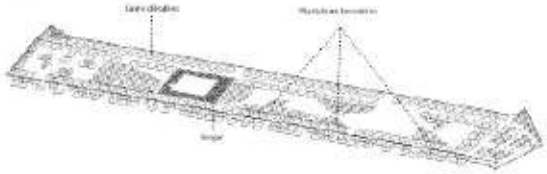


Programmation et Curiosités





Canopée



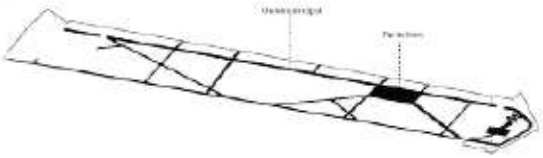


Topographie



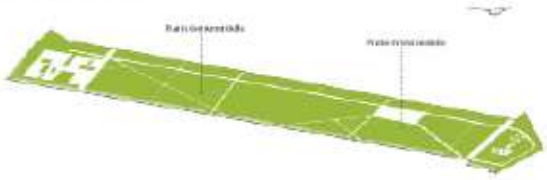


Parcours





Pelouse et Clairières



TYPOLOGIE DE L'HABITAT

Le projet offrira à terme une densité autour de 25 logements/ha sur le périmètre total de l'opération, 30 logements/ha si l'on exclue de ce calcul le parc central et la zone d'activité.

L'offre de logement sera variée : lots libres, villas urbaines, logements intermédiaires et petits collectifs.

Ce quartier s'adresse autant aux jeunes ménages qu'aux personnes âgées dans un souci de mixité sociale et générationnelle, la proximité du centre-ville permettant, notamment aux personnes âgées, de résider près des commerces et services.

Le projet d'habitat intègre deux facteurs déterminant :

- L'insertion de la future ZAC à l'urbanisation déjà présente ;

- Le dialogue entre les nouveaux îlots d'habitat et le parc Saint-Ursin.

Effectivement, un concept fort a été voulu pour ce nouveau quartier. Le positionnement des îlots collectifs au cœur du quartier sur l'ensemble de la frange nord du parc Saint-Ursin est une réelle affirmation.

Ce positionnement stratégique a pour finalité d'offrir aux futurs résidents n'ayant pas forcement d'espace extérieur, un accès immédiat à cet espace public très qualitatif.

Autour de cet axe majeur du quartier sont répartis différentes poches urbaines dans lesquelles on trouve une alternance de lots libres et de maisons individuelles groupées, générant ainsi une silhouette urbaine variée.

L'habitat innovant est prévu au nord-ouest du quartier, il sera constitué d'une trentaine de logements.

Enfin, un îlot mixte à l'ouest pour des équipements sera implanté dans l'axe du parc

Légende :

- « La serre »
- Lots libres
- Maisons individuelles groupées
- Îlots collectifs
- Îlot mixte (équipement de type crèche surmonté d'une résidence sénior)
- Habitat innovant
- Zone d'activités



Répartition envisagée du programme des différentes typologies de logements

APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME

Le projet de ZAC s'inscrit dans une démarche volontaire d'urbanisme durable se traduisant par la mise en œuvre de préconisations d'aménagement à respecter.

Ces préconisations sont issues d'une approche environnementale de l'urbanisme menée tout au long de la conception de projet.

Elles visent à cadrer la réalisation du projet selon les aspects suivants :

Paysage et biodiversité

- Intégration d'une coulée verte en limite entre le nouveau quartier et les espaces agricoles, assurant une transition douce et lisible entre les tissus urbanisés et les espaces ouverts ;
- Préservation des vues par la mise en valeur de perspectives visuelles et de vues sur la plaine agricole depuis le futur quartier ;
- Assurer une bonne connexion et une ouverture des nouveaux îlots avec les tissus constitués en s'appuyant sur les principes de composition de l'espace public existant ;
- Conserver et développer les milieux végétaux singuliers en place : alignements d'arbres sur la RD79 ;
- Renforcer la présence du végétal par une réécriture du paysage de bosquet ;

Déplacements et mobilités

- Donner une place importante aux circulations piétonnes et cyclistes par le développement d'un réseau de circulations douces en marges des axes de circulation structurants ;
- Encourager une diversité de profils de voiries favorisant la lisibilité du réseau et la différenciation des types de mobilité ;
- Structurer la trame viaire en continuité du maillage existant et veiller à retrouver les profils de voirie au sein du nouveau quartier ;
- Encourager la mutualisation des stationnements à l'échelle de l'îlot.

Structuration urbaine

- Proposer une gestion économe des espaces par la rationalisation des espaces publics et privés pour une meilleure densité ;
- Promouvoir une diversité des typologies d'habitation et favoriser leur cohabitation à l'échelle de l'îlot encourageant la mixité sociale ;
- Encourager la mixité fonctionnelle par le développement de services et commerces de proximité au plus proche des logements et l'accueil d'équipements publics structurants : salle polyvalente, crèche, terrains de sport, …

Gestion des nuisances sonores

- Atténuer les nuisances sonores le long de la RD79 par un traitement paysager spécifique : double alignement d'arbres ;
- Isoler les équipements générateurs de bruit en fond de site, limitant ainsi les nuisances pour les riverains ;
- Limiter les nuisances sonores par une structuration raisonnée du maillage viaire, favorisant l'implantation des zones denses d'habitat à l'écart des grands axes de circulations.

Gestion des déchets

Favoriser l'implantation des dispositifs d'apports volontaires sur l'espace public, en cohérence avec les préconisations liées au bruit.

Climat et approche bioclimatique

- Rechercher l'ensoleillement et la minimisation des coûts énergétiques des logements par la définition des orientations les meilleures, en cohérence avec la structuration urbaine définie et le tissu existant ;
- Instaurer la recherche systématique de principes d'isolation et d'économie d'énergie à travers l'élaboration de prescriptions architecturales.

Gestion de l'eau

- Favoriser l'intégration de noues paysagères aux différents profils de voirie, permettant la régulation des eaux pluviales ;
- Préserver un minimum de 30 % de terre végétale sur l'ensemble du nouveau quartier, afin de limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Mettre en place des dispositifs spécifiques sur les aires de stationnement, réduisant l'imperméabilisation des sols

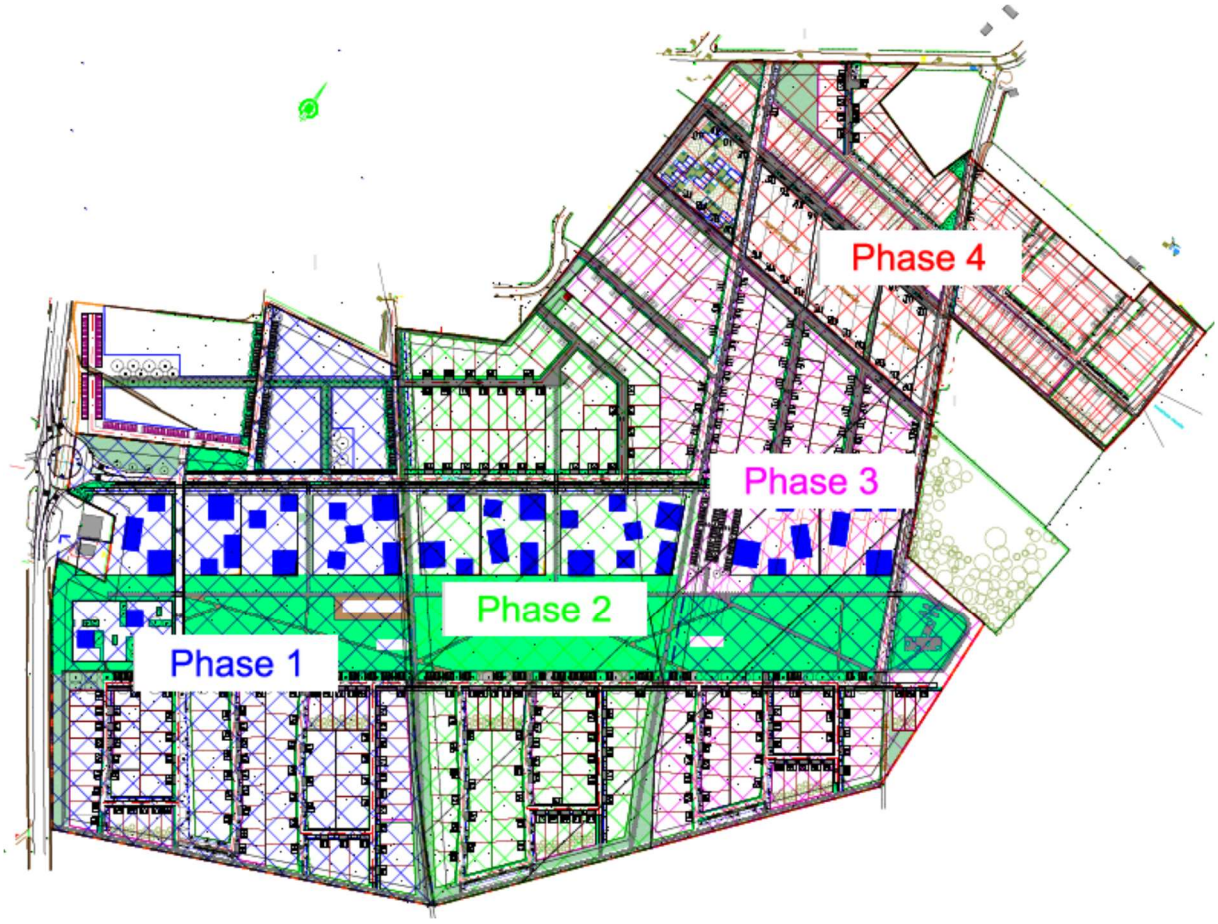
PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX

La Surface de Plancher prévue est de 70 000 m², dont 66 000 m² pour des logements.

Le programme propose 70 000 m² de logements et 5 000 m² d'autres constructions répartis de la façon suivante : 3 500 m² d'activités et 1 000 m² d'équipement du Parc.

La première phase de travaux doit principalement accueillir des logements et des équipements publics associés. Des réserves foncières seront faites le cas échéant pour l'activité.

La réalisation du secteur logement avait été préférentiellement envisagée suivant le phasage suivant :



L'arrêté préfectoral n°14-2017 du 9 août 2017, portant dérogation au principe d'urbanisme limitée en l'absence de SCoT applicable sur le territoire de la commune de Courseulles-sur-Mer, autorise l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC Saint-Ursin à condition de prévoir dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone 1AU concernée par le projet de ZAC, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation qui conditionne l'ouverture à l'urbanisation de la seconde phase à l'aboutissement des réflexions menées dans le cadre de la révision du SCoT de Caen Normandie Métropole.

La surface concernée par cette seconde phase ne sera pas inférieure à la moitié de la totalité de la surface, objet de la demande initiale.

À ce titre, un 2ème découpage, respectant l'arrêté ci-avant a été prévu :



En rosé, la première phase de travaux faisant l'objet de la dérogation accordée par la préfecture dans l'arrêté cité ci-avant.

4. Dispositions d'urbanisme applicables

Lors de sa création, la ZAC Saint-Ursin s'inscrivait dans le cadre du SCoT du pays du Bessin alors applicable sur le territoire de Courseulles-sur-Mer.

Suite à la mise en œuvre du Schéma Départemental de Coopération Intercommunale (SDCI) la commune de Courseulles-sur-Mer s'est trouvée intégrée dans Caen Normandie Métropole, couverte par le SCoT de Caen Normandie Métropole.

Courseulles-sur-Mer a donc quitté le SCoT du pays du Bessin mais sans intégrer celui de Caen Normandie Métropole, en cours de révision pour permettre notamment l'intégration des nouvelles communes de l'intercommunalité.

Par application des dispositions de l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme, les communes qui ont intégré le périmètre de Caen Normandie Métropole depuis cette date et qui ont quitté leur SCoT d'origine se retrouvent donc en dehors de tout SCoT applicable et sont soumises au principe d'urbanisation limitée, dans l'attente de sa révision et de leur intégration dans son champ d'application.

À ce titre, Courseulles-sur-Mer a sollicité auprès de la Préfecture du Calvados l'application de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme qui permet la mise en œuvre de dérogation préfectorale à cette urbanisation limitée.

Par arrêté n°14-2017 en date du 09 août 2017 la préfecture a accordé une dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT applicable au territoire de la commune de Courseulles-sur-Mer et ce afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation du périmètre de la ZAC Saint-Ursin.

Cet arrêté prévoyait deux conditions qui ont été remplies par la commune dans son PLU approuvé, à savoir le phasage du projet d'urbanisation de la ZAC dans une OAP intégrée au PLU *(cf. infra)* et la réduction de 7 ha d'une zone 1 AUz extérieure au périmètre du projet.

Cette dérogation permet l'urbanisation de la zone du périmètre de la DUP et son classement en zone 1 AU au PLU de Courseulles-sur Mer.

Lois et règlementations applicables au périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique

LOI LITTORAL

La commune de Courseulles-sur-Mer est une commune sur le territoire de laquelle s'appliquent les dispositions de la loi littoral du 3 janvier 1986 (art. L. 121-1 et ss du code de l'urbanisme).

À ce titre l'extension de l'urbanisation est soumise à différentes restrictions, notamment définies par les articles L. 121-8 et suivants.

Le projet est conforme en tous points à ces prescriptions législatives en ce que l'extension de l'urbanisation est réalisée en continuité avec la zone urbanisée existante qui est une zone suffisamment densément construite au sens de la jurisprudence administrative.

Cette extension est justifiée dans le PLU approuvé par la commune (rapport de présentation et PADD et OAP dédiée), et il apparaît, au regard du contexte urbain qu'elle prolonge, qu'elle présente le caractère d'une extension limitée de cette urbanisation.

De plus, dans le cadre du phasage prévu par l'OAP relative au projet, il a été porté une attention particulière à faire débuter l'opération par une première phase qui vient prolonger l'urbanisation existante.

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE COURSEULLES-SUR-MER

Les orientations générales du PLU en vigueur mettent en avant la volonté de dynamiser la ville par la définition du secteur sud de Courseulles-sur-Mer en tant que lieu majeur d'extension de la ville.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) identifie très précisément le projet en lien avec les besoins de développements en matière de logement pour la décennie à venir.

À la suite de l'approbation du PLU de la commune de Courseulles-sur-Mer, le projet de la ZAC est implanté sur des parcelles classées 1AU toutes destinées à l'urbanisation dans le cadre de l'extension urbaine de la commune.

DÉFINITION D'UN OBJECTIF DE POPULATION MODÉRÉ ET OPTIMISTE EN LIEN AVEC LES CAPACITÉS D'ACCUEIL DU TERRITOIRE

DÉFINITION DES OBJECTIFS DÉMOGRAPHIQUES ET BESOIN EN LOGEMENTS :

→ La Municipalité se fixe un objectif de croissance **de 1,1 % par an en moyenne et souhaite atteindre environ 4800 habitants à l'horizon 2013-2025, soit 600 personnes supplémentaires**

→ Environ **566 logements supplémentaires à l'horizon 2025** dont 370 pour accueillir les nouvelles populations et environ 270 pour maintenir la population actuelle , ce qui correspond à l'aménagement de la ZAC St-Ursin

→ Sur les **566 logements** à prévoir, **80** ont déjà été construits entre **2013 et aujourd'hui**

TENDANCES ACTUELLES

	Dynamiques récentes		Evolution longue	
	2007	2013	1999	2013
Population	4137	4221	3886	4221
	Evolution 2007-2013		Evolution 1999-2013	
Perte/gain totale de population (en nb d'habitant)	+84		+335	
Perte/gain annuel de population	+14		+24	
Taux de croissance sur la période 1999/2013	+2,03%		+8,6%	
Taux de croissance annuel	**+0,34%**		**+0,60%**	

→ Le développement de l'urbanisation devra s'organiser dans le prolongement du tissu urbain actuel



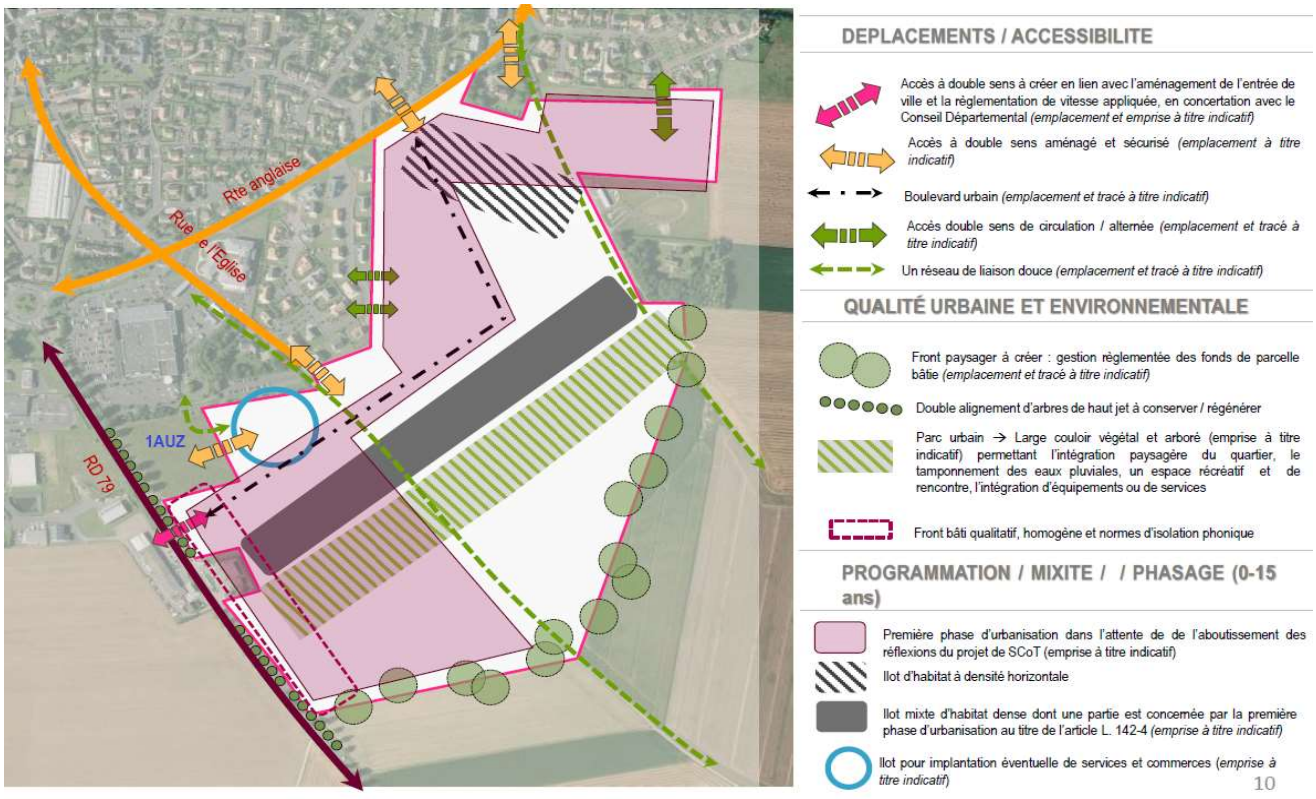
→ L'organisation urbaine du territoire communal devra prévoir la densification des espaces à bâtir, diversification des formes urbaines, notamment dans les secteurs d'extension

→ Le développement devra répondre aux enjeux des besoins des personnes âgées ou à mobilité réduite et à la diversification de l'offre en logement

→ L'aménagement de la ZAC St-Ursin, prévue en extension au sud du bourg et classée en zone 2 AU dans le PLU de 2005, est envisagé par le Conseil Municipal sous forme d'une opération d'ensemble. A court et long terme (2019-2030), la ZAC prévoit la construction de 750 logements environ. Son urbanisation sera rythmée par un calendrier comportant des phases d'urbanisation distinctes.

→ Elle comportera une mixité dans l'habitat (collectif, maison de ville, lot libre) qui permettra de répondre aux besoins de divers types de population (retraités, actifs travaillant sur les pôles de Courseulles, Caen, Bayeux et Douvres-la-Délivrande, résidents secondaires…).

Une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a été rédigée pour le périmètre du projet d'aménagement.



Reprenant les éléments définis dans le cadre du projet elle prévoit les prescriptions suivantes :

Déplacements / accessibilité / stationnement

•Des accès devront être aménagés pour les véhicules motorisés :

- Un accès principal via l'aménagement d'un équipement sécurisé (plateau, giratoire) le long de la RD 79 adapté aux règles de sécurité routière et de limite de vitesse en entrée de ville ;

- Les éléments techniques feront l'objet d'études plus précises en concertation avec les services du Département qui permettront de définir les cotes exactes et les principes des aménagements à réaliser.

•Des accès à double sens depuis la Route anglaise, le prolongement de la rue de la Délivrande, le chemin des carrières seront créés.

•Une voirie primaire de type boulevard urbain sera créé reliant l'accès principal aménagé le long de la RD 79 et le nord du site.

•La traversée du site par les modes doux devra être assurée, notamment par la création d'un réseau de circulations relié ou en marge au réseau viaire existant.

•Le stationnement des résidents devra être assuré au sein du site. Des espaces de stationnements mutualisés devront être prévus au cœur de l'opération.

•Le site est concerné par la loi Bruit à ce jour. Le bruit des véhicules empruntant la RD 79 est perceptible depuis le secteur d'étude. Les futures constructions tiendront compte des nécessités d'isolation acoustique liées aux nuisances sonores engendrées par les infrastructures existantes.

Paysage et biodiversité

•Afin de réintroduire des espaces naturels à l'échelle de la ville, le site sera aménagé sous forme d'un parc habité divisé en plusieurs espaces. La continuité physique de ces éléments est indispensable à l'échelle du plateau.

•La réalisation d'un large couloir végétal et arboré au cœur du nouveau quartier est obligatoire. Sa configuration portée au schéma d'aménagement est une configuration de principe qui devra répondre aux principes suivants :

-Il sera composé d'une large branche se prolongeant depuis l'ouest du site jusqu'à l'est au niveau du chemin des carrières.

-Il accueillera un large espace vert récréatif et ludique.

•Des haies et alignements devront être plantés pour faciliter l'intégration de certains bâtiments disgracieux dans le paysage (surfaces commerciales, etc.) ou renforcer les luttes contre les nuisances sonores crées par la RD 79.

•Les limites sud du site (nouvelles limites de l'urbanisation de la commune) devront constituer un nouveau front paysager de type bosquet, gestion des fonds de parcelles, …

•Le plateau agricole et autres particularités devront être valorisées via les aménagements publics (mail planté, couloir végétal, etc.).

•Une attention particulière sera portée au traitement paysager de tous les espaces libres, de tout aménagement ou construction.

•Les espaces de stationnement seront intégrés au paysage du quartier.

•Les entrées nord et ouest du site seront particulièrement soignées afin de valoriser le lien entre le futur quartier, le tissu urbain existant et la nouvelle entrée de ville.

Réseaux – collecte des déchets

•Eau potable : L'alimentation en eau potable pourra se faire depuis les canalisations au nord par la rue anglaise, à l'ouest par la RD 79 et au centre par le chemin de la Délivrande.

•Assainissement : L'ensemble des eaux usées seront raccordées au réseau collectif pour être traitées par la station de traitement de la Côte de Nacre située en extrémité est de la commune. Sa capacité totale est de 97 000 Eq/hab.

•Eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales sera conçue de manière à éviter toute propagation des pollutions éventuelles vers le sous-sol afin de protéger la ressource en eau et les utilisateurs, en particulier dans le périmètre de protection éloigné de la Fontaine aux malades.

Des systèmes de gestion douce des eaux pluviales (noues, fossés, dépression…) seront aménagés dans la zone afin de tamponner les eaux de l'espace public du secteur.

La gestion des eaux pluviales des eaux de toiture se fera à la parcelle avec connexion du trop-plein sur le réseau collectif.

•Déchets : La collecte des déchets se fera à l'intérieur du site.

•Défense incendie : Des ouvrages de type poteaux incendie, réserves incendie (bassin) seront mis en place

Documents de planification en projet

Un certain nombre de document de planification sont aujourd'hui en cours d'élaboration qui, une fois approuvés, viendront s'appliquer au projet.

Sans bien sûr qu'une prise en compte ou un rapport de compatibilité puisse être exigés dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique, une attention a été portée à ses documents, en l'état connu de leur élaboration, ce afin d'anticiper au mieux la future réalisation de celui-ci.

SCHÉMA RÉGIONAL CLIMAT, AIR, ÉNERGIE (SRCAE)

Le SRCAE de la région Basse-Normandie est actuellement en projet.

Le document en travail à disposition permet tout de même d'évaluer la compatibilité du projet de ZAC Saint-Ursin avec le projet de SRCAE.

Les orientations du SRCAE se divisent en 8 thématiques : Bâtiment (4 orientations) / Transports (6) / Urbanisme (4) / Industrie (5) / Agriculture (6) / Production d'énergie (6) / Qualité de l'air (4) / Adaptation au changement climatique (4).

Les orientations potentiellement concernées par le projet objet du présent rapport sont énumérées ci-après.

L'une d'entre-elles concerne les transports, les 3 autres sont liées à la thématique de l'urbanisme.

- Orientation P1 liée aux transports : *« Lutter contre la précarité énergétique en déployant un programme massif de réhabilitation du bâtiment, en réduisant les coûts liés aux déplacements et en développant le recours aux énergies renouvelables* **«**

- Orientation U1 liée à l'Urbanisme *: « Développer une stratégie de planification favorisant une utilisation rationnelle de l'espace, des équipements et des infrastructures »*

- Orientation U2 *: « Définir et mettre en place une stratégie et des pratiques en matière d'urbanisme et d'aménagement, afin de limiter l'étalement urbain et les déplacements, et d'améliorer le cadre de vie »*

- Orientation U4 : *« Pour tout projet d'aménagement, veiller à respecter l'identité du tissu existant, tout en proposant une diversification de formes urbaines denses (hors zones d'intérêt écologique, environnemental ou exposées à des risques naturels »*

Le projet a été conçu dans le cadre de la planification urbaine définie à travers le Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Cet aménagement a été pensé de manière à favoriser la cohérence du projet vis-à-vis de l'existant et la continuité avec les éléments marquants du paysage urbain proche.

Les commerces et services offerts au sein du périmètre de ZAC et la proximité tant du centre commercial que du centre-ville limiteront les déplacements.

L'intégration paysagère travaillée dans le cadre de la conception de projet favorisera un cadre de vie agréable pour les populations occupantes.

Enfin, l'analyse de l'état initial du site et de son environnement proche a permis de mettre en évidence l'absence de zones d'intérêt environnemental recensé à proximité.

De la même façon, le site d'implantation n'est pas exposé à des risques naturels.

SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE (SRCE)

De la même façon que pour le SRCAE, le SRCE de la région Basse-Normandie est en cours d'élaboration.

Un document disponible permet de relever les enjeux identifiés sur le territoire régional vis-à-vis des continuités écologiques. Ces enjeux sont abordés via 4 thématiques :

- Connaissance : localisation des habitats, réservoirs de biodiversité, répartition des espèces ;

- Préserver la fonctionnalité des continuités écologiques en lien avec les activités humaines qui s'exercent sur le territoire : prise en compte des espèces et habitats d'intérêt dans les projets d'aménagement, préservation durable des réservoirs de biodiversité, reconquête de la nature en ville ;

- Restaurer la fonctionnalité des continuités écologiques ;

- Enjeux transversaux : sensibiliser, mobiliser, s'adapter au changement climatique.

À ce stade d'élaboration du SRCE, il n'est pas possible de statuer sur une compatibilité du projet vis-à-vis de ce document.

Cependant, au vu des éléments mis en évidence dans le cadre de la description de l'état initial du site (recensement des espèces floristiques notamment), on peut constater que le projet ne va pas à l'encontre des enjeux du futur SRCE tels que présentés ci-dessus.

Le SCOT de CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE

La commune de Courseulles-sur-Mer faisait partie du périmètre du SCoT du Bessin jusqu'au 1er avril 2017, date à laquelle elle a rejoint l'agglomération de Caen Normandie Métropole.

À ce titre, elle a vocation être intégrée au SCoT de Caen Normandie Métropole en cours de révision, une fois celui-ci définitivement approuvé.

Le SCoT de Caen Normandie Métropole n'étant pas applicable à ce jour sur le territoire de la commune de Courseulles-sur-Mer, l'analyse peut éventuellement se baser sur la comptabilité de ce projet de ZAC avec les grands objectifs du SCoT, les orientations applicables aux différents niveaux de pôles urbains.

Cette analyse porte notamment sur les résultats du SCoT en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace et d'implantations commerciales.

Celle-ci met en relief :

- une bonne appropriation du projet de territoire et une meilleure organisation de l'espace, renforçant le cœur d'agglomération et les pôles du territoire, ainsi qu'une maîtrise de la consommation des terres agricoles et naturelles ;

- un bilan plus mitigé en termes économiques de mobilité et d'environnement. Les résultats sont pondérés par leur dépendance à l'évolution de l'aménagement de l'espace, de la conjoncture économique et de politiques publiques d'autres acteurs (sources : AUCAME) ;

- un déficit de 13 000 habitants par rapport aux objectifs fixé sur l'ensemble du territoire, mais des perspectives démographiques encourageantes grâce à une accélération de la croissance démographique lié à la mise en œuvre du PLH ;

- un léger retard en matière de construction neuve ;

- une répartition entre Caen la mer et le reste du territoire respectée (construire les 2/3 des logements dans Caen la mer) ;

- une forte dynamique de construction de logements locatifs sociaux (LLS) et des objectifs atteints pour l'ensemble des secteurs (20% à l'échelle du SCoT) mais une difficulté d'application de la règle pour les communes en dehors de l'agglomération ;

- des objectifs atteints en matière de limitation de la consommation d'espace ;

- la dynamique de polarisation est à l'œuvre mais se concentre principalement sur l'agglomération caennaise : l'espace rural parait vertueux mais les pôles n'ont pas encore pris le relais ;

- l'essor d'une politique de déplacements alternative à l'automobile est visible concernant les déplacements en vélo, comme les voies structurantes de la Côte de Nacre ;

- le territoire s'engage progressivement dans la transition énergétique. Le Pôle Métropolitain est reconnu territoire à énergie positive pour la croissance verte, tel que l'ex-intercommunalités de Cœur de Nacre ont été reconnus comme territoires de transition énergétiques ;

Courseulles-sur-Mer s'inscrira sans doute dans la dynamique du pôle de Douvres-La-Délivrande.

À ce titre, en 2011, la densité minimale moyenne et le calcul du potentiel urbanisable définissait un objectif de 25lgt/ha avec une proportion de logements collectifs et/ou intermédiaires de 40%, avec un minimum de 20% de logements sociaux.

Le conseil syndical du pôle métropolitain de Caen Normandie Métropole en charge du schéma a décidé :

- la poursuite de la procédure de révision générale du SCoT prescrite par la délibération du 05 Juillet 2013 demeurant nécessaire pour tenir compte de l'évolution de son périmètre au 1er Avril 2017, des nouvelles exigences réglementaires et qui pourra permettre l'intégrer les ajustements à apporter au projet, issus de l'analyse annexée à la délibération ;

- de tenir compte des conclusions de cette analyse pour apporter certains ajustements au projet de territoire dans le cadre de la révision en cours du SCoT. À ce titre, c'est donc la révision du SCoT qui déterminera les nouveaux objectifs liés à l'élargissement du territoire du SCoT de Caen Normandie Métropole.

Espaces protégés et coupures d'urbanisation

Les objectifs du document d'orientations générales du SCoT de Caen Normandie Métropole, mis à jour suite à la modification simplifiée n°1 et approuvée le 6 février 2014 énoncent les grands principes d'aménagement du territoire de Caen Normandie Métropole.

Le territoire de la commune de Courseulles-sur-Mer n'est pas directement cité par ce document rédigé avant le rattachement de la commune au SCoT de Caen Normandie Métropole.

Néanmoins, il apparaît notamment dans le schéma de la trame verte et bleue au titre de « cœur de nature » impliquant un principe de continuité le long du littoral

Courseulles-sur-Mer pôle intermédiaire

Par analogie, on peut se référer aux orientations d'aménagement préconisées sur le secteur de Douvres-la-Délivrande: les pôles principaux sont constitués par des communes urbaines ou ensemble de communes dont le poids de population, le niveau d'équipement et de service, les activités économiques et la facilité potentielle de liaison avec l'agglomération en font des relais essentiels du développement dans les espaces périurbains et ruraux du SCoT.

Ces communes doivent renforcer leur rôle polarisant.

Elles ont donc vocation à accueillir des développements résidentiels importants dans le respect des dispositions liées à la densité et à la mixité des formes urbaines figurant au chapitre 3 du présent document.
Elles constituent de plus des sites privilégiés pour l'accueil d'activités économiques, d'équipements et de services publics.

En termes d'armature urbaine, on peut se référer sur la carte issue du diagnostic du SCoT (ci-après), qui définissait une armature urbaine pour l'ensemble de l'aire urbaine de Caen.

Courseulles-sur-Mer en faisait partie et était identifiée comme polarité principale de la couronne périurbaine éloignée (niveau intermédiaire entre Douvres-la-Délivrande et Merville-Franceville, soit entre un pôle principal et un pôle relais du SCoT.

5. Justification et bilan coûts-avantages du projet

Un projet répondant aux attentes de la population en matière de logements

Le projet permet de réaliser un projet répondant aux besoins de toute la population en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire.

Le projet prend en compte le besoin croissant de logements dans l'agglomération ainsi que leur typologie, comme cela a été établi par une étude de marché réalisée par le cabinet Adéquation en octobre 2017, jointe au présent dossier d'enquête publique.

Le projet prend en compte de façon prégnante les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires dans les choix de conception.

Tous les habitants concernés ont été consultés et ont pu faire entendre leurs points de vue et leurs besoins à la Ville et à l'aménageur, notamment dans le cadre de la concertation organisée.

Le projet a été travaillé en priorité sur la ville existante et propose une densité de constructions adaptée en luttant contre l'étalement urbain par un choix raisonnable de densification.

Le projet a pour objectif un renouvellement des conditions de la mixité sociale et intergénérationnelle.

Ainsi certains programmes sont mixtes (accession à la propriété, locatif et logements sociaux) et les appartements sont de tailles variées.

Le projet a aussi pour visée de créer et d'assurer un cadre de vie sain et sûr. Les espaces publics sont modernisés et sécurisés, notamment pour les piétons et les cyclistes.

Le projet est mis en œuvre dans le respect d'une qualité architecturale et urbaine qui concilie densité et qualité de vie.

Un projet soucieux des exigences du développement durable

Le projet vise de façon générale à produire un changement dans l'urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux changements climatiques et aux risques.

Le projet tend aussi à favoriser la sobriété énergétique et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération.

Enfin, le projet préserve et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels.

Une consommation de l'espace agricole justifiée et modérée

À l'échelle de la commune l'analyse de la consommation d'espace a montré que 13 ha avaient été consommés entre 2005 et 2015 pour la réalisation de 453 logements, soit une moyenne de 45 logements construits / an et une densité moyenne égale à 62 logements à l'hectare.

La commune a consommé 8 ha en zone 1 AU pour l'accueil d'un équipement touristique et la construction de plusieurs résidences collectives.

À l'échelle de la ZAC Saint-Ursin, la densité moyenne brute sera de 25 logements / ha minimum (hors voirie, réseaux, équipements, trame verte active).

En l'état actuel, l'ensemble des potentialités de renouvellement urbain et de comblement de dents creuses a été réinvesti par des opérations denses et qualitatives au sein de secteurs urbains structurants (bourg, port, façade littorale).

L'urbanisation de la ZAC sur 31,3 ha sera progressive et se fera à plus longue échéance que celle du PLU, et 4 phases d'urbanisation sont prévues.

Afin d'identifier au mieux les impacts sur les exploitations agricoles, la SAS SAINT URSIN a réalisé avec la SAFER une étude portant sur un état de lieux agricole du périmètre du projet, jointe au dossier d'enquête publique.

En application de l'arrêté du 9 août 2017 portant dérogation à l'urbanisation limitée, et à titre de compensation de la consommation des terres agricoles prévues par le projet, la commune a intégré dans son PLU approuvé une diminution de 7 ha du périmètre d'une zone 1 AUz située en bordure de la RD 79, ces hectares étant classés en zone A.

De plus, une étude préalable portant sur la compensation agricole obligatoire pour ce genre de projet au titre de code de l'environnement sera réalisée.

Le foncier du périmètre est aujourd'hui la propriété de la commune et de l'Établissement Public Foncier de Normandie pour 217 900 m^2, et il reste 94 634 m^2 à acquérir à des propriétaires privés.

Les différents propriétaires et exploitants privés sur le périmètre ont été informés du projet et des offres d'acquisition leur ont été faites sur la base des évaluations faites par les services de France Domaine, mais aucune négociation amiable n'a pu déboucher favorablement.

Un coût financier proportionné aux enjeux du projet

Le projet de la ZAC Saint-Ursin prend place dans une entrée de ville sur une superficie de 31,3 hectares.

Il prévoit à terme la création d'environ 800 logements sur une douzaine d'années.

Les travaux d'aménagements sont donc d'une importance particulière, et seront réalisés en suivant la progression du phasage prévu pour l'opération.

Au regard de l'ampleur du projet et de sa durée, le coût total estimé de **21 160 839 euros** est tout à fait proportionné à l'opération.

Le bilan financier du projet peut être établi de façon détaillée comme suit :

PHASAGE Période	PHASE 1 2017-2021	PHASE 2 2020-2024	PHASE 3 2025-2027	PHASE 4 2028-2030	TOTAL 2017-2030
ACQUISITIONS FONCIERES	2 594 755 €	2 545 391 €	- €	- €	5 140 146 €
ETUDES ET HONORAIRES	784 408 €	197 860 €	181 026 €	205 268 €	1 368 562 €
TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES ET ACTUALISATION	2 850 509 €	2 623 341 €	2 256 616 €	2 029 846 €	9 760 312 €
EQUIPEMENT DE QUARTIER			1 500 000 €		1 500 000 €
FRAIS DIVERS,COMMERCIALISATION ET CHARGES DE GESTION	437 991 €	302 376 €	302 171 €	238 171 €	1 280 709 €
REMUNERATION AMENAGEUR	451 306 €	410 605 €	382 382 €	302 833 €	1 547 127 €
FRAIS FINANCIERS	229 611 €	164 355 €	101 189 €	68 828 €	563 983 €
TOTAL DEPENSES HT	**7 348 581 €**	**6 243 928 €**	**4 723 383 €**	**2 844 947 €**	**21 160 839 €**

Au regard de tous ces éléments il apparaît donc que le bilan coûts-avantages est très favorable à ce projet indispensable au développement de Courseulles-sur-Mer.

En conséquence, SAS SAINT URSIN, concessionnaire de la commune de Courseulles-sur-Mer, sollicite que soient déclarés d'utilité publique à son bénéfice les travaux et les acquisitions nécessaires à sa réalisation.

Annexes :

- Arrêté préfectoral n°14-2017 en date du 09 août 2017
- Étude de marché réalisée par le cabinet Adéquation (octobre 2017)
- Étude d'état des lieux agricole réalisée par la SAFER (décembre 2017)

1.2 CHOIX DU PLU

D'après le diagnostic, il est possible d'envisager plusieurs hypothèses de développement pour la commune de Courseulles-sur-Mer.

→ **Des objectifs démographiques…**

	Dynamiques récentes		Evolution longue	
	2007	2013	1999	2013
Population	4137	4221	3886	4221
	Evolution 2007-2013		Evolution 1999-2013	
Perte/gain totale de population (en nb d'habitant)	+84		+335	
Perte/gain annuel de population	+14		+24	
Taux de croissance sur la période 1999/2013	+2,03%		+8,6%	
Taux de croissance annuel	**+0,34%**		**+0,60%**	

Face au constat d'une croissance démographique positive ces dernières années, démontrée dans le diagnostic, la Municipalité se fixe un objectif maximum de croissance de 1,1 % (en cohérence avec le SCoT du Bessin au moment des réflexions sur la construction du PADD) par an en moyenne et souhaite atteindre environ 5083 habitants à l'horizon 2030, soit 862 personnes supplémentaires.

Le choix de ce taux de croissance résulte d'une part de renforcer le rôle polarisateur en termes d'équipements et de commerces envers sa population résidente et les communes voisines dépendantes de ce pôle urbain.

D'autre part, le projet porte une forte volonté municipale de prévoir le développement de la commune à son taux et sa capacité d'accueil le plus haut dans le but de l'anticiper et l'organiser au mieux et notamment dans le cadre de l'aménagement de la ZAC St-Ursin prévue de longue date.
→ **Conscient qu'au-delà de ce seuil maximum, Courseulles-sur-Mer n'aura plus vocation à se développer de façon significative.**

SCENARII: / **SCENARII**	**Si la tendance récente se poursuit…**		**Si la croissance …**		**Si la croissance s'amplifie…**	
	Echéance à 15 et 17 ans		**Échéance à 15 et 17 ans**		**Échéance à 15 et 17 ans**	
	Croissance annuelle ≈ à +0,34%		**Croissance annuelle ≈ à +0,60%**		**Croissance annuelle ≈ à +1,1% (SCoT)**	
Population	4441	4471	4617	4672	4973	5083
Gain total de population	+220	+250	+396	+451	+752	+862
Gain annuel de population	+15	+15	+26	+26	+50	+50
Taux de croissance 2013-2028 ou 2030	+5,21%	+ 5,92%	+9,38%	+10,68%	+17,82%	+20,42%
	poursuite croissance actuelle (la plus récente)		**croissance dynamique**		**croissance soutenue**	

Le travail de prospective démographique a permis d'évaluer, de quantifier le nombre logements induits par ces différentes taux de croissance. Ces différents résultats sont exposés dans le tableau ci-dessous :

Besoins en logements ...

	Les besoins en logements 2013-2028 et 2030 (hypothèse de tendance actuelle)		Les besoins en logements 2013-2028 et 2030 (hypothèse croissance dynamique)		Les besoins en logements 2013-2028 et 2030 (hypothèse croissance soutenue)	
Le point d'équilibre	+277 résidences principales	+277 résidences principales	+277 résidences principales	+277 résidences principales	+277 résidences principales	+277 résidences principales
L'effet démographique	+104 résidences principales	+130 résidences principales	+179 résidences principales	+207 résidences principales	+270 résidences principales	+305 résidences principales
Rés secondaires à produire de jan 2016 à jan 2030 (pour les diminuer en 2030 à 50% du total des logements)	+34 résidences secondaires	+60 résidences secondaires	+109 résidences secondaires	+137 résidences secondaires	+200 résidences secondaires	+235 résidences secondaires
Logements construits entre 2014 et 2016	81 logements	81 logements	81 logements	81 logements	81 logements	81 logements
	TOTAL		**TOTAL**		**TOTAL**	
	+334 logements	**+386 logements**	**+484 logements**	**+540 logements**	**+666 logements**	**+736 logements**

Ainsi la commune prévoit d'accueillir environ 817 logements supplémentaires à l'horizon 2030 dont 305 pour accueillir les nouvelles populations, 277 pour maintenir la population actuelle, et 235 pour absorber l'attractivité de la façade littorale et le développement des résidences secondaires (ce qui baisse considérablement la part des résidences secondaires dans la composiiton générale du parc de logements passant ainsi de 53 % à 32 %).
Ce scenario de développement correspond majoritairement à l'aménagement de la ZAC St-Ursin (820 logements environ prévus au terme des 4 phases d'aménagement comprises entre 2019 et 2030).
Sur les 817 logements à prévoir, 81 ont déjà été construits entre 2013 et 2016, ce qui au total évalue le besoin total en logements à **736**.

Définitions : Le point d'équilibre et l'effet démographique :

- *Le point d'équilibre est le nombre de logements à produire pour maintenir la population actuelle.*
- *L'effet démographique est le nombre de logements à produire pour accueillir la nouvelle population souhaitée.*

Calculs:

- **Point d'équilibre**, c'est le nombre de logements à produire pour maintenir la population actuelle : sachant que la taille des ménages a diminué de 0,4 entre 1999 et 2013, pour atteindre 1,8 en 2013, on prédit que si la tendance se poursuit, la taille des ménages ne descendera pas au-delà de 1,6 en 2030. Sachant qu'il y avait 2223 résidences principales en 2013, cela signifie que d'ici 2030, il y aura 444 habitants en moins dans les logements existants du fait de ce desserrement:

  (2223*1,8) - (2223*1,6)= 4001,4-3556,8 = 444. Il faudra donc produire 277 logements supplémentaires pour combler ce desserrement des ménages: 444/1,6 = 277

- **L'effet démographique**, c'est le nombre de logements à produire pour accueillir la nouvelle population souhaitée. Pour ce calcul, on fait: (Population en 2030 – Population en 2013) / Taille des ménages en 2030
- **Logements construits entre 2014 et 2016 :** ce sont les logements commencés recensés dans la base de données SITADEL. Les données utilisées s'étalent entre 2014 (année de référence) et Janvier 2016 (dernières constructions sur la commune)

LE PARC Saint-ursin
QUARTIER VERT À COURSEULLES-SUR-MER

Courseulles sur-Mer

ZAC SAINT-URSIN à COURSEULLES-SUR-MER

CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS (CCCT)

SITUÉS À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE DE LA ZAC – Tranche 1

24 novembre 2020

Sommaire

ARTICLE 1 – Précisions liminaires sur le CCCT 4
1.1. Etablissement du CCCT 4
1.2. Structure du CCCT 4
1.3. Opposabilité du CCCT 4
1.4. Sens des termes employés 5
1.5. Insertion obligatoire dans l'acte de cession ou location 5
1.6. Substitution de co-contractant 5
ARTICLE 2 – Précisions liminaires sur la division des terrains cédés ou loués 5
Titre I – Encadrement réglementaire des constructions à venir 6
ARTICLE 3 – Destination des constructions 6
ARTICLE 4 – Surface de plancher autorisée 6
ARTICLE 5 – Prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales 6
Titre II – Encadrement contractuel des aménagements et des constructions à venir 7
Chapitre 1 – Terrains destinés à un usage public ou collectif 7
ARTICLE 6 – Obligations à charge de l'aménageur de la zac 7
ARTICLE 7 – Garde et entretien 7
7.1. Remise des ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC 7
7.2. Garde, entretien, utilisation et police 7
7.3. Ouvrages réalisés par les constructeurs 7
7.4. Documentation 8
Chapitre 2 – Terrains destinés à être cédés ou donnés à bail 9
ARTICLE 8 – Urbanisme et architecture 9
8.1. Lien avec la ZAC 9
8.2. Lien avec le document local d'urbanisme 9
8.3. Cahier de prescription architecturales, urbaines, paysagères et environnementales 9
ARTICLE 9 – Bornage et clôture 9
9.1. Bornage 9
9.2. Clôtures et mitoyenneté 10
ARTICLE 10 – Desserte des terrains cédés ou loués 10
10.1. Limites des prestations et définition 10
10.2. Sanctions à l'égard de l'aménageur de la ZAC 10
ARTICLE 11 – Branchements et canalisations 10
ARTICLE 12 – électricité 11
ARTICLE 13 – Gaz 11
ARTICLE 14 – Télécommunications 12
14.1. Internet 12
ARTICLE 15 – établissements des projets et coordination des travaux 12
15.1. Etablissement des projets 12
15.2. Coordination des travaux 13
ARTICLE 16 – Exécution des travaux par le constructeur ou ses entrepreneurs 13
Titre III – Gestion des équipements communs et servitudes d'intérêt général 14
ARTICLE 17 – Entretien des espaces libres autres que ceux de l'article 7 14
ARTICLE 18 – Usage des espaces libres, servitudes 14
18.1. Parties non construites 14
18.2. Servitude réciproque 14
18.3. Servitude de passage des réseaux 14
ARTICLE 19 – Tenue générale 14

ARTICLE 20 – Assurances 15
ARTICLE 21 – Modification du cahier des charges 15
Titre IV – Délais d'exécution et sanctions 16
ARTICLE 22 – Délai d'exécution 16
ARTICLE 23 – Prolongation éventuelle des délais d'exécution 16
ARTICLE 24 – Sanctions à l'égard du constructeur 17
24.1. Dommages-intérêts 17
24.2. Résolution de la vente 17
24.3. Résiliation de l'acte de location 17
24.4. Frais et charges 18
ARTICLE 25 – Ventes, location, morcellement des terrains cédés ou loués 18

ARTICLE 1 – PRECISIONS LIMINAIRES SUR LE CCCT

1.1. Etablissement du CCCT

Aux termes d'une concession d'aménagement conclue le 6 novembre 2015, sur le fondement des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, la commune de Courseulles-sur-Mer a confié au groupement SHEMA - FONCINVESTIS, ici désigné sous le terme « l'aménageur de la ZAC », l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de SAINT-URSIN. La commune a approuvé la création de la ZAC SAINT-URSIN par délibération du 11 avril 2013 puis a approuvé le Dossier de Réalisation par délibération du 17 octobre 2019.

En application des dispositions de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, il est fait obligation au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI, et au préfet dans les autres cas, d'approuver lors de chaque cession ou concession d'usage d'un terrain situé au sein du périmètre de ZAC un cahier des charges particulier.

L'aménageur intervient à la signature du cahier des charges en sa qualité de commercialisateur du lot.

1.2. Structure du CCCT

Le présent cahier des charges est organisé en quatre titres :

- Le titre I contient des dispositions de nature réglementaire venant encadrer les constructions qui seront réalisées sur le terrain cédé ou loué. Ces dispositions sont édictées par la personne publique signataire.
- Le titre II définit les obligations que l'aménageur de la ZAC et le constructeur déclarent volontairement s'engager à respecter pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction à venir.
- Le titre III détermine les modalités de gestion des équipements communs qui seront réalisés et les servitudes de droit privé que les parties s'imposent dans un but d'intérêt général.
- Le titre IV prévoie les délais d'exécution et les sanctions applicables en cas de méconnaissance des obligations découlant des trois premiers titres.

1.3. Opposabilité du CCCT

Le titre I contient des dispositions de nature réglementaire. De par cette nature, ces dispositions sont opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme touchant le lot cédé ou loué.

Le titre II contient des dispositions de nature purement contractuelle et bilatérale (aménageur/constructeur). Ces dispositions ne comportent, sauf indication expresse contraire, aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées à d'autres personnes, ni être invoquées par elles à l'encontre de l'aménageur de la ZAC ou du constructeur, conformément à l'article 1203 du code civil.

Le titre III détermine les modalités de gestion des équipements communs et impose des servitudes d'intérêt général au cessionnaire ou locataire de lot, ainsi qu'à ses ayants-cause à quelque titre que ce soit. A ce titre, l'utilisateur du lot prend l'engagement d'imposer à un sous-acquéreur ou un sous-locataire éventuel, de s'engager lui-même directement sur ces obligations envers l'aménageur de la ZAC.

Le titre III prévoyant l'obligation de créer une Association syndicale libre (ASL) à laquelle sont tenus d'adhérer les propriétaires de lots, et envers laquelle les propriétaires sont tenus d'obligations, ainsi que des obligations à charge du cessionnaire ou locataire du lot au profit des autres utilisateurs de lots, ses dispositions peuvent être considérées comme contenant des stipulations pour autrui au sens de l'article 1205 du code civil.

Enfin, le titre III s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur de la ZAC.

Chaque assujetti est donc fondé à se prévaloir des dispositions du titre troisième à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur de la ZAC déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

Sauf disposition contraire prévue dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC, à l'exception de celles du titre III.

1.4. Sens des termes employés

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le terme de « constructeur » tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ... etc, et ce en raison de son obligation principale de construire sur le lot acquis ou loué afin de permettre la réalisation des objectifs et du programme des constructions de la zone d'aménagement concerté.
- d'autre part, on désignera sous l'expression d'« acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc., et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique... etc.
- enfin, on désignera indifféremment par l'expression « l'aménageur de la ZAC » la SAS SAINT URSIN chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.

1.5. Insertion obligatoire dans l'acte de cession ou location

Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.6. Substitution de co-contractant

A l'expiration de la concession d'aménagement visée aux articles 1.1 et 1.4 ci-avant, pour quelque raison que ce soit, la personne publique concédante sera substituée de plein droit à l'aménageur de la ZAC dans tous les droits et obligations résultant pour celui-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

ARTICLE 2 – PRECISIONS LIMINAIRES SUR LA DIVISION DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains compris dans le périmètre de la ZAC font l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux utilisateurs publics ou privés.

Cette division ne constitue pas un lotissement au sens du code de l'urbanisme et n'est donc pas soumise aux formalités prévues pour les lotissements, en vertu des dispositions des articles R.442-1 (c) et R.442-2 de ce code.

ARTICLE 3 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La cession ou la location du lot est consentie en vue de la réalisation du programme de constructions précisé dans l'acte de cession ou de location et dont le plan de masse est joint en ANNEXE 4 au présent CCCT.

Ce programme de constructions participe lui-même de la réalisation du programme des constructions de la ZAC dont le plan de programmation est joint en ANNEXE 3 au présent CCCT.

Les constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du document local d'urbanisme applicable et de la réglementation nationale d'urbanisme, de la réglementation générale et du titre II ci-après.

ARTICLE 4 – SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher et le nombre prévisionnel de logements dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est précisé en ANNEXE 5 aux présentes lors de chaque cession ou location.

ARTICLE 5 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

Pour assurer une cohérence architecturale à l'ensemble du site et conformément aux dispositions de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, le présent cahier des charges fixe des prescriptions de nature techniques, urbanistiques et architecturales pour la durée de la réalisation de la zone d'aménagement concerté, qui sont annexées aux présentes (ANNEXE 1).

Ces prescriptions revêtent une portée réglementaire et seront opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme concernant le lot cédé ou loué, dans la mesure où elles n'expriment pas de règles plus sévères que celles découlant expressément du document local d'urbanisme en vigueur (PLU, POS ou document en tenant lieu) pour chaque point particulier réglementé.

Elles devront être prises en compte dans la phase d'étude des projets portés par le constructeur, dans le cadre des demandes d'autorisation afférentes auxdits projets et durant leur réalisation.

En fonction des différents secteurs, ces prescriptions pourront notamment régir l'implantation ou l'alignement des constructions, les volumétries, ainsi que les accès aux parcelles.

D'une façon générale, la qualité architecturale des constructions s'imposera comme une donnée fondamentale dans la démarche de conception des projets qui devront notamment prendre en compte les principaux thèmes de composition de l'architecture urbaine dans la ZAC (socle, entrée, couronnement ou toiture, etc...).

Titre II – Encadrement contractuel des aménagements et des constructions à venir

CHAPITRE 1 – TERRAINS DESTINES A UN USAGE PUBLIC OU COLLECTIF

ARTICLE 6 – OBLIGATIONS A CHARGE DE L'AMENAGEUR DE LA ZAC

L'aménageur de la ZAC exécutera, en accord avec la personne publique concédante de l'opération et conformément au document local d'urbanisme en vigueur, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics de la ZAC et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités compétentes, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale dont la constitution est prévue au présent cahier des charges.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'aménageur de la ZAC sont définies dans le cahier des limites de prestations générales (ANNEXE 2).

Sous réserve que d'autres délais ne soient prévus dans l'acte de cession ou location ou dans ses annexes, l'aménageur de la ZAC s'engage à exécuter dans les trois mois de la cession ou de la location de chaque lot :

- une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès audit lot,
- les canalisations d'eau et d'électricité permettant son alimentation.
- la voirie définitive dans un délai de six mois après la date où tous les bâtiments seront achevés et occupés. Lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés l'aménageur de la ZAC si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison, des intempéries ou pour des cas de force majeure.

ARTICLE 7 – GARDE ET ENTRETIEN

7.1. Remise des ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC

Conformément aux termes de la concession d'aménagement en vigueur, la remise intervient à l'achèvement, qui est réputé accompli aux plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.

7.2. Garde, entretien, utilisation et police

Les espaces et ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC demeurent à sa garde, et sous son entretien, jusqu'à leur remise à la collectivité compétente, au concessionnaire ou l'association syndicale habilités. L'aménageur pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie de ces voies, places et espaces publics.

Dès l'ouverture de ces ouvrages au public, et notamment dès l'ouverture des voiries à la circulation publique, la police y sera assurée par la personne publique compétente.

7.3. Ouvrages réalisés par les constructeurs

Lorsqu'ils sont destinés à être intégrés au domaine public, les espaces et ouvrages réalisés par les constructeurs demeurent sous leur garde tant que cette remise n'a pas eu lieu.

Jusqu'à leur remise à la collectivité compétente ou à l'association syndicale, chaque constructeur sera tenu de contribuer à leur entretien, qu'il s'agisse de voies, espaces libres ou réseaux divers, ainsi que le cas échéant, de participer

aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges etc., ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher des édifices construits hors eau sur la parcelle cédée ou louée par rapport à la surface de plancher de l'ensemble des immeubles construits hors eau sur la zone. Toutefois, au cas où il existerait une association syndicale, la facture sera adressée directement à l'association et les dépenses seront réparties entre les membres conformément aux statuts de l'association.

Les sommes dues à l'aménageur de la ZAC seront comptabilisées par celui-ci sur un compte spécial. Elles lui seront versées dans le mois suivant l'envoi de la facture correspondante.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il est dit plus après.

La collectivité compétente ou l'association syndicale libre assure la garde et l'entretien des ouvrages dès leur remise.

7.4. Documentation

A la remise des ouvrages et au plus tard à la réception, le constructeur fournit à la collectivité compétente, aux concessionnaires de service public, et aux administrations publiques compétentes, ou à l'association syndicale tous documents sur les ouvrages tels qu'ils ont été exécutés sous sa maîtrise, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation.

CHAPITRE 2 – TERRAINS DESTINES A ETRE CEDES OU DONNES A BAIL

ARTICLE 8 – URBANISME ET ARCHITECTURE

8.1. Lien avec la ZAC

Tout projet de construction porté par l'utilisateur d'un lot, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire ou d'aménager si la construction est l'accessoire d'aménagements, sera soumis à l'avis de l'urbaniste de la ZAC désigné par l'aménageur.

8.2. Lien avec le document local d'urbanisme

Le constructeur et l'aménageur de la ZAC s'engagent à respecter les dispositions applicables du PLU, du POS ou du document en tenant lieu, dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

Il est rappelé à ce sujet que le PLU est un document réglementaire et que tant les prescritions et orientations du projet d'aménagement et de développement durable, que le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

En aucun cas la responsabilité de l'aménageur de la ZAC ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou du document en tenant lieu, ou des évolutions que l'autorité publique compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

8.3. Cahier de prescription architecturales, urbaines, paysagères et environnementales

Les cahiers des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnemntales (CPAUPE) constituent l'annexe 1 du présent document. Les constructeurs devront s'y conformer, sous peine de refus de permis de construire. Dans le cas ou la construction ne serait pas conforme au permis de construire déposé et obtenu, une première mise en demeure de se conformer au permis de construire sera adressée au constructeur. Si dans un délai de trois mois à compter de la mise en demeure le bâtiment n'est pas conforme, l'aménageur pourra engager une action en responsabilité. Par ailleurs, le sequestre mentionné à l'article 16 des présentes ,ne sera rendu à l'acquéreur qu'après constat de la conformité de la construction au permis de construire.

ARTICLE 9 – BORNAGE ET CLOTURE

9.1. Bornage

L'aménageur de la ZAC fera procéder à ses frais par un géomètre-expert DPLG, à :

- l'établissement du ou des documents d'arpentage qui est ou sont nécessaire(s) à la vente ;
- le bornage du terrain.

Pour les opérations de constructions d'immeubles d'habitation ou mixte (professionnel et d'habitation), le bornage ainsi que le descriptif du terrain résultant de ce bornage sont établis pour la signature de la promesse de vente, conformément aux dispositions de l'article L.115-4 du code de l'urbanisme.

Pour les opérations de construction d'immeubles à usage autre que d'habitation ou mixte, cette intervention sera réalisée préalablement à l'acte authentique et à la prise de possession du terrain.

L'acquéreur scellera son accord sur la définition physique du terrain qui lui est proposé en signant le plan de bornage. Ce document servira à l'établissement du document d'arpentage.

Le bornage sera réceptionné par l'acquéreur préalablement à la prise de possession du terrain et au démarrage du chantier, et donnera lieu à la signature d'un procès-verbal.

L'acquéreur est tenu de respecter scrupuleusement les limites fixées. En aucun cas, il ne pourra faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué.

Il devra veiller à ce que les fondations de ses immeubles, clôtures et tous ouvrages se situent à l'intérieur de son terrain, sauf accord écrit de l'aménageur de la ZAC.

Ces dispositions, qui concernent notamment les fondations, s'appliquent à toute limite séparative du domaine privé et du domaine public, y compris après rétrocession éventuelle.

En outre, lorsque la limite de propriété correspondra à celle d'un immeuble bâti, l'acquéreur sera tenu de faire procéder à l'implantation de ce dernier par un géomètre-expert DPLG.

9.2. Clôtures et mitoyenneté

Tout cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par l'aménageur de la ZAC ne peut, en aucun cas, réclamer à ce dernier la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté. Le constructeur ayant supporté les frais de clôture devra néanmoins présenter les justificatifs des coûts de la clôture à l'appui de sa demande de remboursement. En cas de litige, il appartiendra aux acquéreurs de saisir la juridiction compétente.

Lorsqu'une clôture sera établie en limite de l'espace public et de l'espace privé, celle-ci devra faire l'objet d'un projet précis inclus dans la demande de permis de construire ou d'aménager.

ARTICLE 10 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

10.1. Limites des prestations et définition

La limite des prestations dues par l'aménageur de la ZAC et la définition des obligations des constructeurs au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans le « tableau de limites de prestations » annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe 2 du présent CCCT.

Les ouvrages à la charge de l'aménageur de la ZAC seront réalisés par celui-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la personne publique concédante, conformément aux prescriptions du PLU, et au programme des équipements publics du dossier de réalisation de la ZAC dans les délais fixés à l'article 6 ci-dessus.

10.2. Sanctions à l'égard de l'aménageur de la ZAC

En cas d'inexécution par l'aménageur de la ZAC des travaux lui incombant dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession ou location, le constructeur est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de lui réclamer une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de sa défaillance.

ARTICLE 11 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur de la ZAC à la collectivité compétente, aux sociétés concessionnaires ou aux associations syndicales, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, ... etc., établis par l'aménageur de la ZAC, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics concernés.

La remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux seront supportés intégralement par le constructeur ainsi que, éventuellement, le versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

Les travaux de remise en état feront l'objet d'un procès-verbal dressé contradictoirement avec l'aménageur de la ZAC. En cas de réserves émises par l'aménageur, le constructeur s'engage à réaliser les travaux modificatifs dans un délai de 15 jours, tout dépassement de ce délai entrainant l'application de pénalités telles que prévues à l'article 25.

Après remise des ouvrages publics par l'aménageur de la ZAC aux collectivités compétentes, aux sociétés concessionnaires ou aux associations syndicales, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

ARTICLE 12 – ELECTRICITE

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité les terrains ou les locaux nécessaires.

L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec le gestionnaire.

Cette mise à disposition fera l'objet de conventions particulières entre le gestionnaire du réseau public de distribution et le constructeur.

Dans le cas où le constructeur met à disposition du gestionnaire réseau public un local adéquat, le constructeur aura droit à une indemnité versée par le gestionnaire du réseau et dont le montant est fixé par les textes réglementaires.

Il appartient au constructeur de se faire préciser auprès du gestionnaire du réseau public de distribution les éléments techniques imposés par les textes réglementaires en vigueur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par l'aménageur de la ZAC tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau public de distribution.

En conséquence, ce dernier pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 13 – GAZ

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Après la réalisation des installations de gaz, le constructeur devra obtenir le certificat de conformité prévu par les textes en vigueur.

En temps opportun, et au plus tard avant l'exécution des travaux, le constructeur soumettra au gestionnaire du réseau public de distribution de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage à mettre à disposition du gestionnaire du réseau public de distribution, les sols, terrains, locaux *ad-hoc*, nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage ... etc.

Dans le cas où le constructeur met à disposition du gestionnaire réseau public un local adéquat, le constructeur aura droit à une indemnité versée par le gestionnaire du réseau et dont le montant est fixé par les textes réglementaires.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire du réseau public de distribution, c'est-à-dire la possibilité de vérifier, avant la mise en service et ultérieurement, les installations intérieures.

Le constructeur, propriétaire des terrains traversés par une canalisation de transport ou de distribution de gaz et ses ayants-droits s'abstiennent de tout fait de nature à nuire à la construction, à la bonne utilisation et à l'entretien de la canalisation dans les conditions définies par les textes en vigueur.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par le vendeur tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau.

En conséquence, cet organisme pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 14 – TELECOMMUNICATIONS

14.1. Internet

Lorsque l'aménageur de la ZAC réalisera une infrastructure de télécommunication composée de fourreaux en attente, avec une chambre de tirage à proximité, de façon à permettre la desserte des constructions par plusieurs opérateurs distincts jusqu'en limite de propriété du constructeur, le constructeur devra poursuivre cette infrastructure jusqu'à son projet de construction dans la continuité et en conformité avec celle-ci-dessus.

Le constructeur devra respecter les normes de construction en vigueur pour réaliser la desserte intérieure de l'immeuble. Le coût des travaux de desserte intérieure de l'immeuble est à la charge du constructeur.

ARTICLE 15 – ETABLISSEMENTS DES PROJETS ET COORDINATION DES TRAVAUX

15.1. Etablissement des projets

Le processus de mise au point par le constructeur de son projet architectural fera l'objet d'une démarche concertée s'accompagnant de validations systématiques par l'urbaniste de la ZAC aux différentes étapes de sa conception (esquisse - APS - accord préalable au dépôt de PC - APD).

A cet égard le constructeur devra fournir à l'urbaniste de la ZAC, l'ensemble des plans permettant d'analyser le projet et de vérifier sa connexion aux espaces publics de la ZAC.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec l'aménageur de la ZAC et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai précisé à l'article 23.

Le constructeur devra établir ses projets en conformité avec le cahier des prescriptions techniques et des limites de prestations, le cahier des prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques qui pourra inclure des dispositions particulières au projet d'aménagement de la ZAC (prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères).

Le constructeur devra respecter les directives de l'urbaniste de la ZAC, le cas échéant celles du paysagiste de la ZAC.

Le constructeur devra communiquer à l'aménageur de la ZAC une copie du dossier complet de demande de permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 23, afin que l'aménageur de la ZAC puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage notamment).

L'aménageur de la ZAC pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'aménageur pourra établir les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédés ou loués. A cet effet, il pourra notamment établir des plans masses définissant le parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent.

L'aménageur de la ZAC pourra également établir des esquisses de plans masses, qu'il fournira au constructeur, assorties des estimations comparatives sommaires pour les infrastructures correspondantes et de la définition graphique des limites physiques des prestations, conformément à l'annexe 2 du présent cahier, dite programme des prestations techniques particulières.

L'aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales (ANNEXE 1) ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

L'examen du dossier par l'aménageur de la ZAC ne saurait engager sa responsabilité, le constructeur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

15.2. Coordination des travaux

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

En aucun cas, l'aménageur de la ZAC ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

En cas de réalisation de tirants ou de dispositifs équivalents sous le domaine public ou sous des terrains appartenant à l'aménageur de la ZAC pour les besoins de sa construction, le constructeur devra fournir à l'aménageur ou à la collectivité selon le cas, les plans d'exécution.

ARTICLE 16 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LE CONSTRUCTEUR OU SES ENTREPRENEURS

Le constructeur ou, s'il n'effectue pas lui-même les travaux, les entrepreneurs intervenant pour son compte auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur de la ZAC. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et l'aménageur.

En cas de dégradations des aménagements, constatées à l'issue de la construction, l'aménageur sollicitera le constructeur pour le paiement des réparations. Le constructeur s'acquittera du montant de ces réparations auprès de l'aménageur dans les deux (2) mois de la réception de la facture.

En outre, pour garantir ce paiement l'acte notarié pourra prévoir le versement par le constructeur en la comptabilité du Notaire, d'une provision pouvant aller de cinq cents euro (500€) pour les lots libres à deux mille euro (2 000€) pour les programmes groupés, en garantie du nettoyage de la voirie dont dépend l'immeuble vendu, et de l'absence de dommages causés à celle-ci pendant la phase de construction ; ladite somme restera séquestrée entre les mains de l'office notarial et sera remise automatiquement à l'acquéreur, après constat par l'aménageur de la restitution de la voirie sans besoin de nettoyage ni d'aucune réparation, après l'achèvement du bâtiment.

Dans le cas contraire, et faute de paiement des réparations dans les conditions mentionnées ci-dessus, cette somme restera acquise à l'aménageur, sans exclure la possibilité pour lui de demander le montant réel des travaux de réparations, dans l'hypothèse où leur coût dépasserait ce montant.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m² de surface de plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Titre III – Gestion des équipements communs et servitudes d'intérêt général

ARTICLE 17 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX DE L'ARTICLE 7

Chaque constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

Le cas échéant, pour les espaces privatifs qui seront définis dans l'acte de cession ou de location, l'association syndicale compétente prévue à l'article 20 ci-après, assurera cet entretien pour le compte de l'ensemble des constructeurs implantés dans le périmètre syndical, et dans les conditions fixées par les statuts de la dite association, dont un exemplaire est ci-annexé (ANNEXE 4).

ARTICLE 18 – USAGE DES ESPACES LIBRES, SERVITUDES

18.1. Parties non construites

Les parties non construites des terrains destinés à être cédés ou loués, sauf d'une part ceux cédés pour la construction de bâtiments publics (écoles, mairie ... etc.) et sauf d'autre part les parties dites espaces privatifs expressément désignées dans l'acte de cession ou de location, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

Les constructeurs ou leurs ayants-cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés, sous réserve des exclusions précisées à l'alinéa ci-dessus..

18.2. Servitude réciproque

Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque et sans indemnité de part ni d'autre.

En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains visés à l'article 19.1 sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

18.3. Servitude de passage des réseaux

Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles ... etc., telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur de la ZAC, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée habilitée, ou pour leur compte.

ARTICLE 19 – TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ou sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial.

L'aménageur pourra accorder des dérogations aux interdictions susvisées et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

ARTICLE 20 – ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain par une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

ARTICLE 21 – MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 18), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de surface de plancher que chaque constructeur est autorisé à réaliser sur le lot cédé ou loué.

Les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

Titre IV – Délais d'exécution et sanctions

ARTICLE 22 – DELAI D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1. Commencer sans délai les études de la totalité des constructions autorisées sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer et à contacter l'architecte urbaniste conseil de la ZAC pour exposer son projet. Le constructeur communiquera le projet de permis de construire dans les 30 jours à l'agence mandatée pour la commercialisation qui transmettra dans un délai de 15 jours pour avis. L'architecte conseil rendra son avis dans les 30 jours. Si l'avis est favorable ou favorable avec réserve, le constructeur aura 60 jours pour se conformer à l'avis et déposer le permis de construire. Dans le cas d'un avis défavorable de l'architecte conseil la demande de permis de construire ne pourra pas être déposée, et devra être reprise jusqu'à obtention d'un avis favorable.
2. Déposer son dossier de demande de permis de construire en mairie de Courseulles-sur-Mer en autant d'exemplaires que souhaité par la commune. Il est précisé que la commune transmettra un exemplaire à l'architecte conseil de la zone pour visa.
3. Déposer sa demande de permis de construire dans un délais de 2 mois à dater de la signature de la promesse unilatérale de vente ou de compromis de vente, étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre ; en cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers de l'année correspondant à la tranche considérée ;
4. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 3 mois à compter de la signature de l'acte authentique transférant la propriété ;
5. Avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire purgé du recours des tiers.

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'aménageur de la ZAC d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification éventuelle par l'architecte de l'aménageur.

Pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera également considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement pour la construction des bâtiments à usage d'habitation.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. L'aménageur de la ZAC pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 23 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS D'EXECUTION

Les délais fixés à l'article 23 ci-dessus seront prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations, si leur inobservation est due à un cas de force majeure. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des prêts aidés en matière de logement (détailler la nature du financement attendu).

Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

ARTICLE 24 – SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location, et leurs annexes, l'aménageur de la ZAC pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes.

24.1. Dommages-intérêts

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 23, l'aménageur de la ZAC le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°. Si le constructeur a méconnu une autre de ses obligations découlant du présent cahier des charges, le vendeur le mettra en demeure de satisfaire à cette obligation dans un délai de 10 jours.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, le vendeur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec un maximum à percevoir de 10/100 (10 %) dudit prix de cession.

En cas de location, l'indemnité sera égale à 1/10 du loyer mensuel dû par jour de retard avec un maximum d'une année de loyer.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint le maximum prévu ci-dessus l'aménageur de la ZAC pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

24.2. Résolution de la vente

La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur de la ZAC, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 23 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'aménageur de la ZAC, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes.
- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée.

Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'aménageur de la ZAC étant l'administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal civil compétent sur la requête de l'aménageur de la ZAC.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de l'aménageur de la ZAC que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

24.3. Résiliation de l'acte de location

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location ainsi que le régime applicable.

24.4. Frais et charges

Tous les frais seront à la charge du constructeur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation. Ces sommes sont réparties entre les créanciers suivant les formes et conditions concernant le règlement des prix de vente d'immeubles.

ARTICLE 25 – VENTES, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Hormis l'hypothèse d'un recours à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) au sens de l'article 1601-3 du code civil expressément approuvé par l'aménageur de la ZAC, les terrains ou les baux ne pourront être librement cédés par le constructeur, et aucun droit ne pourra être consenti sur les terrains, même à titre précaire, qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus. En cas d'intention de recourir à la VEFA par le constructeur, sans que l'aménageur de la ZAC n'ait au préalable donné expressément son accord à ce type de vente, l'aménageur pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, jusqu'à la passation du contrat de VEFA du constructeur avec les sous-acquéreurs et sous réserve que les travaux n'aient pas encore commencé

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction.

Avant toute cession dans le contexte ci-dessus évoqué, le constructeur devra aviser l'aménageur de la ZAC de ses intentions, au moins trois mois à l'avance.

L'aménageur de la ZAC pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %.

En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur de la ZAC, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'aménageur de la ZAC.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédit-preneurs aient reçu l'agrément préalable de l'aménageur de la ZAC.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire au sens de l'article 1601-1 du code civil.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par l'aménageur de la ZAC et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Lu et approuvé

A Caen, le 06 Janvier 2021

La Maire

MAIRIE DE COURSEULLES SUR MER 14470

L'Aménageur de la ZAC

SAS SAINT URSIN
Dénomination sociale : GROUPEMENT SHEMA – FONCIMVESTIS COURSEULLES
Société par Actions Simplifiée au capital de 500 000€ - SIRET 824 049 068 00011 - APE 4110D
Bureaux : Les Rives de l'Orne - 15 avenue Pierre Mendès France
Correspondance : BP 53060 - 14018 CAEN Cedex 2
Tél. 02 31 46 91 40 - Fax 02 31 46 91 41

ZAC SAINT-URSIN à COURSEULLES-SUR-MER

CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS (CCCT)

ANNEXES

Annexe 1 : Cahiers des prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques
Annexe 2 : Cahier des limites de prestations générales
Annexe 3 : Plan de programmation
Annexe 4 : Autorisation de cession et attestation de délivrance de Surface de Plancher

ANNEXE 1

AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER

CAHIERS DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, ARCHITECTURALES ET URBANISTIQUES

ANNEXE 2

AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER

CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS GENERALES

ANNEXE 3

AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER

PLAN DE PROGRAMMATION

ANNEXE 4

AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER

AUTORISATION DE CESSION & ATTESTATION DE DELIVRANCE DE SURFACE DE PLANCHER

Nom de l'acquéreur	
Adresse du terrain cédé	
Secteur au PLU	
Référence cadastrale	
Superficie de la parcelle	
Nature du programme & nombre prévisionnel de logements	
Surface de Plancher autorisée	
Prix de vente (€ HT)	

Je soussignée Anne-Marie Philippeaux, Maire de la Commune de COURSEULLES-SUR-MER :

- Autorise la cession de la parcelle référencée ci-dessus aux conditions inscrites dans le présent tableau, pour y ériger les constructions validées en commission d'architecture-conseil de la ZAC.
- Certifie sur l'honneur le nombre de mètres carrés de surface de plancher constructible affectée à la parcelle, en application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme et du CCCT de la ZAC SAINT-URSIN de COURSEULLES-SUR-MER approuvé le .....

Lu et approuvé
À COURSEULLES-SUR-MER, le

La Maire



Cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales

ZAC Saint Ursin // Courseulles-sur-Mer

Lots libres de constructeurs - Tranche 1

SAS Saint-Ursin
Groupement Shema // Terranea
Atelier Arcau
Taktyk
Infra Services
Cabinet Lallouet
Ceryx

version 09B - 05/01/2021

PRÉAMBULE

Ce document vise à guider les acquéreurs et leur maître d'œuvre dans la définition architecturale, urbaine et paysagère de leur projet de construction. Les prescriptions et recommandations de ce cahier visent à rendre harmonieuses les constructions entre elles et ainsi aider à améliorer la qualité du cadre de vie du quartier et de ses habitants. Il permet d'envisager le paysage de demain en garantissant une certaine unité et une cohérence paysagère au sein du quartier Saint-Ursin.

Objectifs :

- Donner une vision d'ensemble pour comprendre le rapport entre le quartier Saint-Ursin et le grand paysage dans lequel il est inséré.
- Expliquer la méthode de suivi et d'accompagnement des projets.
- Présenter les obligations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales à respecter, sous la forme de fiches thématiques.
- Assurer une cohérence entre le projet urbain public et le projet particulier au regard des différentes thématiques (urbaines, architecturales, paysagères, hydrauliques, énergétiques...).

Ce cahier est un complément du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

L'acquéreur, assisté de son maître d'œuvre, veillera au respect des règles du PLU et des prescriptions de ce cahier. Ce cahier rappellera pour chaque thème, les règles du PLU en vigueur.

Recommandations :

Les projets doivent s'appuyer sur les règles et les recommandations de ce cahier pour la conception du projet : elles contribuent à l'amélioration de la qualité du cadre de vie du futur quartier et au confort de ses nouveaux habitants.

SOMMAIRE

Volet 1 I Le projet : histoire et présentation de la ZAC de Saint-Ursin.....7

1 - LE PROJET DANS SON CONTEXTE.....8

2 - LE PROJET AU REGARD DU PLU.....10

3 - LE CADRE DE VIE.....11

Volet 2 I Le suivi de projet.....15

1 - L'ÉQUIPE DE SUIVI.....16

2 - LE SUIVI.....17

3 - DOCUMENTS À FOURNIR À L'ARCHITECTE URBANISTE DE LA ZAC.....18

Volet 3 I Prescriptions et recommandations : fiches thématiques.....19

1 - COMPOSITION URBAINE.....23

2 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES.....29

3 - AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS.....35

4 - ENVIRONNEMENT.....48

Volet 4 I Annexes.....61

VOLET 1 I LE PROJET : HISTOIRE ET PRÉSENTATION DE LA ZAC DE SAINT-URSIN
SITUER ET COMPRENDRE LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

1 - LE PROJET DANS SON CONTEXTE....8

1.1 - Présentation du site....8
1.2 - Parti d'aménagement....9

2 - LE PROJET AU REGARD DU PLU....10

3 - LE CADRE DE VIE....11

3.1 - Habiter le parc Saint-Ursin....11
3.2 - Des espaces publics paysagers....12

1. LE PROJET DANS SON CONTEXTE

1.1 PRÉSENTATION DU SITE

Le projet de la ZAC de Saint-Ursin s'inscrit au sein de la commune de Courseulles-sur-Mer, station balnéaire située à proximité directe de Caen et de son agglomération. La commune appartient à la Communauté de Communes Cœur de Nacre.

La commune jouit d'un emplacement idéal au bord de la Manche, offrant à la fois des plages et des activités nautiques, grâce à son important port de plaisance. La ville se situe à la croisée de trois grandes entités paysagères :
- la mer et la Côte de Nacre
- la vallée de la Seulles qui crée un lien très fort avec l'espace rétro littoral
- un paysage productif avec la plaine de Caen.

Le site de la future ZAC Saint-Ursin est inscrit sur un plateau agricole marqué par un horizon ouvert et une forte présence du ciel.

Le quartier constituera une nouvelle façade en arrivant de la route de Caen. Aménagée par des alignements d'arbres, cette route départementale laisse découvrir des points de vue remarquables sur l'horizon maritime et la ligne de ciel du Havre par temps clair.

Le grand paysage de la plaine de Caen est aussi marqué par la présence de pièces boisées qui balisent le territoire.



1.2 LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

« Penser la ville par le paysage... »

La création d'un parc de 5 ha comme élément structurant du quartier est envisagé comme une véritable opportunité pour repenser la mise en réseau des principaux espaces publics de Courseulles-sur-Mer.

Avec ce projet ambitieux, la mairie cherche à se doter d'un espace vert majeur pouvant servir aussi bien aux habitants du quartier, qu'aux habitants de la ville et aux touristes. Ce parc sera un élément fort de l'identité de la ville.

Un système de parcs est une armature verte composée de pièces paysagères et d'espaces publics, reliés les uns aux autres par des rues arborées. Le système de parcs répond également aux besoins de liens écologiques mais également sociaux d'une ville. Tout cet ensemble crée ainsi une véritable canopée au sein du quartier, générant un écosystème aussi bien au sol que dans les airs. Le futur parc Saint-Ursin va permettre à Courseulles-sur-Mer de s'ouvrir sur son espace agricole, tout en créant de nouvelles relations avec son espace maritime. Des points de vue sont aussi envisageables afin de mettre en perspective l'horizon et le grand paysage.

Le nombre de logements prévu pour la ZAC est de **800** logements environ. La densité sera équivalente **à 25 logements/hectares.**



2. LE PROJET AU REGARD DU PLU

Le document d'urbanisme, en application sur la commune de Courseulles-sur-Mer, est le PLU (Plan Local d'Urbanisme), approuvé le 24 septembre 2005 et qui a fait l'objet d'une procédure de révision approuvée le 19 septembre 2018.

L'ensemble de la ZAC de Saint-Ursin est classé en zone 1AU au règlement graphique du PLU spécifique aux secteurs à urbaniser dans un temps relativement proche.

Les zones 1AU sont des zones immédiatement constructibles à vocation principale d'habitat : outre les constructions à usage d'habitation, ce secteur pourra également accueillir des constructions destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, au petit artisanat et aux services compatibles avec les quartiers d'habitat.



3. LE CADRE DE VIE

3.1 HABITER LE PARC DE SAINT-URSIN

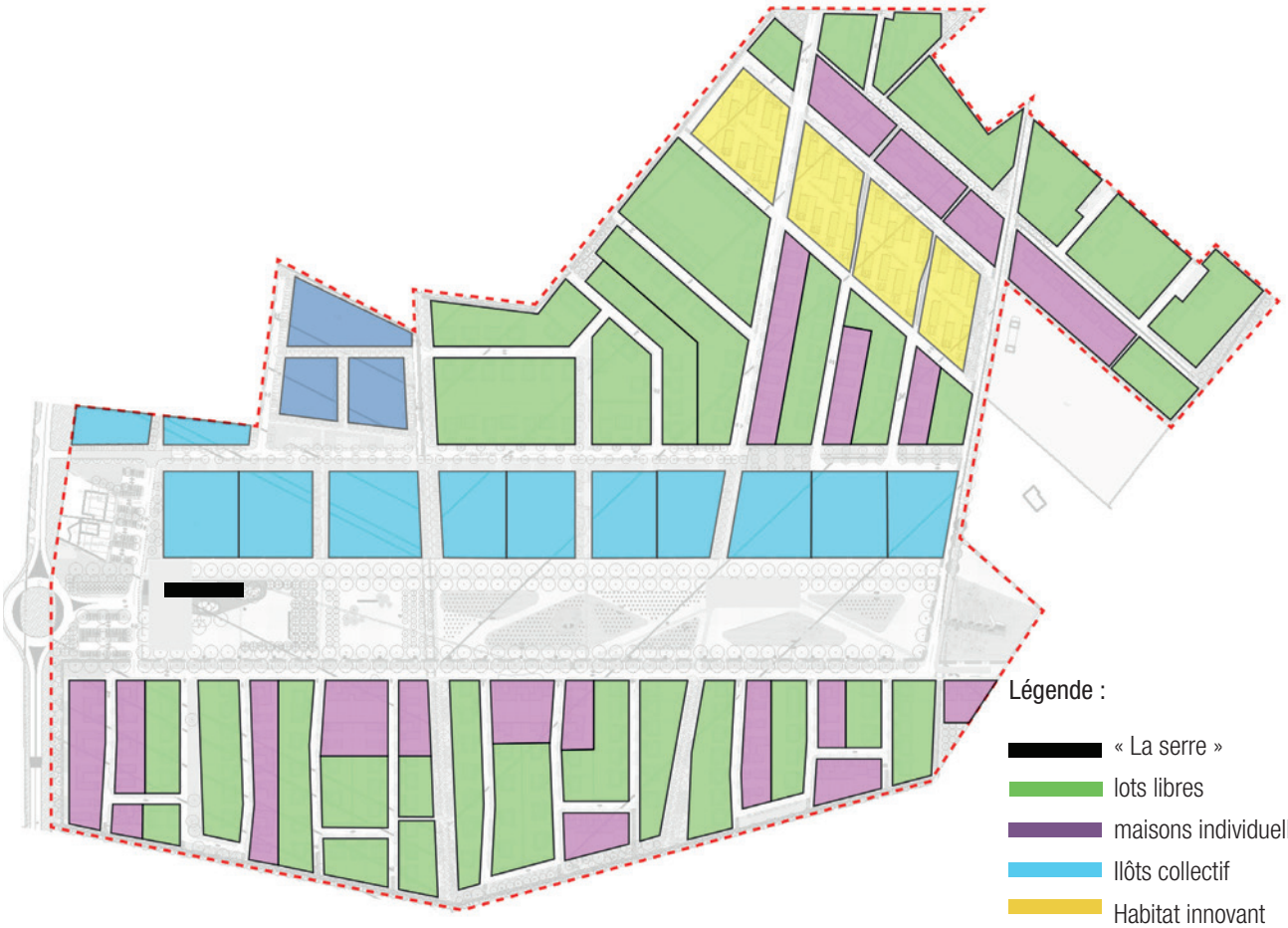
L'offre de logement est variée : maisons individuelles (terrains à bâtir), maisons individuelles groupées, et logements collectifs. Ce quartier s'adresse à toutes les catégories de ménages et à tous les âges, dans un souci de mixité sociale et générationnelle.

L'organisation de l'habitat se décompose de la façon suivante :

- Les collectifs s'implantent contre le grand parc central. La proximité immédiate du parc permet d'offrir aux futurs résidents un accès immédiat à cet espace public généreux. Organisés en plusieurs îlots, ils sont regroupés entre eux et créent une zone de cœur de quartier. Associés au parc, ils joueront un grand rôle dans la nouvelle forme urbaine de l'entrée de Courseulles-sur-Mer.
- Les maisons groupées proposent une densité moins élevée et s'implantent en divers endroits du quartier et/ou en appuis des espaces publics emblématiques. Cette forme urbaine permet d'apporter à ce paysage de périphérie de bourg, d'avantages de diversité.
- Les maisons individuelles s'installent dans le reste des espaces du quartier. Elles représentent la principale forme de logements de la ZAC et permettent d'opérer avec douceur la transition entre zone urbanisée et zones agricoles.
- Enfin, on retrouve une zone dédiée à l'habitat innovant : ainsi, la ZAC cherche également à ouvrir la voie vers de nouvelles formes d'habitats et une nouvelle manière de concevoir la ville.

En plus de ces zones d'habitat, on retrouve à l'ouest de la ZAC, une zone dédiée à l'accueil d'activités.

L'organisation de l'habitat au sein du quartier permettra de donner l'impression de vivre au cœur du parc Saint-Ursin grâce à la trame verte omniprésente et à la composition des jardins privatifs.



TOTAL DE LOGEMENTS : environ 800

3.2 DES ESPACES PUBLICS PAYSAGERS

Le parc Saint-Ursin constituera une nouvelle destination dans la ville de Courseulles-sur-Mer.
Il associe différents principes:

- une pièce de paysage boisée de 75 mètres par 700, dont la forme simple permet de créer un axe transversal très fort au cœur du futur quartier.
- son identité associe le modèle du parc à l'anglaise avec ses collines et massifs, à celui d'un parc contemporain multifonctionnel tel le parc de la Villette à Paris.
- c'est à la fois un espace paysager qui se caractérise par un projet de plantation orchestré dans le temps, mais aussi un lieu d'usages récréatifs et culturels.

Le parc est envisagé comme un espace boisé, structuré par un cadre d'érables qui ceinture des morceaux de forêt (pins, hêtres, Robinier…).

Le parc constitue l'élément majeur du projet urbain, et en définit son identité. Il se diffuse dans l'ensemble du quartier grâce à une stratégie végétale adaptée aux qualités spatiales de chaque espace. La qualité offerte aux futurs habitants est d'habiter près d'un parc remarquable, qui va se construire dans le temps.

Le parc s'organise en 5 éléments principaux :

- les programmations diverses et curiosités,
- la canopée,
- la topographie singulière,
- les différents parcours,
- les pelouses et les clairières.

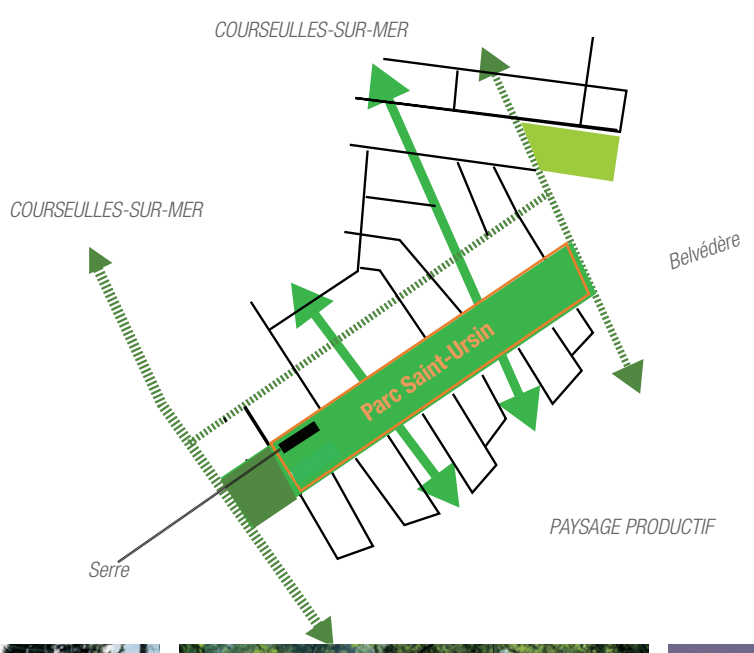
Par ailleurs, plusieurs attractions jalonneront le parc, parmis lesquelles :

- le jardin des essais : il s'agit d'un espace laboratoire pour les végétaux.
- la serre : abri partagé et multifonctionnel, cet espace accueillera divers usages tels qu'un espace de restauration, des workshops de l'école des beaux-arts, des évènements culturels. La prairie évenementielle qui y est associée permet d'organiser des animations publiques et culturelles.
- le filet : il s'agit d'une installation ludique mettant en valeur la canopée.
- le perchoir : il s'agit d'un belvédère mettant en scène l'horizon maritime et le grand paysage. Il sera situé à l'extrémité orientale du parc.









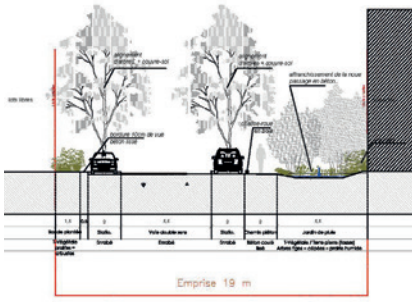


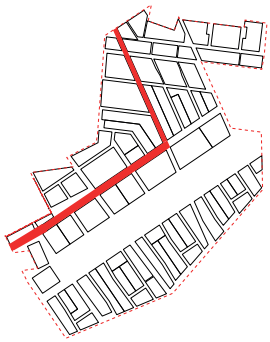




Le traitement des espaces et voies de circulation joue également un rôle prépondérant dans l'image qui sera véhiculée par le quartier. Les voies de circulations s'organisent de la manière suivante :

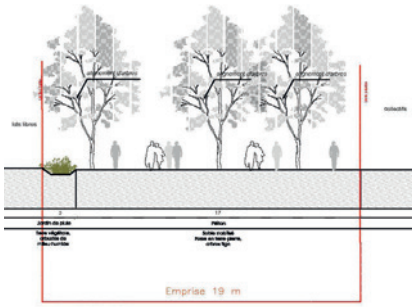
- Le boulevard : c'est la voirie majeure du quartier sur laquelle tout un réseau de voiries secondaires et tertiaires se raccroche.

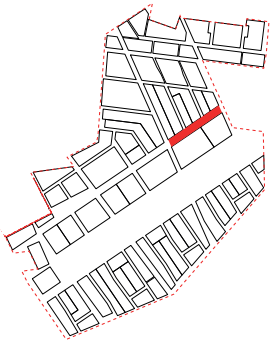






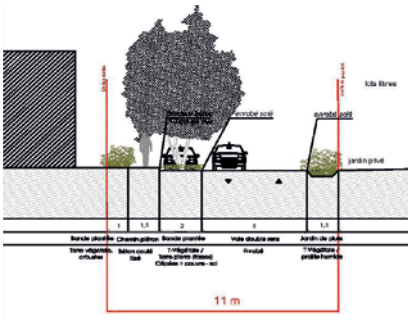
- Le mail : c'est le prolongement naturel du boulevard longeant les îlots collectifs, avec les même proportions. Il s'agit d'un espace dédié aux piétons et aux cyclistes à l'ombre des chênes. On y trouve des aires de jeux extérieurs (pétanque, molky...).

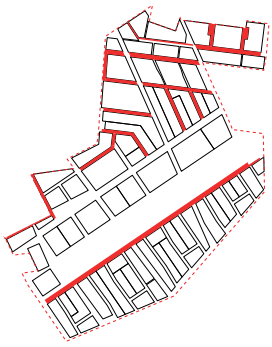






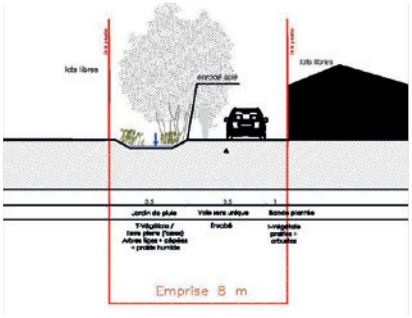
- Les rues : elles desservent les allées et possèdent encore un caractère urbain. Elles sont délimitées par les bâtiments ou bien par le réseau de noue qui y est associé.

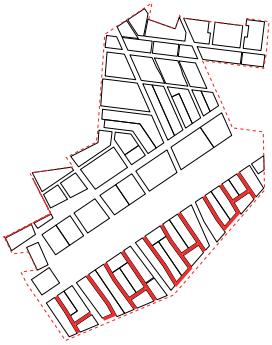






- Les allées : espaces partagées en sens unique pour les automobiles, les allées desservent les entrées charretières. Ces voiries font la part belle aux végétaux : ici, c'est le vert qui s'exprime.







Tout cet ensemble est complété par un important réseau de sentes piétonnes, de passages divers, liant les différents espaces du quartier entre eux afin d'encourager les mobilités douces.

VOLET 2 I LE SUIVI DE PROJET
ACCOMPAGNER ET ENCADRER VOTRE PROJET

1. L'ÉQUIPE DE SUIVI.....16

2. LE SUIVI.....17

3. DOCUMENTS À FOURNIR À L'ARCHITECTE URBANISTE DE LA ZAC.....18

Collectivité :

MAIRIE DE COURSEULLES-SUR-MER

48 Rue de la Mer - BP 101, 14470
COURSEULLES-SUR-MER

+33 2 31 36 17 17

Aménageurs :

SHEMA

Les Rives de l'Orne
15 avenue Pierre Mendès France
BP 53 060 - 14 018 CAEN cedex

+33 2 22 51 12 12

TERRANEA
2 rue Martin Luther King
14280 SAINT-CONTEST
02 31 06 91 00

Groupement de maîtrise d'oeuvre:

ATELIER ARCAU

68 Rue Anita Conti
56 000 VANNES

+ 33 2 97 40 33 33

AGENCE TAKTYK

8 rue du Faubourg Poissonnière
75 010 PARIS (adresse postale)

8 rue d'Enghien
75 010 PARIS (adresse locaux)

+33 981 32 05 02

INFRASERVICES

11, rue de la Frébardière
Centre d'Affaires Bur. 203
ZI Sud Est Rennes
35 510 CESSON SEVIGNE

+ 33 2 99 41 94 07

CERYX - TRAFIC SYSTEM

18 rue des Forts
28 500 CHERISY

+33 2 37 38 03 70

SELARL Cabinet Patrick LALLOUET

542 Avenue des Digues
14 123 FLEURY-SUR-ORNE

+33 2 31 82 08 20

Chaque projet « se construit » en concertation avec l'ensemble de l'équipe :

- **Les aménageurs SHEMA & TERRANEA :** ils sont chargés de piloter le projet et d'assurer le groupe de suivi afin d'assurer la plus grande cohérence entre les diverses exigences architecturales, urbaines, paysagères, techniques, économiques et réglementaires.

- **ATELIER ARCAU,** architecte urbaniste de la ZAC : il a un rôle d'information, de conseil et de vérification des projets, au stade de l'esquisse, avant dépôt du permis de construire (PC). Son rôle n'est pas celui de l'instructeur, mais il veille au bon respect des prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères. Il travaille en collaboration avec Taktyk, paysagiste de la ZAC et à l'origine des prescriptions paysagères. Il s'assure de la cohérence des volumes et des implantations entre les différentes habitations. Il rédige un avis préalable (visa) indispensable au dépôt de la demande de PC.

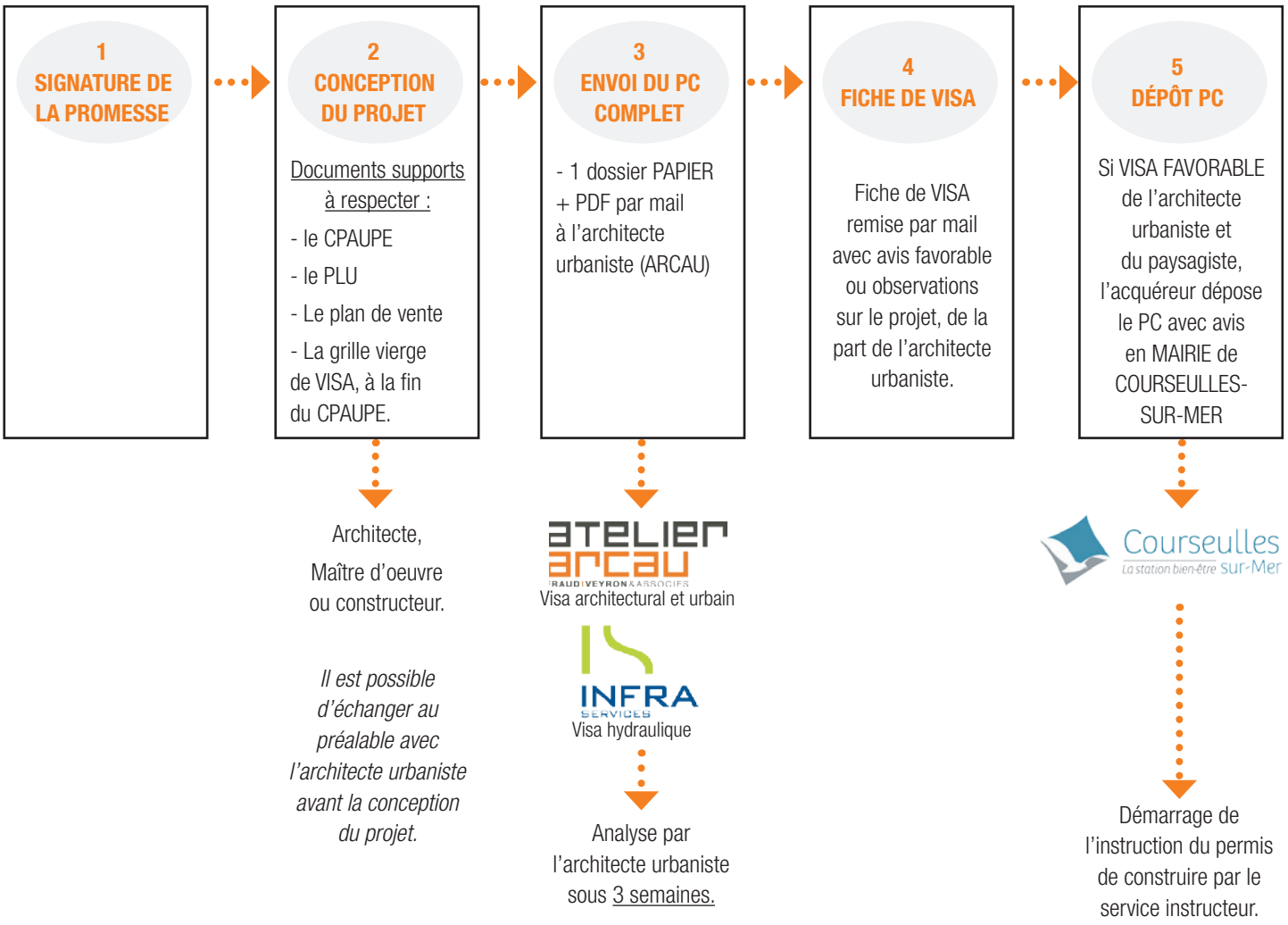
- **INFRASERVICES,** bureau d'études en VRD : il a également un rôle d'information, de conseil et de vérification des projets, avant dépôt du PC. Il veille au bon respect des prescriptions en termes de gestion de l'eau à la parcelle. Il rédige lui aussi un avis (visa) préalable au dépôt de la demande de PC.

- **LA MAIRIE DE COURSEULLES-SUR-MER :** après avis favorable de l'architecte et du bureau d'étude en VRD, la mairie sera en charge de l'étude et de l'instruction des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme. C'est ensuite le maire qui sera chargé de délivrer les autorisations d'urbanisme (Permis de construire).

2. LE SUIVI

ACCOMPAGNER ET ÉVALUER LE PROJET

Avant toutes choses, l'acquéreur prend connaissance de ce cahier et du PLU, et construit son projet en respectant les règles établies. À la signature de la promesse de vente, l'acquéreur du terrain s'engage (en vue de déposer son permis de construire) à respecter les modalités de suivi ci-dessous :



Consignes d'envoi (après consultation des «documents supports» et échanges préalables avec l'architecte urbaniste) :

- **Le dossier de PC doit être complet, en format A3, à l'échelle (1/50, 1/100, etc...) et avec une échelle graphique.**
- Il doit être déposé au préalable pour une instruction de l'urbaniste conseil pour le visa urbain en **un exemplaire papier obligatoirement à :**
  Atelier Arcau, 68 rue Anita Conti - CS70057 - 56002 VANNES Cedex.
- **Un exemplaire informatique en PDF uniquement** sera également transmis par mail à Atelier Arcau et à Infraservices aux adresses suivantes :
  - m.beloti@atelierarcau.fr
  - achevalier@infraservices.fr

Les documents supports :

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) : il est consultable en mairie ou sur le site internet de la ville. Veillez à regarder les documents opposables relatifs à la ZAC (sur le site internet de la ville).
- Le CPAUPE : il s'agit du présent document.
- Le Plan de Vente par lot : il est remis par l'aménageur. C'est lui qui précise les principes d'implantation des constructions sur la parcelle, l'altimétrie environnante, le recul par rapport à la rue, le faîtage, les clôtures, etc.
- La grille vierge de VISA, afin de connaître précisément les points qui seront étudiés par l'architecte urbaniste dans le cadre de la procédure de visa.
- Les permis de construire des lots voisins, lorsqu'il y en a, peuvent être consultés en mairie. Il est conseillé de les consulter.

Toute l'équipe se tient à la disposition des acquéreurs pour, avant le dépôt du PC :
- Valider l'implantation, la volumétrie et les grandes lignes du projet,
- Définir l'organisation des espaces extérieurs (accès, stationnements, espaces verts privés…).

3. DOCUMENTS À FOURNIR À L'ARCHITECTE URBANISTE DE LA ZAC

Afin de permettre de mieux appréhender les caractéristiques et la qualité des constructions, le dossier de permis de construire fourni comportera obligatoirement les pièces et les indications nécessaires précisées au Cerfa (vous pouvez également connaître les pièces demandées auprès du service instructeur.

Merci de bien vouloir apporter les précisions suivantes aux pièces obligatoires indiquées ci-dessous :

- **PCMI2 - plan de masse :** préciser les hauteurs de dalle, les implantations des clôtures et leurs nature, l'emplacement des récupérateurs d'eau éventuels.

- **PCMI3 - plans de coupe :** préciser la hauteur à l'égout et au faîtage.

- **PCMI4 - Notice descriptive :** préciser le traitement (matériaux et couleurs) de l'ensemble des menuiseries (portes, fenêtres, garages), l'intégration des volets roulants, les espèces végétales des haies et des arbres éventuels, les matériaux et coloris de façade et de toiture.

Outre les pièces obligatoires, définies réglementairement, le dossier transmis doit comporter des documents complémentaires permettant de mieux apprécier le niveau qualitatif du projet, à savoir:

- **Plan de plantations (pouvant être associé au plan masse) :** afin qu'il soit significatif, ce document devra comprendre les éléments suivants :
  - toute végétation existante en précisant ce qui est conservé et les arbres à abattre si nécessaire à la construction,
  - les types et les traitements des clôtures,
  - indication des espèces et la taille de plantations,
  - les talus, les mouvements de terre avec indication des pentes et côtes NGF indicatives,
  - les interfaces avec les réseaux souterrains.

- **Plans intérieurs du projet :** ces plans nous sont importants pour comprendre le projet et son agencement. Cela permet de faciliter le dialogue entre l'architecte urbaniste, le maître d'œuvre et l'acquéreur.

- **La fiche de renseignements complétée (volet 4 : Annexe 2).**

- **La notice hydraulique et sa note de calcul dûment complétée,** selon le principe de gestion des EP choisi. Vous trouverez les notes de calculs aux pages suivantes :
  - Modelés de terre : p 51.
  - Noues et espaces verts creux : p 52.
  - Échelles d'eau : p 53.
  - Massifs drainants et SAUL : p 55.

VOLET 3 I PRESCRIPTIONS & RECOMMANDATIONS PAR FICHES THÉMATIQUES
DU PROJET URBAIN AU BÂTIMENT

1 - COMPOSITION URBAINE.....23
Fiche 1.1 - Implantation des constructions.....23
Fiche 1.2 - Volumétrie et gabarit.....25
Fiche 1.3 - Toitures.....27

2 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES.....29
Fiche 2.1 - Choix des matériaux.....29
Fiche 2.2 - Menuiseries.....31
Fiche 2.3 - Le chemin de l'eau.....33

3 - AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS.....35
Fiche 3.1 - Accès et enclaves de stationnements.....35
Fiche 3.2 - Coffrets techniques & boîtes aux lettres.....37
Fiche 3.3 - Clôtures.....38
Fiche 3.4 - Végétalisation des parcelles.....40
Fiche 3.5 - Palette végétale des espaces extérieurs.....42

4 - ENVIRONNEMENT.....48
Fiche 4.1 - Gestion des eaux pluviales.....48
Fiche 4.2 - Gestion des déchets.....57
Fiche 4.3 - Performance énergétique des bâtiments.....59

Le présent volet est divisé en 4 chapitres déclinés sous la forme de fiches pédagogiques définissant les prescriptions et recommandations à prendre en considération dans le cadre de l'élaboration de votre projet de maison et d'aménagement paysager de votre parcelle.

Pour mémoire, le respect des prescriptions est obligatoire, les recommandations sont de l'ordre du conseil.

Tout projet d'extension devra également respecter ces fiches. Les 4 chapitres sont :

1 - Composition urbaine : la composition urbaine définit les principes urbains qui vont établir l'implantation de la maison.

2 - Prescriptions architecturales : les prescriptions architecturales définissent les règles architecturales pour la conception de la maison.

3 - Aménagements extérieurs : les aménagements extérieurs définissent les orientations et possibilités d'aménagements paysagers ainsi que le traitement des espaces extérieurs comme les clôtures ou les revêtements de sols.

4 - Environnement : ce chapitre définit la politique de gestion des eaux pluviales, de gestion des déchets et les principes environnementaux en terme d'énergie et de qualité environnementale à respecter pour chaque maison.

Le **plan de constructibilité** et le **plan de clôtures** permettent de synthétiser et d'identifier sur chaque parcelle les possibilités de constructions (implantations, orientions,...) et d'aménagements paysagers. Ils permettent de prendre connaissance de ce que son futur voisin pourra éventuellement réaliser. Le respect de ces deux documents graphiques est strictement obligatoire.

MODE D'EMPLOI DES FICHES

Chapitre de la fiche

L'objectif principal de la fiche, pour améliorer le cadre de vie du quartier

Le numéro de la fiche

Le sujet de la fiche

Extrait du PLU concernant le thème traité

Documents à consulter en parallèle





Recommandations :

Conseils pour accompagner la conception du projet dans l'objectif d'améliorer le cadre de vie de l'usager

Prescriptions :

Réglementations architecturales, urbaines et paysagères en complément du PLU. Elles sont obligatoires et doivent être respectées, dans le but d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Croquis, schémas ou photos pour illustrer l'esprit recherché, ainsi que des contre-exemples.

Quelques images d'exemples existants

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les éléments correspondent au PLU en cours à cette adresse :

https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/

Art. 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

En façade Est le long de la RD 79, les constructions devront respecter une distance minimale de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Il n'est pas défini de règle d'implantation le long des voies créées à l'intérieur d'une opération d'aménagement.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Art. 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,

- soit en retrait d'un mètre minimum de ces limites

Art. 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : non réglementé.

Art. 1AU9 : Emprise au sol des constructions : non réglementé.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Favoriser une implantation des constructions offrant à la fois intimité et ensoleillement pour les habitations, avec une utilisation optimale des parcelles.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Plan de vente - Le polygone d'implantation est mentionné sur les plans de vente de chaque lot.

Plan de constructibilité - L'implantation des constructions par rapport aux voiries est définie par une ou deux zones constructibles selon les parcelles, l'une principale et l'autre secondaire. Elle est également définie par une bande d'alignement indiquée sur le plan de constructibilité transmis par tranche.

PRESCRIPTIONS

1 - Emprise au sol des constructions

Les volumes bâtis ne peuvent excéder 60% de la superficie de la parcelle.

2 - Implantation par rapport à la voirie et alignement :

(cf plan de vente et de constructibilité)

- Les volumes bâtis doivent s'implanter à 5 m de la voirie (espace public), le long de l'enclave de stationnement, sauf exception au plan de constructibilité. L'alignement à 5 m concerne :

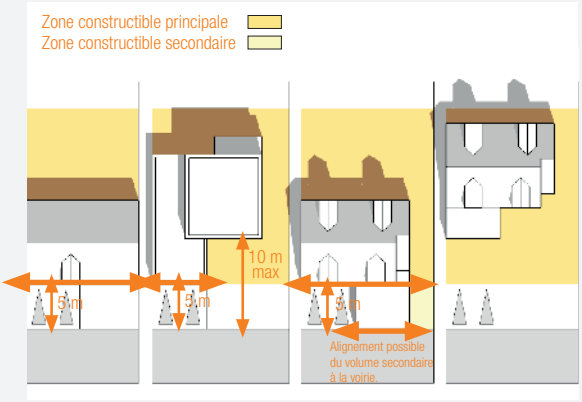
> Soit la totalité de la façade (cas 1).

> Soit une partie seulement de la façade, correspondant généralement au volume secondaire en RDC (garage). Le volume principal pouvant s'implanter, lui, en retrait jusqu'à 10 mètres maximum par rapport à la voirie (limite avec l'espace public) (cas 2).

- Certains lots pourront autoriser un volume bâti secondaire (RDC uniquement) à l'alignement en front de rue, pour dégager un jardin généreux au Sud (cas 3).

- Certains lots (cf plan de constructibilité) n'ont pas d'alignement à respecter et doivent juste s'inscrire dans la zone constructible (cas 4) (sauf modification du PLU à ce sujet).

- Une bande de 3 à 5 mètres doit rester libre de toute construction en fond de parcelle (conforme au plan de constructibilité).



Cas 1 :
Alignement de toute la façade à 5 mètres de la voirie.

Cas 2 :
Alignement d'une partie du volume (secondaire en général) à 5 mètres de la voirie.
Le volume principal peut s'implanter entre 5 et 10 mètres maximum.

Cas 3 :
Le volume principal reste implanté à 5 mètres de la voirie.
Le volume secondaire peut s'implanter à l'alignement avec la voirie.

Cas 4 :
Pas d'alignement imposé et respect de la zone de constructibilité

3 - Respect des zones d'implantation des volumes :

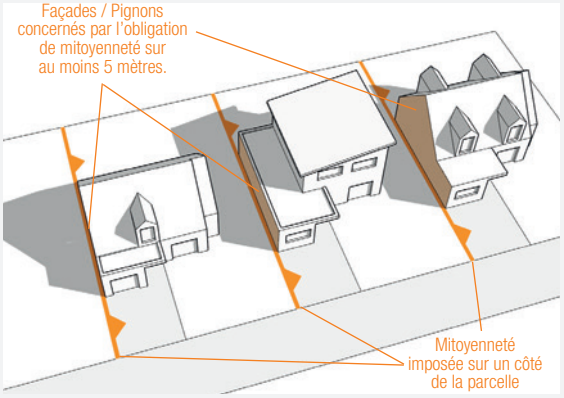
(cf plan de vente)

- La construction doit respecter les zones d'implantations définies pour la parcelle en question.

- Le volume principal doit s'inscrire dans la zone d'implantation du volume principal (R+1+C).

- Le volume secondaire (RDC) peut s'inscrire dans la zone d'implantation du volume secondaire et/ou du volume principal.

- Les façades doivent être parallèles ou perpendiculaires à la voirie. Les façades en biais ne sont pas autorisées.



4 - Mitoyenneté des maisons individuelles (cf plan de vente)

- La mitoyenneté sur une des limites de la parcelle est obligatoire sur les limites précisées au plan de constructibilité ou plan de vente sur au moins 5 mètres.

- Les maisons isolées en milieu de lot sont interdites.



mitoyenneté obligatoire

5 - Implantation et ensoleillement

(cf plan de vente)

L'implantation de la maison doit favoriser un ensoleillement optimal du jardin et du bâtiment, en ayant des ouvertures adaptées à l'orientation.



6 - Implantation et altimétrie des maisons individuelles

- L'altimétrie du sol brut du RDC doit être cohérente avec l'altimétrie de l'axe moyen de la voirie au niveau de la parcelle, en garantissant un accès PMR à la maison.

- On veillera à limiter et à équilibrer les déblais/remblais, en fonction de la côte altimétrique imposée au règlement graphique. Les sur-élévations de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel fini sont interdites.

7 - Implantation des annexes (abris de jardin)

Ils seront soit implantés en limite de propriété, soit en retrait de 80 cm à 1 m de la limite du domaine public pour laisser la place à la haie (cf l'emplacement indiqué au plan de constructibilité).

RECOMMANDATIONS

1 - Il est attendu du travail de conception une grande vigilance aux relations entre le logement, son prolongement extérieur (jardin, balcon, terrasse) et les espaces publics, afin de privilégier des espaces de vie conviviaux et respectueux des intimités.

2 - Des espaces de rangement répondant aux besoins sont conseillés, de manière à laisser le garage éventuel libre et dédié à sa fonction de stationnement. Dans ce sens, l'aménagement d'un cellier intérieur est vivement encouragé.

3 - Afin de limiter les vis-à-vis avec les habitations voisines, on veillera à la composition des ouvertures dans la façade afin d'éviter les vis-à-vis directs.

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les éléments correspondent au PLU en cours à cette adresse :
https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/

Art. 1AU10 : Hauteur maximale des constructions :

Toute construction nouvelle devra reprendre le gabarit des constructions existantes situées dans son environnement.

Dans la zone 1 AU : Non règlementé

Les annexes n'excéderont pas 4,50 m au point le plus haut de la construction lorsqu'ils seront implantés en limite de parcelle. Les annexes non implantées en limite séparative pourront avoir une hauteur de 5 m au faîtage.

Art 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural. Il pourra être composé de volumes principaux et de volumes secondaires. Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches…

Aspect général : La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions liées à la construction principale accolées ou non devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

OBJECTIFS & INTENTIONS

Se préserver de tout style architectural qui pourrait déprécier l'identité du quartier et éviter des volumétries pouvant déséquilibrer l'harmonie de la silhouette urbaine. Favoriser l'intimité et l'ensoleillement de chacun et contribuer à renforcer l'identité champêtre du quartier.

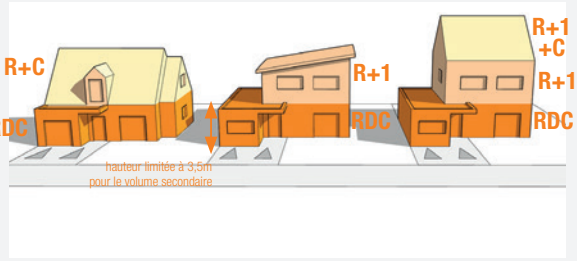
RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Plan de constructibilité - Les zones concernées par la hauteur limitée des constructions sur certaines portions de parcelles spécifiques sont indiquées sur la plan de constructibilité transmis par tranche.

PRESCRIPTIONS

1 - Volumétrie de la construction principale

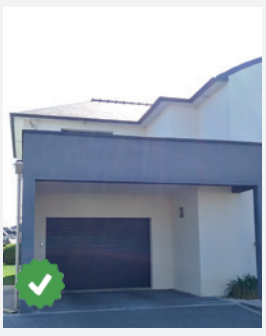
- La hauteur maximale autorisée est de 6 mètres à l'égout, ou à l'acrotère à partir du terrain naturel.
- Gabarit maximum : R+1+Combles.
- Les pignons aveugles (sans aucune ouverture) sont interdits, excepté en limite de propriété.
- De manière générale, toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.



2 - Volumétrie des constructions secondaires

- Gabarit maximum pour les constructions secondaires : RDC (Rez-de-chaussée)
- La hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres à l'égout, ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel, pour limiter les ombres portées au Sud et favoriser l'ensoleillement des parcelles voisines.



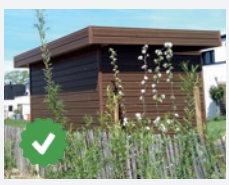


3 - Volumes complémentaires de type carport

- Tout volume complémentaire de type carport doit être implanté sur l'emprise de l'enclave de stationnements privative.
- Le carport pourra couvrir une à deux places de parking de l'enclave de stationnements privative.
- Le carport ne peut être fermé que sur deux faces maximum.

Cf fiche n°3.1 «Accès et enclaves de stationnement».





4 - Annexes (abris de jardin)

- La hauteur des dépendances est fixée à 3,5 mètres maximum au point le plus haut.
- Les cabanons seront à toiture monopente ou toiture terrasse. Ils seront en bois naturel ou bien vernis incolore mat. Leur surface au sol est limitée à environ 12 m².
- Les abris à remplissage métallique, en plastique et en résine sont interdits.



5 - Vérandas

- La construction de vérandas est autorisée.
- Les menuiseries doivent être de la même couleur que les menuiseries extérieures de la construction principale.
- Les volets roulants sur vérandas sont autorisés mais les volets devront être de même couleur que les menuiseries de la véranda.



6 - Décors

Sont interdits tous rajouts, décors de type colonnes, corniches ou moulures non justifiés.





QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les éléments correspondent au PLU en cours à cette adresse :
https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/

Art. 1AU10 : Hauteur maximale des constructions :

Toute construction nouvelle devra reprendre le gabarit des constructions existantes situées dans son environnement.

Dans la zone 1 AU : Non règlementé

Les annexes n'excéderont pas 4,50 m au point le plus haut de la construction lorsqu'ils seront implantés en limite de parcelle. Les annexes non implantées en limite séparative pourront avoir une hauteur de 5 m au faîtage.

Art 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (extrait) :

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches…

Aspect général :

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Toiture et matériaux de couverture :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes similaires à celles utilisées traditionnellement dans le secteur géographique.

La forme de la toiture des constructions doit s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Les toits-terrasses, végétalisés ou non, sont autorisés.

Les constructions liées à la construction principale accolées ou non devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

OBJECTIFS & INTENTIONS

Considérée comme la 5ème façade, la couverture participe à l'allure générale de la construction. C'est pourquoi il est demandé une attention particulière à son intégration dans le projet architectural.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Plan de constructibilité - Le sens du faîtage pour chaque maison est indiqué sur le plan de constructibilité transmis par tranche.

PRESCRIPTIONS

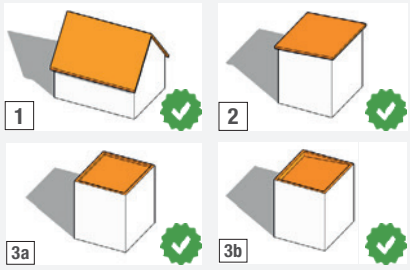
1 - Type de toiture, forme et pente

Sur l'ensemble de la ZAC, tous les volumes principaux et secondaires seront obligatoirement recouverts par trois types de toitures au choix :

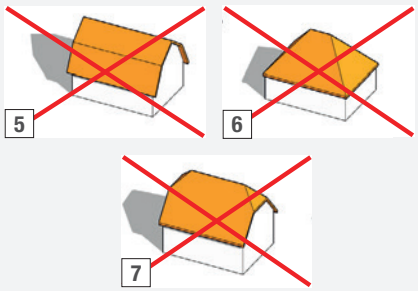
- Toiture en deux pans inclinés de 40° à 45° (1)
- Toiture monopente très faiblement inclinée à 5° maximum (2)
- Toiture terrasse, soit en toit plat (3a), sois en toit monopente très faiblement incliné et masqué par des acrotères prenant l'allure d'un toit terrasse (3b).

Les formes de toitures suivantes sont interdites : 4 pans et diamants (6), croupes (7), berceau ou cintrées (5).

Typologies de toiture autorisées :



Typologies de toitures interdites



2 - Type de faîtage

- Le faîtage est réalisé dans le sens de la longueur la plus importante.
- Le faîtage devra donc être parallèle ou perpendiculaire à la voie d'accès (cf plan de vente et de constructibilité).
- Néanmoins, des exceptions sont possibles (cf plan de vente et plan de constructibilité).

3 - Fenêtres de toit et éléments techniques :

Pour les fenêtres de toit, sont autorisées les formes suivantes uniquement :

- forme en chien assis avec couverture en deux pans conforme au type de lucarnes traditionnelles en Normandie.
- forme cubique en continuité de la façade.
- Les fenêtres de type «Velux», à condition qu'ils soient bien encastrés dans la toiture.
- Les matériaux utilisés seront l'ardoise naturelle ou synthétique, l'anthra-zinc. La façade de la fenêtre de toit, si elle est en continuité avec la façade de la maison, sera traitée dans une teinte identique à celle employée pour le reste des façades.

Les éléments techniques de toiture (climatisation, VMC) doivent être intégrés dans le volume bâti. Les panneaux solaires devront être obligatoirement encastrés dans la toiture.





RECOMMANDATIONS

1 - Le sens du faîtage peut prendre en compte l'orientation de la construction et par conséquent son ensoleillement pour l'installation d'éventuels panneaux solaires.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

• CHOIX DES MATÉRIAUX

FICHE
N°2.1

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les éléments correspondent au PLU en cours à cette adresse :
https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/

Art. 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

Aspect général :

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions liées à la construction principale accolées ou non devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

Toiture et matériaux de couverture :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes similaires à celles utilisées traditionnellement dans le secteur géographique.

La forme de la toiture des constructions doit s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Les toits-terrasses, végétalisés ou non, sont autorisés.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Le choix des matériaux et des coloris joue un rôle très important dans le résultat final de l'opération. Ce sont en effet ces deux paramètres qui vont contribuer à forger l'identité du lieu et l'harmonie visuelle du quartier.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Charte des coloris de la commune de Courseulles-sur-Mer - C'est elle qui liste les coloris autorisés pour les façades et les menuiseries.

PRESCRIPTIONS

1 - Choix des matériaux

Sont autorisés les matériaux suivants :

- Les enduits grattés fins ou lisses, à la chaux (sans baguettes d'angle). Les encadrements de fenêtres en surépaisseur sont proscrits.

- La pierre naturelle ainsi que le béton lasuré anthracite, en tant que parement sur quelques murs extérieurs.

- La brique, uniquement si elles sont peintes en blanc.

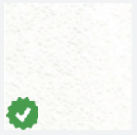
- Les bardages en bois teinte naturelle (traitement classe II) ou en bois reconstitué (composites, fibres de bois recyclés...).

- Les bardages en tôle, couleur blanche uniquement.

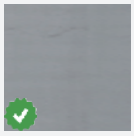
Les matériaux de type parpaing brut, carreaux de plâtre... doivent être obligatoirement recouverts d'un enduit, d'un bardage ou d'un parement.

Pour les surfaces vitrées et les vérandas, le verre opalescent, transparent clair, le reglit et le polycarbonate sont autorisés. Les verres colorés sont interdits.

Les façades et murets :

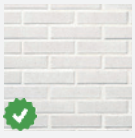

Enduit gratté fin

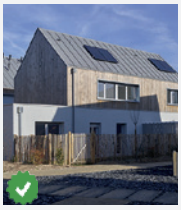

Pierre


Béton lasuré anthracite

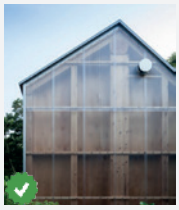

Bardage bois


Bardage tôle blanche


Briques blanches peintes







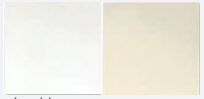
2 - Nuancier de couleurs

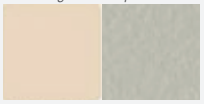
- Le nuancier autorisé pour les maisons individuelles est uniquement composé de teintes allant de la gamme des blancs au ton pierre, en accord avec l'identité paysagère de la ZAC.

- Deux teintes maximum peuvent être utilisées par maison. Les frises de couleur sont interdites.

- Les camaïeux de jaunes, saumon, roses ou oranges, clairs ou foncés et d'inspiration provençale sont proscrits. Ils sont incompatibles avec l'identité des paysages patrimoniaux du Calvados.

Exemples de coloris :


Les blancs...


Les beiges et ton pierre...

A proscrire :





3 - Matériaux pour les toitures

Sont autorisés les matériaux suivants :

- L'ardoise naturelle ou synthétique (imitation ardoise naturelle, shingle interdit) pour les toitures à double pente.

- Le zinc, l'anthrazinc et l'acier pour les toitures monopente à faible pente et les fenêtres de toit.

- Le bac acier, une toiture végétalisée ou de la membrane PVC pour les toitures terrasses, à condition d'être invisible depuis la rue grâce à un acrotère.

- Les tuiles de faîtage peintes dans le même coloris que la toiture.

NB : Tout ce qui n'est pas autorisé est interdit.











PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- CHOIX DES MATÉRIAUX

FICHE
N°2.1

RECOMMANDATIONS

1 - Des badigeons de chaux blanche, ou des peintures minérales laissant respirer les murs, peuvent compléter l'aspect fini d'un enduit lissé.

2 - Il est recommandé de privilégier une implantation verticale pour les lames des bardages en bois, afin de permettre un écoulement des eaux plus rapide.

3 - Des teintes de préférence claires sont à privilégier. Le volume principal pourra être traité par un enduit clair de la gamme des blancs. Une couleur plus foncée ou plus claire pourra servir à mettre en valeur un autre volume (volume secondaire, étage du volume principal, retrait de façade).

4 - Les toitures terrasse doivent être, de préférence, accessibles.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE











RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Sans objet

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Charte des coloris de la commune de Courseulles-sur-Mer - C'est elle qui liste les coloris autorisés pour les façades et les menuiseries.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Le choix des menuiseries et de leur couleur revêt un caractère très important dans le cadre d'une construction, aussi bien sur le plan de l'esthétique que sur celui des économies d'énergies. Les menuiseries peuvent, par leurs choix de formes ou de couleurs, influer beaucoup sur l'aspect extérieur d'un bâtiment. C'est pour cela qu'une démarche d'harmonisation des menuiseries de l'ensemble des maisons individuelles est envisagée afin de créer au sein du quartier un véritable ensemble cohérent.

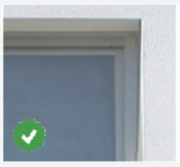
PRESCRIPTIONS

1 - Type des menuiseries extérieures

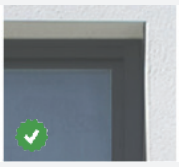
Sont autorisés :

- Les menuiseries en aluminium, en PVC et en bois (teinte naturelle).
- Les menuiseries mixte bois/aluminium, bois/PVC et PVC/aluminium sont autorisées à condition que la face vue de l'extérieur soit la face en aluminium ou en bois.
- Les ouvertures en hublots ou triangles sont interdites.
- Les coffrets de volets roulants intégrés à la façade et invisibles depuis la rue.
- Les volets roulants doivent être en PVC ou en aluminium. Ils seront blanc ou, de préférence, de même couleur que les menuiseries.

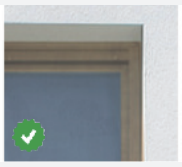
Il est recommandé de veiller au bon espacement des ouvertures de la façade, dans un souci d'harmonie et d'équilibre.



Aluminium naturel



Aluminium gris



Bois





2 - Teintes des menuiseries

Les teintes proposées ci-dessous s'inscrivent dans l'environnement de la ZAC et s'inspirent des coloris traditionnels de la commune. Elles font écho au ciel, à la mer, aux arbres et aux couleurs végétales de la ZAC.

- Les teintes situées dans un spectre allant du blanc au gris anthracite. La couleur de menuiserie doit toujours être plus foncée ou de même couleur que la façade.
- La teinte bois naturel.
- Les teintes colorées bleu foncé (RAL 5003) et rouge foncé (RAL 8012).
- Les teintes de violet, bleu clair et vert clair sont proscrites.
- Pour les vérandas, les menuiseries doivent être de la même couleur que les menuiseries extérieures de la construction principale (cf p 26).

RAL 9001

RAL 9035



RAL 7012



RAL 6005



RAL 5003



RAL 8012

3 - Uniformisation des menuiseries, portails et serrureries

- Dans un soucis d'unité esthétique, la porte d'entrée, la porte de garage et les éléments de serrurerie seront de la même couleur.

NB : Tout ce qui n'est pas autorisé est interdit.



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- MENUISERIES

FICHE
N°2.2

RECOMMANDATIONS

1 - L'usage du PVC (de manière générale) est déconseillé car il dégage des composés organiques volatiles durant tout son cycle de vie et les fumées qu'il dégage en cas d'incendie sont extrêmement toxiques.

2 - La mise en place de volets roulants en aluminium et dans la même teinte que les menuiseries est vivement encouragée. Les glissières doivent également dans l'idéal être de la même teinte que les menuiseries.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE









RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Sans objet

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

L'objectif est ici de favoriser un écoulement naturel des eaux de pluie sur le bâtiment et de limiter les éventuels dégâts qu'elles peuvent causer dans le temps. Ainsi, on évite le vieillissement précoce de la structure.

PRESCRIPTIONS

1 - Type de gouttières et de descentes des eaux pluviales

- Les gouttières et descentes d'eaux pluviales devront être en zinc naturel ou en aluminium. Elles devront être de même couleur que la façade ou de même couleur que les menuiseries. Cela doit rester harmonieux.

- L'ensemble du système d'eaux pluviales devra utiliser le même matériau et la même couleur.

Important : Afin de faciliter le travail de visa, la représentation graphique des gouttières et des descentes d'eaux pluviales ainsi que leur couleur devront figurer sur les vues de façades et le plan masse (PCMI5).



2 - Couverture des acrotères des toits terrasses

- Afin de limiter l'infiltration des eaux de pluie dans la façade par le biais des acrotères (1), ceux-ci doivent être recouverts par une couvertine (2) très légèrement pentue.

- La couvertine doit être en zinc ou en aluminium, de même couleur que la façade ou les menuiseries.



3 - Couverture des appuis de fenêtre

- Afin de limiter l'infiltration des eaux de pluie dans la façade par le biais des rebords de fenêtres, ceux-ci doivent être recouverts par une couvertine très légèrement pentue.

- La couvertine doit être en zinc ou en aluminium et de la même couleur que celle des menuiseries.





PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- LE CHEMIN DE L'EAU

FICHE

N°2.3

RECOMMANDATIONS

1 - Il est vivement recommandé de se doter d'un bac récupérateur d'eaux de pluies, directement relié à la gouttière, afin de créer une réserve d'eau utile pour la jardin en période sèche et pour limiter la consommation d'eau.

2 - Les bacs récupérateurs d'eau en plastique non camouflés sont déconseillés. Il est préférable qu'ils soient du même coloris que celui des gouttières ou bien des menuiseries.

3 - Ces bacs peuvent être camouflés par un habillage en bois, de préférence similaire à celui utilisé pour la clôture.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les éléments correspondent au PLU en cours à cette adresse :
https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/

Article 1AU3 : conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées (extrait) :

Accès : Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article 1AU12 : obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement (extrait) :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent ni au stationnement groupé reporté, ni au stationnement dédié aux autocars.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement individuel nouvellement créé, et une place dans le logement collectif. Elles seront réalisées :

- soit sur la parcelle et pourront ou non être incluses dans le bâti,

- soit sur un parking collectif à moins de 100 mètres à pied de l'habitation.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Le non encombrement des voies de desserte par les véhicules est essentiel pour le bon fonctionnement des quartiers. Chaque acquéreur doit pouvoir gérer ses véhicules sur sa propre parcelle tout en minimisant l'imperméabilisation du sol et l'impact visuel du stationnement.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Plan de vente - L'accès à la parcelle est mentionné sur les plans de vente de chaque lot.

Plan de constructibilité - Les principes d'accès aux parcelles sont définis sur le plan de constructibilité transmis par tranche.

PRESCRIPTIONS

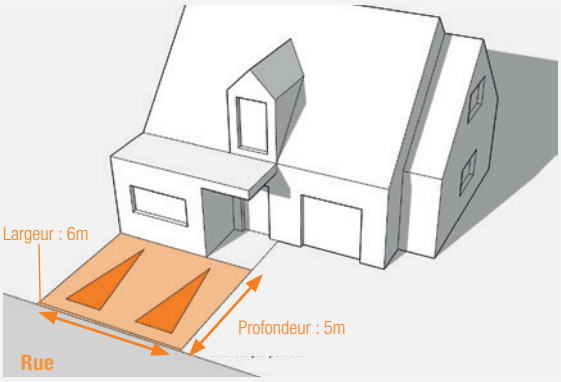
1 - Organisation des accès aux parcelles par le biais des enclaves de stationnements

(cf plan de vente)

- Les accès aux parcelles se feront depuis les voies de desserte du quartier. L'implantation des enclaves de stationnements privatives est imposée par le plan de vente du lot.

- Les enclaves de stationnements privatives feront impérativement 5.00 m de profondeur par 6.00 m de large afin de permettre le stationnement de deux véhicules. Elles ne pourront pas être closes.

- Un volume complémentaire (carport, fermé sur deux faces maximum) pourra être réalisé sur l'emprise de l'enclave de stationnement. Il pourra concerner une ou deux places de stationnement.

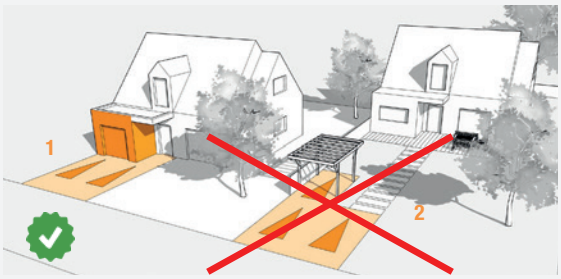


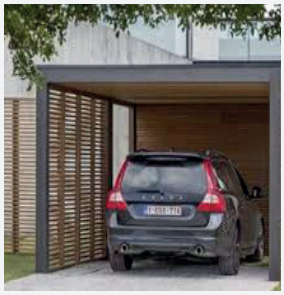
2 - Création de parkings supplémentaires

- Toute création de parking supplémentaire ne pourra se faire que lorsque l'agencement de la parcelle permet la construction d'un garage fermé, en continuité de l'enclave de stationnement, au sein du volume bâti (1).

- La création d'une place supplémentaire, avec ou sans carport, est strictement interdite dès lors qu'elle n'est pas située dans un garage fermé intégré au volume bâti (2).

- Une exception est faite pour les lots régit par le «cas 4» d'implantation vis à vis de la voirie (cf p23). Une allée pourra relier l'entrée charretière au garage et pourra accueillir un véhicule supplémentaire.







2 - Traitement de l'enclave de stationnement

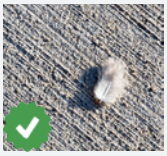
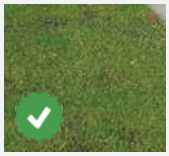
Les places de stationnement devront être obligatoirement aménagées de la sorte :

- Deux bandes de roulement en béton gratté sur une ou les deux places.
- Une des bandes pourra être plus large afin de permettre d'aménager un cheminement.
- L'intérêt de ces bandes est d'éviter la dégradation rapide de la surface perméable de la place de stationnement par les roues de la voiture.

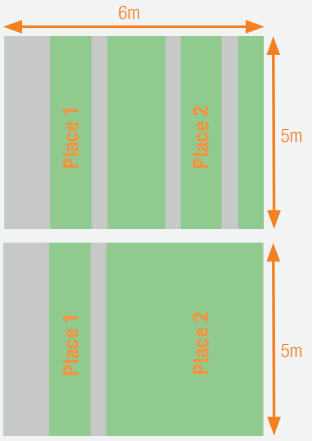
Entre les bandes, la surface devra rester perméable et respecter la liste ci-dessous, au choix :

- pavé de béton avec joints engazonnés
- Mélange terre pierre engazonné
- Gazon,
- Gravillons, à condition qu'un seuil pavé sépare les gravillons de la voirie afin d'éviter leur dispersion sur l'espace public.

La pente de l'enclave de stationnement sera de 2%, dans les deux sens.





Version 1 :

Les deux places sont aménagées. Sur une des deux places, une bande de roulement plus large permet de faciliter le passage.

Version 2 :

Seulement une des deux places est aménagée. L'autre reste en revêtement perméable.

RECOMMANDATIONS

Sans objet

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE







• COFFRETS TECHNIQUES & BOÎTES AUX LETTRES

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Sans objet

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

Non intégrés, les divers coffrets techniques sont souvent disgracieux dans le paysage urbain. Afin de minimiser l'impact visuel de ceux-ci sur rue, les coffrets posés seront intégrés dans un dispositif de clôture mis en place par l'acquéreur. La boîte aux lettres également doit faire l'objet d'un traitement particulier.

PRESCRIPTIONS

1- Localisation et accès aux coffrets techniques

-Le point de raccordement est imposé pour l'ensemble des lots de la ZAC.

Tout déplacement est interdit sauf demande d'autorisation validée par la mairie, l'aménageur et l'urbaniste de la ZAC.

Les regards pour les eaux usées et les télécommunications seront aménagés au sol avec un regard de visite. La clôture ne devra en aucun cas empêcher l'accès aux coffrets techniques par les concessionnaires depuis la rue.

Les coffrets techniques devront être intégrés aux clôtures, et faire l'objet d'un traitement qualitatif. Ils seront à minima :

- intégré dans la haie de clôture sur rue afin d'être camouflés par la végétation,
- OU intégrés au sein du mur de clôture,
- OU camouflé par un coffret en habillage bois.









2 - Intégration paysagère des boîtes aux lettres

Pour créer une homogénéité au sein du quartier, le modèle de boîtes aux lettres respectera la normalisation demandée par la Poste.

Elle sera de coloris : acier noir lisse. (RAL 9005).

Elle sera intégrée à la clôture ou fixée au mur d'entrée de la construction.

L'ensemble fera une hauteur hors tout de 0,80m maximum et respectera les normes AFNOR (NF D 27-404* et NF D 27-405*).



RECOMMANDATIONS

Sans objet.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE









RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Sans objet

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Le plan de clôture - C'est lui qui définit pour chaque limite de lot le type de clôture autorisée.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Le choix des clôtures est un élément important dans l'identité visuelle et paysagère d'un quartier. Les limites de lots doivent éviter à tout prix un sentiment d'enfermement et favoriser les respirations et la place du végétal. La clôture doit être un élément à la fois fort et discret dans le paysage. Le respect des prescriptions suivantes est donc essentiel.

PRESCRIPTIONS

1 - Limites en front de rue (privé/public)

Les limites en front de rue auront une **hauteur de 1,50 m maximum**.

Ces limites seront constituées au choix par :

- un mur en appareillage pierre naturelle, en pierre de parement ton pierre naturelle ou mur enduit (RAL 8019 uniquement) d'une hauteur de 1,50 m maximum (a).

- un mur en appareillage pierre naturelle, en pierre de parement ton pierre naturelle ou mur enduit (RAL 8019 uniquement) d'une hauteur de 75 cm surmonté d'une clôture en bois en lames verticales pleines ne dépassant pas 1,50 m maximum (b).

- un grillage en treillis soudé gris anthracite, grillage à gibier ou ganivelles d'une hauteur de 1,50 m maximum (c).

Ces clôtures seront doublées d'une haie. Elles devront, de préférence, s'aligner sur la hauteur de la clôture (1,50 m) sans dépasser 1,80 m.

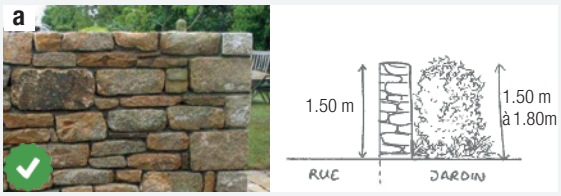
NB : Les murs en parpaing brut sont strictement interdits.
NB : Le treillis soudé / pantanet sera uniquement gris anthracite. Le vert foncé est interdit.

2 - Autres limites :

- grillage en treillis soudé gris anthracite (d) d'une **hauteur de 1,50 m maximum** obligatoirement doublé d'une **haie ne dépassant pas 1.80 m de hauteur maximum** et garantissant l'intimité.

- OU grillage de gibier (e) d'une hauteur de 1,50 m maximum obligatoirement doublé d'une haie ne dépassant pas 1.80 m de hauteur maximum et garantissant l'intimité.

a



b



c

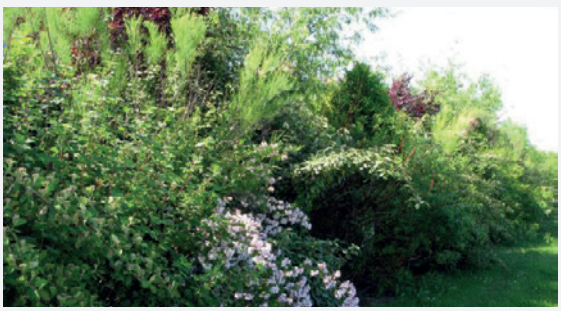


d



e





4 - Clôtures interdites

Sont strictement interdits les types de clôtures suivants :

- panneaux plein en béton, bois, résine, plastique.
- soubassement en béton avec support treillis rigide, sauf si dénivelé à traiter.
- fausses haies synthétiques.
- bâches plastiques, canisses PVC ou bois.
- enrochements.
- ardoises verticales.

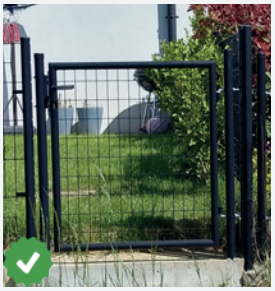
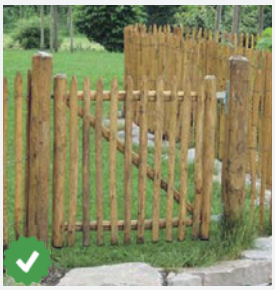
Pour opacifier une clôture, seules les haies végétales naturelles seront autorisées.






5 - Portillons

- Les portillons seront en métal (de même coloris que la clôture) en cas de clôture métallique, ou en bois en cas de clôture en bois.
- Ils seront de même hauteur que celle de la clôture : 1,50 m.
- Les portillons en PVC ou tout autre types de matières plastiques sont interdits.

6 - Traitement des dénivelés

- Il faudra limiter autant que possible les dénivelés importants et favoriser un alignement des côtes, pour adoucir les dénivelés entre terrains.
- S'il y a nécessité absolue de réaliser un talus, celui-ci devra être végétalisé. La pose de bâches en plastique est interdite. Il faut utiliser des bâches biodégradables ou du paillage.
- Les clôtures avec soubassement béton de 40 cm ne sont autorisées qu'en limite mitoyenne de lot pour traiter le dénivelé.




Pour connaître les espèces végétales autorisées pour les haies, merci de vous référer à la fiche sur les plantations des limites de lot (fiche suivante).

Les haies doivent être plantées en retrait dans la parcelle à 80 cm de limites.

RECOMMANDATIONS

1 - Concernant les clôtures en bois, il est recommandé d'utiliser des essences de bois brut locales (Robinier, Châtaigner, Chêne...).

2 - Il est très fortement conseillé d'opter pour une hauteur de haie de 1.50 m sur rue.

3 - Les clôtures de type gibier ou ganivelles sont à privilégier par rapport aux clôtures en treillis soudé.

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les éléments correspondent au PLU en cours à cette adresse :
https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/

ARTICLE 1AU13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées dans la mesure du possible.

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour intégrer dans leur environnement les installations extérieures autres que les bâtiments couverts (emplacement pour la collecte des déchets, parking nouvellement créé, aire de stockage extérieur…).

Les clôtures végétales sont majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales variées pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Les haies situées en limite des zones naturelle et agricole devront être des haies bocagères composées uniquement d'essences locales mélangées (les essences horticoles sont interdites).

Les reculs par rapport à l'alignement devront comporter un espace au sol libre suffisant pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Cohérence et diversité des jardins à l'échelle de la ZAC et lien avec les emprises existantes

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Charte des espaces publics de la commune de Courseulles-sur-Mer, légiférant notamment sur les espèces végétales autorisées et proscrites.

PRESCRIPTIONS

1 - Végétalisation des limites privatives

Les limites privatives peuvent être matérialisées au moyen d'une haie. Dans ce cas :

- Elles sont à la charge de l'acquéreur.
- Elles devront suivre le motif indiqué ci-après (page suivante).
- Le motif de haie arbustive sera planté par défaut. Néanmoins lorsque le pignon de la maison viendra en limite de haie, on pourra préférer le motif de vivaces.
- Les haies monospécifiques sont interdites.
- Les haies opaques et très rigides de conifères de type Thuya, Chamaecyparis, Cupressus… ou de feuillus type Prunus laurocerasus, Photinia, Elaeagnus ebbingei, sont interdites.
- Les haies seront de préférence laissées libres. Une taille légère sera pratiquée pour contenir le développement des arbustes.
- Les haies seront plantées en accompagnement des clôtures en limite privative.

La palette végétale utilisée doit respecter les essences listées dans la Charte des espaces publics de la commune de Courseulles-sur-Mer.

Exemple de réalisation d'une haie libre

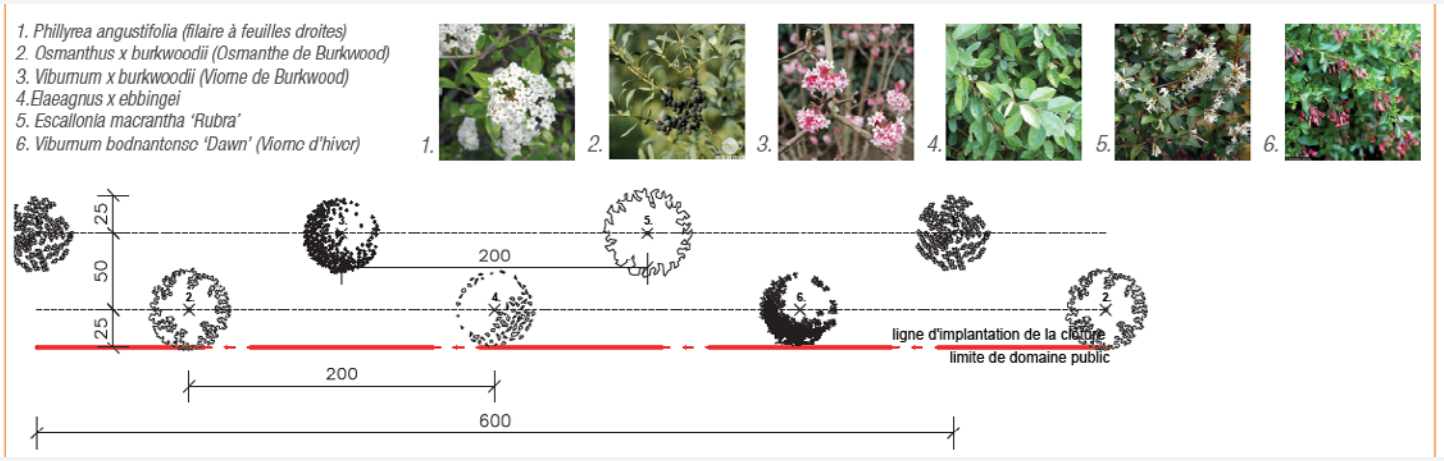


Exemple de réalisation d'une haie bocagère

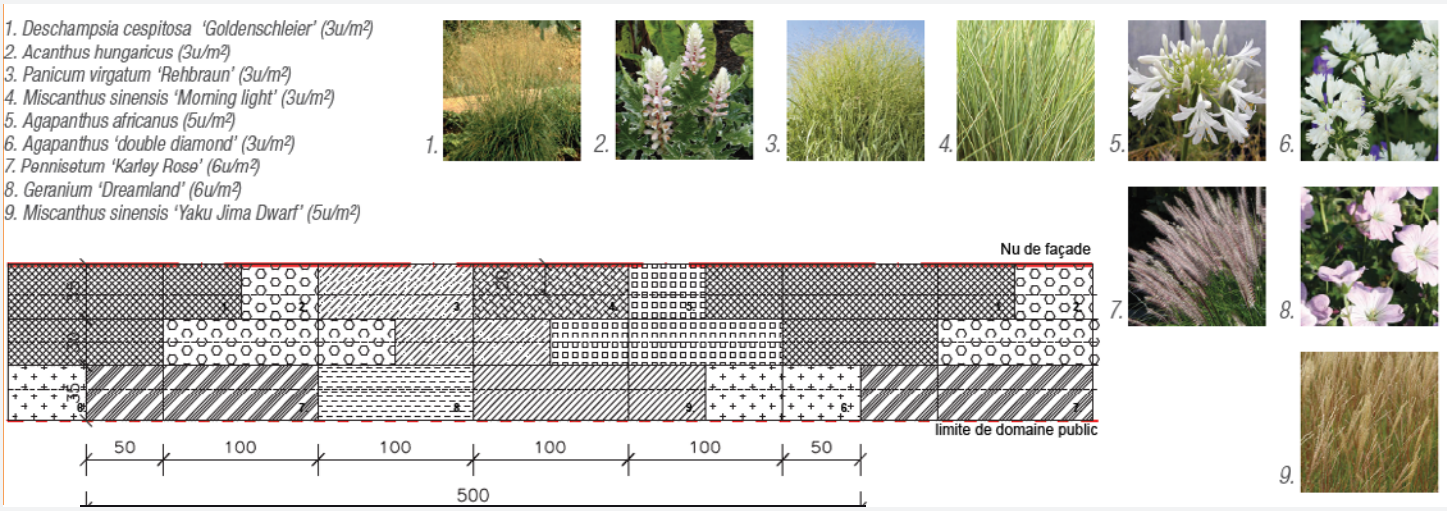


Adapter les échelles de haie à la taille du terrain

Exemple de motif de plantation d'une haie libre



Exemple de motif de plantation de vivace



2 - Plantation des jardins privatifs

Végétaliser les lots privés pour conforter le sentiment de nature et de ville paysage. La présence du végétal animera l'espace public c'est pourquoi nous encourageons la mise en œuvre de jardin en interface direct avec l'espace public. Ces espaces devront prolonger la qualité d'espace et d'ambiance proposé dans les emprises publiques.

- Au moins 1 arbre à feuilles caduques par jardin devra être disposé soit en fond de jardin, soit de manière à procurer un ombrage estival à la façade du logement qui utilise ce jardin.
- Privilégier une disposition des arbres par petits bosquets.
- Privilégier la plantation d'arbres fruitiers dans les jardins privatifs et espaces communs des lots collectifs.
- Pour encourager la diversité spatiale et le développement de la biodiversité dans les jardins, nous encouragerons la mise en œuvre de strates intermédiaires (arbustes) et basses (massifs de vivaces, espaces engazonnés) en complément de celle arborée.

Qualités spatiales d'une strate intermédiaire





RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les éléments correspondent au PLU en cours à cette adresse :
https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/

ARTICLE 1AU13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire. Ces espaces verts doivent être entretenus.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de moyen développement pour trois places de stationnement.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Cohérence d'ensemble et complémentarité des lot privés avec les plantations des espaces publics.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Charte des espaces publics de la commune de Courseulles-sur-Mer, légiférant notamment sur les espèces végétales autorisées et proscrites.

PRESCRIPTIONS

1 - Prescriptions générales

Les présentes recommandations concernent les espaces extérieurs des divers lots de construction. Elles visent à garantir un bon niveau de qualité des aménagements paysagers, leur cohérence d'un lot à l'autre et avec l'aménagement paysager des espaces publics.

Extrait de la Charte des espaces publics que nous prolongeons aux lot privés :

« L'objectif est de créer un motif paysager qui s'articule avec la plaine agricole et vallée de la Seulles. Inspirée par une nature sauvage, la palette végétale s'appuie sur des essences locales. À la manière des jardins à l'Anglaise, cette nature fera la part belle aux espaces enherbés, animés par les graminées et les jachères fleuries. Les plantations à l'intérieur de la zone résidentielle privilégieront des essences vivaces qui nécessiteront un entretien raisonné ».

« Afin de guider une logique esthétique, il a été sélectionné un certain nombre de végétaux autorisés à être utilisé dans la commune de Courseulles-sur-mer ». Les plantes devront suivre un ou plusieurs critères suivant :

- Espèces locales adaptées au climat et au sol ;
- Valoriser les végétaux nectarifères et mellifères, à fruits comestibles ;
- Végétaux peu exigeants en eau (adaptés aux milieux secs) ;
- Végétaux résistants à la pollution et aux maladies ;
- Végétaux à port compact et dense pour servir de refuge aux animaux ;
- Palettes végétales à floraison étalées dans le temps ;
- Privilégier les vivaces aux annuelles et bisannuelles ;
- Végétaux toxiques et épineux à éviter ;
- Essences proportionnées aux espaces qu'on leur destine ;
- Sont proscrites les essences exotiques recensées comme «invasives» (liste disponible auprès de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel) ;
- Sont proscrits les végétaux à fort potentiel allergisant (potentiel supérieur ou égal à 4 – source Réseau National de Surveillance des Allergies) ;
- Préférer des plantes peu exigeantes en terme d'entretien (tailles, régénérations, arrosages…) et résistantes aux conditions difficiles notamment pour les strates basses (gazons, vivaces, bulbes).

Encourager la diversité d'ambiance des espaces plantés







2 - Plantes interdites

La liste de végétaux que nous soumettons dans ce CPAUPE n'est pas exhaustive, mais ambitionne de créer une cohérence à l'échelle de l'opération de ZAC en conservant une logique à l'échelle de la commune.



Les plantes proscrites seront celles qui auront au moins un des caractères recensés ci-après :

- Feuillage pourpres, jaunes, panachés (cette disposition ne s'applique pas aux strates basses) ;
- Ports pleureurs (cette disposition ne s'applique pas aux strates basses) ;
- Bambous ;
- Les cactées et plantes méditerranéennes de type palmier, phormium ;
- Les plantes classées invasives (liste disponible auprès de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel).

3 - Gamme chromatique

La gamme chromatique préconisée devant être dominante dans les massifs de vivaces reprend les attentes émises dans la charte des espaces publics pour valoriser la cohérence et le prolongement du paysage depuis les espaces publics vers les lots privés. Les tons blancs, gris, bleus devront être dominant dans les compositions et pourrons être ponctués de tons violets.



4 - Listes végétaux

Les végétaux seront choisis parmi la liste non exhaustive donnée dans les pages suivantes. Cette liste a pour but de définir une orientation en termes de plantations. D'autres essences pourront être choisies dans la mesure où elles reprennent l'esprit de la gamme proposée et les essences listées sur la charte d'aménagement des espaces publics de la commune de Courseulles-sur-Mer.

Arbres :

- Acer campestre
- Acer carpinifolium
- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Acer saccharinum
- Alnus cordata
- Alnus glutinosa
- Alnus spaethii
- Carpinus betulus
- Cercidiphyllum japonicum
- Crataegus monogyna
- Crataegus x grignonensis
- Davidia involucrata
- Fagus sylvatica
- Fraxinus americana
- Fraxinus excelsior
- Fraxinus ornus
- Juglans regia
- Malus domestica
- Malus sylvestris
- Ostrya carpinifolia
- Platanus acerifolia
- Platanus orientalis
- Populus alba
- Populus euramericana
- Populus nigra
- Populus tremula
- Populus x canadensis
- Prunus armeniaca
- Prunus avium
- Prunus cerasus
- Prunus dulcis
- Prunus eminens
- Prunus maackii
- Prunus mahaleb
- Prunus padus
- Prunus sargentii
- Prunus serotina
- Prunus serrula
- Prunus spinosa
- Prunus virginiana
- Prunus x hillieri
- Prunus subhirtella
- Prunus x yedoensis
- Pyrus communis
- Pyrus salicifolia
- Quercus cerris
- Quercus robur
- Quercus sessiliflora
- Robinia pseudoacacia
- Sorbus aria
- Sorbus aucuparia 'Joseph Rock'
- Sorbus torminalis
- Sorbus wardii
- Stewartia pseudocamellia
- Styrax obassia
- Taxodium distichum
- Zelkova carpinifolia
- Zelkova serrata

Diversité de port et d'espèces à adapter au lieu de destination







Arbustes :

- Aralia elata
- Aronia arbutifolia
- Aronia melanocarpa
- Aronia prunifolia
- Aucuba japonica
- Buddleja davidii
- Calycanthus sinensis
- Ceratostigma griffithii
- Ceratostigma willmottianum
- Chaenomeles speciosa 'Nivalis'
- Chaenomeles x superba 'Jet Trail'
- Chaenomeles x superba 'Kinshiden'
- Chionanthus virginicus
- Clerodendrum trichotomum
- Corylus avellana
- Deutzia crenata 'Nikko'
- Deutzia gracilis
- Deutzia scabra
- Deutzia x lemoinei
- Deutzia x rosea
- Euonymus alatus
- Euonymus europaeus
- Euonymus fortunei
- Euonymus hamiltonianus
- Euonymus japonicus
- Euonymus planipes
- Exocharda racemosa 'Niagara'
- Exocharda x macrantha
- Hedera helix
- Heptacodium miconioides
- Hibiscus syriacus 'Admiral Dewey'
- Kolkwitzia amabilis
- Ligustrum japonicum
- Ligustrum obtusifolium
- Ligustrum ovalifolium
- Ligustrum quihoui
- Ligustrum vulgare
- Lithodora diffusa
- Lonicera fragrantissima
- Lonicera kamtschatica
- Malus toringoa sargentii 'Tina'
- Osmanthus decorus
- Osmanthus delavayi
- Osmanthus heterophyllus
- Osmanthus x burkwoodii
- Philadelphus coronaries
- Philadelphus persica
- Philadelphus x lemoinei
- Prunus cerasifera
- Prunus glandulosa 'Alboplena'
- Prunus lusitanica
- Prunus nipponica
- Prunus pumila 'Depressa'
- Prunus tomentosa
- Ribes nigrum
- Rubus nepalensis
- Sambuscus nigra
- Spiraea betulifolia
- Spiraea japonica
- Spiraea nipponica
- Spiraea prunifolia
- Spiraea thunbergii
- Spiraea x arguta
- Spiraea x cinerea
- Spiraea x vanhouttei
- Staphylea colchica
- Stephanandra tanake
- Symphoricarpos albus
- Syringa meyeri
- Syringa patula
- Syringa villosa
- Syringa x laciniata
- Syringa x persica
- Vaccinium corymbosum
- Viburnum carlesii
- Viburnum davidii
- Viburnum hillieri
- Viburnum inchangense
- Viburnum japonicum

Diversité de port et d'espèces à adapter au lieu de destination









Vivaces :

- Astilbe arendsii
- Astilbe chinensis
- Astilbe japonica
- Astilbe simplicifolia
- Astilbe thunbergii
- Astilboides tabularis
- Astrantia major
- Brunnera macrophylla
- Brunnera sibirica
- Buglossoides purpurocaerulea
- Butomus umbellatus
- Campanula allianifolia
- Campanula carpatica
- Campanula cochlearifolia
- Campanula collina
- Campanula garganica
- Campanula glomerata
- Campanula lactiflora
- Campanula latiloba
- Campanula persicifolia
- Campanula portenschlagiana
- Campanula poscharskyana
- Campanula pulloides
- Campanula punctata
- Campanula pyramidalis
- Campanula rotundifolia
- Campanula sarmatica
- Campanula trachelium
- Chamaemelum noblle
- Chloranthus fortunei
- Chrysanthemum parthenium
- Clematis bonstedtii
- Clematis integrifolia
- Clematis integrifolia
- Clematis jouiniana
- Codonopsis clematidea
- Colchicum autumnale ‘Album’
- Cornus Canadensis
- Coronilla varia
- Corydalis flexuosa
- Cyclamen hederifolium ‘Album’
- Dictamnus albus ‘Albiflorus’
- Disporopsis pernyi
- Eriophorum angustifolium
- Filipendula palmate
- Filipendula purpurea ‘Alba’
- Filipendula ulmaria
- Filipendula vulgaris
- Galega officinalis ‘Alba’
- Galega x hartlandii
- Gallium odoratum
- Goniolimon tataricum
- Gypsophila cerastioides
- Gypsophila fastigiata
- Gypsophila paniculata
- Gypsophila repens
- Hemerocallis ‘Gentle Shepherd’
- Hesperis matronalis
- Iris chrysographe
- Iris ensata
- Iris germanica
- Iris laevigata
- Iris pallida
- Iris pseudacorus
- Iris pumila
- Iris setosa
- Iris sibirica
- Isotoma fluviatilis
- Juncus effusus
- Juncus ensifolius
- Juncus inflexus
- Kalimeris incisa
- Knautia arvensis
- Lamium maculatum ‘Album’
- Leucanthemum x superbum
- Linaria purpurea
- Linum perenne
- Lismachia ephemerum
- Lysmachia fortune
- Malva moschata
- Malva sylvestris ‘Marina’
- Mazus reptans
- Melissa officinalis
- Mentha aquatica
- Mentha pulegium
- Mentha spicata
- Mentha x piperita
- Menyanthes trifoliate
- Monarda fistulosa
- Myosotis palustris
- Myrrhis odorata
- Oenanthe aquatica
- Omphalodes cappadocica
- Omphalodes verna
- Origanum vulgare
- Paeonia lactiflora
- Paeonia officinalis
- Penstemon barbatus
- Persicaria bistorta
- Persicaria polymorpha
- Physostegia virginiana
- Platycodon grandiflorus
- Polemonium caeruleum
- Polemonium reptans
- Polygonatum multiflorum
- Preslia cervina
- Primula capitata ‘Mooreana’
- Primula capitata ‘Noverna Blue’
- Primula japonica ‘Alba’
- Prunella grandiflora

Encourager la diversité d’ambiance des espaces plantés tout en cherchant une cohérence à l’échelle communale









- Pulmonaria angustifolia
- Pulmonaria rubra
- Pulmonaria saccharata
- Pycnanthemum pilosum
- Rodgersia aesculifolia
- Rodgersia pinnata
- Rodgersia sambucifolia
- Sanguisorba stipulata
- Sanguisorba tenuifolia 'Alba'
- Scabiosa caucasica
- Scabiosa columbaria
- Scabiosa graminifolia
- Scabiosa lucida
- Schizostylis coccinea 'Alba'
- Scutellaria baicalensis
- Scutellaria incana
- Sidalcea candida
- Succisa pratensis
- Symphytum 'Hidcote Blue'
- Symphytum azureum
- Symphytum grandiflorum
- Symphytum officinale
- Tiarella cordifolia
- Tiarella wherryi
- Tradescantia x andersoniana
- Typha latifolia
- Typha laxmanii
- Valeriana officinalis
- Vinca difformis
- Vinca major
- Vinca minor
- Viola cornuta
- Viola odorata

Graminées :

- Briza maxima
- Briza media
- Briza triloba
- Carex acutiformis
- Carex atrata
- Carex calotides
- Carex digitata
- Carex montana
- Carex morrowii
- Carex panicea
- Carex plantaginea
- Carex sylvatica
- Carex umbrosa
- Luzula nivea
- Luzula pilosa
- Luzula sylvatica
- Molinia caerulea
- Sorghastrum nutans

Grimpantes :

- Clematis vitalba
- Hydrangea petiolaris
- Rosa x
- Lonicera x

Encourager la diversité d'ambiance des espaces plantés tout en cherchant une cohérence à l'échelle communale









1 - Objet :

La présente note a pour objet d'expliquer le principe hydraulique général du projet et de présenter en détail les modalités de gestion des eaux pluviales des parcelles privatives. Ce document est rédigé comme un guide à la conception mais n'est en aucun cas un document contractuel de dimensionnement. L'ensemble du dimensionnement et des travaux reste sous la responsabilité des acquéreurs des parcelles et de leurs maîtres d'œuvre.

La gestion des eaux pluviales du projet est basée sur un principe de gestion intégrée. Les eaux de ruissellement sont collectées, stockées et infiltrées au plus proche du lieu de précipitation. La gestion des eaux de ruissellement est ainsi basée sur un principe de 0 rejet et prend en compte la pluviométrie la plus défavorable de période de retour centennale (100 ans). L'intégralité des eaux de ruissellement est infiltrée naturellement dans le sol, sans aucun rejet vers le réseau ou le milieu naturel à l'aval.

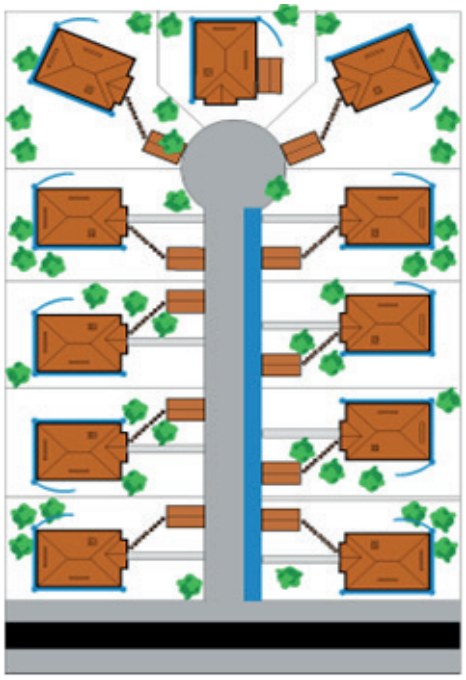
Sur le domaine public, les eaux de ruissellement sont collectées naturellement, par ruissellement vers deux types d'ouvrages positionnés au niveau des espaces verts du projet :

- Les noues et espaces verts creux
- Les massifs et/ou chaussées drainantes

Ces ouvrages permettent de stocker et d'infiltrer intégralement les eaux de ruissellement.

Nota : Il n'y a pas de réseau ou de branchement d'eaux pluviales enterré sur le domaine public, hormis ponctuellement en traversée de voirie.

Sur le domaine privé, de la même manière que sur l'espace public, la gestion des eaux pluviales sera basée sur un principe de 0 rejet et donc sur une gestion à la parcelle.



2 - Modalités de gestion des eaux pluviales des parcelles privatives :

Chaque acquéreur a l'obligation réglementaire de gérer 100% des eaux pluviales de l'épisode pluvieux de référence (pluviométrie centennale), sur sa parcelle, il est formellement interdit de rejeter ses eaux pluviales dans les ouvrages publics longeant la voirie hormis en cas d'événement pluvieux exceptionnel (supérieur à la pluie centennale).

Conformément au Dossier loi sur l'eau de l'opération, chaque acquéreur aura l'obligation de mettre en place un ouvrage dimensionné pour pouvoir stocker et infiltrer le volume d'eau correspondant à une pluviométrie centennale sur 3h de 53,86 mm ruisselant sur les surfaces imperméabilisées de sa parcelle, à savoir les toitures, terrasses, accès garages, abri de jardin, etc. A titre d'exemple, cela représente 5,38 m3 d'eau à stocker pour une surface imperméabilisée de 100 m².

La vidange des ouvrages devra être réalisée par infiltration naturelle dans le sol en un maximum de 48h. Conformément au Dossier Loi sur l'eau, la perméabilité prise en compte est de 5.10-6 m/s (valeur moyenne d'infiltration sur l'ensemble de la ZAC Saint Ursin suivant l'étude géotechnique menée par EG SOL en avril 2017).

Il est extrêmement important que le volume dans la zone d'infiltration permette de gérer 100% de l'épisode pluvieux de référence pris sur les toitures et toutes surfaces imperméabilisées. En effet pour qu'il soit viable, le système comprend un stockage puis une infiltration. L'ouvrage devra donc être dimensionné, d'une part pour pouvoir stocker 100% des eaux pluviales, et d'autre part pour pouvoir assurer la vidange dans un délai maximum de 48h (afin de pouvoir remobiliser ces volumes en cas d'événements pluvieux successifs). Dans certains cas, une dérogation pour allongement de la durée de vidange pourrait être envisagée lors du VISA du volet hydraulique du permis de construire, sur demande motivée auprès d'INFRA Services (surface d'infiltration disponible restreinte, utilisation d'échelle d'eau…).

Les eaux pluviales seront donc collectées dans des regards en pied de chute des descentes pluviales et par caniveau ou noue pour les accès garage et terrasse avant d'être évacuées dans une zone de stockage et d'infiltration.

Un trop plein vers le domaine public devra être réalisé afin d'évacuer la surverse en cas d'éventuel épisode pluvieux exceptionnel supérieur à la pluviométrie centennale.

3 - La mise en oeuvre :

Les solutions de stockage et d'infiltration en espace vert doivent être les premières recherchées (modelé de terre, noue, espace vert creux, Echelles d'eau) et ce pour plusieurs raisons :

- Ces solutions sont systématiquement moins coûteuses que des ouvrages enterrés.

- La surveillance et l'entretien seront beaucoup plus simples.

- Ces ouvrages auront un fonctionnement plus efficace puisque les eaux pluviales seront infiltrées en surface, dans la terre végétale et dans un espace planté améliorant la perméabilité des sols.

- Les solutions plantées apporteront une plus-value environnementale et paysagère à la parcelle.

Pour les autres solutions, les matériaux utilisés pour la zone d'infiltration sont laissés à l'appréciation de l'acquéreur, mais on préfèrera des matériaux normalisés issus de carrières agréées, comme par exemple des graves drainantes 20/60 avec un indice de vide de 30% minimum (voir les informations du fournisseur). Ces matériaux drainants seront enrobés dans un géotextile évitant toute migration de la terre dans les matériaux drainants et offriront à moindre coût un volume de stockage enterré. Un drain d'épandage devra permettre de disperser les eaux de toitures et de la terrasse dans la zone d'infiltration et un regard sera obligatoirement installé pour permettre le contrôle et l'entretien des ouvrages ainsi que la surverse exceptionnelle vers le domaine public. (voir coupes et schémas en illustration de la note de calcul de dimensionnement des massifs drainants, tranchées drainantes et SAUL)

Il est également possible de mettre en place des techniques mixte, une part des eaux de ruissellement pouvant être stockées et infiltrées dans des ouvrages enterrés (tranchées drainantes, massifs drainants, SAUL (Structures Alvéolaires Ultra Légères)) et l'autre part pouvant être acheminée par surverse au niveau d'un ouvrage à ciel ouvert (modelé de terre, noue, espace vert creux, Echelles d'eau).

Le projet de gestion des eaux pluviales doit être établi dès la demande de permis de construire et s'accompagne d'un travail de calage altimétrique du logement de façon à vérifier que celui-ci ne se trouve en aucun cas plus bas que le niveau de l'entrée charretière mis en œuvre sur le domaine public (sauf cas particulier). Il est également primordial que le rez-de-chaussée de l'habitation se situe à une altimétrie plus importante que le dispositif de gestion des eaux pluviales afin d'éviter que son trop plein ne risque de se déverser vers l'habitation. Ce dernier devra se déverser vers le domaine public.

Obligations de l'acquéreur :

Les contraintes et objectifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont à la charge de l'acquéreur. Il doit fournir, au moment du dépôt de son permis de construire, une note de calcul de dimensionnement hydraulique des ouvrages de gestion des eaux pluviales privatifs ainsi qu'un plan masse détaillant la gestion des eaux pluviales de sa parcelle et l'implantation des ouvrages hydrauliques dans son dossier de permis de construire, notamment la cote et localisation du trop-plein exceptionnel sur le domaine public.

Nota : en cas de trop plein exceptionnel impossible sur le domaine public du fait d'une parcelle située en contre-bas, l'acquéreur devra prévoir en plus de ses ouvrages de gestion de la centennale, la mise en place d'un merlon de 15cm en limite de propriété au niveau du point bas afin d'éviter le déversement exceptionnel sur le domaine privé mitoyen.

Au moment des dépôts de permis de construire, une mission d'avis sur PC est confiée par l'aménageur à INFRA Services pour vérifier l'ensemble des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle et leur conformité avec la stratégie de gestion des EP mise en œuvre sur la ZAC.

De plus, un contrôle a posteriori sera effectué sur la parcelle à la demande de l'aménageur pour s'assurer que les volumes de stockage mis en œuvre sur les parcelles privées sont conformes à ceux prévus par la note de dimensionnement des ouvrages hydrauliques.

Les ouvrages hydrauliques mis en œuvre sur les parcelles privées seront notifiés dans les actes de vente des parcelles (actes notariés) afin de faire porter à connaissance la méthode de gestion pluviale à la parcelle.

4 - Exemples d'ouvrages et de dimensionnements :

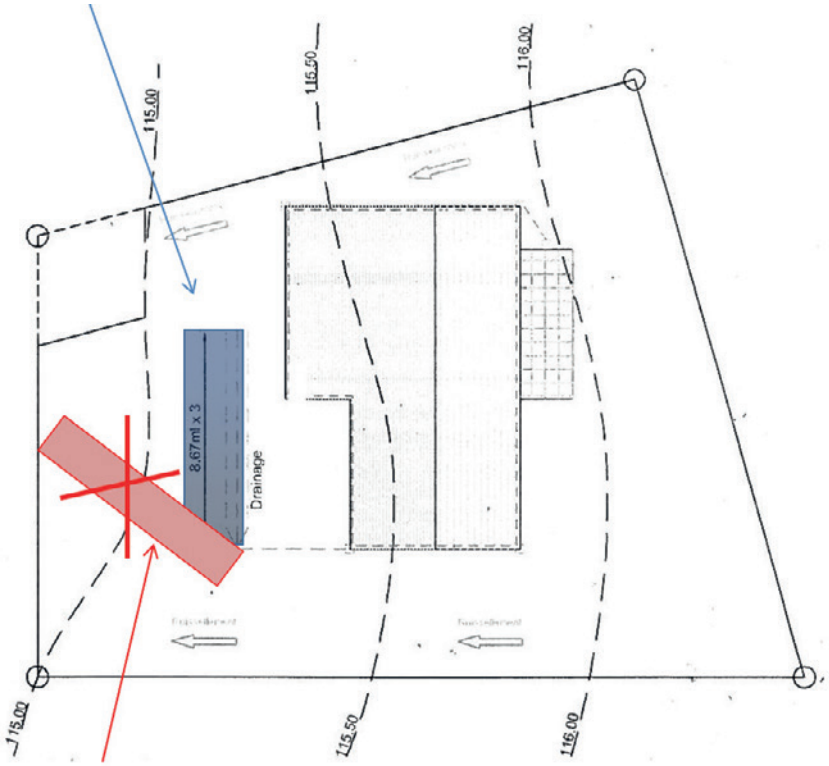
- Les schémas et calculs ci-après ne constituent que des exemples de mises en œuvre et de dimensionnement d'un cas particulier.
- Ils n'engendrent en aucun cas la responsabilité d'INFRA Services sur l'aménagement d'une quelconque parcelle de l'opération.
- Tout acquéreur doit impérativement fournir dans le cadre du permis de construire une note complète adaptée à l'aménagement qu'il envisage (surface imperméabilisée, coefficient de perméabilité, solution choisie, cotation…).
- Les acquéreurs sont soumis à une obligation de résultat. L'acquéreur peut proposer toute autre solution technique variante à condition de respecter les impératifs de fonctionnement et les données initiales du projet.
- Le Maître d'œuvre en charge du VISA des permis de construire se réserve le droit durant l'instruction d'apporter un avis défavorable en cas de non respect des présentes préconisations.

Attention : la mauvaise conception de la zone d'infiltration ou sa mauvaise réalisation en cas de sinistre ou de dommages aux tiers mettra en cause la responsabilité du concepteur, du constructeur, des entrepreneurs et du propriétaire suivant le cas.

<u>Positionnement des ouvrages de stockage et infiltration</u>

Afin de maximiser les volumes de stockage des ouvrages de gestion des eaux pluviales et diminuer les coûts de mise en œuvre, il est conseillé d'adapter leur positionnement à la topographie de la parcelle. En effet, plus la zone de localisation de l'ouvrage est plane, plus sa mise en œuvre sera simple et son volume pourra être optimisé. Il est donc conseillé de positionner l'ouvrage parallèlement aux courbes de niveau du terrain et à une distance de 2 m minimum des habitations.

Bon positionnement des ouvrages de stockage et d'infiltration (parallèle aux courbes de niveaux).



Mauvais positionnement de l'ouvrage de stockage et d'infiltration.

Modelés de terre

Cette solution est particulièrement adaptée aux jardins en pente. Plutôt que de créer une zone de déblai en surface ou en profondeur, il est préférable et beaucoup moins coûteux de réaliser un modelé de terre (ou butte de terre) en fond de jardin afin de le rendre temporairement inondable. Cette butte de terre, généralement de 15 à 60 cm, peut accueillir une haie ou une clôture. Les eaux pluviales peuvent être acheminées en fond de jardin, soit en laissant couler les descentes de gouttières dans la pente, soit par la mise en œuvre d'une de surverse permettant d'évacuer l'eau au pied du modelé de terre.

La cote du haut du modelé de terre doit toujours être inférieure à la cote RDC pour éviter tout risque de débordement vers l'habitation.

Une note de calcul d'aide au dimensionnement du modelé de terre est donnée ci-après.



Principe de gestion des eaux pluviales avec un modelé de terre

<u>Calcul de dimensionnement de la zone d'infiltration Modelé de Terre</u>

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :
Perméabilité du sol : Pe = 5x10-6 m/s = 0,000005 m/s
Hauteur de pluie : h = 53,86 mm = 0,05386 m

Hauteur du modelé de terre : H= ……..... m
Surface rendue inondable par le modelé de terre : S = ……. m²

Calcul de la surface active :
Sactive = surface toiture + surface annexe
La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures. Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

Sactive = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :
Veau= S x h
h correspond à la hauteur de la pluie (en m)

Veau = m3

Calcul du volume de stockage dans le jardin :
Vmodelé= (S X H) / 2

S correspond à la surface rendue inondable par le modelé de terre (en m²).
H correspond à la Hauteur du modelé de terre (en m)

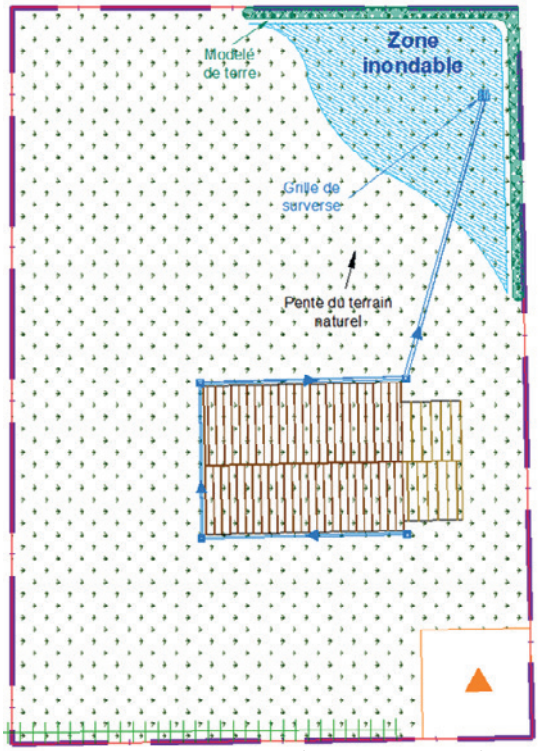
Vmodelé = m3

Si Vmodelé < Veau, augmenter la hauteur du modelé de terre pour augmenter la surface inondable.

Vérification du temps de vidange :
t = Veau / ((S x Pe x 3600)

t = ……..h

Si t > 48, redimensionner les ouvrages pour augmenter la surface d'infiltration afin d'obtenir t < 48.



Plan de principe – Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec un modelé de terre

Noues et espaces verts creux

Sur les terrains plus plats, la création d'une légère dépression (généralement jusqu'à 60 cm) sur une partie de l'espace vert de la parcelle va permettre de stocker et infiltrer les eaux de ruissellement. Afin de maximiser le volume de stockage pour limiter la surface à creuser, il est préconisé d'avoir des pentes de type 3/2 (3 horizontal pour 2 vertical).

Une note de calcul d'aide au dimensionnement des noues et espaces verts creux est donnée ci-après.



Schéma type d'une noue



Exemple de noue

Calcul de dimensionnement de la zone d'infiltration Noue et Espace vert creux

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :
Perméabilité du sol : Pe = 5x10-6 m/s = 0,000005 m/s
Hauteur de pluie : h = 53,86 mm = 0,05386 m

Calcul de la surface active :
Sactive = surface toiture + surface annexe
La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures. Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

Sactive = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :
Veau= S x h
h correspond à la hauteur de la pluie (en m)

Veau = m3

Calcul du volume de l'ouvrage :
Vespace d'infiltration = (Shaut + Sfond) / 2

Shaut (en m²) correspond à la surface haute du dispositif, avant débordement,
Sfond (en m²) correspond à la surface du fond de l'ouvrage
P correspond à la profondeur de la noue ou espace vert creux (en m)

Vespace d'infiltration = m3

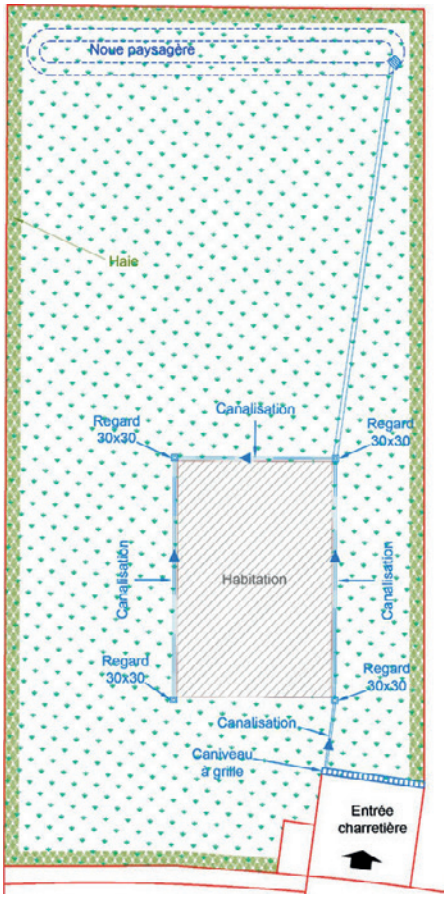
Nota : les pentes du dispositif sont de type 3/2 (3 horizontal pour 2 vertical) pour faciliter son entretien. La profondeur ne devra pas être supérieure à 0.6 m.

Si Vespace d'infiltration < Veau, augmenter la profondeur et / ou la surface.

Vérification du temps de vidange :
t = Veau / ((Shaut x Pe x 3600)

t = ……..h

Si t > 48, redimensionner les ouvrages pour augmenter la surface d'infiltration afin d'obtenir t < 48.



Plan de principe – Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec une noue

Les Échelles d'eau

Le fonctionnement des Échelles d'eau est basé sur le même principe que les noues et espaces verts creux. Cette solution consiste à la mise en œuvre de casiers de stockage en série qui permettent de stocker et d'infiltrer les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées de la parcelle. Ces ouvrages, positionnés au point bas de la parcelle, pourront être plantés et constitueront une haie séparative en limite de propriété.

Chaque module a une longueur de 1m, une largeur de 0,7m et une hauteur de 0,4m. Une ouverture de 5cm sera réalisée pour permettre la surverse dans le module positionné directement à l'aval. La hauteur utile de stockage sera donc de 0,35m. Les parois de chaque module sont par ailleurs percées ce qui permet de favoriser l'infiltration horizontale.



Exemple de positionnement des Echelles d'eau

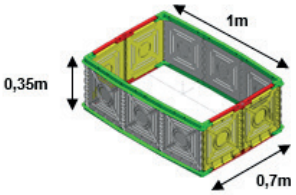
Calcul de dimensionnement des Échelles d'eau

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :

Perméabilité du sol : Pe = 5x10-6 m/s = 0,000005 m/s
Hauteur de pluie : h = 53,86 mm = 0,05386 m

Dimensions modules : l = 1m, L = 0,7m, H = 0,35 m
Vmodule = 0,25 m3



Calcul de la surface active :

Sactive = surface toiture + surface annexe

La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures.
Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

Sactive = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :

Veau = S x h

h correspond à la hauteur de la pluie (en m)

Veau = m3

Calcul du volume des Échelles d'eau :

Linéaire de module à implanter (= nombre de modules) :

Lmodules = Veau / Vmodule

Lmodules = …… / 0,25 = ……..m

Calcul de la surface d'infiltration :

Sinf = Lmodules x 1,4

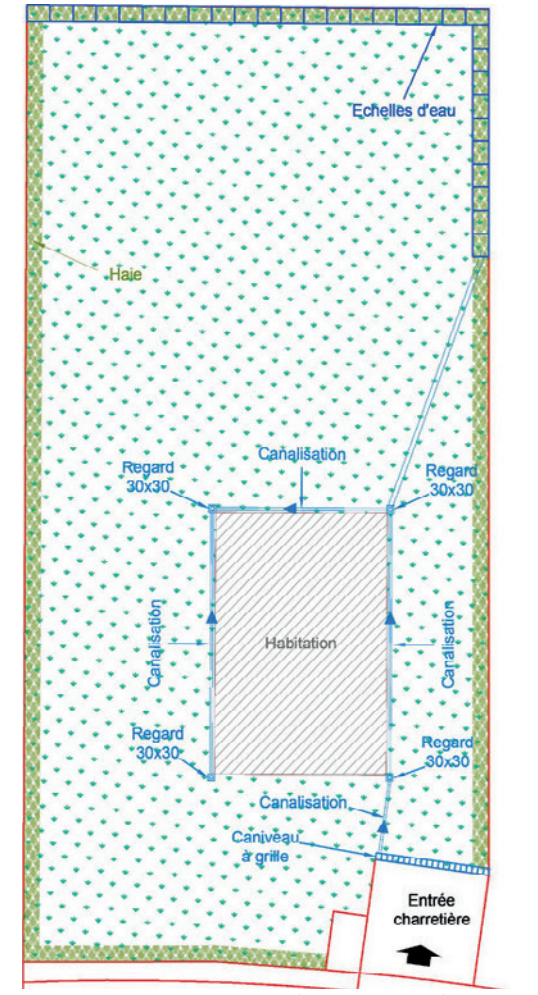
Sinf = ……m²

Vérification du temps de vidange :

t = Veau / (Sinf x Pe x 3600)

t = ……..h

Si t > 48, redimensionner les ouvrages pour augmenter la surface d'infiltration afin d'obtenir t < 48.



Plan de principe – Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec des échelles d'eau

Tranchées drainantes, massifs drainants et SAUL (Structure Alvéolée Ultra Légère)

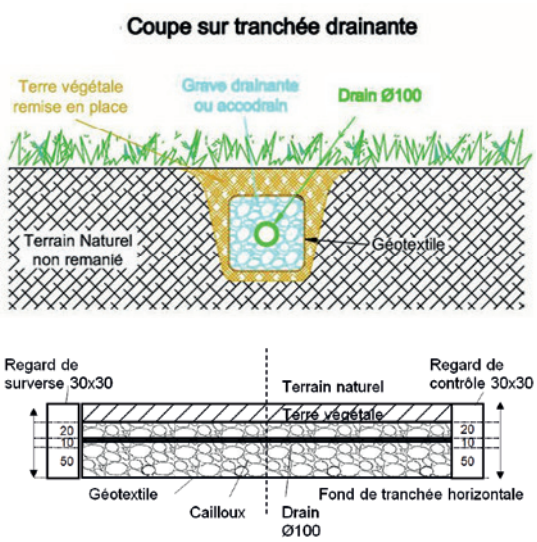
Tranchées drainantes et massifs drainants :

Les tranchées drainantes et les massifs drainants fonctionnent sur le même principe. Ces ouvrages enterrés sont constitués d'une couche de matériau drainant (en général grave drainante) possédant un indice de vide important (généralement 30%).

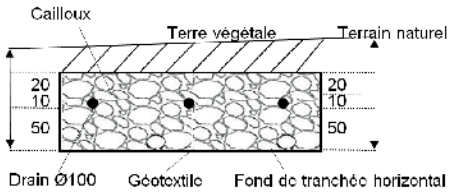
La couche de grave drainante, enveloppée d'un géotextile, va permettre de stocker et infiltrer les eaux de ruissellement.

Ces ouvrages, réalisés sur fond plat, pourront être positionnés sous les espaces verts ou espaces minéralisés (entrées charretières).

Dans ce dernier cas, la grave drainante pourra également former la couche de constitution de l'entrée charretière.



Coupe longitudinale type de massif drainant



Coupe transversale type d'un massif drainant

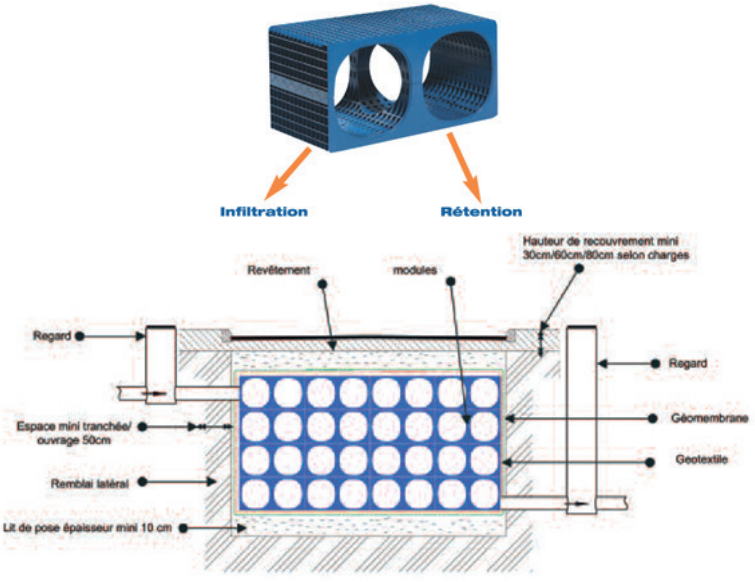
SAUL (Structures Alvéolaires Ultra-Légères) :

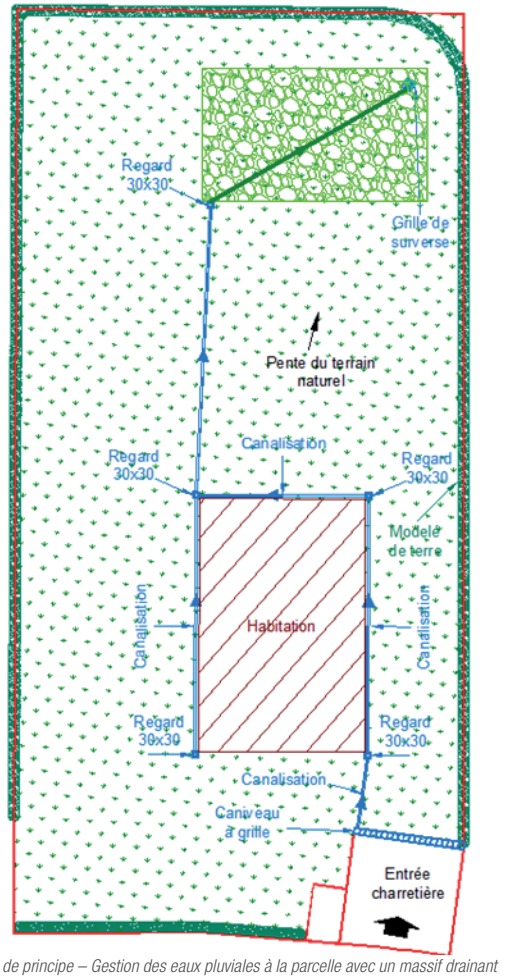
Les SAUL ont un fonctionnement similaire à celui des massifs drainants. Cependant, ces ouvrages sont composés de plusieurs modules de dimensions variables.

Ces modules, d'un indice de vie de 95 % forment une structure enterrée permettant le stockage et l'infiltration des eaux de ruissellement.

Ces ouvrages sont également réalisés sur fond plat, dans des zones non-carrossables (espaces verts, cheminements piétons, etc.).

Exemples de modules (Source : Wavin)





Plan de principe – Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec un massif drainant

Calcul de dimensionnement des massifs drainants, tranchées drainantes et SAUL (Structures Alvéolaires Ultra-Légères)

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :
Perméabilité du sol : Pe = 5x10-6 m/s = 0,000005 m/s
Hauteur de pluie : h = 53,86 mm = 0,05386 m

Indice de vide du matériau drainant : i = ……. (voir prescriptions du fournisseur)
Epaisseur de matériau drainant : E=……m (maximum 1 m)

Calcul de la surface active :
Sactive = surface toiture + surface annexe
La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures.
Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

Sactive = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :
Veau= Sactive x h (en m)

Veau = m3

Calcul du volume de la zone d'infiltration :
Vmassif drainant= Veau / i (indice de vide)

Vmassif drainant = m3

Calcul de la surface de la zone d'infiltration :
S zone infiltration = Vmassif drainant / E

S zone infiltration = m²

Vérification du temps de vidange :
t = Veau / ((Sinf x Pe x 3600)
t correspond au temps de vidange (en jours), il doit être inférieur à 48 h

t = ……..h

Si t > 48, redimensionner les ouvrages pour augmenter la surface d'infiltration afin d'obtenir t < 48.

Tarif de mise en place des ouvrages d'infiltration

Les prix ci-dessous sont donnés à titre informatifs et non contractuels, base 2018.
Ils peuvent varier en fonction des entreprises et des travaux à réaliser sur site.

		Prix (HT)
Frais généraux	**Installation et repli de chantier**	**500€**
Terrassements généraux (exécutés aux engins mécaniques)	Déblais et régalage de la terre végétale	20€/ m³ d'eau stockée
	Tranchée (conduite EP, massif drainant, SAUL)	18 - 22€/ m³
	Fourniture et mise en œuvre géotextile	1.5 - 2€/ m³
	Structure drainante grave 20/60 sur 0.35m	26€/ m²
Matériaux / Fournitures	Fourniture et pose de regard béton 40x40, 1m de hauteur	230€/ U
	Ø200 PVC CR8	35€/ ml
	Structure Alvéolaire Ultra Légère : 95% de vide + regard de contrôle + manchons de raccordement	250-300€/ m³ d'eau stocké
	Echelles d'eau	55€/ml

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les éléments correspondent au PLU en cours à cette adresse :

https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/

Art. 1AU13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations (extrait) :

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour intégrer dans leur environnement les installations extérieures autres que les bâtiments couverts (emplacement pour la collecte des déchets, parking nouvellement créé, aire de stockage extérieur…).

OBJECTIFS & INTENTIONS

Favoriser une bonne gestion des déchets en encourageant les bonnes pratiques et travailler pour une meilleure intégration paysagère des éléments destinés à accueillir les déchets.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

PRESCRIPTIONS

Sans objet

RECOMMANDATIONS

1 - PCMI2 du Permis de construire :

Il est recommandé d'indiquer sur le plan masse du permis de construire (PCMI2) l'emplacement réservé au stockage des bacs de collecte.

2 - Installation d'un bac de compostage

- Il est vivement recommandé d'installer un composteur dans son jardin afin de recycler de manière naturelle les déchets alimentaires et limiter la quantité de déchets produits par chaque foyer.

- Il est conseillé d'installer ce bac en fond de parcelle et à l'ombre, afin d'éviter les éventuelles mauvaises odeurs.

- Il est conseillé d'opter pour un modèle en bois brut naturel plutôt qu'en plastique dans un souci de meilleure intégration paysagère.

- Les bacs de compostages sont à récupérer auprès de la communauté de communes Coeur de Nacre. Pour s'inscrire sur liste d'attente, contact au : 02 31 97 76 63 (service environnement) ou par mail : environnement@coeurdenacre.fr.

Un rendez-vous sera fixé pour la remise du composteur.

« Modalités d'attribution :

- fournir un justificatif de domicile

- prévoir 10€ de frais de mise à disposition (à régler au moment de la distribution, par chèque à l'ordre du Trésor Public ou en espèces) ».



3 - Rangement des bacs de collecte des poubelles

- Le ramassage des ordures (ménagères et recyclables) se fera en porte à porte, sauf pour les impasses qui disposeront de plate-formes d'apports volontaires des poubelles.

- Le reste de la semaine, les bacs de collectes devront idéalement être rangés à l'intérieur des maisons, ou à défaut, en extérieur, à condition d'être totalement invisibles depuis l'espace public et d'être situés dans des abris fermés, en bois de préférence.

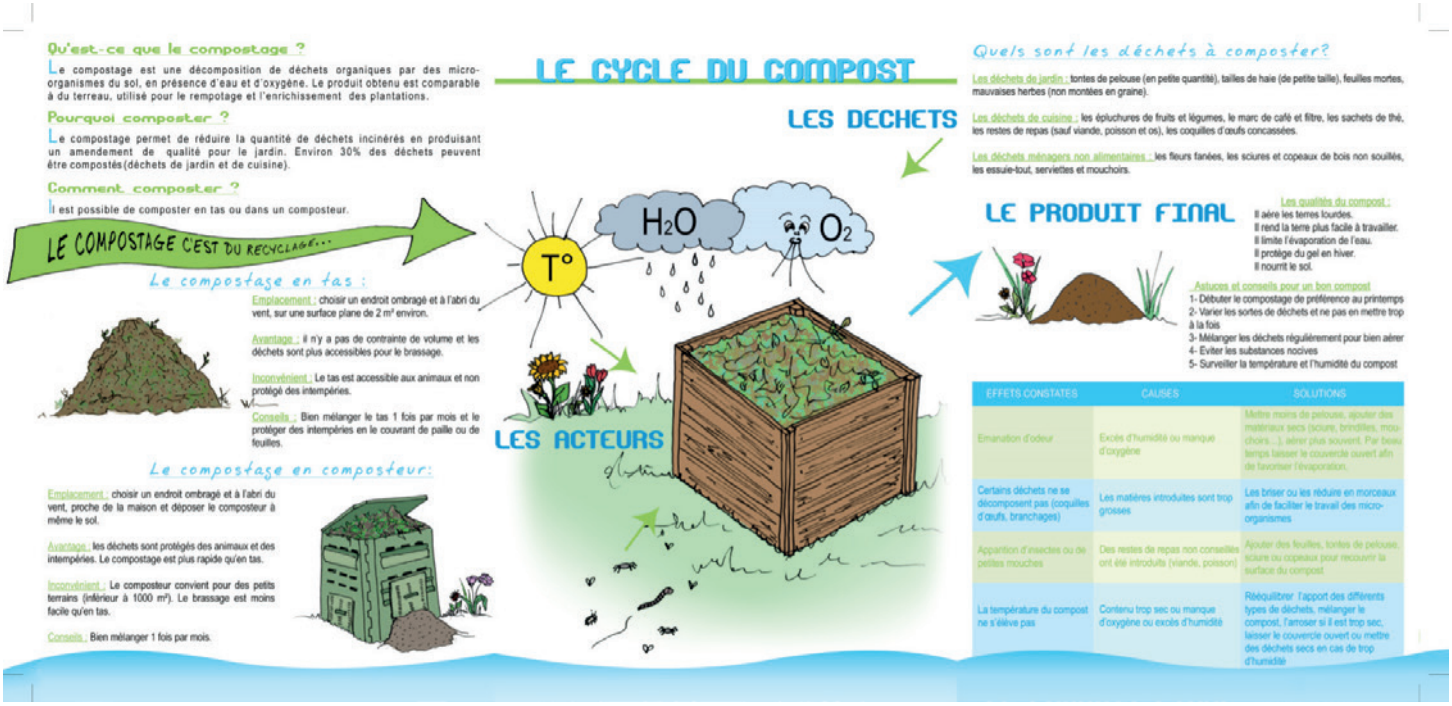
- Il est donc fortement conseillé de prévoir un espace à l'intérieur des maisons pour pouvoir accueillir les poubelles.

- Pour le verre, des points d'apports volontaires sous la forme de containers enterrés seront disposés dans le ZAC.





QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE



RAPPEL DU PLU RÉVISÉ DU 19/09/2018

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

Encourager la production de logements conformes aux exigences de la norme RT 2012, économes en énergie et propres. Il faut également veiller au confort des logements, en toutes saisons afin de limiter le recours au chauffage et à la climatisation.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Norme RT 2012 :

- Pour les maisons individuelles et accolées : surface de baies (m²) supérieure à 1/6 de la surface habitable (m²).

Pour les maisons individuelles et accolées, recours obligatoire à une énergie renouvelable de la liste suivante :

- solaire thermique pour la production d'Eau Chaude Sanitaire
- contribution des énergies renouvelables > 5 kWhep/m²/an (bois énergie ou photovoltaïque)
- recours à une production d'eau chaude sanitaire thermodynamique
- recours à un système de micro-cogénération

Un test d'étanchéité à l'air à la réception des travaux doit être réalisé et la mesure doit être conforme à la réglementation (inférieur à 0,6 m3/h.m²).

Une attestation de prise en compte de la RT 2012 doit être remise au dépôt du permis de construire.

Une attestation de prise en compte de la RT 2012 à l'achèvement des travaux permettant de montrer la cohérence entre l'étude thermique et le bâtiment construit doit être remise à la réception des travaux.

PRESCRIPTIONS

1 - Pompes à chaleur

Les pompes à chaleur à détente directe (PAC air/air) et air/eau pour le chauffage sont autorisées. Cependant, il convient de rappeler que ces systèmes nécessitent un appoint électrique générant des appels de puissance en hiver pour le chauffage.

Afin de limiter les nuisances sonores et esthétiques qu'ils génèrent pour le paysage, les **pompes à chaleur avec module extérieur** devront impérativement être intégrées dans les constructions ou, à défaut, être masquées dans des emplacements en dur les rendent totalement invisibles depuis l'espace public.





RECOMMANDATIONS

1 - Bioclimatisme

Afin de favoriser les apports du soleil en hiver et limiter les inconforts liés à la chaleur en été, la conception des bâtiments peut être guidée par les principes du bioclimatisme. Pour cela, il serait judicieux de suivre les recommandations ci-après :

- Privilégier une implantation en Nord de parcelle afin de dégager un jardin au Sud;
- orienter les façades principales au Sud.
- préférer distribuer les pièces de vie plutôt au Sud pour qu'elles puissent bénéficier de la chaleur et du soleil, et positionner les espaces tampons (buanderie, cellier, garage, couloir etc.) plutôt au Nord.

2 - Isolation

Le recours à des isolants à forte inertie tels que la fibre de bois est recommandé dans les combles perdues et les rampants afin de limiter les risques de surchauffe en été.

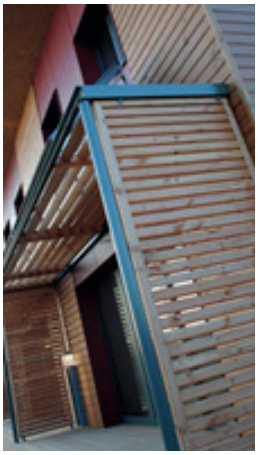
3 - Chauffage

Sont recommandés :

- le chauffage au bois (poêle, chaudière, insert...).
- le chauffage solaire (apport minimal de 30%).

4 - Protections solaires

Des protections solaires peuvent être installées aux fenêtres et ouvertures (pergolas, auvents, stores bannes, volets, brise-soleils, végétation à feuille caduque...).





5 - Ventilation

- La ventilation naturelle, notamment pour le confort d'été, est fortement encouragée. La mise en place d'une VMC (Ventilation mécanique contrôlée) est également encouragée.

- Le circuit de ventilation peut être de préférence réalisé avec des gaines rigides ou semi-rigides, présentant une surface intérieure lisse. Ce dispositif permet une réduction de la consommation d'énergie et facilite l'entretien des conduits.

- Il est vivement recommandé d'avoir recours à un système de ventilation double-flux haut rendement pour assurer le confort et le maintien de la qualité de l'air intérieur et la réduction des consommations d'énergie.

6 - Matériaux

Nous vous recommandons d'avoir recours à :

- des matériaux classés A+ pour les émissions dans l'air intérieur.

- des matériaux disposant d'un écolabel (NF-Environnement, écolabel européen).

- des matériaux biosourcés, d'origine naturelle aux performances environnementales optimales et aux capacités d'isolation équivalentes voire meilleures que les laines minérales (isolants de type fibre de bois, chanvre, ouate de cellulose, liège, fibres textiles recyclées etc).

- de préférer les matériaux recyclables pour anticiper les déconstructions;

- de limiter au maximum les isolants en polystyrène et polyuréthane issus de la pétrochimie.

L'usage du bois est encouragé. Il s'agit d'un matériau naturel, recyclable, stockant le carbone, rapide, avantageux quant à sa mise en oeuvre. Il nécessite peu d'énergie lors de ses opérations de transformations. Sont donc à privilégier :

- Les constructions en ossature bois;

- les menuiseries bois ou mixte bois-alu;

- les bois issus de forêts gérées durablement (label PEFC, FSC), d'origine française.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





VOLET 4 I ANNEXES

1 - EXEMPLE DE VISA ARCHITECTURAL & PAYSAGER.....62

2 - FICHE DE RENSEIGNEMENTS.....66

ANNEXE 1 : EXEMPLE DE VISA ARCHITECTURAL & PAYSAGER TYPE

atelier arcau
FRAUD | VEYRON & ASSOCIES

Visa architectural et paysager

Précédant le dépôt de la demande de Permis de Construire

ZAC de Saint-Ursin

VISA N°1 DU LOT N°00 en date du 01/01/2000

Avis

MERCI D'ADRESSER VOS COMPLEMENTS A : m.beloti@atelierarcau.fr

Commentaires :

Merci de vous référer aux éléments détaillés ci-après.

PROVISOIRE

Atelier ARCAU
Immeuble Steelband
68, rue Anita Conti – C.S. 70057
56002 VANNES Cedex
Tel : 02.97.40.33.33
contact@atelierarcau.fr
www.arcau.fr

Le visa de l'urbaniste et du paysagiste, coordinateurs de la ZAC, a pour but de guider les acquéreurs et leurs maîtres d'œuvre, dans la définition architecturale, urbanistique et paysagère de leur projet, afin d'assurer une cohérence globale au sein du nouveau quartier de Saint-Ursin, conformément au cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.
Nota : Ce visa n'entraine pas automatiquement un avis favorable au permis de construire, autorisation délivrée par la commune de Courseulles-sur-Mer.

INFORMATIONS GENERALES	
Demande initiale reçue le	
Modifications reçues le	
Indice des plans/date visés	
Nom du demandeur	
Nature du logement	Maison individuelle
Surface Plancher PC	

DOSSIER PC

Dossier PC : ~~incomplet /~~ complet
Fiche de renseignement : ~~non complétée/~~complétée

REMARQUES :

PCMI02 :

PCMI03 :

PCMI04 :

PCMI05 :

PROVISOIRE

VISA URBAIN &PAYSAGER

IMPLANTATION		
Implantation par rapport à la voie		☐ Conforme ☒ A préciser
Respect de la zone d'implantation		☐ Conforme ☒ A préciser
Implantation par rapport aux limites de terrain.		☐ Conforme ☒ A préciser
Gabarit/hauteur des constructions		☐ Conforme ☒ A préciser
Implantation des annexes (abris de jardin)		☐ Conforme ☒ A préciser
Implantation volume complémentaire (carport)		☐ Conforme ☒ A préciser
Stationnements		☐ Conforme ☒ A préciser
MATERIAUX		
Façades	Matériau / couleur	☐ Conforme ☒ A préciser
Couverture / toitures	Matériau / couleur / pente	☐ Conforme ☒ A préciser
Eléments techniques de toiture : antennes, paraboles, panneaux photovoltaïques		☐ Conforme ☒ A préciser
Gouttière et descentes EP	Matériau / couleur	☐ Conforme ☒ A préciser
Ouvertures / menuiseries	Matériau / couleur	☐ Conforme ☒ A préciser
Occultations / volets	Intégration dans la maçonnerie, matériau, couleur	☐ Conforme ☒ A préciser
Abris de jardin, barbecues		☐ Conforme ☒ A préciser
TRAITEMENT PAYSAGER DES PARCELLES		
Topographie	Cote TN moyen: Cote accès au lot: Côte Projet RDC : Cote Garage :	☐ Conforme ☒ A préciser
Traitements de sol : Enclave de stationnement		☐ Conforme ☒ A préciser
Traitements de sol : Terrain		☐ Conforme ☒ A préciser
Palette végétale : Arbre		☐ Conforme ☒ A préciser

PROVISOIRE

Palette végétale : Haies	Haie sur façade d'accès : Haie latérale : Haies mitoyennes :	☐ Conforme ☒ A préciser
CLOTURES		
Typologie- Matériaux		☐ Conforme ☒ A préciser
Hauteur de clôture		☐ Conforme ☒ A préciser
Portail		☐ Conforme ☒ A préciser
Muret pare-vue		☐ Conforme ☒ A préciser
Intégration des coffrets techniques		☐ Conforme ☒ A préciser

PROVISOIRE

ANNEXE 2 : FICHE DE RENSEIGNEMENTS

N° de lot :

Pétitionnaire :

Nom :

.....
.....

Tel / fax / mail :

.....
.....

Maître d'oeuvre / constructeurs / architectes :

Nom :

.....
.....

Tel / fax / mail :

.....
.....

Lot :

Surface du terrain :
.....
Surface plancher :
.....
Emprise au sol de la construction :
.....

Construction:

Niveau de dalle du RDC :
.....
Hauteur à l'égout NGF :
.....
Nombre de places de stationnement :
.....

Matériaux:

Toitures :
.....
.....

Matériaux et teintes de façade :
.....
.....

Porte d'entrée et de garage :
.....
.....

Menuiseries :
.....
.....

Clôtures:

Clôture Est (matériaux, hauteur, couleur) :
.....
.....

Clôture Ouest (matériaux, hauteur, couleur) :
.....
.....

Clôture Nord (matériaux, hauteur, couleur) :
.....
.....

Clôture Sud (matériaux, hauteur, couleur) :
.....
.....

Portillon :
.....
.....

Boîte aux lettres :
.....
.....

Abris de jardin :
.....
.....

Plantations:

Surface des espaces verts:
.....
.....

Nombre d'arbres de haute tige plantée et espèces:
.....
.....

Merci de bien vouloir joindre cette fiche complétée au dossier papier de demande de VISA architectural et paysager auprès de l'atelier arcau.



LIMITES ET REGLES D'IMPLANTATIONS

ACCES

- Accès et stationnement non clos obligatoire sur espace privé, de dimension 5m x 6m minimum. Indication de l'emplacement prévu du coffret réseaux (à confirmer)
- Localisation obligatoire des accès aux parkings souterrains (immeubles collectifs).
- Implantation potentielle pour accès piéton à la parcelle (portillon)

VOLUMES BÂTIS

Maisons individuelles, immeubles collectifs

- Zone constructible principale
- Zone constructible secondaire uniquement (RDC)
- Hypothèses d'implantation des maisons individuelles en lot libres
- Hypothèses d'implantation des maisons individuelles groupées
- Alignement obligatoire des façades (volume principal ou secondaire)
- Mitoyenneté obligatoire
- Orientation ligne de faîtage du volume principal

ANNEXES

- Emplacement obligatoire des annexes

Département de basse Normandie (14)

MAITRE D'OUVRAGE

TERRANEA
2 rue Martin Luther King
14280 SAINT-CONTEST
Tél. : 02 31 06 91 00

SHEMA
Les Rives de l'Orne
15 avenue Pierre Mendès France - BP 53060
14018 CAEN CEDEX 2
Tél. : 33-(0)2 31 46 91 40

COURSEULLES SUR MER
-
ZAC DE SAINT URSIN

Plan de constructibilité (CPAUPE)

PHASE 1

Date	Modification	Indice
Novembre 2019	Edition originale	A
		B
		C

19/11/2020

Ech: 1/500 ème

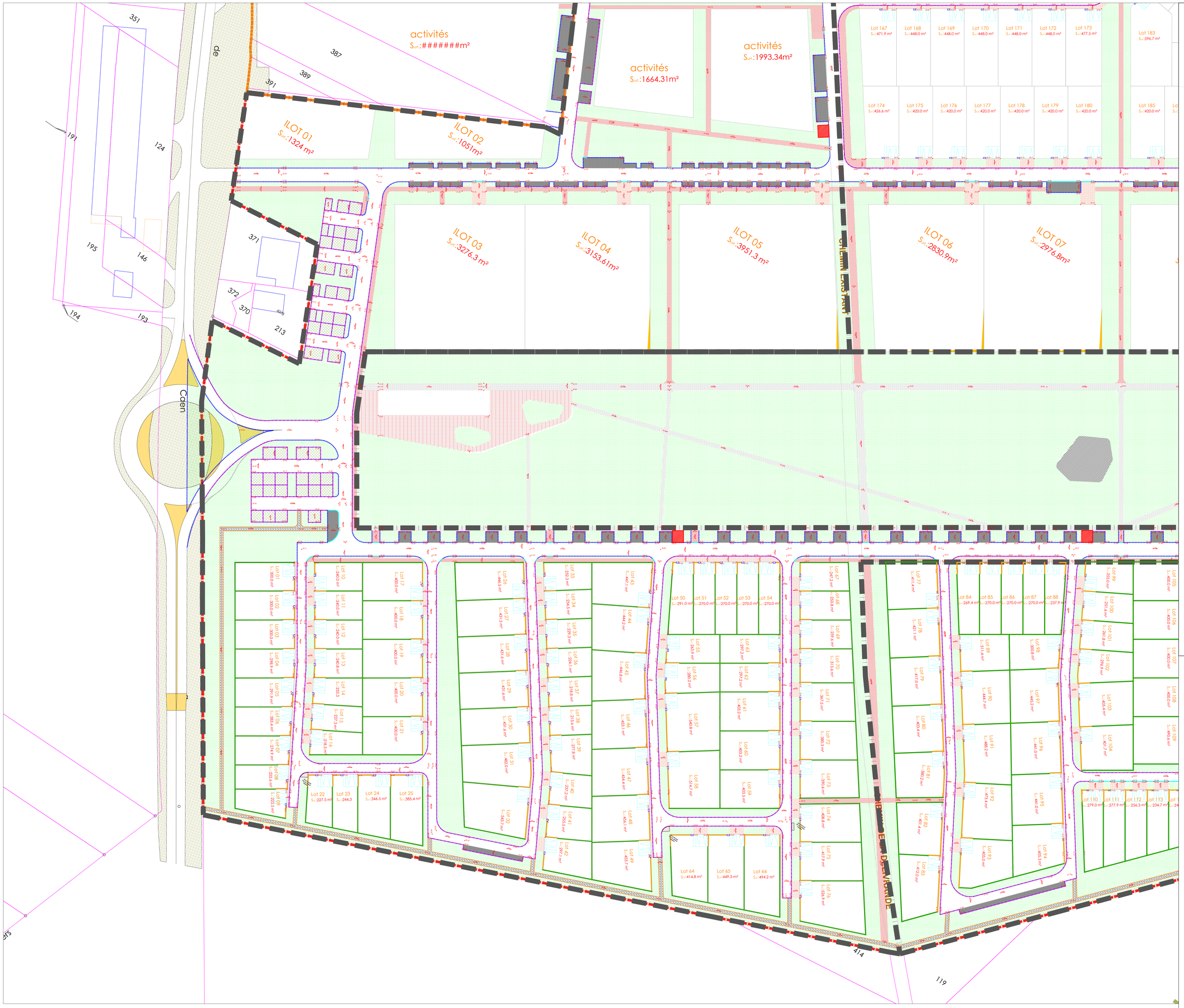
ARCAU ARCHITECTES
165 rue Anne Cotel
BP 57 - 58 002 VANNES CEDEX
Tél: 02 97 40 33 33 Fax: 02 97 40 32 27
e-mail: contact@atelierarcau.fr

TAKTYK
8, rue du Faubourg Poissonnière
75 010 paris
Tél: 09 81 32 05 02
e-mail: office@taktyk.net

INFRA Services
Zi Sud-Est - 11 rue de la Fédération 35 510
CESSON SEVIGNE
Tel : 02 32 82 36 81
e-mail: bialement@infraservices.fr

CERYX
187 rue des Forts
28000 CHERSY
Tél : 02 37 38 03 70

LALLOUET GEOMETRE EXPERT
5427 Avenue des Dignes - Parc d'activités
14123 FLEURY SUR ORNE - CAEN
Tél : 02 31 820 820 Fax : 02 31820 821
e-mail:
patrick.lallouet@lallouet-geometre-expert.fr



TYPOLOGIES DE CLÔTURES

Limites en front de rue (public/privé)

Autres limites

Pour connaître les spécificités de chaque type de clôtures, veuillez vous référer au contenu du CPAUPE de la ZAC Saint-Ursin, chapitre "Aménagements extérieurs".

Département de basse Normandie (14)

MAITRE D'OUVRAGE

TERRANEA
2 rue Martin Luther King
14280 SAINT-CONTEST
Tél. : 02 31 06 91 00

SHEMA
Les Rives de l'Orne
15 avenue Pierre Mendès France - BP 53060
14018 CAEN CEDEX 2
Tél. : 33-(0)2 31 46 91 40

COURSEULLES SUR MER
-
ZAC DE SAINT URSIN

Plan de clôtures (CPAUPE)

PHASE 1

Date	Modification	Indice
Novembre 2019	Edition originale	A
		B
		C

19/11/2020

Ech: 1/500 ème

ARCAU ARCHITECTES
65, rue Aristide Cloet
BP 57 - 59 002 VANNES CEDEX
Tél: 02 97 40 33 33 Fax: 02 97 40 32 27
e-mail: contact@atelierarcau.fr

TAKTYK
8, rue du Nouveau Pressoirrière
75 010 paris
Tél: 09 81 32 05 02
e-mail: office@taktyk.net

INFRA Services
Zi Sud-Est - 11 rue de la Fédération 35 510
CESSON SEVIGNE
Tel: 02 32 82 36 81
e-mail: bellemen@infraservices.fr

CERYX
187 rue des Forts
28000 CHEVRES
Tel : 02 37 38 03 70

LALLOUET GEOMETRE EXPERT
5427 Avenue des Dignes - Parc d'activités
14123 FLEURY SUR ORNE - CAEN
Tél : 02 31 820 820 Fax : 02 31820 821
e-mail: patrick.lallouet@lallouet-geometre-expert.fr

ZAC ST URSIN – COURSEULLES SUR MER

Tableau des limites des prestations générales et techniques particulières – Voiries – Réseaux divers – Espaces verts

Annexe au Cahier des Charges de Cession de Terrain

Lots libres

Ind	Date	Modification	Auteur
A	Novembre 2020	Création du document	FG
N° d'affaire : CAN 3 296 15			

Maître d'ouvrage :

Maître d'œuvre :

SHEMA – Les rives de l'Orne – 15 Avenue Pierre Mendès France – BP 53060 – 14 018 Caen Cedex 2

TERRANEA – 2 rue Martin Luther King – 14 280 Saint Contest

INFRA SERVICES – 55 B Rue Gaston Boulet – Bapeaume les Rouen – 76 380 Canteleu

ATELIER ARCAU – 68 Rue Anita Conti – 56 002 Vannes

TAKTYK – 8 Rue d'Enghien 75 010 Paris

Généralités

Dans la suite du document, « SHEMA - TERRANEA » désigne le maître d'ouvrage aménageur et le « **Constructeur** » désigne le preneur d'une parcelle à construire déjà viabilisée : les lots libres, dont la desserte interne pourra être confiée au Constructeur.

Abréviations utilisées :

CPAPE : Cahier de Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales

DOE : Dossier des Ouvrages Exécutés

SDIS : Service Départemental d'Incendie et de Sec ours

TCE : Tous Corps d'Etat

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

Définition des prestations

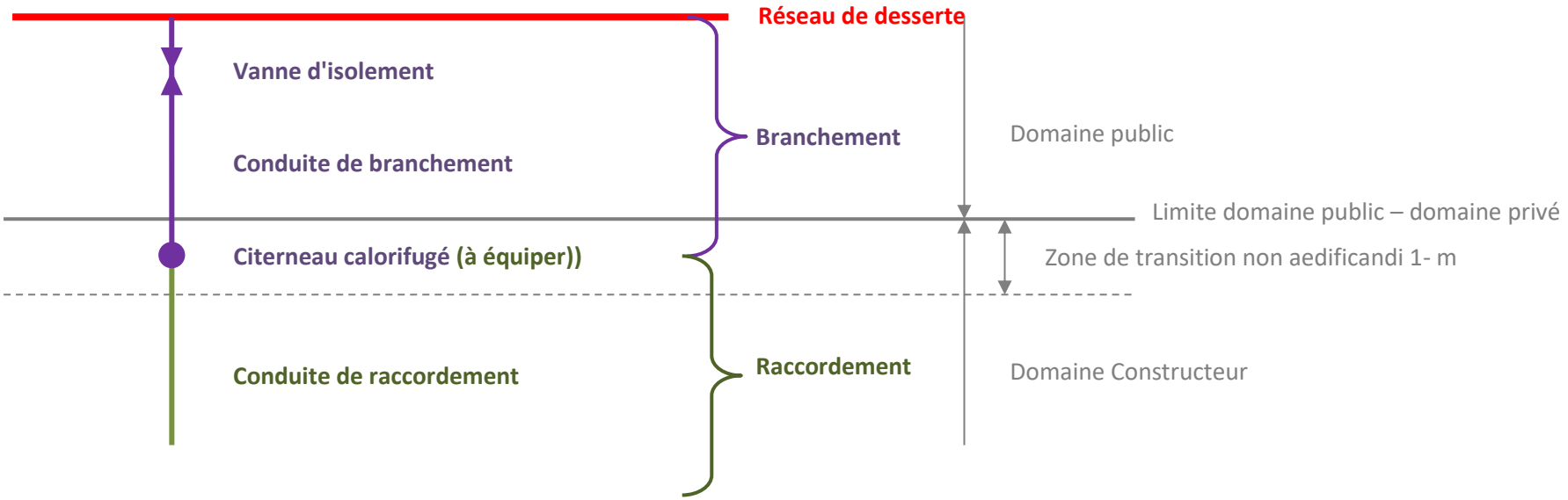
		SHEMA - TERRANEA	Constructeur	Concessionnaire	Commentaires
1	**PRESTATIONS DE DESSERTE DE CHANTIER**				
1.1	**Accès chantier carrossable**	x	x		• SHEMA - TERRANEA assurera un accès carrossable au chantier (voie en grave bitume 5 m de large) • Le Constructeur assurera l'entretien de l'accès.
1.2	**Alimentation de chantier en eau potable**	x	x		• SHEMA - TERRANEA assurera une desserte à proximité de l'îlot par une canalisation FONTE de diamètre 80 minimum et 25/32 mm Pehd pour le branchement– La pression attendue est de 1 bar minimum. • Le Constructeur aura à sa charge les demandes de branchements et de consommations de chantier. Il réalisera ses raccordements via le concessionnaire sur le branchement en attente.
1.3	**Alimentation de chantier en électricité**	x	x		• SHEMA - TERRANEA assurera un point de raccordement basse tension pour la parcelle • Le Constructeur aura à sa charge les demandes d'autorisation, les demandes de branchement et de consommation de chantier. Il réalisera ses raccordements sur les attentes.
1.4	**Evacuation des eaux usées domestiques du chantier**	x	x		• SHEMA - TERRANEA mettra à disposition du Constructeur une canalisation d'évacuation des eaux usées domestiques en diamètre 160 mm. • Le Constructeur se chargera de la mise en place des canalisations à l'intérieur de son emprise.
1.5	**Evacuation des eaux pluviales du chantier**		X X		• Le Constructeur veillera à stocker les eaux pluviales de sa parcelle jusqu'à une occurrence centennale préalablement à l'imperméabilisation des sols. • Le Constructeur se chargera de la mise en protection des rejets d'eaux du chantier pour retenir les boues ou divers polluants.

1.6	**Génie civil des réseaux télécom**	x	x		• SHEMA - TERRANEA mettra à disposition des fourreaux de diamètre 42/45 et 56/60 pour le passage des câbles de télécommunication et FIBRE • Le Constructeur se chargera des demandes auprès de l'opérateur de son choix pour le tirage des câbles et le raccordement de son installation.
1.7	**Panneau de chantier**		x		• Confection et mise en place d'un panneau de chantier soumis à l'accord SHEMA-TERRANEA en respectant les règles de publicité.
1.8	**Plan de circulation, stationnement et signalisation de chantier**		x x		• Respect des sens de circulation provisoires mis en place en phase de construction des habitations • Réalisation d'un plan ce circulation, stationnement et de signalisation de chantier en coordination avec la SHEMA et la Ville de Verson
1.9	**Installation de chantier**		x		• Plan d'installation de chantier soumis à l'accord de la SHEMA – TERRANEA et de la ville de Courseulles Sur Mer, avant le démarrage des travaux, pour prise en compte du respect des habitants et des contraintes des chantiers voisins Avant tout démarrage de travaux, le constructeur sollicitera une réunion commune, en présence de l'aménageur et de la ville afin de valider les éléments mentionnés aux points 1.8 et 1.10 ci-dessus
1.11	**Protection des ouvrages**		x x		• Durant les travaux, le Constructeur devra veiller à la protection du chantier et de ses abords ou à leurs remises en état suite à des dégradations dues à son fait • Un constat contradictoire à la charge du constructeur, sera effectué entre SHEMA-TERRANEA, la ville de Courseulles Sur Mer et le Constructeur avant le démarrage des travaux et en fin de chantier
1.12	**Document des ouvrages exécutés**		x		• En fin de travaux et avant réception, le constructeur devra la remise d'un DOE (papier et support numérique)

		SADIV	Constructeur	Concessionnaire	Commentaires
2	**PRESTATIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES**				
2.1	**Implantation**	x x	 x x		• SHEMA - TERRANEA devra le piquetage et bornage du ou des lots désignés. Sauf servitude mentionnée à l'acte notarié, tout ouvrage public d'infrastructure sera désactivé par SHEMA - TERRANEA; leur neutralisation et démolition éventuelle sera à la charge du Constructeur. • Un plan topographique global et un plan périmétral du terrain d'assiette, y compris ouvrages existants, sera fourni par le géomètre de SHEMA - TERRANEA au constructeur • A l'intérieur du ou des lots, le Constructeur devra l'implantation de ses ouvrages en altimétrie et planimétrie en cohérence avec les aménagements prévus. • La modification éventuelle des tampons des regards ainsi que leur mise à la cote seront à la charge du Constructeur • Le constructeur vérifiera les relevés des ouvrages existants
2.2	**Dévoiements**	x			• Sauf servitude mentionnée à l'acte notarié, les ouvrages publics existants ou privés existants à dévoyer lors de la prise de possession du ou des lots par le Constructeur seront dévoyés ou neutralisés par la SHEMA - TERRANEA
2.3	**Sondages géotechniques**		x		• Le Constructeur a à sa charge les sondages géotechniques suivant le respect des autorisations nécessaires
2.4	**Terrassements**	 X	x		• Le constructeur réalisera ses terrassements dans les limites de son ou ses lots et évacuera les terres excédentaires ; en dehors de l'emprise de la ZAC, sont à la charge du Constructeur la démolition des obstacles, le bouchement des cavités trouvées, la mise à niveau des plates-formes des bâtiments et tous travaux de terrassement nécessaires jusqu'à la limite du lot y compris les rampes d'accès aux parkings souterrains éventuels.

			X X		• Le constructeur devra remblai de sa compacité identique à celles des terrains voisins et fournira à SHEMA TERRANEA les essais de portances nécessaires demandés • En dehors des limites de son lot, le constructeur demandera à SHEMA TERRANEA et à la ville l'autorisation et les conditions de réalisation de ses travaux
2.5	**Réseau Eaux usées**	x	x	x	• Suivant synoptique joint ci-après
2.6	**Réseau Eaux pluviales**	x	x	x	• Suivant synoptique joint ci-après
2.7	**Réseau Eau potable**	x	x	x	• Suivant synoptique joint ci-après
2.8	**Réseau Gaz naturel**	x	x	x	• Suivant synoptique joint ci-après
2.9	**Réseau Electrique**	x	x	x	• Suivant synoptique joint ci-après
2.10	**Réseau téléphonique et fibre optique**	x	x	x	• Suivant synoptique joint ci-après

Adduction d'eau potable

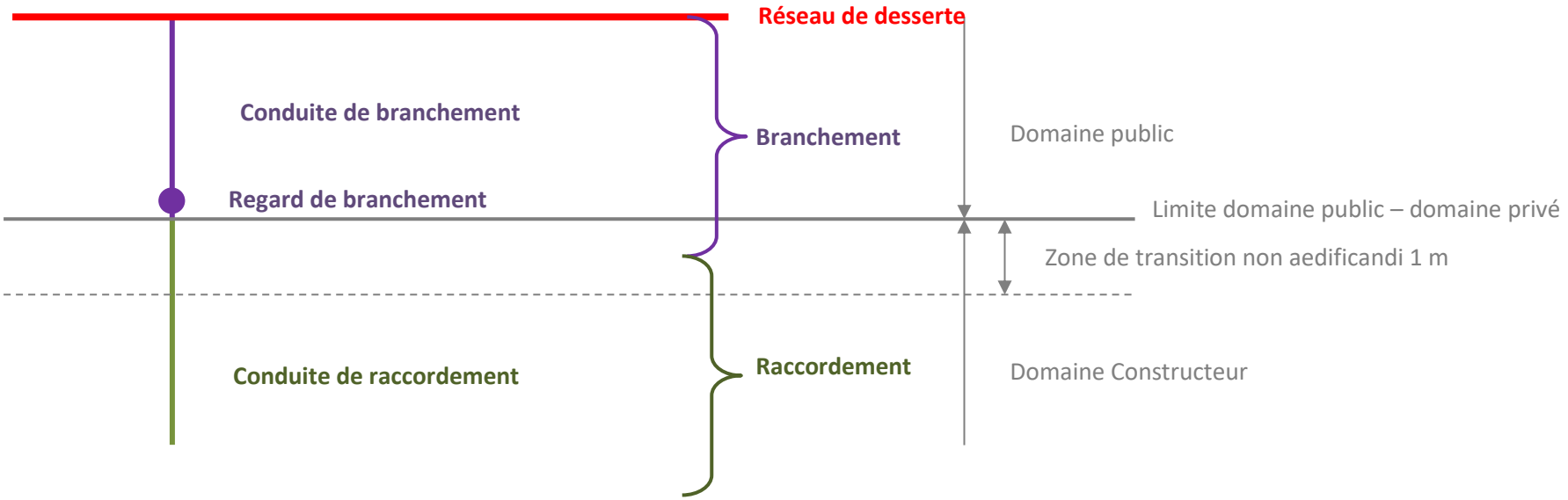


Nature de la prestation	**Desserte :** Réseau structurant, depuis l'emprise de la voie publique la plus proche	**Branchement :** Une prise en charge sur le réseau structurant par lot, conduite, vanne d'isolement, coffret de comptage implanté à l'intérieur de la parcelle en zone de non aedificandi à 1m maximum de la limite domaine public – domaine privé	**Raccordement et calorifugeage du compteur :**	**Equipement de comptage dans le citerneau :**
Prise en charge	SHEMA TERRANEA, après validation du concessionnaire	SHEMA TERRANEA, après validation du concessionnaire	Constructeur	Concessionnaire à la charge du Constructeur

Nota sur la défense incendie :

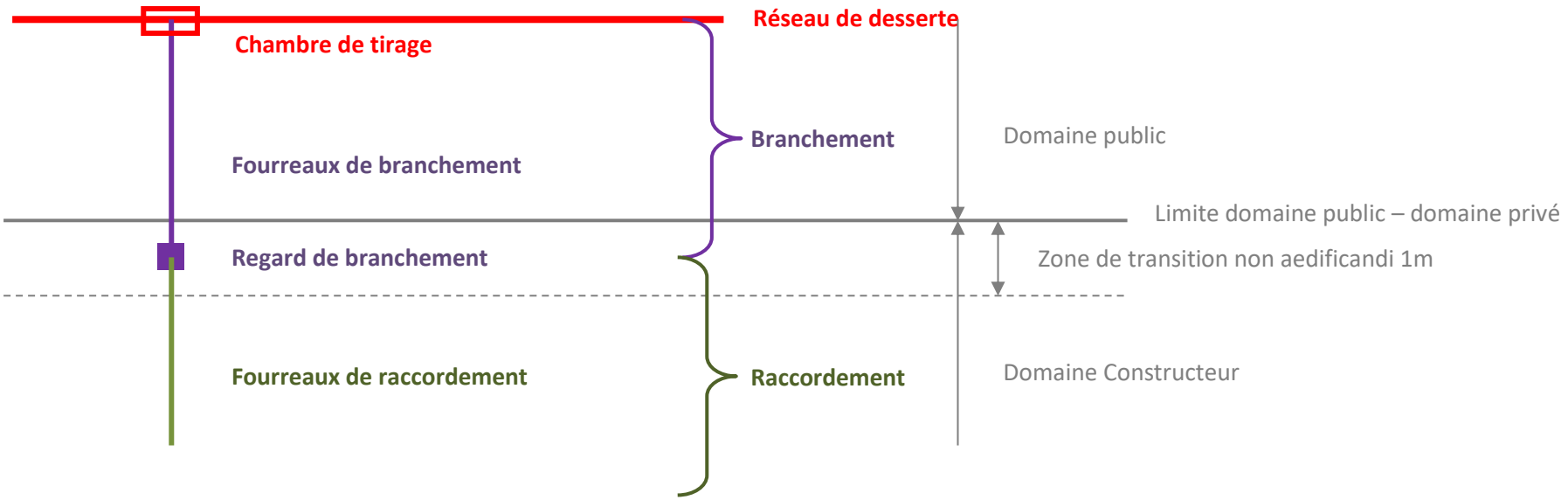
- La défense incendie est assurée sur la ZAC jusqu'à une demande de 60 m^3/h pendant 2 heures.

Collecte des eaux usées domestiques



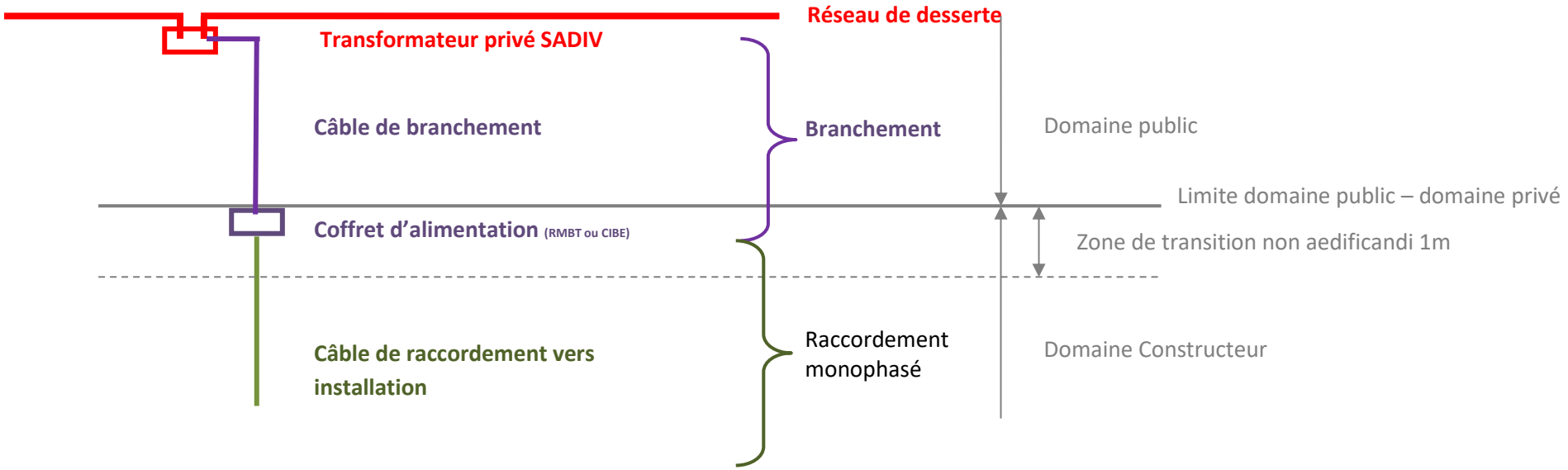
Nature de la prestation	**Desserte :** Réseau structurant, depuis l'emprise de la voie publique la plus proche	**Branchement :** Un branchement sur le réseau structurant par lot, boîte de branchement en 160 mm, regard à passage direct implanté à l'extérieur de la parcelle à 1m maximum de la limite domaine public – domaine privé	**Raccordement :**
Prise en charge	SHEMA TERRANEA, après validation du concessionnaire	La SHEMA TERRANEA, après validation du concessionnaire	Constructeur ou concessionnaire à charge du constructeur
	PRESCRIPTIONS CONCESSIONNAIRE	Polypropylène ou fonte	

Réseau téléphonique et fibre optique



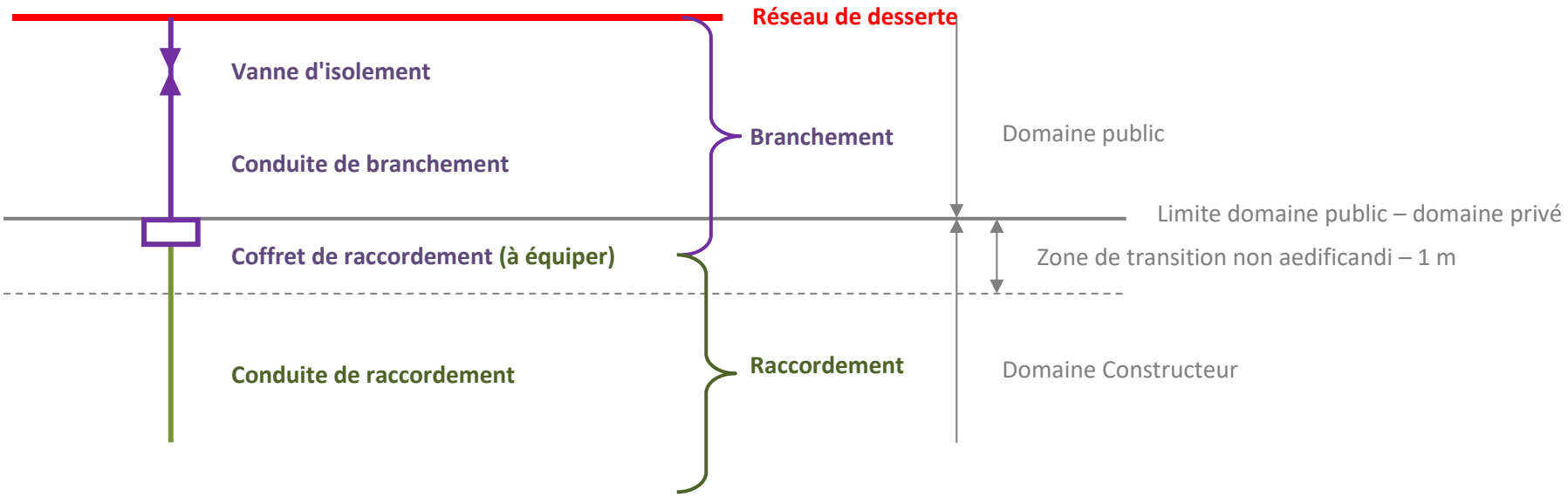
Nature de la prestation	**Desserte :** Réseau structurant, depuis l'emprise de la voie publique la plus proche	**Branchement :** Une chambre de tirage par réseau sur le réseau structurant par lot, un regard 30x30 alimenté par deux fourreaux de branchement diamètre 42/45mm (1 fibre et 1 télécom) débordant à l'intérieur de la parcelle en zone de non aedificandi à 1m maximum de la limite domaine public – domaine privé	**Raccordement :**	**Câblage**
Prise en charge	SHEMA TERRANEA, après validation du concessionnaire	SHEMA TERRANEA, après validation du concessionnaire	Constructeur	Opérateurs à la demande et à la charge du Constructeur

Réseau électrique (demande inférieure à 36 Kva)



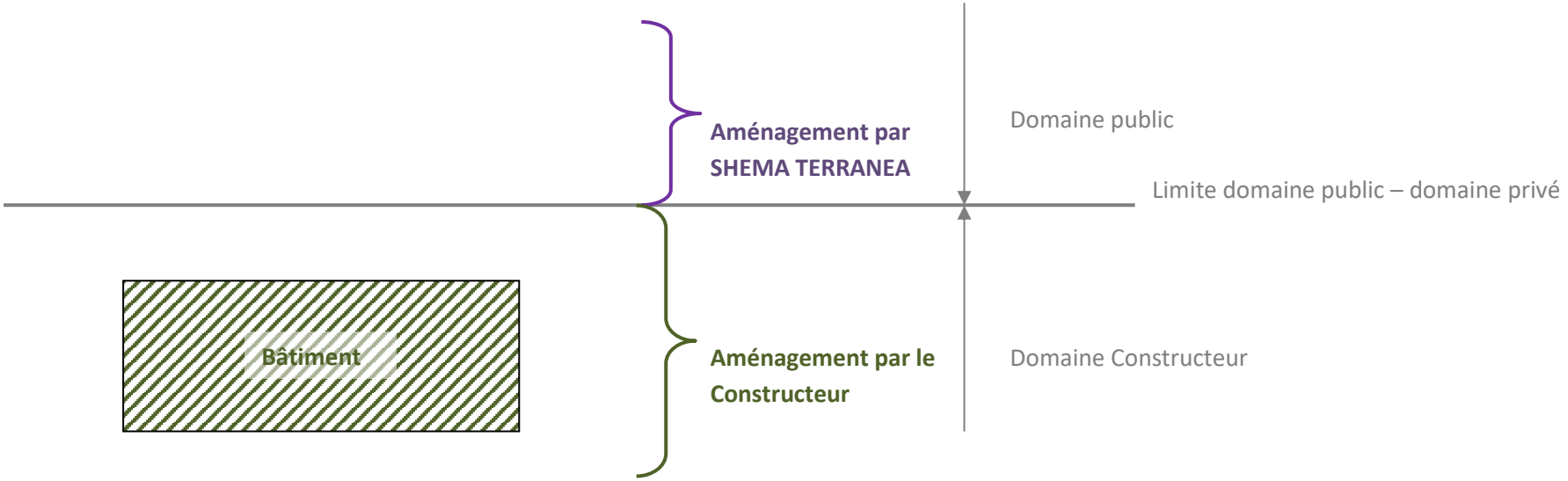
Nature de la prestation	Desserte : Réseau structurant, depuis l'emprise de la voie publique la plus proche	Branchement : Un raccordement depuis le réseau BT le plus proche en tangente sur le réseau structurant par lot, câble de branchement en limite de façade à l'intérieur de la parcelle	Raccordement vers installation :
Prise en charge	SHEMA TERRANEA, après validation du concessionnaire	Enedis à la demande et à la charge de SHEMA TERRANEA et adaptées si nécessaire aux données techniques fournies par le constructeur au CCCT (1 branchement par lot)	Enedis à la demande et à la charge du Constructeur

Réseau Gaz



Nature de la prestation	**Desserte** Réseau structurant, depuis l'emprise de la voie publique la plus proche	**Branchement :** Une prise en charge sur le réseau structurant par lot, conduite, vanne d'isolement, coffret de comptage implanté à l'intérieur de la parcelle en zone de non aedificandi à 1m maximum de la limite domaine public – domaine privé	**Raccordement et mise à la côte des coffrets**	**Equipement de comptage dans le coffret**
Prise en charge	SHEMA TERRANEA, après validation du concessionnaire	SHEMA TERRANEA après validation du concessionnaire	GrDF à la demande et à la charge du Constructeur	GrDF à la charge du Constructeur

Revêtements de sol extérieurs et hors emprise bâtiment



Nature de la prestation	Domaine public	Zone non aedificandi à l'intérieur lot constructeur	Domaine Constructeur
Prise en charge	Aménagé par SHEMA TERRANEA et à la charge de SHEMA TERRANEA	Aménagement par le constructeur et à sa charge, dans le respect du CPAPE. Les plans seront soumis à SHEMA TERRANEA pour validation	Aménagement par le Constructeur et à sa charge les revêtements seront conformes au CPAPE et soumis à la SADIV pour validation.

Autres aménagements

Tous les aménagements intérieurs au Domaine Constructeur devront être conformes au Cahier de Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE) et en cohérence avec les aménagements réalisés par SHEMA TERRANEA sur le domaine public. Ils seront soumis à validation par SHEMA TERRANEA avant réalisation.

Sans être exhaustif, voici les prestations devant être précisées : type et formulation des enrobés, structures de chaussées, bétons et finitions de ces bétons, luminaires (mats, crosses, lanternes), végétalisation et espèces végétales, marquage au sol, principe constructif des parkings, murs de soutènement et matrice de ceux-ci, …

La mise à la côte des regards en domaine privé le nécessitant sera exécutée par le constructeur

Pour les lots libres, et suivant le plan joint au CCCT, la réalisation des clôtures situées en limite du domaine public sont à la charge du constructeur, l'habillage des coffrets et l'intégration de la boite aux lettres et du numéro de rue dans le bloc d'encastrement implanté en limite de parcelle, tel que défini au CPRAPE sont réalisés par l'aménageur et à sa charge. Toute clôture provisoire mise en place par l'acquéreur en limite du domaine public devra être enlevée par celui-ci préalablement à l'intervention de l'entreprise mandatée par l'aménageur pour la pose de la clôture définitive.

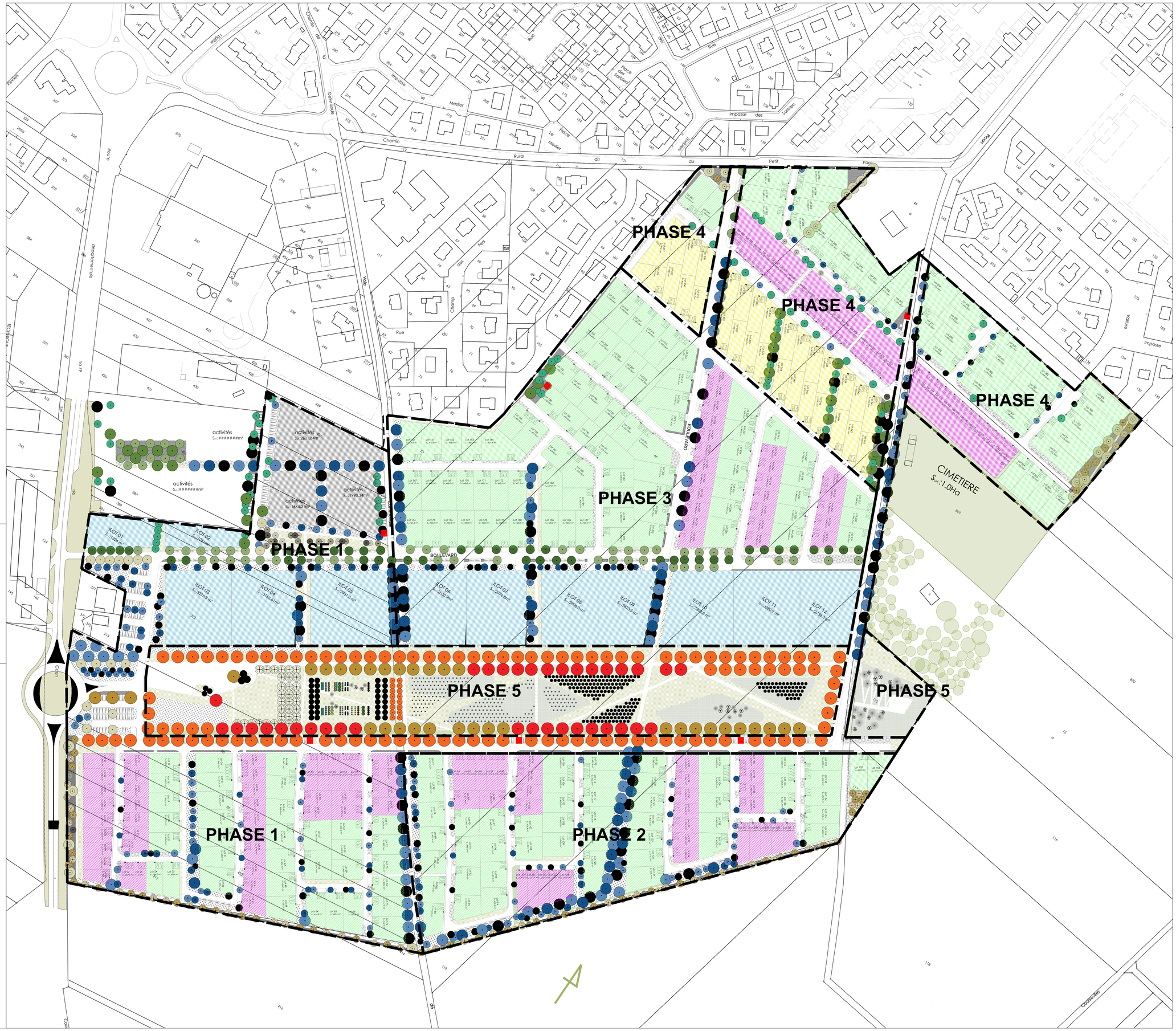
Les espaces non bâtis situés dans l'emprise privative seront entretenues à la charge exclusive du constructeur, y compris les espaces privatifs réalisés par l'aménageur préalablement à la vente du terrain (voir Annexe 2).

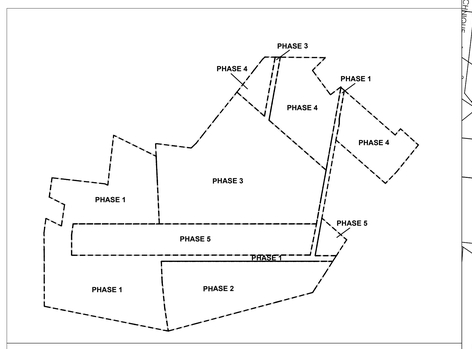
Collecte des eaux pluviales :

Règle générale : pas de desserte eau pluviale, obligation de gérer l'épisode pluvial centennale à la parcelle et d'organiser une surverse sur le domaine public en cas d'évènement pluvieux d'intensité supérieur. (Voir la note de gestion des eaux pluviales sur parcelle privative du CPAPE).

Le traitement quantitatif et qualitatif des eaux pluviales est réalisé en gestion intégrée. Aucun ouvrage spécifique aux eaux pluviales n'est créé, d'autres ouvrages devront être mis à profit : toitures réservoir, structure de chaussées drainante, espaces verts creux, …

Une étude sera exécutée par le Constructeur pour le traitement des eaux pluviales lors du dépôt du permis de construire. Elle présentera le type, la position, le dimensionnement des ouvrages éventuels à créer et la localisation en trois dimensions de la surverse exceptionnelle sur le domaine public. Elle sera fournie à SHEMA TERRANEA pour validation par son bureau d'études.





LEGENDE

- LL : lot libre
- MIG : maisons individuelles groupées
- COL : habitat collectif
- VC : verger citadin
- ACT : zone d'activité

Département de basse Normandie (14)

MAITRE D'OUVRAGE

FONCIM
aménagements
2 bis boulevard Georges Pompidou
14000 Caen
Tél: .02. 31. 38. 37. 22.

SHEMA
Les Rives de l'Orne
15 avenue Pierre Mendès France - BP 53060
14018 CAEN CEDEX 2
Tél. : 33-(0)2 31 46 91 40

COURSEULLES SUR MER
-
ZAC DE SAINT URSIN

PRO

Plan masse général

Date	Modification	Indice
Novembre 2019	Edition originale	A
Février 2020	Mise à jour plan paysage et réseaux	B
Juillet 2020	Export à jour	C

29/07/2020

Ech: 1/1000 ème

ARCAU ARCHITECTES
RR. rue Andre Cocteau
BP 27 - 16 000 VANNES CEDEX
Tel: 02 97 40 33 33 Fax: 02 97 40 32 27
e-mail: agence@arcau.fr

TAKTYK
8, rue du Maréchal Philaumètre
75 010 paris
Tel: 09 81 30 05 02
e-mail: office@taktyk.net

INFRA Services
25 Sud-Est - 11 rue de la Fédération 35 510
CESSON SEVIGNE
Tel: 02 32 82 36 81
e-mail: bellemare@infraservices.fr

CERYX
187 rue des Forts
28500 CHERISY
Tel : 02 37 38 03 70

LALLOUET GEOMETRE EXPERT
5427 Avenue des Cigues - Parc d'activités
14123 FLEURY SUR ORNE - CAEN
Tel : 02 31 820 820 Fax : 02 31820 821
e-mail:
patrick.lallouet@lallouet.geometre-expert.fr

Courseulles
La station bien-être sur-Mer

Aménagement du secteur Sud de la commune
Réalisation de la ZAC « Saint-Ursin »

Résumé non technique



DATE	MODIFICATION	RÉDACTION	VÉRIFICATION
JUILLET 2018	EDITION ORIGINALE	BG / AL	FG / JV

INFRA SERVICES

LE PARC Saint-ursin
QUARTIER VERT À COURSEULLES-SUR-MER

atelier arcau
FRAUD | VEYRON & ASSOCIES

Contexte réglementaire autour du projet d'aménagement

Lors de sa création, la ZAC Saint-Ursin s'inscrivait dans le cadre du SCoT du pays du Bessin alors applicable sur le territoire de Courseulles-sur-Mer.

Suite à la mise en œuvre du Schéma Départemental de Coopération Intercommunale (SDCI) la commune de Courseulles-sur-Mer s'est trouvée intégrée dans Caen-Métropole, couverte par le SCoT de Caen-Métropole.

Courseulles-sur-Mer a donc quitté le SCoT du pays du Bessin, mais sans intégrer celui de Caen-Métropole, en cours de révision pour permettre notamment l'intégration des nouvelles communes de l'intercommunalité.

Par application des dispositions de l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme, les communes qui ont intégré le périmètre de Caen-Métropole depuis cette date et qui ont quitté leur Scot d'origine se retrouvent donc en dehors de tout SCoT applicable et sont soumises au principe d'urbanisation limitée, dans l'attente de sa révision et de leur intégration dans son champ d'application.

A ce titre, Courseulles-sur-Mer a sollicité auprès de la Préfecture du Calvados l'application de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme qui permet la mise en œuvre de dérogation préfectorale à cette urbanisation limitée.

Par arrêté n°14-2017 en date du 09 août 2017 la préfecture a accordé une dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de Scot applicable au territoire de la commune de Courseulles-sur-Mer et ce afin de permettre expressément l'ouverture à l'urbanisation du périmètre de la ZAC Saint-Ursin.

Cet arrêté prévoyait deux conditions à cette dérogation qui ont été remplies par la commune dans son PLU, à savoir le phasage du projet d'urbanisation de la ZAC dans une OAP intégrée au PLU et la réduction de 7 ha d'une zone 1 AUz extérieure au périmètre du projet.

Cette dérogation permet l'urbanisation de la zone du périmètre de la DUP et son classement en zone 1 AU au PLU de Courseulles-sur Mer.

La commune a alors procédé à une mise en conformité du PLU pour prendre en compte le projet d'aménagement de la ZAC Saint Ursin. Sa révision, ainsi que celle de l'OAP et du PADD ont été arrêtés au 14/12/2017.

Les modifications majeures du PLU sont les suivantes :

- mise en conformité du PADD avec les objectifs que s'est fixé la mairie par l'identification précise du projet en lien avec les besoins de développements en matière de logement pour la décennie à venir ;
- Modification du classement de la zone en 1AU permettant l'extension de l'urbanisation sur le secteur de la ZAC Saint Ursin, en extension directe avec l'urbanisation existante ;
- Rédaction d'une OAP, définie selon l'art. 151-7 du code de l'urbanisme :
    - Volet déplacements : accès au quartier, création d'un boulevard urbain, création d'un réseau de liaisons douces ;

- Volet qualité urbaine et paysagères : création d'un front paysager par la régénération d'un double alignement d'arbres, création d'un parc urbain permettant le tamponnement des eaux pluviales, la création d'un espace récréatif, et de rencontre, l'intégration d'équipements et de services, la localisation d'un front bâti qualitatif, homogène et aux normes d'isolations phoniques
- Volet programmation : spécification d'une première phase d'urbanisation dans l'attente de l'aboutissement des réflexions sur le SCoT.

Description du projet et enjeux du territoire

Le présent projet s'inscrit dans la stratégie d'aménagement du Sud de la commune de Courseulles-sur-Mer. Située à une vingtaine de kilomètres de l'agglomération Caennaise, cette commune de plus de 4 000 habitants souhaite en effet poursuivre son développement urbain tout en insistant sur la qualité environnementale de son territoire.

Le projet s'inscrit notamment dans la continuité d'une étude de programmation déjà réalisée qui a abouti à la définition d'un programme traduit spatialement sur les 31,3 ha qui composent le site.

Ville touristique et balnéaire, la commune de Courseulles-sur-Mer souhaite se saisir de l'opportunité que constitue cette opération d'aménagement pour répondre à un large ensemble d'enjeux environnementaux et urbains tels que :

- intégrer une prise en compte des notions de développement durable et mettre en valeur le patrimoine environnemental du territoire,
- requalifier l'entrée de ville Sud,
- définir un traitement fin de limites entre espaces bâtis et espaces ouverts, et notamment fixer les limites de l'étalement urbain.

Une étude de faisabilité et de programmation, réalisée préalablement, a permis de mettre en exergue les besoins en logements et la diversité des typologies à développer. A l'issue de cette étude préalable, l'option retenue a été de mettre en place une zone d'aménagement concerté, opération la plus adaptée aux besoins ressortis.

La démarche de la ville s'inscrit dans un objectif d'urbanisme durable et intégré. Aussi, les réflexions pour la mise en œuvre du projet de ZAC ont porté sur une cohérence avec les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme de la commune et du SCOT du Pays du Bessin (anciennement applicable à la commune).

Ce sont notamment ces recommandations qui ont guidées la construction de cette Zone d'Aménagmeent Concerté par rapport à d'autres alternatives possibles.

De plus, celle-ci s'inscrit dans un contexte de fort développement du Nord-ouest de Caen, résultant de la forte demande de logements et de l'attractivité du front de mer. Ainsi, plusieurs projets sont actuellement à l'étude ou en cours, notamment :

- DOUVRES-LA-DELIVRANDE – ZAC DES HAUTS PRES – 31,5 hectares – 700 logements à construire sur 10 à 15 ans ;

- EPRON – ZAC de l'OREE DU GOLF – 60 hectares – 1 200 logements, un Science Park, un EHPAD de 112 chambres, un Pôle touristique et de loisirs, des équipements publics et des services de proximité à destination de la population et un parc de 6 ha en cœur de quartier ;

- BENOUVILLE – LE FOND DU PRE – 3,4 hectares - 80 à 130 logements dont une part à caractère social, un espace de commerces, un équipement hôtelier et un équipement socioculturel ;
- BLAINVILLE-SUR-ORNE – ZAC des Terres d'Avenir – 33 hectares - 800 à 900 logements.

Il est particulièrement intéressant de noter que comme pour la ZAC Saint-Ursin, chacun de ces projets a fait l'objet d'un long processus de construction, s'appuyant sur des études urbaines permettant de maitriser le développement urbain des communes concernées. Corrélativement, ces études ont permis d'adapter chaque projet à ce contexte global et de fournir des réponses différentes aux différents acteurs gravitant autour des projets en fonction de leurs attentes et de leurs budgets.

La réalisation de ce nouveau quartier s'inscrit dans une démarche de développement durable et répond à des objectifs ambitieux en matière de mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle, en matière de respect de l'environnement et de valorisation du paysage en particulier par la création d'un parc de 5 ha.

Penser la ville par le paysage

Le projet d'aménagement du futur quartier Saint-Ursin porte une réflexion à grande échelle qui **reconnaît les atouts du grand paysage** dans lequel s'est développée la ville de Courseulles-sur-Mer.

En effet, la Ville s'adresse à trois grandes entités de paysages : la mer et la côte de Nacre, la vallée de la Seulles qui crée un lien très fort avec l'espace rétro littoral et un paysage agricole avec la plaine de Caen. **Le projet d'extension de la ville existante par un nouveau quartier questionne ces relations et ces interfaces**.

Le site de la future Zac Saint Ursin se situe sur un plateau agricole marqué par un horizon ouvert et une forte présence du ciel. **Le quartier constituera une nouvelle façade en arrivant de la route de Caen.** Aménagée par des alignements d'arbres, la départementale D79 laisse découvrir des points de vue remarquables sur l'horizon maritime et la silhouette du Havre par temps clair.

Le grand paysage de la plaine de Caen est aussi marqué par la présence de pièces boisées qui balisent le territoire. **La considération de ces éléments comme des points d'ancrage, sont des atouts qui seront valorisés, conservés et amplifiés dans le projet d'aménagement des espaces ouverts du quartier.**

Il est prévu la création d'un parc de 5 ha comme élément structurant du quartier, celui-ci est envisagé comme une véritable opportunité pour repenser la mise en réseau des principaux espaces publics de Courseulles-sur-Mer. Pièces paysagères et espaces publics reliés les uns aux autres par des rues arborées constituant une armature verte : ce système de parcs puriels répond également aux besoins de liens écologiques mais également sociaux d'une ville.

Ce maillage vert porte un ensemble de fonctions et de spatialité à savoir : la gestion hydraulique, des natures de sols variées, des différentes strates arborées, etc. Il permet de structurer l'ensemble du quartier et de penser son évolution dans le temps. Il s'agit d'un outil dont les grands principes sont partagés par l'ensemble des acteurs du projet et qui va permettre de co-construire le projet durant les 10 à 15 prochaines années.

Projet d'habitat

La densité de logement du quartier est de 800 logements prévus pour 26,3 hectares, soit une densité de 30 logements/hectares. Cette densité significative est compensée par de vastes espaces publics.

Amenée à l'échelle globale de la ZAC (31,3 ha), le quartier propose une densité de 25 logt/ha. L'offre se veut variée : lots libres, villas urbaines, logements intermédiaires et petits collectifs. Ce quartier s'adresse autant aux jeunes ménages qu'aux personnes âgées dans un souci de mixité sociale et générationnelle, la proximité du centre-ville permettant, notamment aux personnes âgées, de résider près des commerces et services.

Le projet d'habitat intègre deux facteurs déterminants, l'insertion de la future ZAC à l'urbanisation déjà présente et le dialogue entre les nouveaux îlots d'habitat et le parc de Saint-Ursin. Le positionnement des îlots collectif au cœur du quartier sur l'ensemble de la frange Nord du parc Saint-Ursin est une réelle affirmation. Ce positionnement stratégique a pour finalité d'offrir aux futurs résidents n'ayant pas forcement d'espace extérieur, un accès immédiat à cet espace public très qualitatif. Autour de cet axe majeur du quartier sont répartis différentes poches urbaines dans lesquelles on trouve une alternance de lots libres et de maisons individuelles groupées, générant ainsi une silhouette urbaine variée. L'habitat innovant est prévu au Nord-Ouest du quartier, il sera constitué d'une trentaine de logements. Enfin, un îlot mixte à l'Ouest pour des équipements sera implanté dans l'axe du parc.

Etat initial du site et son environnement

Milieu physique

- *Climat et qualité de l'air :*

La ville de Courseulles-sur-Mer est soumise à un climat océanique tempéré influencé par la Manche, qui modère les variations saisonnières. Les précipitations sont assez limitées (736 mm en moyenne par an) tandis que l'humidité relative est généralement élevée (plus de 80 %). Les vents proviennent majoritairement des secteurs Ouest à Sud-Ouest. La température moyenne de l'air est de 17,2°C pour les mois les plus chauds (juillet et août), et de 4,5°C pour les mois les plus froids (janvier et février).

Concernant la qualité de l'air, aucun Plan de Protection de l'Atmosphère n'est recensé en Basse-Normandie, la commune n'est donc pas concernée. Cependant, à l'échelle régionale, il existe un Plan Régional de la Qualité de l'Air ainsi qu'un Schéma Régional Climat Air Energie. Globalement, la qualité de l'air dans la région de Caen est de bonne qualité. Les principales émissions de polluants sont liées au trafic routier, aux activités industrielles, aux chauffages collectifs et individuels. D'autres activités peuvent également contribuer à la dégradation de la qualité de l'air : l'agriculture, le jardinage, la combustion de déchets, etc. Par extrapolation, la qualité de l'air à Courseulles-sur-Mer peut être jugée globalement bonne, grâce à sa densité urbaine moindre.

- *Relief et géologie :*

Le site de projet est situé à une trentaine de mètres d'altitude. Il possède une altimétrie comprise entre 33,5 m (point haut) et 24 m NGF (point bas), soit un dénivelé maximal de 9,5 m. Le terrain d'implantation est relativement plat avec de légères pentes orientées Nord, Nord-Ouest et Sud-Ouest.

Sur le plan géologique, le projet se situe au niveau d'un plateau faiblement incliné et recouvert de limons, interrompus avec une falaise littorale. Alors que le Bessin présente des séries plus terrigènes et plus épaisses, la Campagne de Caen offre des faciès plus carbonatés. Au niveau de Courseulles-sur-Mer, les horizons principaux que l'on va retrouver correspondent à des formations du Bathonien (calcaire) ainsi que des formations littorales et marines (loess).

- *Hydrogéologie et hydrographie :*

Enfin, sur le plan de l'hydrogéologie, le territoire du projet s'inscrit dans une zone concernée par deux aquifères principaux et qui sont exploités pour l'eau potable : l'aquifère libre du Bathonien et l'aquifère du Bajocien. Ces aquifères sont cependant concernés par des niveaux de pollution en nitrate en raison de l'activité agricole située au-dessus. La nappe du Bathonien est une des réserves d'eau potable de la région. Cette nappe fait donc l'objet de nombreux captages dont certains sont présents sur la commune de Courseulles-sur-Mer. La parcelle étudiée apparait donc située, pour partie, dans le périmètre de protection éloigné du captage d'Alimentation en Eau Potable (AEP) de la « Fontaines aux Malades ». L'Agence Régionale de Santé préconise donc d'éviter l'engouffrement direct des eaux pluviales dans la nappe via la mise en place de puisards et de privilégier la mise en œuvre d'ouvrages superficiels, à ciel ouvert, de type fossés ou noues (entre autres).

Concernant l'hydrographie, la zone d'étude est localisée sur le plateau, non loin de l'embouchure de la Seulles, qui rejoint la Manche à Courseulles-sur-Mer. La Seulles traverse 34 communes dans le département du Calvados, les principales étant Tilly-sur-Seulles, Creully et Courseulles-sur-Mer. Sur le plan qualitatif, la Seulles présente un état écologique et un état physico-chimique moyens, ainsi qu'un état chimique mauvais (présence de phosphore et d'HAP). La Seulles est alimentée par les précipitations ainsi que par des résurgences de la nappe phréatique. Selon le SAGE Orne aval - Seulles, la qualité des eaux situées dans le territoire d'implantation du projet est bonne, de même que les eaux côtières où elle se jette. Cependant, la Seulles a été qualifiée en état moyen pour les paramètres biologiques : en effet, La contamination des eaux par divers pesticides est une problématique commune à l'ensemble des cours d'eau du territoire du SAGE.

Milieu naturel et patrimoine culturel :

- *Inventaires et zones de protections réglementaires :*

Il n'y a pas de site Natura 2000, de ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux), de ZNIEFF, de réserve naturelle, d'arrêté de protection de biotope au sein de l'aire d'étude. Cependant, plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), ainsi qu'un arrêté de protection de biotope et un Site Natura 2000 ont été répertoriés à proximité de cette aire d'étude.

Selon l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN), la commune de Courseulles-sur-Mer abrite plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I et II. La plus proche est située à un kilomètre du périmètre de projet.

- ZNIEFF de type I de la « Basse Vallée de la Seulles » : 178,2 ha.
- ZNIEFF de type I des « Coteaux calcaires de la Basse-Seulles » : 11,8 ha.
- ZNIEFF de type II des « Vallées de la Seulles, de la Mue et de la Thue » : 1145,6 ha.

Selon l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN), la commune est également concernée par l'arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB) « Basse vallée de la Seulles ». Cette zone de 114,6 ha se situe, au plus près, à environ 1 km à l'Ouest du projet. Cependant, il n'existe aucun périmètre Natura 2000 sur la commune de Courseulles-sur-Mer. La zone Natura 2000 la plus proche est celle des « Marais arrière – Littoraux du Bessin », située sur la commune voisine, à plus d'un kilomètre et demi de la zone d'influence du projet.

- *Zones humides :*

Il n'y a pas de sols prédisposés à accueillir des zones humides sur le terrain concerné par le projet d'aménagement. Le secteur concerné est en grande majorité occupé par des cultures, mais des zones ont été délimitées afin de sectoriser les investigations de terrain : secteurs aménagés habités, terrains de sport, terrains remaniés, cultures, etc.

Au niveau de la prairie, la couverture végétale ainsi que les sondages pédologiques montrent que ce secteur n'est pas humide. Sur le secteur de la friche, qui ne présente pas de pollution, ce sont essentiellement des remblais de gravats et de terre et recouverts de végétation caractéristique des milieux remaniés qui ont été observés. Enfin, sur l'ensemble des secteurs de culture, des sondages pédologiques ont démontrés l'absence totale de zones humides.

Ainsi, sur l'ensemble des secteurs étudiés, les espèces floristiques recensées sont communes et typiques des milieux agricoles proches d'espaces urbanisés, des milieux remaniés ou bien des espaces en bordures de zones cultivées. Aucune espèce protégée ou d'intérêt patrimonial n'a été répertoriée sur l'ensemble de la zone d'implantation du projet.

- *Enjeux environnementaux :*

Les enjeux écologiques dans les milieux agricoles périurbains, tel que le secteur Sud de Courseulles-sur-Mer, reposent essentiellement sur la conservation du réseau bocager où les espèces se déplacent. Néenmoins, le périmètre d'étude ne comprend aucune haie ni fossé qui pourrait jouer le rôle d'habitat ou de corridor écologique. Les secteurs précédemment établis ont montré que le terrain d'implantation du projet ne correspond pas à un corridor écologique en terme de trame bleue (zones humides) comme de trame verte (haies, fossés).

Les zones de cultures abritent probablement quelques espèces faunistiques (papillons et insectes), mais les milieux inventoriés ne représentent pas d'intérêts pour ces espèces. De même, les zones en friche correspondent à des anciennes zones de dépôt et ne représentent pas non plus d'intérêts spécifiques.

L'absence de corridor écologique et d'enjeu spécifique sur le site du projet permet de s'assurer de la non-dégradation du milieu ou d'habitat d'intérêt. Il y a donc absence de contrainte.

- *Le patrimoine culturel :*

D'après la Préfecture du Calvados et le PLU de la commune de Courseulles-sur Mer, on recense un monument historique classé à proximité du secteur de projet, correspondant au Château de Courseulles. Un périmètre de protection de 500 m est délimité. Cependant, la zone de projet n'est pas incluse dans ce périmètre.

Le paysage :

- *Grand paysage :*

Courseulles-sur Mer se situe dans le Pays du Bessin au Virois et plus précisément sur la Communauté de Communes Cœur de Nacre. Le site lui-même est en bordure de la plaine de Caen-Falaise. Il est donc situé entre deux immensités : celle de la mer et celle des champs cultivés.

Les paysages du Bessin au Virois se caractérisent par leur diversité, offrant à la fois des reliefs, des vallées, des marais, des paysages littoraux et un paysage typique du bocage normand.

A Courseulles-sur-Mer, l'eau s'observe aussi bien à l'état de cours d'eau avec la Seulles, qu'à l'état de marais et à l'état marin, qui caractérise la principale ambiance paysagère de Courseulles-sur-Mer. C'est d'ici que débute la côte de Nacre, qui s'étend jusqu'à Ouistreham sous forme de larges plages de sable fin. Ce littoral pourra donc être perçu depuis certains point de la ZAC qui, perchée à 30 mètres d'altitude, offrira quelques points de vue sur la Manche.

- *Paysage urbain & rural :*

Concernant le paysage urbain, la ville de Courseulles-sur-Mer se caractérise par des une architecture balnéaire très présente, avec une palette colorée et une ambiance intime et humaine. Classée comme « commune touristique », la ville a su créer toute une ambiance maritime grâce à un mobilier urbain adapté. Mais l'identité agricole, avec ses immenses champs, est aussi très présente au sud de la commune avec la plaine agricole de Caen-Falaise. C'est dans ce paysage, à la frange urbaine et agricole, que s'inscrira la ZAC.

L'organisation rectiligne du parcellaire sur cette plaine agricole a perduré en partie dans le dessin des voiries de la zone Est et Sud-est de Courseulles-sur-Mer. Les anciennes parcelles agricoles ont été découpées de manière relativement irrégulière lors de l'urbanisation du siècle passé, renforçant l'impression d'un tissu urbain intime, en contraste avec l'étendue de la mer et des champs.

- *Paysage végétal :*

Concernant le paysage végétal, le littoral de la commune accueille des végétations de type dunaires et caractéristiques aux zones marécageuses, tandis que la zone urbaine regroupe des formations plus classiques de jardins et d'arbres en alignement sur rue. Le long de la Seulles, une végétation naturelle sinueuse s'installe au bord des rives avec une végétation hygrophile plutôt rare. Enfin, quelques traces de bocages subsistent au niveau de la plaine agricole. Mais la zone du projet est constituée de parcelles agricoles qui ne sont pas enclos par des levées de terre ou des talus portant des haies, des taillis ou même des alignements plus ou moins continus d'arbres et arbustes sauvages ou fruitiers.

Risques :

- *Risques technologiques :*

Concernant les risques, aucune installation classée n'est recensée sur la commune de Courseulles-sur-Mer. La DREAL Basse-Normandie liste l'ensemble des PPRT sur le territoire régional. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques le plus proche du secteur d'étude est situé sur la commune de Ouistreham, à environ 15 km (dépôt pétrolier TOTAL). Aucune interaction n'est à envisager avec le secteur d'étude. Concernant le transport de matières dangereuses, la commune de Courseulles-sur-Mer n'est pas concernée par des flux importants de matières dangereuses.

- *Risques naturels :*

Concernant le risque sismique, la commune est classée en zone 1, c'est-à-dire en zone de sismicité très faible.

Concernant le risque de tempête, toutes les communes du département du Calvados peuvent, d'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), être exposées au risque de tempête. Cependant, en raison du climat à caractère tempéré du secteur d'étude, les phénomènes extrêmes de tempête restent rares. De plus, le site étant suffisamment éloigné de la côte, les phénomènes météorologiques violents venus de la mer ne seront que peu ressentis.

Concernant le risque d'inondation, la commune est concernée par le risque de débordement de cours d'eau avec la Seulles. Cependant, le site du projet est en dehors de ce périmètre et n'est donc pas concerné par le risque d'inondation par débordement du cours d'eau. Il n'est pas non plus situé dans le périmètre d'inondation par remontée des nappes, et n'est donc pas concerné par ce risque. Enfin, le site n'est pas concerné par le risque de submersion marine (mais la commune est tout de même dotée d'un PPRL, un Plan de Prévention des Risques Littoraux).

Sur le plan géologique, le site d'étude n'est pas concerné par l'aléa de retrait-gonflement des argiles en sous-sols, ni par la présence de cavités souterraines et ni par le risque de mouvement de terrain.

Milieu humain :

- *Contexte socio-démo-économique :*

Concernant son évolution démographique, la commune a connu une très forte croissance démographique de près de 40% ces 30 dernières années, pour atteindre une densité de 4118 habitants en 2015 et une densité élevée de 520 habitants/km².

La commune illustre bien les caractéristiques d'une commune de bord de mer avec une dominance de résidences secondaires et une part stable d'actifs (68% environ). Près de 66% des actifs travaillent dans une commune autre que Courseulles-sur-Mer. Sur les 331 entreprises de la commune, on retrouve essentiellement des commerces, entreprises de transport ou de services divers. L'économie touristique joue un rôle important dans la commune, avec une importante capacité d'hébergement touristique (hôtels, camping et résidences secondaires).

Concernant l'activité agricole, celle-ci se maintient bien sur la commune qui compte près de 285 ha de Surface Agricole Utilisée. D'après le diagnostic agricole réalisé par la SAFER de Normandie, le périmètre de la ZAC est concerné par six exploitations agricoles professionnelles.

- *Gestion des déchets et des eaux usées :*

Concernant la gestion des déchets et des eaux, Courseulles-sur-Mer dispose d'un réseau de collecte des eaux usées et d'une station d'épuration de type bouées activées faible charge rejetant les eaux traitées à 2,3 km en mer. Cette gestion des eaux est opérée par « Eaux de Normandie ». Il y a également un réseau de collecte des eaux pluviales, se rejetant directement dans le Seulles ou la Manche. Concernant les déchets, la quasi-totalité de la région est desservie par le tri sélectif et il existe un Plan Régional d'Elimination des Déchets Dangereux (PREDD) de Basse Normandie, ainsi qu'un Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA).

➢ *Servitudes :*

En termes de servitudes, comme nous l'avons vu, le site est en dehors du périmètre de protection des monuments historiques mais est situé en partie dans le périmètre de captage d'eau de « La Fontaine aux Malades ». Enfin, des emplacements réservés sont intégrés dans le périmètre du projet.

➢ *Nuisances éventuelles :*

Il n'y a pas de site pollué situé sur la commune de Courseulles-sur-Mer et relativement peu de sites industriels. Les entreprises encore en activité et situées à proximité du projet correspondent à des stations-services, garages automobiles, une déchetterie, des chantiers navals, etc. Le garage des Ailes est le seul site industriel situé à proximité directe du site de projet (façade Ouest).

La Route Départementale n°79, axe d'entrée dans la ville est considérée comme une voie de classement 3 bruyante et dont les effets sont susceptibles d'atteindre une bande de 100 m de part et d'autre de cet axe. Le site du projet est concerné par ces effets sur une bande de 100 m par rapport à la RD79. Ainsi, des prescriptions d'isolement acoustique seront à prendre en compte pour la construction de bâtiments nouveaux. Ces prescriptions doivent être respectées par les constructeurs des bâtiments concernés (maîtres d'œuvre, entreprises de construction).

Concernant les espaces littoraux, le projet n'aura aucune interaction sur ceux-ci, étant situé à plus de 1,5 km de la rive droite de la Seulles et à 1 km de la côte.

Les impacts du projet sur l'environnement et les mesures d'accompagnement associées

L'identification des impacts se fait par confrontation des composantes du milieu récepteur aux éléments de chaque phase du projet. Pour chacune des interrelations entre les activités du projet et les composantes pertinentes du milieu, il s'agit d'identifier tous les impacts probables.

L'analyse porte sur les effets permanents (impacts irréversibles) liés à l'aménagement du secteur, les effets temporaires liés aux travaux (réversibles) et les effets induits (indirects au projet).

Quatre types d'impacts sont étudiés :

- Impacts directs
- Impacts indirects
- Impacts temporaires
- Impacts permanents

Une seconde grille d'analyse a été utilisée afin d'évaluer l'importance d'un impact :

- Impacts nuls ou négligeables
- Impacts mineurs
- Impacts modérés
- Impacts majeurs

Impacts temporaires liés au chantier et mesures pour éviter, réduire, ou compenser ces effets :

- *Impacts sur le milieu physique :*

Qualité de l'air :

- Impact : Envol de poussières en phase chantier.
- Mesure d'évitement : Humidification des aires de chantier en cas d'envol de poussières.

Topographie :

- Impact : Modification partielle de la topographie.
- Mesure d'évitement : Les profils de pente actuels ainsi que les sens des écoulements de surface ne seront pas remis en cause.

Géologie :

- Impact : Modification des revêtements.
- Mesure de réduction : Une attention toute particulière sera donnée à la protection des sols qui doivent être conservés en l'état. Les espaces compactés temporairement pour le passage des engins et voués aux espaces verts seront remis en état.

Qualité de l'eau :

- Impact : Pollutions accidentelles.
- Mesures d'évitement : Confinement des aires de travail ; Principes de rétention efficace (cuve double paroi disposée à l'abri des précipitations) ; Kits d'éléments absorbants (hydrocarbures) ; Consignes de conduite pour le personnel ; Installations sanitaires mobiles.

- *Impacts sur le milieu naturel :*

Zones humides, espaces naturels, faune & flore :

Pas d'impact particulier.

Patrimoine culturel :

- Impact : Découverte éventuelle de vestiges.
- Mesure de compensation : Toute découverte fortuite de vestiges pouvant intéresser l'archéologie, devra être déclarée sans délai au Service Régional des Affaires Culturelles, conformément à la législation en vigueur (loi du 27 Septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques).

Intégration paysagère :

- Impact : Présence d'engins, organisation des travaux, etc.
- Mesure de réduction : Consignes claires visant à choisir avec soin, parmi les possibilités existantes obtenues auprès de la Mairie, les sites immédiats du chantier.

➢ *Impacts sur le milieu humain :*

Nuisances sonores :

- Impact : Nuisances liées aux engins.
- Mesures de réduction : Respect de la réglementation en vigueur (horaires, …) ; Limiter la vitesse de circulation des engins.

Production de déchets :

- Impact : Gestion des déchets de chantier.
- Mesures de réduction : Evacuation adaptée des déchets selon leurs caractéristiques (inertes, banals, spéciaux), conformément à la réglementation ; Organiser le chantier avec des zones dédiées aux différents stocks, déchets, etc ; Maintenir la propreté sur et aux abords immédiats du chantier.

Trafic généré :

- Impact : Trafic supplémentaire sur le secteur, en particulier sur la départementale D79, en provenance de Caen.
- Mesures : Les plus gros engins (terrassement) resteront dans l'emprise du site. Le trafic des camions gros porteurs sur les voiries locales, sera donc réduit à une courte période au début et à la fin des travaux.

Impacts socio-économiques :

Le chantier va contribuer au développement économique local et à la création d'emplois temporaires notamment (entreprises et artisans locaux). Parallèlement, un impact positif sera à noter sur les activités de services locales (restauration, hébergement, etc).

Impacts permanents et mesures associées pour éviter, réduire ou compenser ces effets :

➢ *Impacts sur le milieu physique :*

Qualité de l'air :

- Impact : Pollutions associées au trafic routier.
- Mesures de réduction : La position du projet en proximité de milieux naturels et ouverts communs limitera cet impact. De plus, ces émissions seront minimisées à long terme par le recours aux véhicules propres, le développement de bornes électriques, le développement des déplacements doux et la création de nombreux espaces paysagers en tant que « poumon du quartier ».

Climat :

- Impact : Vulnérabilité au changement climatique.
- Mesure de réduction : L'analyse de deux scénarios d'utilisation des énergies renouvelables a permis de quantifier le levier d'action sur cette ZAC. Pour environ 800 logements et en comparaison avec une solution par énergie fossile (gaz), il peut être « évité » chaque année l'équivalent de l'émission de CO2 de 70 à 210 voitures parcourant 15 000 km.

Au vu de la chronologie du programme, l'ensemble des nouvelles constructions seront soumises à la RT 2020, ce qui signifie que les bâtiments seront à énergie positive. Cette réglementation impose le recours à l'autoproduction d'énergie via les ENR, réduisant ainsi les impacts sur l'environnement.

Topographie :

Le programme d'aménagement conserve le relief du terrain avec un mouvement de déblai limité en lien avec les faibles variations topographiques du secteur.

Qualité des eaux superficielles :

- Impact : Pollution relative liée aux ruissellements.
- Mesure d'évitement : Du fait de sa conception, de la circulation interne prévue et du mode de gestion des eaux de ruissellement de l'opération, la quantité de polluants générés par l'urbanisation ne sera que très faible. Le projet n'aura ainsi pas d'incidence sur la qualité des eaux superficielles.

Qualité des eaux souterraines :

- Impact : Pollution éventuelle.
- Mesure d'évitement : L'ensemble des matériaux polluants et des matières en suspension sera bloqué, oxydé et décomposé dans la végétation en surface, il n'y aura par conséquent aucune incidence du projet sur les eaux souterraines.

Imperméabilisation et impacts hydrauliques :

- Impact : Augmentation des volumes d'eau pluviale ruisselée.
- Mesure de réduction : Cette évolution sera compensée par un mode de gestion des eaux pluviales assurant, la collecte, le stockage et le traitement de ces eaux avant rejet en milieu naturel. A noter que la gestion des eaux pluviales du projet a été réfléchie de manière à assurer la non-dégradation de la ressource souterraine destinée à l'alimentation en eau potable.

Ruissellement, inondation et érosion des sols :

Le projet prévoit de collecter, stocker puis vidanger ces eaux par infiltration naturelle via les ouvrages de gestion qu'il est prévu de créer. Cela aura pour effet de réduire significativement le débit de pointe transitant actuellement vers les parcelles en aval et par conséquent de réduire l'érosion, l'inondabilité de l'aval et le ruissellement induit par les pluies par rapport à la situation actuelle.

Eaux usées :

- Impact : Contaminations et rejets.
- Mesure d'évitement : La STEP de Courseulles est suffisamment dimensionnée pour gérer les effluents, pas d'impacts particuliers.

Activités agricoles :

- Impact : Perte de terres agricoles
- Mesure de compensation : Dans le cadre de la révision en cours du PLU, il est prévu que 7 ha de la zone 1AUz située en bordure de la RD n°79 soient reclassés en zone agricole.

➢ *Impacts sur le milieu naturel :*

Zones humides, espaces naturels, faune et flore :

Le site étant actuellement des terres agricoles, on peut considérer que ces espaces sont « pauvres » d'un point de vue faune flore. Le projet va au contraire permettre un développement de la faune et la flore, avec l'émancipation de différentes espèces via la création d'un grand parc urbain de 5 ha. Ce parc crée un lien écologique avec les veines vertes (noues, espaces paysagers du quartier). Il est donc à considérer que la plus-value apportée par cet aménagement limitera cet impact.

➢ *Impacts sur le paysage :*

Paysage :

- Impact : La modification des paysages est évidente puisque de nouvelles constructions remplaceront des zones cultivées
- Mesure de compensation : La mise en place d'espaces verts tels que le parc central et la réflexion menée dans le cadre de la création de la ZAC permettront la prise en compte des caractéristiques paysagères de la commune ainsi que la bonne intégration des aménagements dans le contexte actuel.

➢ *Impacts sur le milieu humain :*

Population et habitat :

- Impact : Augmentation du nombre de logements ainsi que de la population.
- Mesure de compensation : Le projet va générer la création de 800 logements à long terme. L'étude de marché montre pour autant que cette création ne va pas déstabiliser le marché existant, qu'il y a une demande sur Courseulles-sur-Mer et que cette création n'engendrera pas d'impact sur les opérations voisines.

Trafic généré :

- Impact : Le projet va accroitre les déplacements urbains et densifier le trafic.
- Mesures : Afin de ne pas créer de situation de blocage, les études de circulation ont démontré la nécessité de créer un giratoire pour se raccorder sur la route départementale. D'autres accroches du quartier sur le tissu urbain existant permettront une diffusion du trafic. A plus long terme afin de limiter les déplacements automobiles domicile/travail vers l'agglomération Caennaise, des aires de covoiturage pourront être mise en œuvre. La collectivité devra également réfléchir à la mise en œuvre de navettes ou de déplacements collectifs. Concernant les déplacements doux, de nombreuses liaisons douces sont créées dans le quartier afin de favoriser l'usage du vélo et autres pour accéder au centre-ville et au littoral.

Déchets :

- Impact : Production accrue de déchets ménagers.
- Mesure : En phase opérationnelle, les déchets générés sur site correspondront aux ordures ménagères classiques avec tri sélectif, dont la collecte sera intégrée à la collecte communale.

Société & économie :

L'augmentation de la population va générer une fréquentation accrue des commerces, la création d'emplois et le développement du tissu économique local. Au sein de la commune de Courseulles, des emplois supplémentaires seront nécessaires pour l'entretien du quartier.

Impacts cumulés des aménagements avec les projets connus à proximité du site :

Les effets cumulés désignent les interactions entre les différents projets localisés dans une même entité géographique, c'est-à-dire la zone qui sera affectée par l'ensemble des impacts identifiés pour le projet : c'est l'analyse conjointe de chaque effet agissant sur l'environnement. Si des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation ont été définies pour les impacts identifiés précédemment, des impacts résiduels peuvent subsister et se conjuguer à ceux d'autres projets similaires sur le territoire.

Analyser les impacts cumulés de la ZAC de Courseulles-sur-Mer avec d'autres projets consiste à évaluer le possible cumul de leurs incidences pour proposer des mesures d'accompagnement. Parmi les autres opérations d'aménagement actuellement en cours sur le territoire et pouvant avoir des effets cumulés avec le projet en question, on peut retenir les opérations ci-dessous pour des raisons de proximité, de localisation entre Caen et le Littoral, et d'équivalence en termes d'échelle de projet.

- Banville : 16 logements, 4 km du site.
- Langrune-sur-Mer : 226 logements, 10 km du site.
- Creully : 120 logements, 10 km du site.
- Douvres-la-Délivrande : 650 à 700 logements, 10 km du site.
- Hermanville-sur-Mer : 30 et 31 logements, 15 km du site.
- Epron : 1200 logements, 17 km du site (agglomération de Caen).
- Ouistreham : 400 logements, 20 km du site (agglomération de Caen).
- Bieville-Beuville : 338 logements, 20 km du site (agglomération de Caen).
- Blainville-sur-Orne : 800 à 900 logements, 20 km du site (agglomération de Caen).
- Benouville : 91 logements, 32 km du site (agglomération de Caen).

➢ *Impacts sur les circulations du périphérique Nord de Caen :*

Un des principaux impacts cumulés à retenir de toutes ces opérations est celui sur les circulations pendulaires sur le périphérique Nord de Caen, qui a une incidence sur le trafic automobile aux heures de pointes sur ce quart nord du périphérique du fait des déplacements pendulaires qu'elles vont générer. Ce sujet est sensible étant donné que l'accès au centre-ville doit rester fluide pour le centre hospitalier. L'aménagement d'un passage à trois voies et de nouvelles sorties ont donc été votés.

- *Impacts sur l'offre de logements :*

Le deuxième impact à retenir est celui sur l'offre de logements : la ZAC de Saint-Ursin de Courseulles-sur-Mer est en compétition avec quatre autres ZAC d'envergure sur le territoire, mais qui s'adresse en général à des publics différents : la ZAC de l'Orée du Golf à Epron (s'adressant surtout à une population urbaine), la ZAC des Hauts Prés à Douvres-la-Délivrande (la plus similaire à celle de Saint-Ursin), la ZAC Terres d'Avenir à Blainville-sur-Orne et la ZAC de Planitre à Ouistreham. Avec une offre de 800 logements environ sur 31,3 ha, une zone d'activité de 8 276 m², un parc de 5 ha, et une densité globale affichée à 25 logt/ha et la taille des parcelles envisagée à 440m² en moyenne, la ZAC Saint-Ursin s'adresse donc aux classes modestes et moyennes, ce qui lui permettra de confirmer son rôle de second pôle urbain au sein de la CU Caen la Mer avec Douvres-la-Délivrande.

- *Impacts sur la consommation de terres agricoles à l'échelle du département :*

Le dernier impact cumulé à retenir est celui de la consommation des terres agricoles à l'échelle du département. Ces projets, réalisés sur des terres agricoles, sont tout de même construits en continuité de l'urbanisation existante et dans le respect de la trame verte et bleue. Pour rappel, le projet de la ZAC Saint-Ursin s'appuie sur un grand parc urbain de 5ha servant de colonne vertébrale pour l'organisation du quartier. Par un travail sur la canopée, des espaces végétales protégées des vents permettent l'accueil de l'avifaune. Une partie de cet espace vert aura donc une vocation expérimentale et visera à offrir une véritable biodiversité qui était jusque-là absente du site, en raison de la monoculture qui y était pratiquée.

LE PARC Saint-ursin
QUARTIER VERT À COURSEULLES-SUR-MER

Courseulles sur-Mer

ZAC SAINT-URSIN à COURSEULLES-SUR-MER

CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS (CCCT)

SITUÉS À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE DE LA ZAC – Tranche 2

14 décembre 2020

Sommaire

ARTICLE 1 – Précisions liminaires sur le CCCT 4
1.1. Etablissement du CCCT 4
1.2. Structure du CCCT 4
1.3. Opposabilité du CCCT 4
1.4. Sens des termes employés 4
1.5. Insertion obligatoire dans l'acte de cession ou location 5
1.6. Substitution de co-contractant 5
ARTICLE 2 – Précisions liminaires sur la division des terrains cédés ou loués 5
Titre I – Encadrement réglementaire des constructions à venir 6
ARTICLE 3 – Destination des constructions 6
ARTICLE 4 – Surface de plancher autorisée 6
ARTICLE 5 – Prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales 6
Titre II – Encadrement contractuel des aménagements et des constructions à venir 7
Chapitre 1 – Terrains destinés à un usage public ou collectif 7
ARTICLE 6 – Obligations à charge de l'aménageur de la zac 7
ARTICLE 7 – Garde et entretien 7
7.1. Remise des ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC 7
7.2. Garde, entretien, utilisation et police 7
7.3. Ouvrages réalisés par les constructeurs 7
7.4. Documentation 8
Chapitre 2 – Terrains destinés à être cédés ou donnés à bail 9
ARTICLE 8 – Urbanisme et architecture 9
8.1. Lien avec la ZAC 9
8.2. Lien avec le document local d'urbanisme 9
8.3. Cahier de prescription architecturales, urbaines, paysagères et environnementales 9
ARTICLE 9 – Bornage et clôture 9
9.1. Bornage 9
9.2. Clôtures et mitoyenneté 10
ARTICLE 10 – Desserte des terrains cédés ou loués 10
10.1. Limites des prestations et définition 10
10.2. Sanctions à l'égard de l'aménageur de la ZAC 10
ARTICLE 11 – Branchements et canalisations 10
ARTICLE 12 – électricité 11
ARTICLE 13 – Gaz 11
ARTICLE 14 – Télécommunications 12
14.1. Internet 12
ARTICLE 15 – établissements des projets et coordination des travaux 12
15.1. Etablissement des projets 12
15.2. Coordination des travaux 13
ARTICLE 16 – Exécution des travaux par le constructeur ou ses entrepreneurs 13
Titre III – Gestion des équipements communs et servitudes d'intérêt général 14
ARTICLE 17 – Entretien des espaces libres autres que ceux de l'article 7 14
ARTICLE 18 – Usage des espaces libres, servitudes 14
18.1. Parties non construites 14
18.2. Servitude réciproque 14
18.3. Servitude de passage des réseaux 14
ARTICLE 19 – Tenue générale 14

ARTICLE 20 – Assurances 15
ARTICLE 21 – Modification du cahier des charges 15
Titre IV – Délais d'exécution et sanctions 16
ARTICLE 22 – Délai d'exécution 16
ARTICLE 23 – Prolongation éventuelle des délais d'exécution 16
ARTICLE 24 – Sanctions à l'égard du constructeur 17
24.1. Dommages-intérêts 17
24.2. Résolution de la vente 17
24.3. Résiliation de l'acte de location 17
24.4. Frais et charges 18
ARTICLE 25 – Ventes, location, morcellement des terrains cédés ou loués 18

ARTICLE 1 – PRECISIONS LIMINAIRES SUR LE CCCT

1.1. Etablissement du CCCT

Aux termes d'une concession d'aménagement conclue le 6 novembre 2015, sur le fondement des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, la commune de Courseulles-sur-Mer a confié au groupement SHEMA - FONCINVESTIS, ici désigné sous le terme « l'aménageur de la ZAC », l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de SAINT-URSIN. La commune a approuvé la création de la ZAC SAINT-URSIN par délibération du 11 avril 2013 puis a approuvé le Dossier de Réalisation par délibération du 17 octobre 2019.

En application des dispositions de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, il est fait obligation au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI, et au préfet dans les autres cas, d'approuver lors de chaque cession ou concession d'usage d'un terrain situé au sein du périmètre de ZAC un cahier des charges particulier.

L'aménageur intervient à la signature du cahier des charges en sa qualité de commercialisateur du lot.

1.2. Structure du CCCT

Le présent cahier des charges est organisé en quatre titres :

- Le titre I contient des dispositions de nature réglementaire venant encadrer les constructions qui seront réalisées sur le terrain cédé ou loué. Ces dispositions sont édictées par la personne publique signataire.
- Le titre II définit les obligations que l'aménageur de la ZAC et le constructeur déclarent volontairement s'engager à respecter pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction à venir.
- Le titre III détermine les modalités de gestion des équipements communs qui seront réalisés et les servitudes de droit privé que les parties s'imposent dans un but d'intérêt général.
- Le titre IV prévoie les délais d'exécution et les sanctions applicables en cas de méconnaissance des obligations découlant des trois premiers titres.

1.3. Opposabilité du CCCT

Le titre I contient des dispositions de nature réglementaire. De par cette nature, ces dispositions sont opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme touchant le lot cédé ou loué.

Le titre II contient des dispositions de nature purement contractuelle et bilatérale (aménageur/constructeur). Ces dispositions ne comportent, sauf indication expresse contraire, aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées à d'autres personnes, ni être invoquées par elles à l'encontre de l'aménageur de la ZAC ou du constructeur, conformément à l'article 1203 du code civil.

Le titre III détermine les modalités de gestion des équipements communs et impose des servitudes d'intérêt général au cessionnaire ou locataire de lot, ainsi qu'à ses ayants-cause à quelque titre que ce soit. A ce titre, l'utilisateur du lot prend l'engagement d'imposer à un sous-acquéreur ou un sous-locataire éventuel, de s'engager lui-même directement sur ces obligations envers l'aménageur de la ZAC.

Enfin, le titre III s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur de la ZAC.

Chaque assujetti est donc fondé à se prévaloir des dispositions du titre troisième à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur de la ZAC déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

Sauf disposition contraire prévue dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC, à l'exception de celles du titre III.

1.4. Sens des termes employés

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le terme de « constructeur » tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ...

etc, et ce en raison de son obligation principale de construire sur le lot acquis ou loué afin de permettre la réalisation des objectifs et du programme des constructions de la zone d'aménagement concerté.

- d'autre part, on désignera sous l'expression d'« acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc., et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique... etc.
- enfin, on désignera indifféremment par l'expression « l'aménageur de la ZAC » la SAS SAINT URSIN chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.

1.5. Insertion obligatoire dans l'acte de cession ou location

Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.6. Substitution de co-contractant

A l'expiration de la concession d'aménagement visée aux articles 1.1 et 1.4 ci-avant, pour quelque raison que ce soit, la personne publique concédante sera substituée de plein droit à l'aménageur de la ZAC dans tous les droits et obligations résultant pour celui-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

ARTICLE 2 – PRECISIONS LIMINAIRES SUR LA DIVISION DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains compris dans le périmètre de la ZAC font l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux utilisateurs publics ou privés.

Cette division ne constitue pas un lotissement au sens du code de l'urbanisme et n'est donc pas soumise aux formalités prévues pour les lotissements, en vertu des dispositions des articles R.442-1 (c) et R.442-2 de ce code.

ARTICLE 3 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La cession ou la location du lot est consentie en vue de la réalisation du programme de constructions précisé dans l'acte de cession ou de location et dont le plan de masse est joint en ANNEXE 3 au présent CCCT.

Ce programme de constructions participe lui-même de la réalisation du programme des constructions de la ZAC dont le plan de programmation est joint en ANNEXE 3 au présent CCCT.

Les constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du document local d'urbanisme applicable et de la réglementation nationale d'urbanisme, de la réglementation générale et du titre II ci-après.

ARTICLE 4 – SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher et le nombre prévisionnel de logements dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est précisé en ANNEXE 4 aux présentes lors de chaque cession ou location.

ARTICLE 5 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

Pour assurer une cohérence architecturale à l'ensemble du site et conformément aux dispositions de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, le présent cahier des charges fixe des prescriptions de nature techniques, urbanistiques et architecturales pour la durée de la réalisation de la zone d'aménagement concerté, qui sont annexées aux présentes (ANNEXE 1).

Ces prescriptions revêtent une portée réglementaire et seront opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme concernant le lot cédé ou loué, dans la mesure où elles n'expriment pas de règles plus sévères que celles découlant expressément du document local d'urbanisme en vigueur (PLU, POS ou document en tenant lieu) pour chaque point particulier réglementé.

Elles devront être prises en compte dans la phase d'étude des projets portés par le constructeur, dans le cadre des demandes d'autorisation afférentes auxdits projets et durant leur réalisation.

En fonction des différents secteurs, ces prescriptions pourront notamment régir l'implantation ou l'alignement des constructions, les volumétries, ainsi que les accès aux parcelles.

D'une façon générale, la qualité architecturale des constructions s'imposera comme une donnée fondamentale dans la démarche de conception des projets qui devront notamment prendre en compte les principaux thèmes de composition de l'architecture urbaine dans la ZAC (socle, entrée, couronnement ou toiture, etc...).

Titre II – Encadrement contractuel des aménagements et des constructions à venir

CHAPITRE 1 – TERRAINS DESTINES A UN USAGE PUBLIC OU COLLECTIF

ARTICLE 6 – OBLIGATIONS A CHARGE DE L'AMENAGEUR DE LA ZAC

L'aménageur de la ZAC exécutera, en accord avec la personne publique concédante de l'opération et conformément au document local d'urbanisme en vigueur, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics de la ZAC et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités compétentes, soit à être remis aux organismes concessionnaires dont la constitution est prévue au présent cahier des charges.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'aménageur de la ZAC sont définies dans le cahier des limites de prestations générales (ANNEXE 2).

Sous réserve que d'autres délais ne soient prévus dans l'acte de cession ou location ou dans ses annexes, l'aménageur de la ZAC s'engage à exécuter dans les trois mois de la cession ou de la location de chaque lot :

- une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès audit lot,
- les canalisations d'eau et d'électricité permettant son alimentation.
- la voirie définitive dans un délai de six mois après la date où tous les bâtiments seront achevés et occupés. Lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés l'aménageur de la ZAC si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison, des intempéries ou pour des cas de force majeure.

ARTICLE 7 – GARDE ET ENTRETIEN

7.1. Remise des ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC

Conformément aux termes de la concession d'aménagement en vigueur, la remise intervient à l'achèvement, qui est réputé accompli aux plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.

7.2. Garde, entretien, utilisation et police

Les espaces et ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC demeurent à sa garde, et sous son entretien, jusqu'à leur remise à la collectivité compétente ou au concessionnaire habilités. L'aménageur pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie de ces voies, places et espaces publics.

Dès l'ouverture de ces ouvrages au public, et notamment dès l'ouverture des voiries à la circulation publique, la police y sera assurée par la personne publique compétente.

7.3. Ouvrages réalisés par les constructeurs

Lorsqu'ils sont destinés à être intégrés au domaine public, les espaces et ouvrages réalisés par les constructeurs demeurent sous leur garde tant que cette remise n'a pas eu lieu.

Jusqu'à leur remise à la collectivité compétente, chaque constructeur sera tenu de contribuer à leur entretien, qu'il s'agisse de voies, espaces libres ou réseaux divers, ainsi que le cas échéant, de participer aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges etc., ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher des édifices construits hors eau sur la parcelle cédée ou louée par rapport à la surface de plancher de l'ensemble des immeubles construits hors eau sur la zone.

Les sommes dues à l'aménageur de la ZAC seront comptabilisées par celui-ci sur un compte spécial. Elles lui seront versées dans le mois suivant l'envoi de la facture correspondante.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il est dit plus après.

La collectivité compétente assure la garde et l'entretien des ouvrages dès leur remise.

7.4. Documentation

A la remise des ouvrages et au plus tard à la réception, le constructeur fournit à la collectivité compétente, aux concessionnaires de service public, et aux administrations publiques compétentes tous documents sur les ouvrages tels qu'ils ont été exécutés sous sa maîtrise, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation.

CHAPITRE 2 – TERRAINS DESTINES A ETRE CEDES OU DONNES A BAIL

ARTICLE 8 – URBANISME ET ARCHITECTURE

8.1. Lien avec la ZAC

Tout projet de construction porté par l'utilisateur d'un lot, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire ou d'aménager si la construction est l'accessoire d'aménagements, sera soumis à l'avis de l'urbaniste de la ZAC désigné par l'aménageur.

8.2. Lien avec le document local d'urbanisme

Le constructeur et l'aménageur de la ZAC s'engagent à respecter les dispositions applicables du PLU, du POS ou du document en tenant lieu, dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

Il est rappelé à ce sujet que le PLU est un document réglementaire et que tant les prescritions et orientations du projet d'aménagement et de développement durable, que le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

En aucun cas la responsabilité de l'aménageur de la ZAC ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou du document en tenant lieu, ou des évolutions que l'autorité publique compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

8.3. Cahier de prescription architecturales, urbaines, paysagères et environnementales

Les cahiers des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnemntales (CPAUPE) constituent l'annexe 1 du présent document. Les constructeurs devront s'y conformer, sous peine de refus de permis de construire. Dans le cas ou la construction ne serait pas conforme au permis de construire déposé et obtenu, une première mise en demeure de se conformer au permis de construire sera adressée au constructeur. Si dans un délai de trois mois à compter de la mise en demeure le bâtiment n'est pas conforme, l'aménageur pourra engager une action en responsabilité. Par ailleurs, le sequestre mentionné à l'article 16 des présentes ,ne sera rendu à l'acquéreur qu'après constat de la conformité de la construction au permis de construire.

ARTICLE 9 – BORNAGE ET CLOTURE

9.1. Bornage

L'aménageur de la ZAC fera procéder à ses frais par un géomètre-expert DPLG, à :

- l'établissement du ou des documents d'arpentage qui est ou sont nécessaire(s) à la vente ;
- le bornage du terrain.

Pour les opérations de constructions d'immeubles d'habitation ou mixte (professionnel et d'habitation), le bornage ainsi que le descriptif du terrain résultant de ce bornage sont établis pour la signature de la promesse de vente, conformément aux dispositions de l'article L.115-4 du code de l'urbanisme.

Pour les opérations de construction d'immeubles à usage autre que d'habitation ou mixte, cette intervention sera réalisée préalablement à l'acte authentique et à la prise de possession du terrain.

L'acquéreur scellera son accord sur la définition physique du terrain qui lui est proposé en signant le plan de bornage. Ce document servira à l'établissement du document d'arpentage.

Le bornage sera réceptionné par l'acquéreur préalablement à la prise de possession du terrain et au démarrage du chantier, et donnera lieu à la signature d'un procès-verbal.

L'acquéreur est tenu de respecter scrupuleusement les limites fixées. En aucun cas, il ne pourra faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué.

Il devra veiller à ce que les fondations de ses immeubles, clôtures et tous ouvrages se situent à l'intérieur de son terrain, sauf accord écrit de l'aménageur de la ZAC.

Ces dispositions, qui concernent notamment les fondations, s'appliquent à toute limite séparative du domaine privé et du domaine public, y compris après rétrocession éventuelle.

En outre, lorsque la limite de propriété correspondra à celle d'un immeuble bâti, l'acquéreur sera tenu de faire procéder à l'implantation de ce dernier par un géomètre-expert DPLG.

9.2. Clôtures et mitoyenneté

Tout cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par l'aménageur de la ZAC ne peut, en aucun cas, réclamer à ce dernier la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté. Le constructeur ayant supporté les frais de clôture devra néanmoins présenter les justificatifs des coûts de la clôture à l'appui de sa demande de remboursement. En cas de litige, il appartiendra aux acquéreurs de saisir la juridiction compétente.

Lorsqu'une clôture sera établie en limite de l'espace public et de l'espace privé, celle-ci devra faire l'objet d'un projet précis inclus dans la demande de permis de construire ou d'aménager.

ARTICLE 10 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

10.1. Limites des prestations et définition

La limite des prestations dues par l'aménageur de la ZAC et la définition des obligations des constructeurs au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans le « tableau de limites de prestations » annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe 2 du présent CCCT.

Les ouvrages à la charge de l'aménageur de la ZAC seront réalisés par celui-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la personne publique concédante, conformément aux prescriptions du PLU, et au programme des équipements publics du dossier de réalisation de la ZAC dans les délais fixés à l'article 6 ci-dessus.

10.2. Sanctions à l'égard de l'aménageur de la ZAC

En cas d'inexécution par l'aménageur de la ZAC des travaux lui incombant dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession ou location, le constructeur est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de lui réclamer une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de sa défaillance.

ARTICLE 11 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur de la ZAC à la collectivité compétente ou aux sociétés concessionnaires, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, ... etc., établis par l'aménageur de la ZAC, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics concernés.

La remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux seront supportés intégralement par le constructeur ainsi que, éventuellement, le versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

Les travaux de remise en état feront l'objet d'un procès-verbal dressé contradictoirement avec l'aménageur de la ZAC. En cas de réserves émises par l'aménageur, le constructeur s'engage à réaliser les travaux modificatifs dans un délai de 15 jours, tout dépassement de ce délai entrainant l'application de pénalités telles que prévues à l'article 25.

Après remise des ouvrages publics par l'aménageur de la ZAC aux collectivités compétentes ou aux sociétés concessionnaires, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

ARTICLE 12 – ELECTRICITE

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité les terrains ou les locaux nécessaires.

L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec le gestionnaire.

Cette mise à disposition fera l'objet de conventions particulières entre le gestionnaire du réseau public de distribution et le constructeur.

Dans le cas où le constructeur met à disposition du gestionnaire réseau public un local adéquat, le constructeur aura droit à une indemnité versée par le gestionnaire du réseau et dont le montant est fixé par les textes réglementaires.

Il appartient au constructeur de se faire préciser auprès du gestionnaire du réseau public de distribution les éléments techniques imposés par les textes réglementaires en vigueur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par l'aménageur de la ZAC tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau public de distribution.

En conséquence, ce dernier pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 13 – GAZ

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Après la réalisation des installations de gaz, le constructeur devra obtenir le certificat de conformité prévu par les textes en vigueur.

En temps opportun, et au plus tard avant l'exécution des travaux, le constructeur soumettra au gestionnaire du réseau public de distribution de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage à mettre à disposition du gestionnaire du réseau public de distribution, les sols, terrains, locaux *ad-hoc*, nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage ... etc.

Dans le cas où le constructeur met à disposition du gestionnaire réseau public un local adéquat, le constructeur aura droit à une indemnité versée par le gestionnaire du réseau et dont le montant est fixé par les textes réglementaires.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire du réseau public de distribution, c'est-à-dire la possibilité de vérifier, avant la mise en service et ultérieurement, les installations intérieures.

Le constructeur, propriétaire des terrains traversés par une canalisation de transport ou de distribution de gaz et ses ayants-droits s'abstiennent de tout fait de nature à nuire à la construction, à la bonne utilisation et à l'entretien de la canalisation dans les conditions définies par les textes en vigueur.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par le vendeur tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau.

En conséquence, cet organisme pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 14 – TELECOMMUNICATIONS

14.1. Internet

Lorsque l'aménageur de la ZAC réalisera une infrastructure de télécommunication composée de fourreaux en attente, avec une chambre de tirage à proximité, de façon à permettre la desserte des constructions par plusieurs opérateurs distincts jusqu'en limite de propriété du constructeur, le constructeur devra poursuivre cette infrastructure jusqu'à son projet de construction dans la continuité et en conformité avec celle-ci-dessus.

Le constructeur devra respecter les normes de construction en vigueur pour réaliser la desserte intérieure de l'immeuble. Le coût des travaux de desserte intérieure de l'immeuble est à la charge du constructeur.

ARTICLE 15 – ETABLISSEMENTS DES PROJETS ET COORDINATION DES TRAVAUX

15.1. Etablissement des projets

Le processus de mise au point par le constructeur de son projet architectural fera l'objet d'une démarche concertée s'accompagnant de validations systématiques par l'urbaniste de la ZAC aux différentes étapes de sa conception (esquisse - APS - accord préalable au dépôt de PC - APD).

A cet égard le constructeur devra fournir à l'urbaniste de la ZAC, l'ensemble des plans permettant d'analyser le projet et de vérifier sa connexion aux espaces publics de la ZAC.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec l'aménageur de la ZAC et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai précisé à l'article 23.

Le constructeur devra établir ses projets en conformité avec le cahier des prescriptions techniques et des limites de prestations, le cahier des prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques qui pourra inclure des dispositions particulières au projet d'aménagement de la ZAC (prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères).

Le constructeur devra respecter les directives de l'urbaniste de la ZAC, le cas échéant celles du paysagiste de la ZAC.

Le constructeur devra communiquer à l'aménageur de la ZAC une copie du dossier complet de demande de permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 23, afin que l'aménageur de la ZAC puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage notamment).

L'aménageur de la ZAC pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'aménageur pourra établir les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédés ou loués. A cet effet, il pourra notamment établir des plans masses définissant le parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent.

L'aménageur de la ZAC pourra également établir des esquisses de plans masses, qu'il fournira au constructeur, assorties des estimations comparatives sommaires pour les infrastructures correspondantes et de la définition graphique des limites physiques des prestations, conformément à l'annexe 2 du présent cahier, dite programme des prestations techniques particulières.

L'aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales (ANNEXE 1) ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

L'examen du dossier par l'aménageur de la ZAC ne saurait engager sa responsabilité, le constructeur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

15.2. Coordination des travaux

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

En aucun cas, l'aménageur de la ZAC ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

En cas de réalisation de tirants ou de dispositifs équivalents sous le domaine public ou sous des terrains appartenant à l'aménageur de la ZAC pour les besoins de sa construction, le constructeur devra fournir à l'aménageur ou à la collectivité selon le cas, les plans d'exécution.

ARTICLE 16 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LE CONSTRUCTEUR OU SES ENTREPRENEURS

Le constructeur ou, s'il n'effectue pas lui-même les travaux, les entrepreneurs intervenant pour son compte auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur de la ZAC. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et l'aménageur.

En cas de dégradations des aménagements, constatées à l'issue de la construction, l'aménageur sollicitera le constructeur pour le paiement des réparations. Le constructeur s'acquittera du montant de ces réparations auprès de l'aménageur dans les deux (2) mois de la réception de la facture.

En outre, pour garantir ce paiement l'acte notarié pourra prévoir le versement par le constructeur en la comptabilité du Notaire, d'une provision pouvant aller de cinq cents euro (500€) pour les lots libres à deux mille euro (2 000€) pour les programmes groupés, en garantie du nettoyage de la voirie dont dépend l'immeuble vendu, et de l'absence de dommages causés à celle-ci pendant la phase de construction ; ladite somme restera séquestrée entre les mains de l'office notarial et sera remise automatiquement à l'acquéreur, après constat par l'aménageur de la restitution de la voirie sans besoin de nettoyage ni d'aucune réparation, après l'achèvement du bâtiment.

Dans le cas contraire, et faute de paiement des réparations dans les conditions mentionnées ci-dessus, cette somme restera acquise à l'aménageur, sans exclure la possibilité pour lui de demander le montant réel des travaux de réparations, dans l'hypothèse où leur coût dépasserait ce montant.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m² de surface de plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Titre III – Gestion des équipements communs et servitudes d'intérêt général

ARTICLE 17 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX DE L'ARTICLE 7

Chaque constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

ARTICLE 18 – USAGE DES ESPACES LIBRES, SERVITUDES

18.1. Parties non construites

Les parties non construites des terrains destinés à être cédés ou loués, sauf d'une part ceux cédés pour la construction de bâtiments publics (écoles, mairie ... etc.) et sauf d'autre part les parties dites espaces privatifs expressément désignées dans l'acte de cession ou de location, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

Les constructeurs ou leurs ayants-cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés, sous réserve des exclusions précisées à l'alinéa ci-dessus..

18.2. Servitude réciproque

Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque et sans indemnité de part ni d'autre.

En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains visés à l'article 19.1 sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

18.3. Servitude de passage des réseaux

Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles ... etc., telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur de la ZAC, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée habilitée, ou pour leur compte.

ARTICLE 19 – TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ou sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial.

L'aménageur pourra accorder des dérogations aux interdictions susvisées et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

ARTICLE 20 – ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain par une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

ARTICLE 21 – MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 18), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de surface de plancher que chaque constructeur est autorisé à réaliser sur le lot cédé ou loué.

Les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

Titre IV – Délais d'exécution et sanctions

ARTICLE 22 – DELAI D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1. Commencer sans délai les études de la totalité des constructions autorisées sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer et à contacter l'architecte urbaniste conseil de la ZAC pour exposer son projet. Le constructeur communiquera le projet de permis de construire dans les 30 jours à l'agence mandatée pour la commercialisation qui transmettra dans un délai de 15 jours pour avis. L'architecte conseil rendra son avis dans les 30 jours. Si l'avis est favorable ou favorable avec réserve, le constructeur aura 60 jours pour se conformer à l'avis et déposer le permis de construire. Dans le cas d'un avis défavorable de l'architecte conseil la demande de permis de construire ne pourra pas être déposée, et devra être reprise jusqu'à obtention d'un avis favorable.
2. Déposer son dossier de demande de permis de construire en mairie de Courseulles-sur-Mer en autant d'exemplaires que souhaité par la commune. Il est précisé que la commune transmettra un exemplaire à l'architecte conseil de la zone pour visa.
3. Déposer sa demande de permis de construire dans un délais de 2 mois à dater de la signature de la promesse unilatérale de vente ou de compromis de vente, étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre ; en cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers de l'année correspondant à la tranche considérée ;
4. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 3 mois à compter de la signature de l'acte authentique transférant la propriété ;
5. Avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire purgé du recours des tiers.

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'aménageur de la ZAC d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification éventuelle par l'architecte de l'aménageur.

Pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera également considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement pour la construction des bâtiments à usage d'habitation.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. L'aménageur de la ZAC pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 23 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS D'EXECUTION

Les délais fixés à l'article 23 ci-dessus seront prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations, si leur inobservation est due à un cas de force majeure. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des prêts aidés en matière de logement (détailler la nature du financement attendu).

Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

ARTICLE 24 – SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location, et leurs annexes, l'aménageur de la ZAC pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes.

24.1. Dommages-intérêts

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 23, l'aménageur de la ZAC le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°. Si le constructeur a méconnu une autre de ses obligations découlant du présent cahier des charges, le vendeur le mettra en demeure de satisfaire à cette obligation dans un délai de 10 jours.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, le vendeur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec un maximum à percevoir de 10/100 (10 %) dudit prix de cession.

En cas de location, l'indemnité sera égale à 1/10 du loyer mensuel dû par jour de retard avec un maximum d'une année de loyer.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint le maximum prévu ci-dessus l'aménageur de la ZAC pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

24.2. Résolution de la vente

La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur de la ZAC, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 23 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'aménageur de la ZAC, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes.
- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée.

Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'aménageur de la ZAC étant l'administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal civil compétent sur la requête de l'aménageur de la ZAC.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de l'aménageur de la ZAC que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

24.3. Résiliation de l'acte de location

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location ainsi que le régime applicable.

24.4. Frais et charges

Tous les frais seront à la charge du constructeur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation. Ces sommes sont réparties entre les créanciers suivant les formes et conditions concernant le règlement des prix de vente d'immeubles.

ARTICLE 25 – VENTES, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Hormis l'hypothèse d'un recours à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) au sens de l'article 1601-3 du code civil expressément approuvé par l'aménageur de la ZAC, les terrains ou les baux ne pourront être librement cédés par le constructeur, et aucun droit ne pourra être consenti sur les terrains, même à titre précaire, qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus. En cas d'intention de recourir à la VEFA par le constructeur, sans que l'aménageur de la ZAC n'ait au préalable donné expressément son accord à ce type de vente, l'aménageur pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, jusqu'à la passation du contrat de VEFA du constructeur avec les sous-acquéreurs et sous réserve que les travaux n'aient pas encore commencé

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction.

Avant toute cession dans le contexte ci-dessus évoqué, le constructeur devra aviser l'aménageur de la ZAC de ses intentions, au moins trois mois à l'avance.

L'aménageur de la ZAC pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %.

En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur de la ZAC, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'aménageur de la ZAC.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédit-preneurs aient reçu l'agrément préalable de l'aménageur de la ZAC.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire au sens de l'article 1601-1 du code civil.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par l'aménageur de la ZAC et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Lu et approuvé

A Caen, le 25 Mars 2021

La Maire

MAIRIE DE COURSEULLES SUR MER 14470

Anne-Marie PHILIPPEAUX

L'Aménageur de la ZAC

SAS SAINT URSIN

Dénomination sociale : GROUPEMENT SHEMA – FONCINVESTIS COURSEULLES
Société par Actions Simplifiée au capital de 500 000€ - SIRET 824 049 068 00011 - APE 4110D
Bureaux : Les Ribes de l'Orne - 15 avenue Pierre Mendès France
Correspondance : BP 53060 - 14018 CAEN Cedex 2
Tél. 02 31 46 91 40 - Fax 02 31 46 91 41

ZAC SAINT-URSIN à COURSEULLES-SUR-MER

CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS (CCCT)

ANNEXES

Annexe 1 : Cahiers des prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques
Annexe 2 : Cahier des limites de prestations générales
Annexe 3 : Plan de programmation
Annexe 4 : Autorisation de cession et attestation de délivrance de Surface de Plancher

ANNEXE 1

AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER

CAHIERS DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, ARCHITECTURALES ET URBANISTIQUES

ANNEXE 2

AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER

CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS GENERALES

ANNEXE 3

AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER

PLAN DE PROGRAMMATION

ANNEXE 4

AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER

AUTORISATION DE CESSION & ATTESTATION DE DELIVRANCE DE SURFACE DE PLANCHER

Nom de l'acquéreur	
Adresse du terrain cédé	
Secteur au PLU	
Référence cadastrale	
Superficie de la parcelle	
Nature du programme & nombre prévisionnel de logements	
Surface de Plancher autorisée	
Prix de vente (€ HT)	

Je soussignée Anne-Marie Philippeaux, Maire de la Commune de COURSEULLES-SUR-MER :

- Autorise la cession de la parcelle référencée ci-dessus aux conditions inscrites dans le présent tableau, pour y ériger les constructions validées en commission d'architecture-conseil de la ZAC.
- Certifie sur l'honneur le nombre de mètres carrés de surface de plancher constructible affectée à la parcelle, en application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme et du CCCT de la ZAC SAINT-URSIN de COURSEULLES-SUR-MER approuvé le .....

Lu et approuvé
À COURSEULLES-SUR-MER, le

La Maire

Courseulles
La station bien-être sur-Mer

LE PARC
Saint-ursin
QUARTIER VERT À COURSEULLES-SUR-MER



Cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales

ZAC Saint Ursin // Courseulles-sur-Mer

Lots libres de constructeurs - Tranche 2

SAS Saint-Ursin
Groupement Shema // Terranea
Atelier Arcau
Taktyk
Infra Services
Cabinet Lallouet
Ceryx

version du 15/03/2021

PRÉAMBULE

Ce document vise à guider les acquéreurs et leur maître d'œuvre dans la définition architecturale, urbaine et paysagère de leur projet de construction. Les prescriptions et recommandations de ce cahier visent à rendre harmonieuses les constructions entre elles et ainsi aider à améliorer la qualité du cadre de vie du quartier et de ses habitants. Il permet d'envisager le paysage de demain en garantissant une certaine unité et une cohérence paysagère au sein du quartier Saint-Ursin.

Objectifs :

- Donner une vision d'ensemble pour comprendre le rapport entre le quartier Saint-Ursin et le grand paysage dans lequel il est inséré.
- Expliquer la méthode de suivi et d'accompagnement des projets.
- Présenter les obligations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales à respecter, sous la forme de fiches thématiques.
- Assurer une cohérence entre le projet urbain public et le projet particulier au regard des différentes thématiques (urbaines, architecturales, paysagères, hydrauliques, énergétiques...).

Ce cahier est un complément du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

L'acquéreur, assisté de son maître d'œuvre, veillera au respect des règles du PLU et des prescriptions de ce cahier. Ce cahier rappellera pour chaque thème, les règles du PLU en vigueur.

Recommandations :

Les projets doivent s'appuyer sur les règles et les recommandations de ce cahier pour la conception du projet : elles contribuent à l'amélioration de la qualité du cadre de vie du futur quartier et au confort de ses nouveaux habitants.

SOMMAIRE

Volet 1 I Le projet : histoire et présentation de la ZAC de Saint-Ursin.....7

1 - LE PROJET DANS SON CONTEXTE.....8

2 - LE PROJET AU REGARD DU PLU.....10

3 - LE CADRE DE VIE.....11

Volet 2 I Le suivi de projet.....15

1 - L'ÉQUIPE DE SUIVI.....16

2 - LE SUIVI.....17

3 - DOCUMENTS À FOURNIR À L'ARCHITECTE URBANISTE DE LA ZAC.....18

Volet 3 I Prescriptions et recommandations : fiches thématiques.....19

1 - COMPOSITION URBAINE.....23

2 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES.....29

3 - AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS.....35

4 - ENVIRONNEMENT.....48

Volet 4 I Annexes.....61

VOLET 1 I LE PROJET : HISTOIRE ET PRÉSENTATION DE LA ZAC DE SAINT-URSIN

SITUER ET COMPRENDRE LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

1 - LE PROJET DANS SON CONTEXTE....8

1.1 - Présentation du site....8
1.2 - Parti d'aménagement....9

2 - LE PROJET AU REGARD DU PLU....10

3 - LE CADRE DE VIE....11

3.1 - Habiter le parc Saint-Ursin....11
3.2 - Des espaces publics paysagers....12

1. LE PROJET DANS SON CONTEXTE

1.1 PRÉSENTATION DU SITE

Le projet de la ZAC de Saint-Ursin s'inscrit au sein de la commune de Courseulles-sur-Mer, station balnéaire située à proximité directe de Caen et de son agglomération. La commune appartient à la Communauté de Communes Cœur de Nacre.

La commune jouit d'un emplacement idéal au bord de la Manche, offrant à la fois des plages et des activités nautiques, grâce à son important port de plaisance. La ville se situe à la croisée de trois grandes entités paysagères :
- la mer et la Côte de Nacre
- la vallée de la Seulles qui crée un lien très fort avec l'espace rétro littoral
- un paysage productif avec la plaine de Caen.

Le site de la future ZAC Saint-Ursin est inscrit sur un plateau agricole marqué par un horizon ouvert et une forte présence du ciel.

Le quartier constituera une nouvelle façade en arrivant de la route de Caen. Aménagée par des alignements d'arbres, cette route départementale laisse découvrir des points de vue remarquables sur l'horizon maritime et la ligne de ciel du Havre par temps clair.

Le grand paysage de la plaine de Caen est aussi marqué par la présence de pièces boisées qui balisent le territoire.



1.2 LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

« Penser la ville par le paysage... »

La création d'un parc de 5 ha comme élément structurant du quartier est envisagé comme une véritable opportunité pour repenser la mise en réseau des principaux espaces publics de Courseulles-sur-Mer.

Avec ce projet ambitieux, la mairie cherche à se doter d'un espace vert majeur pouvant servir aussi bien aux habitants du quartier, qu'aux habitants de la ville et aux touristes. Ce parc sera un élément fort de l'identité de la ville.

Un système de parcs est une armature verte composée de pièces paysagères et d'espaces publics, reliés les uns aux autres par des rues arborées. Le système de parcs répond également aux besoins de liens écologiques mais également sociaux d'une ville. Tout cet ensemble crée ainsi une véritable canopée au sein du quartier, générant un écosystème aussi bien au sol que dans les airs. Le futur parc Saint-Ursin va permettre à Courseulles-sur-Mer de s'ouvrir sur son espace agricole, tout en créant de nouvelles relations avec son espace maritime. Des points de vue sont aussi envisageables afin de mettre en perspective l'horizon et le grand paysage.

Le nombre de logements prévu pour la ZAC est de **800** logements environ. La densité sera équivalente **à 25 logements/hectares.**

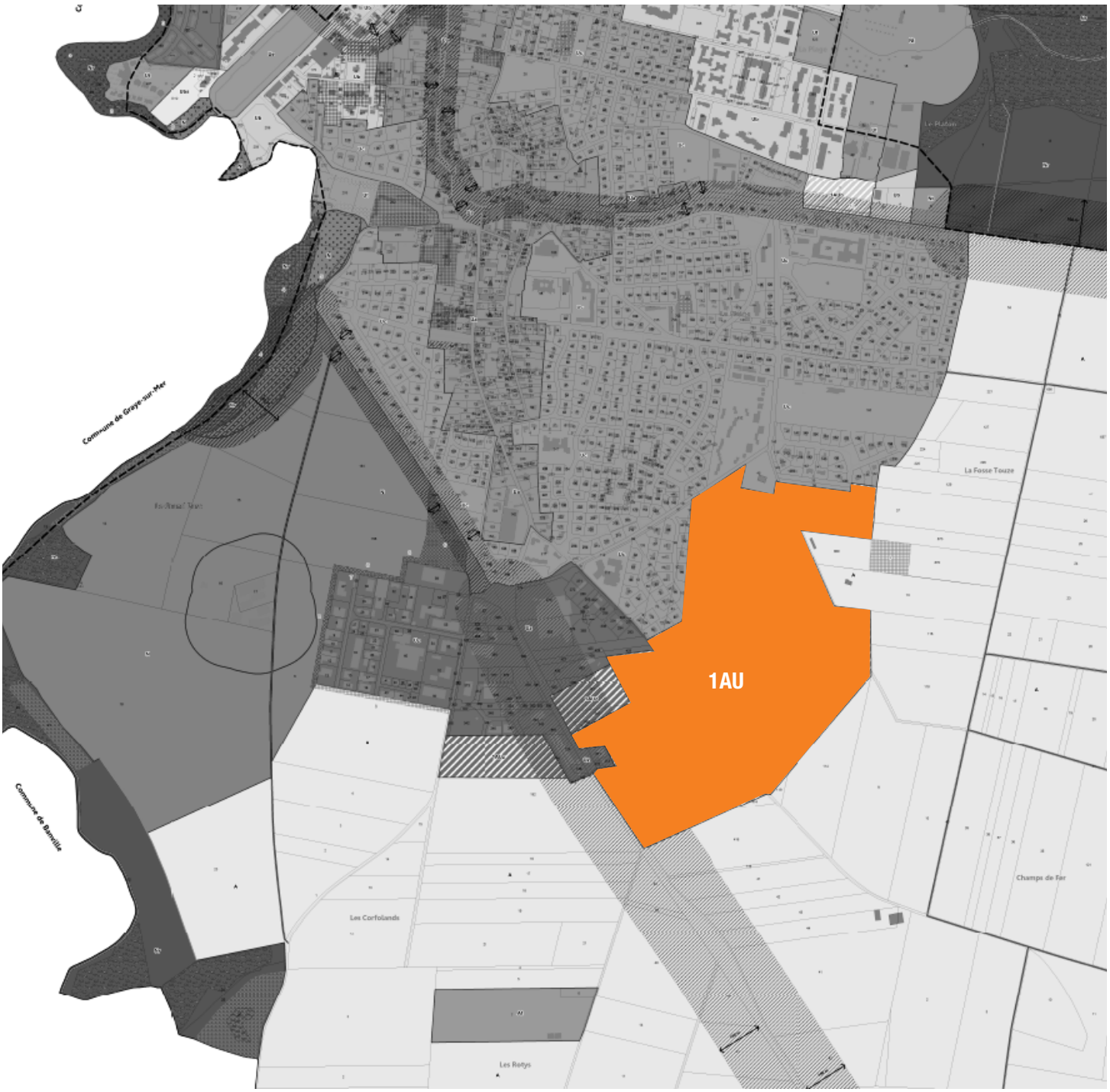


2. LE PROJET AU REGARD DU PLU

Le document d'urbanisme, en application sur la commune de Courseulles-sur-Mer, est le PLU (Plan Local d'Urbanisme), approuvé le 24 septembre 2005 et qui a fait l'objet d'une procédure de révision approuvée le 19 septembre 2018.

L'ensemble de la ZAC de Saint-Ursin est classé en zone 1AU au règlement graphique du PLU spécifique aux secteurs à urbaniser dans un temps relativement proche.

Les zones 1AU sont des zones immédiatement constructibles à vocation principale d'habitat : outre les constructions à usage d'habitation, ce secteur pourra également accueillir des constructions destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, au petit artisanat et aux services compatibles avec les quartiers d'habitat.



3. LE CADRE DE VIE

3.1 HABITER LE PARC DE SAINT-URSIN

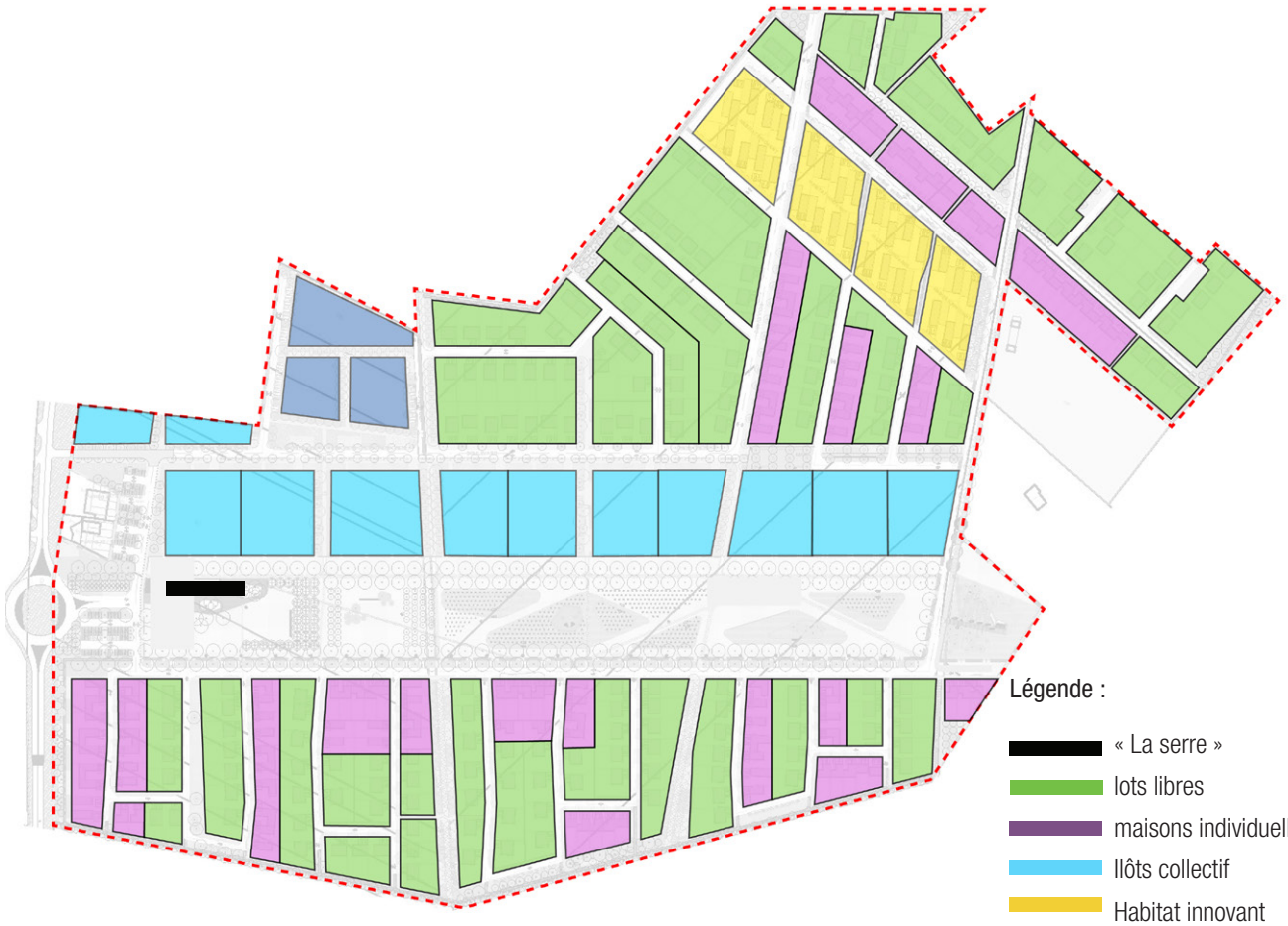
L'offre de logement est variée : maisons individuelles (terrains à bâtir), maisons individuelles groupées, et logements collectifs. Ce quartier s'adresse à toutes les catégories de ménages et à tous les âges, dans un souci de mixité sociale et générationnelle.

L'organisation de l'habitat se décompose de la façon suivante :

- Les collectifs s'implantent contre le grand parc central. La proximité immédiate du parc permet d'offrir aux futurs résidents un accès immédiat à cet espace public généreux. Organisés en plusieurs îlots, ils sont regroupés entre eux et créent une zone de cœur de quartier. Associés au parc, ils joueront un grand rôle dans la nouvelle forme urbaine de l'entrée de Courseulles-sur-Mer.
- Les maisons groupées proposent une densité moins élevée et s'implantent en divers endroits du quartier et/ou en appuis des espaces publics emblématiques. Cette forme urbaine permet d'apporter à ce paysage de périphérie de bourg, d'avantages de diversité.
- Les maisons individuelles s'installent dans le reste des espaces du quartier. Elles représentent la principale forme de logements de la ZAC et permettent d'opérer avec douceur la transition entre zone urbanisée et zones agricoles.
- Enfin, on retrouve une zone dédiée à l'habitat innovant : ainsi, la ZAC cherche également à ouvrir la voie vers de nouvelles formes d'habitats et une nouvelle manière de concevoir la ville.

En plus de ces zones d'habitat, on retrouve à l'ouest de la ZAC, une zone dédiée à l'accueil d'activités.

L'organisation de l'habitat au sein du quartier permettra de donner l'impression de vivre au cœur du parc Saint-Ursin grâce à la trame verte omniprésente et à la composition des jardins privatifs.



TOTAL DE LOGEMENTS : environ 800

3.2 DES ESPACES PUBLICS PAYSAGERS

Le parc Saint-Ursin constituera une nouvelle destination dans la ville de Courseulles-sur-Mer.
Il associe différents principes:

- une pièce de paysage boisée de 75 mètres par 700, dont la forme simple permet de créer un axe transversal très fort au cœur du futur quartier.
- son identité associe le modèle du parc à l'anglaise avec ses collines et massifs, à celui d'un parc contemporain multifonctionnel tel le parc de la Villette à Paris.
- c'est à la fois un espace paysager qui se caractérise par un projet de plantation orchestré dans le temps, mais aussi un lieu d'usages récréatifs et culturels.

Le parc est envisagé comme un espace boisé, structuré par un cadre d'érables qui ceinture des morceaux de forêt (pins, hêtres, Robinier…).

Le parc constitue l'élément majeur du projet urbain, et en définit son identité. Il se diffuse dans l'ensemble du quartier grâce à une stratégie végétale adaptée aux qualités spatiales de chaque espace. La qualité offerte aux futurs habitants est d'habiter près d'un parc remarquable, qui va se construire dans le temps.

Le parc s'organise en 5 éléments principaux :

- les programmations diverses et curiosités,
- la canopée,
- la topographie singulière,
- les différents parcours,
- les pelouses et les clairières.

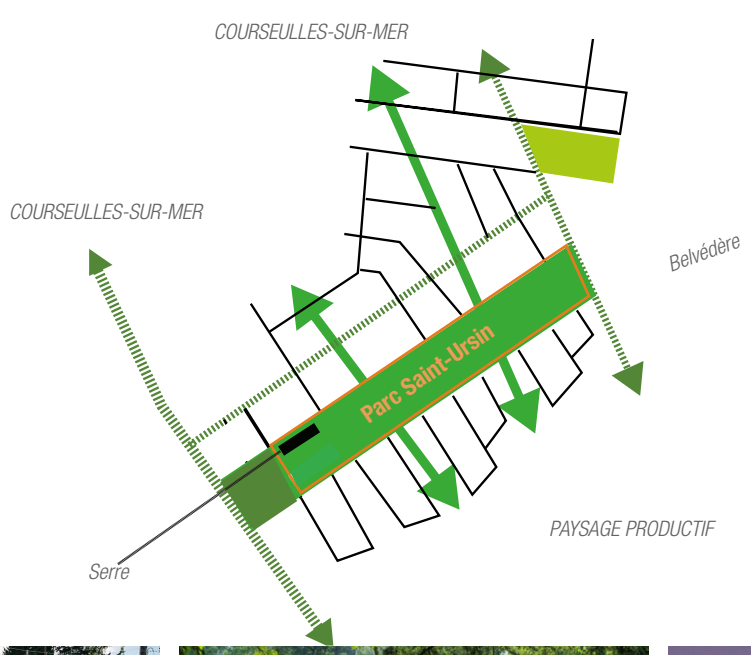
Par ailleurs, plusieurs attractions jalonneront le parc, parmis lesquelles :

- le jardin des essais : il s'agit d'un espace laboratoire pour les végétaux.
- la serre : abri partagé et multifonctionnel, cet espace accueillera divers usages tels qu'un espace de restauration, des workshops de l'école des beaux-arts, des évènements culturels. La prairie évenementielle qui y est associée permet d'organiser des animations publiques et culturelles.
- le filet : il s'agit d'une installation ludique mettant en valeur la canopée.
- le perchoir : il s'agit d'un belvédère mettant en scène l'horizon maritime et le grand paysage. Il sera situé à l'extrémité orientale du parc.









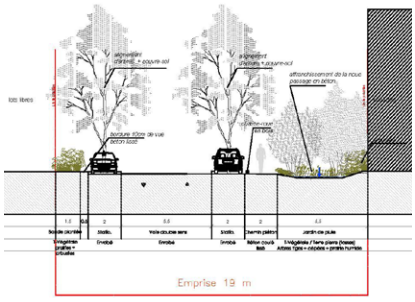


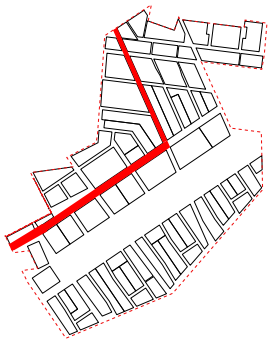




Le traitement des espaces et voies de circulation joue également un rôle prépondérant dans l'image qui sera véhiculée par le quartier. Les voies de circulations s'organisent de la manière suivante :

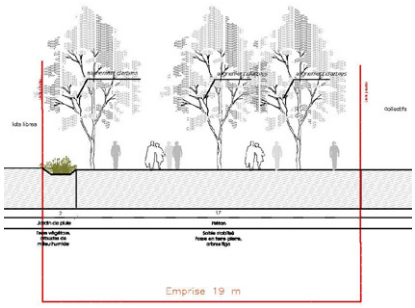
- Le boulevard : c'est la voirie majeure du quartier sur laquelle tout un réseau de voiries secondaires et tertiaires se raccroche.

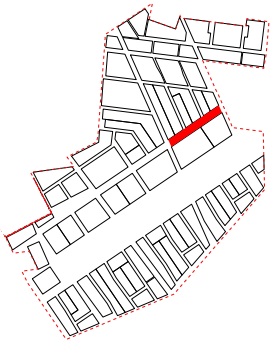






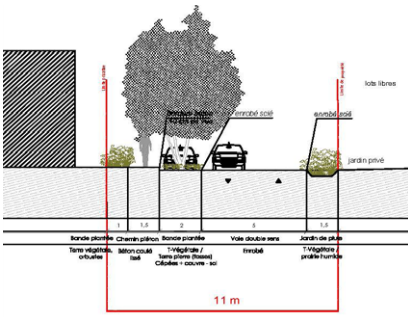
- Le mail : c'est le prolongement naturel du boulevard longeant les îlots collectifs, avec les même proportions. Il s'agit d'un espace dédié aux piétons et aux cyclistes à l'ombre des chênes. On y trouve des aires de jeux extérieurs (pétanque, molky...).

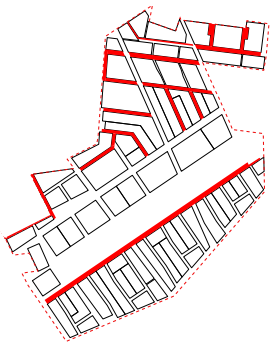






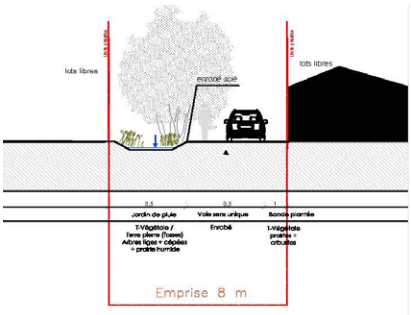
- Les rues : elles desservent les allées et possèdent encore un caractère urbain. Elles sont délimitées par les bâtiments ou bien par le réseau de noue qui y est associé.

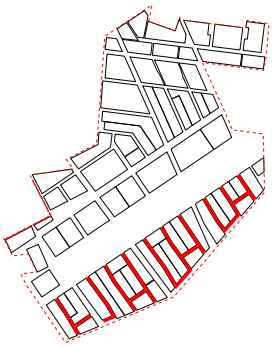






- Les allées : espaces partagées en sens unique pour les automobiles, les allées desservent les entrées charretières. Ces voiries font la part belle aux végétaux : ici, c'est le vert qui s'exprime.







Tout cet ensemble est complété par un important réseau de sentes piétonnes, de passages divers, liant les différents espaces du quartier entre eux afin d'encourager les mobilités douces.

VOLET 2 I LE SUIVI DE PROJET
ACCOMPAGNER ET ENCADRER VOTRE PROJET

1. L'ÉQUIPE DE SUIVI.....16

2. LE SUIVI.....17

3. DOCUMENTS À FOURNIR À L'ARCHITECTE URBANISTE DE LA ZAC.....18

1. L'ÉQUIPE DE SUIVI

Collectivité :

MAIRIE DE COURSEULLES-SUR-MER

48 Rue de la Mer - BP 101, 14470
COURSEULLES-SUR-MER

02 31 36 17 17

Aménageurs :

SHEMA

Les Rives de l'Orne
15 avenue Pierre Mendès France
BP 53 060 - 14 018 CAEN cedex

02 22 51 12 12

TERRANEA

2 rue Martin Luther King
14280 SAINT-CONTEST

02 31 06 91 00

Groupement de maîtrise d'oeuvre:

ATELIER ARCAU

68 Rue Anita Conti
56 000 VANNES

02 97 40 33 33

AGENCE TAKTYK

8 rue du Faubourg Poissonnière
75 010 PARIS (adresse postale)

8 rue d'Enghien
75 010 PARIS (adresse locaux)

09 81 32 05 02

INFRASERVICES

55B rue Gaston Boulet, Bapeaume-lès-Rouen
76380 CANTELEU

02 32 82 36 81

CERYX - TRAFIC SYSTEM

18 rue des Forts
28 500 CHERISY

02 37 38 03 70

SELARL Cabinet Patrick LALLOUET

542 Avenue des Digues
14 123 FLEURY-SUR-ORNE

02 31 82 08 20

Chaque projet « se construit » en concertation avec l'ensemble de l'équipe :

- **Les aménageurs SHEMA & TERRANEA :** ils sont chargés de piloter le projet et d'assurer le groupe de suivi afin d'assurer la plus grande cohérence entre les diverses exigences architecturales, urbaines, paysagères, techniques, économiques et réglementaires.

- **ATELIER ARCAU, architecte urbaniste de la ZAC :** il a un rôle d'information, de conseil et de vérification des projets, au stade de l'esquisse, avant dépôt du permis de construire (PC). Son rôle n'est pas celui de l'instructeur, mais il veille au bon respect des prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères. Il travaille en collaboration avec Taktyk, paysagiste de la ZAC et à l'origine des prescriptions paysagères. Il s'assure de la cohérence des volumes et des implantations entre les différentes habitations. Il rédige un avis préalable (visa) indispensable au dépôt de la demande de PC.

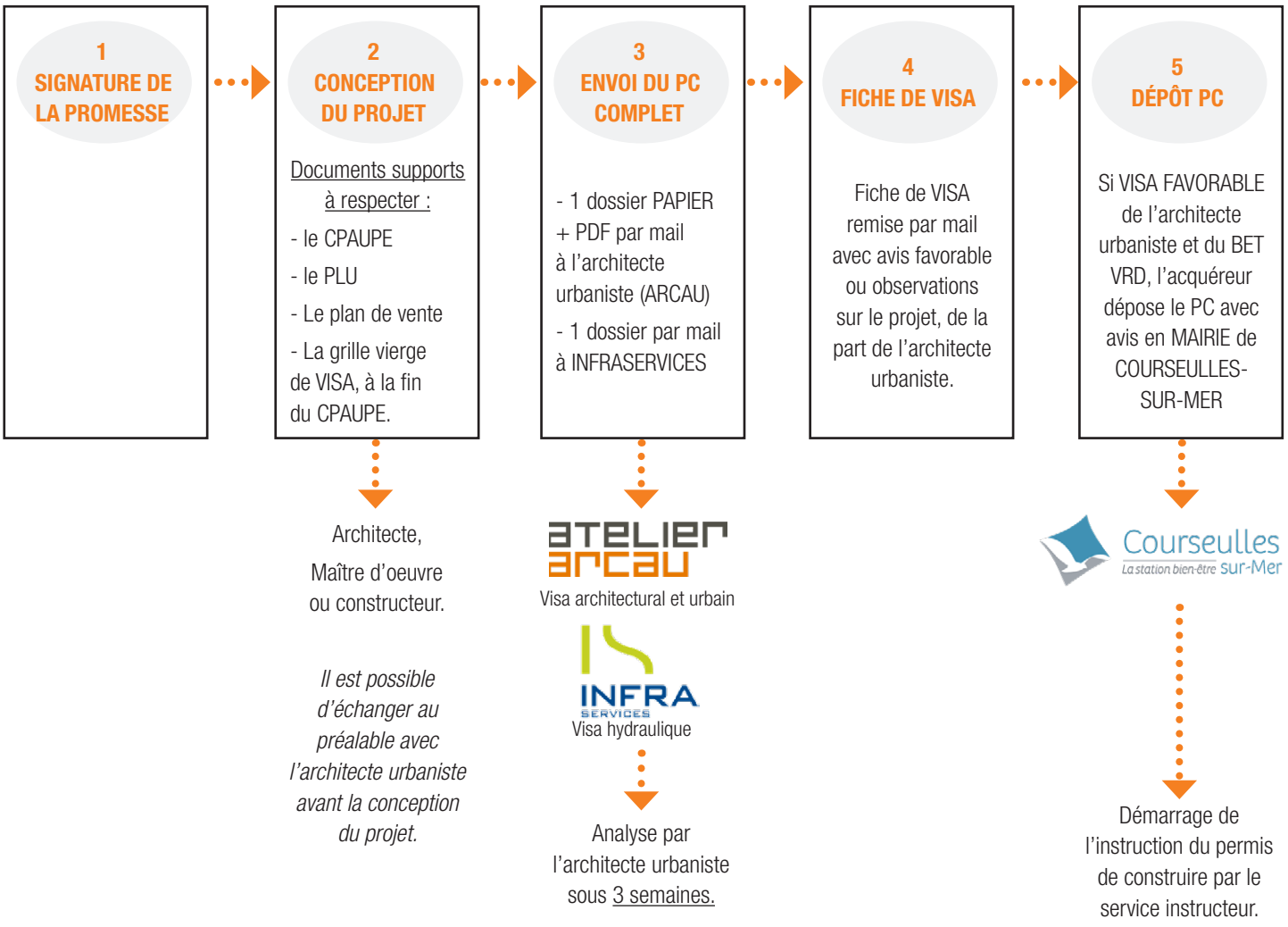
- **INFRASERVICES, bureau d'études en VRD :** il a également un rôle d'information, de conseil et de vérification des projets, avant dépôt du PC. Il veille au bon respect des prescriptions en termes de gestion de l'eau à la parcelle. Il rédige lui aussi un avis (visa) préalable au dépôt de la demande de PC.

- **LA MAIRIE DE COURSEULLES-SUR-MER :** après avis favorable de l'architecte et du bureau d'étude en VRD, la mairie sera en charge de l'étude et de l'instruction des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme. C'est ensuite le maire qui sera chargé de délivrer les autorisations d'urbanisme (Permis de construire).

2. LE SUIVI

ACCOMPAGNER ET ÉVALUER LE PROJET

Avant toutes choses, l'acquéreur prend connaissance de ce cahier et du PLU, et construit son projet en respectant les règles établies. À la signature de la promesse de vente, l'acquéreur du terrain s'engage (en vue de déposer son permis de construire) à respecter les modalités de suivi ci-dessous :



Consignes d'envoi (après consultation des «documents supports» et échanges préalables avec l'architecte urbaniste) :

- **Le dossier de PC doit être complet, en format A3, à l'échelle (1/50, 1/100, etc...) et avec une échelle graphique.**
- Il doit être déposé au préalable pour une instruction de l'urbaniste conseil pour le visa urbain en **un exemplaire papier obligatoirement** à :
  Atelier Arcau, 68 rue Anita Conti - CS70057 - 56002 VANNES Cedex.
- **Un exemplaire informatique en PDF uniquement** sera également transmis par mail à Atelier Arcau et à Infraservices aux adresses suivantes :
  - m.queau@atelierarcau.fr
  - achevalier@infraservices.fr

Les documents supports :

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) : il est consultable en mairie ou sur le site internet de la ville. Veillez à regarder les documents opposables relatifs à la ZAC (sur le site internet de la ville).
- Le CPAUPE : il s'agit du présent document.
- Le Plan de Vente par lot : il est remis par l'aménageur. C'est lui qui précise les principes d'implantation des constructions sur la parcelle, l'altimétrie environnante, le recul par rapport à la rue, le faîtage, les clôtures, etc.
- La grille vierge de VISA, afin de connaître précisément les points qui seront étudiés par l'architecte urbaniste dans le cadre de la procédure de visa.
- Les permis de construire des lots voisins, lorsqu'il y en a, peuvent être consultés en mairie. Il est conseillé de les consulter.

Toute l'équipe se tient à la disposition des acquéreurs pour, avant le dépôt du PC :
- Valider l'implantation, la volumétrie et les grandes lignes du projet,
- Définir l'organisation des espaces extérieurs (accès, stationnements, espaces verts privés…).

3. DOCUMENTS À FOURNIR À L'ARCHITECTE URBANISTE DE LA ZAC

Afin de permettre de mieux appréhender les caractéristiques et la qualité des constructions, le dossier de permis de construire fourni comportera obligatoirement les pièces et les indications nécessaires précisées au Cerfa (vous pouvez également connaître les pièces demandées auprès du service instructeur.

Merci de bien vouloir apporter les précisions suivantes aux pièces obligatoires indiquées ci-dessous :

- **PCMI2 - plan de masse :** préciser les hauteurs de dalle, les implantations des clôtures et leurs nature, l'emplacement des récupérateurs d'eau éventuels.

- **PCMI3 - plans de coupe :** préciser la hauteur à l'égout et au faîtage.

- **PCMI4 - Notice descriptive :** préciser le traitement (matériaux et couleurs) de l'ensemble des menuiseries (portes, fenêtres, garages), l'intégration des volets roulants, les espèces végétales des haies et des arbres éventuels, les matériaux et coloris de façade et de toiture.

Outre les pièces obligatoires, définies réglementairement, le dossier transmis doit comporter des documents complémentaires permettant de mieux apprécier le niveau qualitatif du projet, à savoir:

- **Plan de plantations (pouvant être associé au plan masse) :** afin qu'il soit significatif, ce document devra comprendre les éléments suivants :

  - toute végétation existante en précisant ce qui est conservé et les arbres à abattre si nécessaire à la construction,
  - les types et les traitements des clôtures,
  - indication des espèces et la taille de plantations,
  - les talus, les mouvements de terre avec indication des pentes et côtes NGF indicatives,
  - les interfaces avec les réseaux souterrains.

- **Plans intérieurs du projet :** ces plans nous sont importants pour comprendre le projet et son agencement. Cela permet de faciliter le dialogue entre l'architecte urbaniste, le maître d'oeuvre et l'acquéreur.

- **La fiche de renseignements complétée (volet 4 : Annexe 2).**

- **La notice hydraulique et sa note de calcul dûment complétée,** selon le principe de gestion des EP choisi. Vous trouverez les notes de calculs aux pages suivantes :
  - Modelés de terre : p 51.
  - Noues et espaces verts creux : p 52.
  - Échelles d'eau : p 53.
  - Massifs drainants et SAUL : p 55.

VOLET 3 I PRESCRIPTIONS & RECOMMANDATIONS PAR FICHES THÉMATIQUES
DU PROJET URBAIN AU BÂTIMENT

1 - COMPOSITION URBAINE.....23
Fiche 1.1 - Implantation des constructions.....23
Fiche 1.2 - Volumétrie et gabarit.....25
Fiche 1.3 - Toitures.....27

2 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES.....29
Fiche 2.1 - Choix des matériaux.....29
Fiche 2.2 - Menuiseries.....31
Fiche 2.3 - Le chemin de l'eau.....33

3 - AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS.....35
Fiche 3.1 - Accès et enclaves de stationnements.....35
Fiche 3.2 - Coffrets techniques & boîtes aux lettres.....37
Fiche 3.3 - Clôtures.....38
Fiche 3.4 - Végétalisation des parcelles.....40
Fiche 3.5 - Palette végétale des espaces extérieurs.....42

4 - ENVIRONNEMENT.....48
Fiche 4.1 - Gestion des eaux pluviales.....48
Fiche 4.2 - Gestion des déchets.....57
Fiche 4.3 - Performance énergétique des bâtiments.....59

Le présent volet est divisé en 4 chapitres déclinés sous la forme de fiches pédagogiques définissant les prescriptions et recommandations à prendre en considération dans le cadre de l'élaboration de votre projet de maison et d'aménagement paysager de votre parcelle.

Pour mémoire, le respect des prescriptions est obligatoire, les recommandations sont de l'ordre du conseil.

Tout projet d'extension devra également respecter ces fiches. Les 4 chapitres sont :

1 - Composition urbaine : la composition urbaine définit les principes urbains qui vont établir l'implantation de la maison.

2 - Prescriptions architecturales : les prescriptions architecturales définissent les règles architecturales pour la conception de la maison.

3 - Aménagements extérieurs : les aménagements extérieurs définissent les orientations et possibilités d'aménagements paysagers ainsi que le traitement des espaces extérieurs comme les clôtures ou les revêtements de sols.

4 - Environnement : ce chapitre définit la politique de gestion des eaux pluviales, de gestion des déchets et les principes environnementaux en terme d'énergie et de qualité environnementale à respecter pour chaque maison.

Le **plan de constructibilité** et le **plan de clôtures** permettent de synthétiser et d'identifier sur chaque parcelle les possibilités de constructions (implantations, orientions,...) et d'aménagements paysagers. Ils permettent de prendre connaissance de ce que son futur voisin pourra éventuellement réaliser. Le respect de ces deux documents graphiques est strictement obligatoire.

MODE D'EMPLOI DES FICHES

Chapitre de la fiche

L'objectif principal de la fiche, pour améliorer le cadre de vie du quartier

Le numéro de la fiche

Le sujet de la fiche

Extrait du PLU concernant le thème traité

Documents à consulter en parallèle

Recommandations : Conseils pour accompagner la conception du projet dans l'objectif d'améliorer le cadre de vie de l'usager





Prescriptions : Réglementations architecturales, urbaines et paysagères en complément du PLU. Elles sont obligatoires et doivent être respectées, dans le but d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Croquis, schémas ou photos pour illustrer l'esprit recherché, ainsi que des contre-exemples.

Quelques images d'exemples existants

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les éléments correspondent au PLU en cours à cette adresse :

https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/

Art. 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

En façade Est le long de la RD 79, les constructions devront respecter une distance minimale de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Il n'est pas défini de règle d'implantation le long des voies créées à l'intérieur d'une opération d'aménagement.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Art. 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,

- soit en retrait d'un mètre minimum de ces limites

Art. 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : non réglementé.

Art. 1AU9 : Emprise au sol des constructions : non réglementé.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Favoriser une implantation des constructions offrant à la fois intimité et ensoleillement pour les habitations, avec une utilisation optimale des parcelles.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Plan de vente - Le polygone d'implantation est mentionné sur les plans de vente de chaque lot.

Plan de constructibilité - L'implantation des constructions par rapport aux voiries est définie par une ou deux zones constructibles selon les parcelles, l'une principale et l'autre secondaire. Elle est également définie par une bande d'alignement indiquée sur le plan de constructibilité transmis par tranche.

PRESCRIPTIONS

1 - Emprise au sol des constructions

Les volumes bâtis ne peuvent excéder 60% de la superficie de la parcelle.

2 - Implantation par rapport à la voirie et alignement :

(cf plan de vente et de constructibilité)

- Les volumes bâtis doivent s'implanter à 5 m de la voirie (espace public), le long de l'enclave de stationnement, sauf exception au plan de constructibilité. L'alignement à 5 m concerne :

> Soit la totalité de la façade (cas 1).

> Soit une partie seulement de la façade, correspondant généralement au volume secondaire en RDC (garage). Le volume principal pouvant s'implanter, lui, en retrait jusqu'à 10 mètres maximum par rapport à la voirie (limite avec l'espace public) (cas 2).

- Certains lots pourront autoriser un volume bâti secondaire (RDC uniquement) à l'alignement en front de rue, pour dégager un jardin généreux au Sud (cas 3).

- Certains lots (cf plan de constructibilité) n'ont pas d'alignement à respecter et doivent juste s'inscrire dans la zone constructible (cas 4) (sauf modification du PLU à ce sujet).

3 - Implantation par rapport aux limites séparatives et mitoyenneté :

(cf plan de vente et de constructibilité)

- La mitoyenneté sur une des limites de la parcelle est obligatoire sur les limites précisées au plan de constructibilité ou plan de vente sur au moins 5 mètres.

- Les maisons isolées en milieu de lot sont interdites.

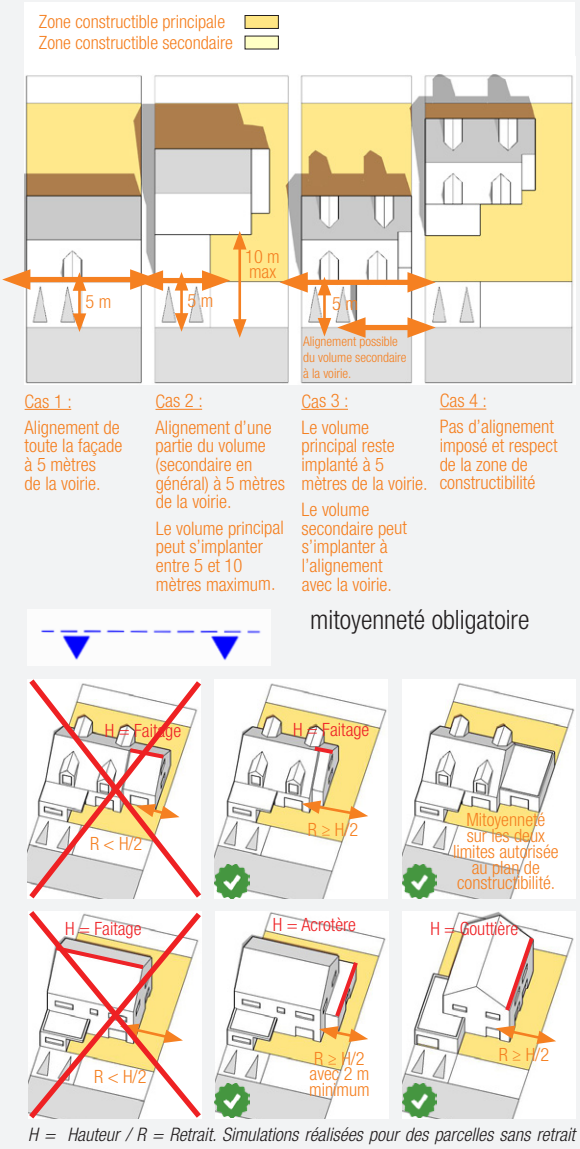
- Si la zone de constructibilité le permet, la maison peut également s'implanter d'une limite à l'autre (mitoyenneté des deux côtés).

En cas de retrait vis-à-vis d'une des limites mitoyennes :

- Soit ce retrait est imposé par une bande inconstructible de 3 m (cf plan de constructibilité).

- Soit ce retrait doit être de 2 m au minimum (ce qui permet l'ouverture de fenêtres pour éviter les pignons aveugles).

Dans tous les cas, le volume devra respecter un retrait minimum équivalent à H/2 avec H = hauteur maximale du plan vertical de la façade concernée (gouttière, acrotère ou faîtage dans le cas d'un pignon). Cette disposition s'applique également en fond de lot, en complément (si besoin) des retraits obligatoires de 3 à 5 m déjà imposés sur le plan de constructibilité.

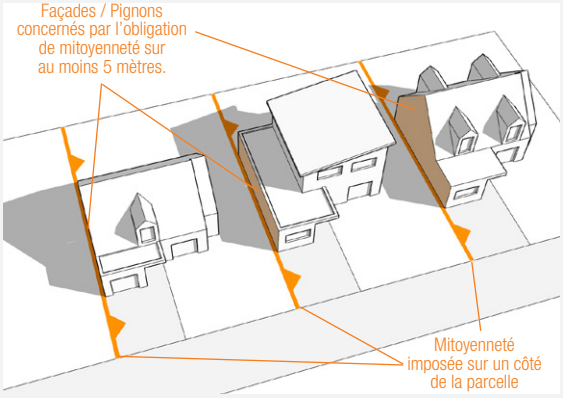


H = Hauteur / R = Retrait. Simulations réalisées pour des parcelles sans retrait obligatoire au plan graphique (Même s'il y a un retrait, c'est H/2 dans tous les cas).

4 - Respect des zones d'implantation des volumes :

(cf plan de vente)

- La construction doit respecter les zones d'implantations définies pour la parcelle en question.
- Le volume principal doit s'inscrire dans la zone d'implantation du volume principal (R+1+C).
- Le volume secondaire (RDC) peut s'inscrire dans la zone d'implantation du volume secondaire et/ou du volume principal.
- Les façades doivent être parallèles ou perpendiculaires à la voirie. Les façades en biais ne sont pas autorisées.



5 - Implantation et ensoleillement

(cf plan de vente)

L'implantation de la maison doit favoriser un ensoleillement optimal du jardin et du bâtiment, en ayant des ouvertures adaptées à l'orientation.



6 - Implantation et altimétrie des maisons individuelles

- L'altimétrie du sol brut du RDC doit être cohérente avec l'altimétrie de l'axe moyen de la voirie au niveau de la parcelle, en garantissant un accès PMR à la maison.
- On veillera à limiter et à équilibrer les déblais/remblais, en fonction de la côte altimétrique imposée au règlement graphique. Les sur-élévations de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel fini sont interdites.

7 - Implantation des annexes (abris de jardin)

Ils seront soit implantés en limite de propriété, soit en retrait de 80 cm à 1 m de la limite du domaine public pour laisser la place à la haie (cf l'emplacement indiqué au plan de constructibilité).

RECOMMANDATIONS

1 - Il est attendu du travail de conception une grande vigilance aux relations entre le logement, son prolongement extérieur (jardin, balcon, terrasse) et les espaces publics, afin de privilégier des espaces de vie conviviaux et respectueux des intimités.

2 - Des espaces de rangement répondant aux besoins sont conseillés, de manière à laisser le garage éventuel libre et dédié à sa fonction de stationnement. Dans ce sens, l'aménagement d'un cellier intérieur est vivement encouragé.

3 - Afin de limiter les vis-à-vis avec les habitations voisines, on veillera à la composition des ouvertures dans la façade afin d'éviter les vis-à-vis directs.

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les éléments correspondent au PLU en cours à cette adresse :
https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/

Art. 1AU10 : Hauteur maximale des constructions :

Toute construction nouvelle devra reprendre le gabarit des constructions existantes situées dans son environnement.

Dans la zone 1 AU : Non règlementé

Les annexes n'excéderont pas 4,50 m au point le plus haut de la construction lorsqu'ils seront implantés en limite de parcelle. Les annexes non implantées en limite séparative pourront avoir une hauteur de 5 m au faîtage.

Art 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural. Il pourra être composé de volumes principaux et de volumes secondaires. Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches…

Aspect général : La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions liées à la construction principale accolées ou non devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

OBJECTIFS & INTENTIONS

Se préserver de tout style architectural qui pourrait déprécier l'identité du quartier et éviter des volumétries pouvant déséquilibrer l'harmonie de la silhouette urbaine. Favoriser l'intimité et l'ensoleillement de chacun et contribuer à renforcer l'identité champêtre du quartier.

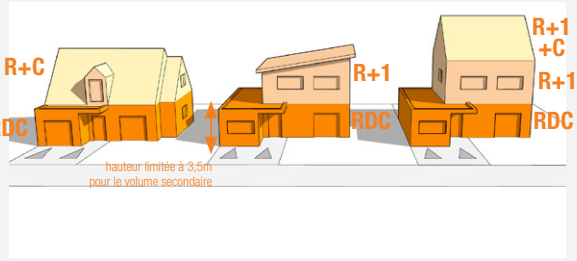
RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Plan de constructibilité - Les zones concernées par la hauteur limitée des constructions sur certaines portions de parcelles spécifiques sont indiquées sur la plan de constructibilité transmis par tranche.

PRESCRIPTIONS

1 - Volumétrie de la construction principale

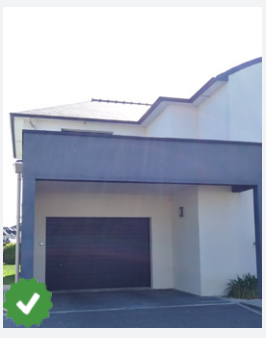
- La hauteur maximale autorisée est de 6 mètres à l'égout à partir du terrain naturel.
- Gabarit maximum : R+1+Combles.
- Les pignons aveugles (sans aucune ouverture) sont interdits, excepté en limite de propriété.
- De manière générale, toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.



2 - Volumétrie des constructions secondaires

- Gabarit maximum pour les constructions secondaires : RDC (Rez-de-chaussée)
- La hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres à l'égout, ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel, pour limiter les ombres portées au Sud et favoriser l'ensoleillement des parcelles voisines.





3 - Volumes complémentaires de type carport

- Tout volume complémentaire de type carport doit être implanté sur l'emprise de l'enclave de stationnements privative.
- Le carport pourra couvrir une à deux places de parking de l'enclave de stationnements privative.
- Le carport ne peut être fermé que sur deux faces maximum.

Cf fiche n°3.1 «Accès et enclaves de stationnement».





4 - Annexes (abris de jardin)

- La hauteur des dépendances est fixée à 3,5 mètres maximum au point le plus haut.
- Les cabanons seront à toiture monopente ou toiture terrasse. Ils seront en bois naturel ou bien vernis incolore mat. Leur surface au sol est limitée à environ 9 m².
- Les abris à remplissage métallique, en plastique et en résine sont interdits.



5 - Serres

Les serres sont autorisées. Néanmoins, elles devront respecter les prescriptions suivantes :
- Surface limitée à 8 m2.
- Sur la forme, toitures monopente ou double pente,
- Les serres tunnels sont à proscrire.
- Matériaux : métal et verre, ou polycarbonate.
- Pour la hauteur, 1,60 m pour les parois et 2,5 m au faîtage.

Les serres devront correspondre au visuel ci-contre.



6 - Vérandas

- La construction de vérandas est autorisée.
- Les menuiseries doivent être de la même couleur que les menuiseries extérieures de la construction principale.
- Les volets roulants sur vérandas sont autorisés mais les volets devront être de même couleur que les menuiseries de la véranda.



7 - Décors

Sont interdits tous rajouts, décors de type colonnes, corniches ou moulures non justifiés.





QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les éléments correspondent au PLU en cours à cette adresse :
https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/

Art. 1AU10 : Hauteur maximale des constructions :

Toute construction nouvelle devra reprendre le gabarit des constructions existantes situées dans son environnement.

Dans la zone 1 AU : Non règlementé

Les annexes n'excéderont pas 4,50 m au point le plus haut de la construction lorsqu'ils seront implantés en limite de parcelle. Les annexes non implantées en limite séparative pourront avoir une hauteur de 5 m au faîtage.

Art 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (extrait) :

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches…

Aspect général :

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Toiture et matériaux de couverture :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes similaires à celles utilisées traditionnellement dans le secteur géographique.

La forme de la toiture des constructions doit s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Les toits-terrasses, végétalisés ou non, sont autorisés.

Les constructions liées à la construction principale accolées ou non devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

OBJECTIFS & INTENTIONS

Considérée comme la 5ème façade, la couverture participe à l'allure générale de la construction. C'est pourquoi il est demandé une attention particulière à son intégration dans le projet architectural.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Plan de constructibilité - Le sens du faîtage pour chaque maison est indiqué sur le plan de constructibilité transmis par tranche.

PRESCRIPTIONS

1 - Type de toiture, forme et pente

Sur l'ensemble de la ZAC, tous les volumes principaux seront obligatoirement recouverts par deux types de toitures au choix :

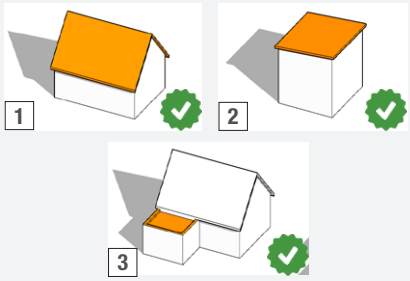
- Toiture en deux pans inclinés de 35° à 45° (1)
- Toiture monopente très faiblement inclinée à 5° maximum (2)

Tous les volumes secondaires seront obligatoirement recouverts par trois types de toitures au choix :

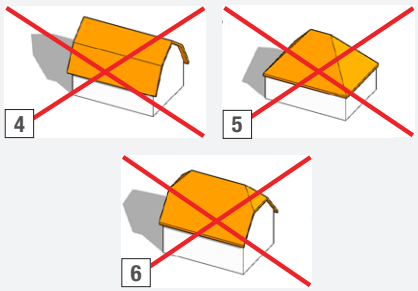
- Toiture en deux pans inclinés de 35° à 45° (1)
- Toiture monopente très faiblement inclinée à 5° maximum (2)
- Toiture terrasse (3), soit en toit plat, soit en toit monopente très faiblement incliné et masqué par des acrotères prenant l'allure d'un toit terrasse.

Les formes de toitures suivantes sont interdites : berceau ou cintrées (4), croupes, 4 pans et diamants (5 et 6).

Typologies de toiture autorisées :



Typologies de toitures interdites



2 - Type de faîtage

- Le faîtage est réalisé dans le sens de la longueur la plus importante.
- Le faîtage devra donc être parallèle ou perpendiculaire à la voie d'accès (cf plan de vente et de constructibilité).
- Néanmoins, des exceptions sont possibles (cf plan de vente et plan de constructibilité).

3 - Fenêtres de toit et éléments techniques :

Pour les fenêtres de toit, sont autorisées les formes suivantes uniquement :

- forme en chien assis avec couverture en deux pans conforme au type de lucarnes traditionnelles en Normandie.
- forme cubique en continuité de la façade.
- Les fenêtres de type «Velux», à condition qu'ils soient bien encastrés dans la toiture.
- Les matériaux utilisés seront l'ardoise naturelle ou synthétique, l'anthra-zinc. La façade de la fenêtre de toit, si elle est en continuité avec la façade de la maison, sera traitée dans une teinte identique à celle employée pour le reste des façades.

Les éléments techniques de toiture (climatisation, VMC) doivent être intégrés dans le volume bâti. Les panneaux solaires devront être obligatoirement encastrés dans la toiture.





RECOMMANDATIONS

1 - Le sens du faîtage peut prendre en compte l'orientation de la construction et par conséquent son ensoleillement pour l'installation d'éventuels panneaux solaires.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- CHOIX DES MATÉRIAUX

FICHE
N°2.1

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les éléments correspondent au PLU en cours à cette adresse :
https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/

Art. 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

Aspect général :

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions liées à la construction principale accolées ou non devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

Toiture et matériaux de couverture :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes similaires à celles utilisées traditionnellement dans le secteur géographique.

La forme de la toiture des constructions doit s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Les toits-terrasses, végétalisés ou non, sont autorisés.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Le choix des matériaux et des coloris joue un rôle très important dans le résultat final de l'opération. Ce sont en effet ces deux paramètres qui vont contribuer à forger l'identité du lieu et l'harmonie visuelle du quartier.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Charte des coloris de la commune de Courseulles-sur-Mer - C'est elle qui liste les coloris autorisés pour les façades et les menuiseries.

PRESCRIPTIONS

1 - Choix des matériaux

Sont autorisés les matériaux suivants :

- Les enduits grattés fins ou lisses, à la chaux (sans baguettes d'angle). Les encadrements de fenêtres en surépaisseur sont proscrits.

- La pierre naturelle ainsi que le béton lasuré anthracite, en tant que parement sur quelques murs extérieurs.

- La brique, uniquement si elle est peinte en blanc.

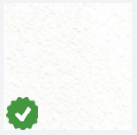
- Les bardages en bois teinte naturelle (traitement classe II) ou en bois reconstitué (composites, fibres de bois recyclés...).

- Les bardages en zinc (en retour de toiture), bardages tôle (couleur blanche uniquement).

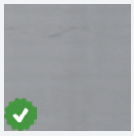
Les matériaux de type parpaing brut, carreaux de plâtre... doivent être obligatoirement recouverts d'un enduit, d'un bardage ou d'un parement.

Pour les surfaces vitrées et les vérandas, le verre opalescent, transparent clair, le reglit et le polycarbonate sont autorisés. Les verres colorés sont interdits.

Les façades et murets :

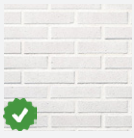

Enduit gratté fin


Pierre


Béton lasuré anthracite

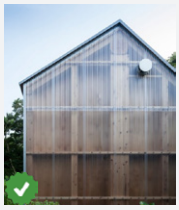

Bardage bois


Bardage tôle blanche


Briques blanches peintes







Exemples de coloris :


Les blancs...
Les beiges et ton pierre...

A proscrire :





2 - Nuancier de couleurs

- Le nuancier autorisé pour les maisons individuelles est uniquement composé de teintes allant de la gamme des blancs au ton pierre, en accord avec l'identité paysagère de la ZAC.

- Deux teintes maximum peuvent être utilisées par maison. Les frises de couleur sont interdites.

- Les camaïeux de jaunes, saumon, roses ou oranges, clairs ou foncés et d'inspiration provençale sont proscrits. Ils sont incompatibles avec l'identité des paysages patrimoniaux du Calvados.

3 - Matériaux pour les toitures

Sont autorisés les matériaux suivants :

- L'ardoise naturelle ou synthétique (imitation ardoise naturelle, shingle interdit) pour les toitures à double pente.

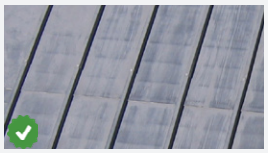
- Le zinc, l'anthrazinc et l'acier pour les toitures monopente à faible pente et les fenêtres de toit.

- Le bac acier, une toiture végétalisée ou de la membrane PVC pour les toitures terrasses, à condition d'être invisible depuis la rue grâce à un acrotère.

- Les tuiles de faîtage peintes dans le même coloris que la toiture.

NB : Tout ce qui n'est pas autorisé est interdit.











PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- CHOIX DES MATÉRIAUX

FICHE
N°2.1

RECOMMANDATIONS

1 - Des badigeons de chaux blanche, ou des peintures minérales laissant respirer les murs, peuvent compléter l'aspect fini d'un enduit lissé.

2 - Il est recommandé de privilégier une implantation verticale pour les lames des bardages en bois, afin de permettre un écoulement des eaux plus rapide.

3 - Des teintes de préférence claires sont à privilégier. Le volume principal pourra être traité par un enduit clair de la gamme des blancs. Une couleur plus foncée ou plus claire pourra servir à mettre en valeur un autre volume (volume secondaire, étage du volume principal, retrait de façade).

4 - Les toitures terrasse doivent être, de préférence, accessibles.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE











RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Sans objet

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Charte des coloris de la commune de Courseulles-sur-Mer - C'est elle qui liste les coloris autorisés pour les façades et les menuiseries.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Le choix des menuiseries et de leur couleur revêt un caractère très important dans le cadre d'une construction, aussi bien sur le plan de l'esthétique que sur celui des économies d'énergies. Les menuiseries peuvent, par leurs choix de formes ou de couleurs, influer beaucoup sur l'aspect extérieur d'un bâtiment. C'est pour cela qu'une démarche d'harmonisation des menuiseries de l'ensemble des maisons individuelles est envisagée afin de créer au sein du quartier un véritable ensemble cohérent.

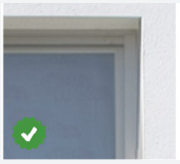
PRESCRIPTIONS

1 - Type des menuiseries extérieures

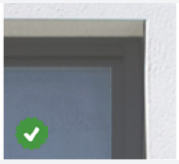
Sont autorisés :

- Les menuiseries en aluminium, en PVC et en bois (teinte naturelle).
- Les menuiseries mixte bois/aluminium, bois/PVC et PVC/aluminium sont autorisées à condition que la face vue de l'extérieur soit la face en aluminium ou en bois.
- Les ouvertures en hublots ou triangles sont interdites.
- Les coffrets de volets roulants intégrés à la façade et invisibles depuis la rue.
- Les volets roulants doivent être en PVC ou en aluminium. Ils seront blanc ou, de préférence, de même couleur que les menuiseries.

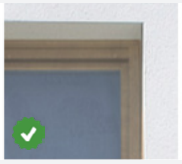
Il est recommandé de veiller au bon espacement des ouvertures de la façade, dans un souci d'harmonie et d'équilibre.



Aluminium naturel



Aluminium gris



Bois





2 - Teintes des menuiseries

Les teintes proposées ci-dessous s'inscrivent dans l'environnement de la ZAC et s'inspirent des coloris traditionnels de la commune. Elles font écho au ciel, à la mer, aux arbres et aux couleurs végétales de la ZAC.

- Les teintes situées dans un spectre allant du blanc au gris anthracite. La couleur de menuiserie doit toujours être plus foncée ou de même couleur que la façade.
- La teinte bois naturel.
- Les teintes colorées bleu foncé (RAL 5003) et rouge foncé (RAL 8012).
- Les teintes de violet, bleu clair et vert clair sont proscrites.
- Pour les vérandas, les menuiseries doivent être de la même couleur que les menuiseries extérieures de la construction principale (cf p 26).

RAL 9001

RAL 9035



RAL 7012



RAL 6005



RAL 5003



RAL 8012

3 - Uniformisation des menuiseries, portails et serrureries

- Dans un soucis d'unité esthétique, la porte d'entrée, la porte de garage et les éléments de serrurerie seront de la même couleur.

NB : Tout ce qui n'est pas autorisé est interdit.





PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- MENUISERIES

FICHE
N°2.2

RECOMMANDATIONS

1 - L'usage du PVC (de manière générale) est déconseillé car il dégage des composés organiques volatiles durant tout son cycle de vie et les fumées qu'il dégage en cas d'incendie sont extrêmement toxiques.

2 - La mise en place de volets roulants en aluminium et dans la même teinte que les menuiseries est vivement encouragée. Les glissières doivent également dans l'idéal être de la même teinte que les menuiseries.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE









RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Sans objet

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

L'objectif est ici de favoriser un écoulement naturel des eaux de pluie sur le bâtiment et de limiter les éventuels dégâts qu'elles peuvent causer dans le temps. Ainsi, on évite le vieillissement précoce de la structure.

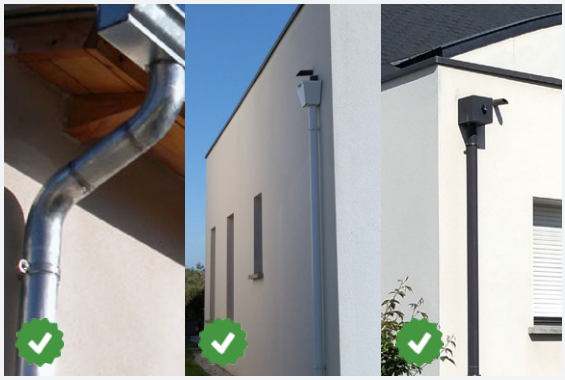
PRESCRIPTIONS

1 - Type de gouttières et de descentes des eaux pluviales

- Les gouttières et descentes d'eaux pluviales devront être en zinc naturel ou en aluminium. Elles devront être de même couleur que la façade ou de même couleur que les menuiseries. Cela doit rester harmonieux.

- L'ensemble du système d'eaux pluviales devra utiliser le même matériau et la même couleur.

Important : Afin de faciliter le travail de visa, la représentation graphique des gouttières et des descentes d'eaux pluviales ainsi que leur couleur devront figurer sur les vues de façades.



2 - Couverture des acrotères des toits terrasses

- Afin de limiter l'infiltration des eaux de pluie dans la façade par le biais des acrotères (1), ceux-ci doivent être recouverts par une couvertine (2) très légèrement pentue.

- La couvertine doit être en zinc ou en aluminium, de même couleur que la façade ou les menuiseries.



3 - Couverture des appuis de fenêtre

- Afin de limiter l'infiltration des eaux de pluie dans la façade par le biais des rebords de fenêtres, ceux-ci doivent être recouverts par une couvertine très légèrement pentue.

- La couvertine doit être en zinc ou en aluminium et de la même couleur que celle des menuiseries.





PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- LE CHEMIN DE L'EAU

FICHE

N°2.3

RECOMMANDATIONS

1 - Il est vivement recommandé de se doter d'un bac récupérateur d'eaux de pluies, directement relié à la gouttière, afin de créer une réserve d'eau utile pour la jardin en période sèche et pour limiter la consommation d'eau.

2 - Les bacs récupérateurs d'eau en plastique non camouflés sont déconseillés. Il est préférable qu'ils soient du même coloris que celui des gouttières ou bien des menuiseries.

3 - Ces bacs peuvent être camouflés par un habillage en bois naturel.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les éléments correspondent au PLU en cours à cette adresse :
https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/

Article 1AU3 : conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées (extrait) :

Accès : Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article 1AU12 : obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement (extrait) :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent ni au stationnement groupé reporté, ni au stationnement dédié aux autocars.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement individuel nouvellement créé, et une place dans le logement collectif. Elles seront réalisées :

- soit sur la parcelle et pourront ou non être incluses dans le bâti,

- soit sur un parking collectif à moins de 100 mètres à pied de l'habitation.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Le non encombrement des voies de desserte par les véhicules est essentiel pour le bon fonctionnement des quartiers. Chaque acquéreur doit pouvoir gérer ses véhicules sur sa propre parcelle tout en minimisant l'imperméabilisation du sol et l'impact visuel du stationnement.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Plan de vente - L'accès à la parcelle est mentionné sur les plans de vente de chaque lot.

Plan de constructibilité - Les principes d'accès aux parcelles sont définis sur le plan de constructibilité transmis par tranche.

PRESCRIPTIONS

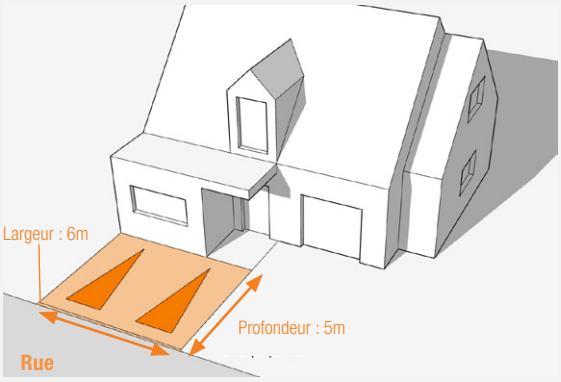
1 - Organisation des accès aux parcelles par le biais des enclaves de stationnements

(cf plan de vente)

- Les accès aux parcelles se feront depuis les voies de desserte du quartier. L'implantation des enclaves de stationnements privatives est imposée par le plan de vente du lot.

- Les enclaves de stationnements privatives feront impérativement 5.00 m de profondeur par 6.00 m de large afin de permettre le stationnement de deux véhicules. Elles ne pourront pas être closes.

- Un volume complémentaire (carport, fermé sur deux faces maximum) pourra être réalisé sur l'emprise de l'enclave de stationnement. Il pourra concerner une ou deux places de stationnement.

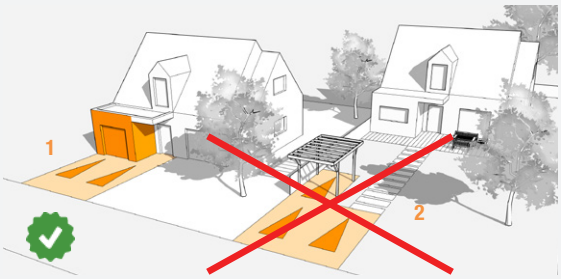


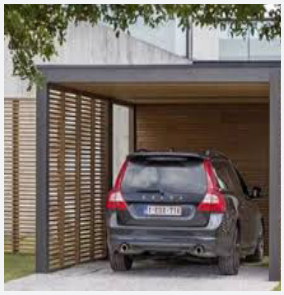
2 - Création de parkings supplémentaires

- Toute création de parking supplémentaire ne pourra se faire que lorsque l'agencement de la parcelle permet la construction d'un garage fermé, en continuité de l'enclave de stationnement, au sein du volume bâti (1).

- La création d'une place supplémentaire, avec ou sans carport, est strictement interdite dès lors qu'elle n'est pas située dans un garage fermé intégré au volume bâti (2).

- Une exception est faite pour les lots régit par le «cas 4» d'implantation vis à vis de la voirie (cf p23). Une allée pourra relier l'entrée charretière au garage et pourra accueillir un véhicule supplémentaire.







2 - Traitement de l'enclave de stationnement

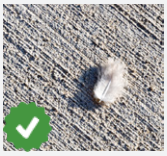
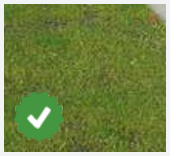
Les places de stationnement devront être obligatoirement aménagées de la sorte :

- Deux bandes de roulement en béton gratté ou désactivé sur une ou les deux places.
- Une des bandes pourra être plus large afin de permettre d'aménager un cheminement.
- L'intérêt de ces bandes est d'éviter la dégradation rapide de la surface perméable de la place de stationnement par les roues de la voiture.

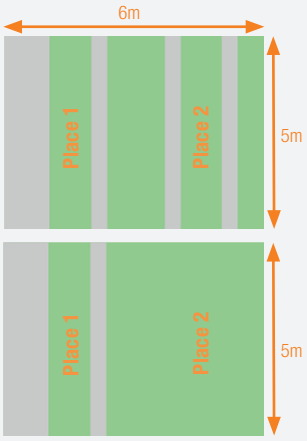
Entre les bandes, la surface devra rester perméable et respecter la liste ci-dessous, au choix :

- pavé de béton avec joints engazonnés
- Mélange terre pierre engazonné
- Gazon,
- Gravillons, à condition qu'un seuil pavé sépare les gravillons de la voirie afin d'éviter leur dispersion sur l'espace public.

La pente de l'enclave de stationnement sera de 2%, dans les deux sens.





Version 1 :

Les deux places sont aménagées. Sur une des deux places, une bande de roulement plus large permet de faciliter le passage.

Version 2 :

Seulement une des deux places est aménagée. L'autre reste en revêtement perméable.

RECOMMANDATIONS

Sans objet

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE







• COFFRETS TECHNIQUES & BOÎTES AUX LETTRES

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Sans objet

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

Non intégrés, les divers coffrets techniques sont souvent disgracieux dans le paysage urbain. Afin de minimiser l'impact visuel de ceux-ci sur rue, les coffrets posés seront intégrés dans un dispositif mis en place par l'aménageur. La boîte aux lettres également doit faire l'objet d'un traitement particulier.

PRESCRIPTIONS

1- Localisation et accès aux coffrets techniques

Le point de raccordement est imposé pour l'ensemble des lots de la ZAC.

Les coffrets techniques seront à la charge de l'aménageur de la ZAC et seront traités de manière similaire à la photo ci-contre.

NB : Le modèle présenté ci-contre ne représente pas forcément le modèle définitif qui sera choisi par l'aménageur.

Tout déplacement est interdit sauf demande d'autorisation validée par la mairie, l'aménageur et l'urbaniste de la ZAC.

Les regards pour les eaux usées et les télécommunications seront aménagés au sol avec un regard de visite. La clôture ne devra en aucun cas empêcher l'accès aux coffrets techniques par les concessionnaires depuis la rue.


Mobilum

2 - Intégration paysagère des boîtes aux lettres

Pour créer une homogénéité au sein du quartier, le modèle de boîtes aux lettres respectera la normalisation demandée par la Poste.

Elle sera de coloris : acier noir lisse. (RAL 9005).

Elle sera intégrée à la clôture ou fixée au mur d'entrée de la construction.

L'ensemble fera une hauteur hors tout de 0,80m maximum et respectera les normes AFNOR (NF D 27-404* et NF D 27-405*).





RECOMMANDATIONS

Sans objet.

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Sans objet

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Le plan de clôture - C'est lui qui définit pour chaque limite de lot le type de clôture autorisée.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Le choix des clôtures est un élément important dans l'identité visuelle et paysagère d'un quartier. Les limites de lots doivent éviter à tout prix un sentiment d'enfermement et favoriser les respirations et la place du végétal. La clôture doit être un élément à la fois fort et discret dans le paysage. Le respect des prescriptions suivantes est donc essentiel.

PRESCRIPTIONS

1 - Limites en front de rue (privé/public)

Les limites en front de rue auront une **hauteur de 1,20 m**. Elles intégreront le coffret technique habillé à charge aménageur qui sera mis en place en entrée de lot.

Ces limites seront constituées au choix par :

- (a) une clôture en palissade bois à lames verticales a petits ajournements d'une hauteur de 1,20 m. La clôture bois sera en teinte naturelle et respectera scrupuleusement le visuel ci-contre.

- (b) Un grillage en treillis soudé anthracite / pantanet gris anthracite / simple torsion galvanisé d'une hauteur de 1,20 m.

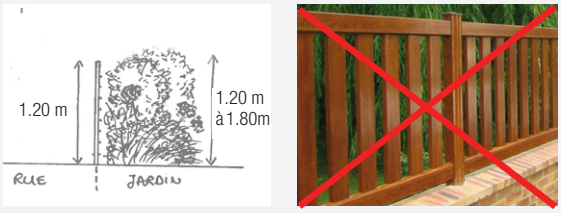
Ces clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie. Elles devront, de préférence, s'aligner sur la hauteur de la clôture (1,20 m) sans dépasser 1,80 m.

NB : Les murs en parpaing brut sont strictement interdits.
NB : Le treillis soudé / pantanet sera uniquement gris anthracite. Le vert foncé est interdit.

Un seul type de clôture sera utilisé pour traiter la limite en front de rue et le pourtour de l'enclave de stationnement, s'il est décidé de la clôturer.







2 - Autres limites :

- (c) Grillage en treillis soudé gris anthracite / pantanet gris anthracite / simple torsion galvanisé d'une **hauteur de 1,50 m maximum** obligatoirement doublé d'une **haie ne dépassant pas 1,80 m de hauteur maximum** et garantissant l'intimité.



4 - Clôtures interdites

Sont strictement interdits les types de clôtures suivants :

- panneaux plein en béton, bois, résine, plastique.
- soubassement en béton avec support treillis rigide, sauf si dénivelé à traiter.
- fausses haies synthétiques.
- bâches plastiques, canisses PVC ou bois.
- enrochements.
- ardoises verticales.

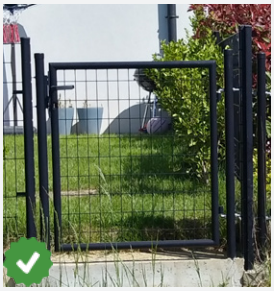
Pour opacifier une clôture, seules les haies végétales naturelles seront autorisées.






5 - Portillons

- Les portillons seront en métal (de même coloris que la clôture) en cas de clôture métallique, ou en bois en cas de clôture en bois.
- Ils seront de même hauteur que celle de la clôture : 1,20 m ou 1,50 m.
- Les portillons en PVC ou tout autre types de matières plastiques sont interdits.




6 - Traitement des dénivelés

- Il faudra limiter autant que possible les dénivelés importants et favoriser un alignement des côtes, pour adoucir les dénivelés entre terrains.
- S'il y a nécessité absolue de réaliser un talus, celui-ci devra être végétalisé. La pose de bâches en plastique est interdite. Il faut utiliser des bâches biodégradables ou du paillage.
- Les clôtures avec soubassement béton de 40 cm ne sont autorisées qu'en limite mitoyenne de lot pour traiter le dénivelé.




Pour connaître les espèces végétales autorisées pour les haies, merci de vous référer à la fiche sur les plantations des limites de lot (fiche suivante).

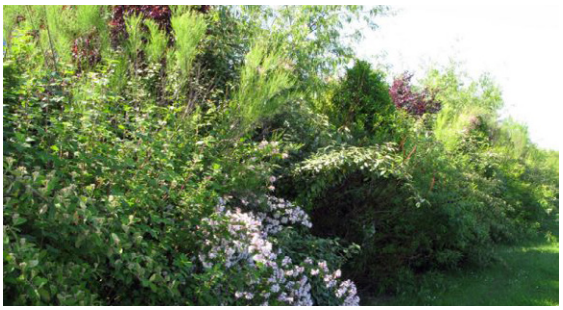
Les haies doivent être plantées en retrait dans la parcelle à 80 cm de limites.

RECOMMANDATIONS

1 - Concernant les clôtures en bois, il est recommandé d'utiliser des essences de bois brut locales (Robinier, Châtaigner, Chêne...).

2 - Sur rue, les clôtures en bois sont à privilégier par rapport aux clôtures métalliques ou pantanet.

3 - Les haies obligatoires derrière les clôtures feront l'objet d'une taille libre et légère, respectant une hauteur de 1,80 m maximum.



RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les éléments correspondent au PLU en cours à cette adresse :
https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/

ARTICLE 1AU13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées dans la mesure du possible.

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour intégrer dans leur environnement les installations extérieures autres que les bâtiments couverts (emplacement pour la collecte des déchets, parking nouvellement créé, aire de stockage extérieur…).

Les clôtures végétales sont majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales variées pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Les haies situées en limite des zones naturelle et agricole devront être des haies bocagères composées uniquement d'essences locales mélangées (les essences horticoles sont interdites).

Les reculs par rapport à l'alignement devront comporter un espace au sol libre suffisant pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Cohérence et diversité des jardins à l'échelle de la ZAC et lien avec les emprises existantes

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Charte des espaces publics de la commune de Courseulles-sur-Mer, légiférant notamment sur les espèces végétales autorisées et proscrites.

PRESCRIPTIONS

1 - Végétalisation des limites privatives

Les limites privatives peuvent être matérialisées au moyen d'une haie. Dans ce cas :

- Elles sont à la charge de l'acquéreur.
- Elles devront suivre le motif indiqué ci-après (page suivante).
- Le motif de haie arbustive sera planté par défaut. Néanmoins lorsque le pignon de la maison viendra en limite de haie, on pourra préférer le motif de vivaces.
- Les haies monospécifiques sont interdites.
- Les haies opaques et très rigides de conifères de type Thuya, Chamaecyparis, Cupressus… ou de feuillus type Prunus laurocerasus, Photinia, Elaeagnus ebbingei, sont interdites.
- Les haies seront de préférence laissées libres. Une taille légère sera pratiquée pour contenir le développement des arbustes.
- Les haies seront plantées en accompagnement des clôtures en limite privative.

La palette végétale utilisée doit respecter les essences listées dans la Charte des espaces publics de la commune de Courseulles-sur-Mer.

Exemple de réalisation d'une haie libre



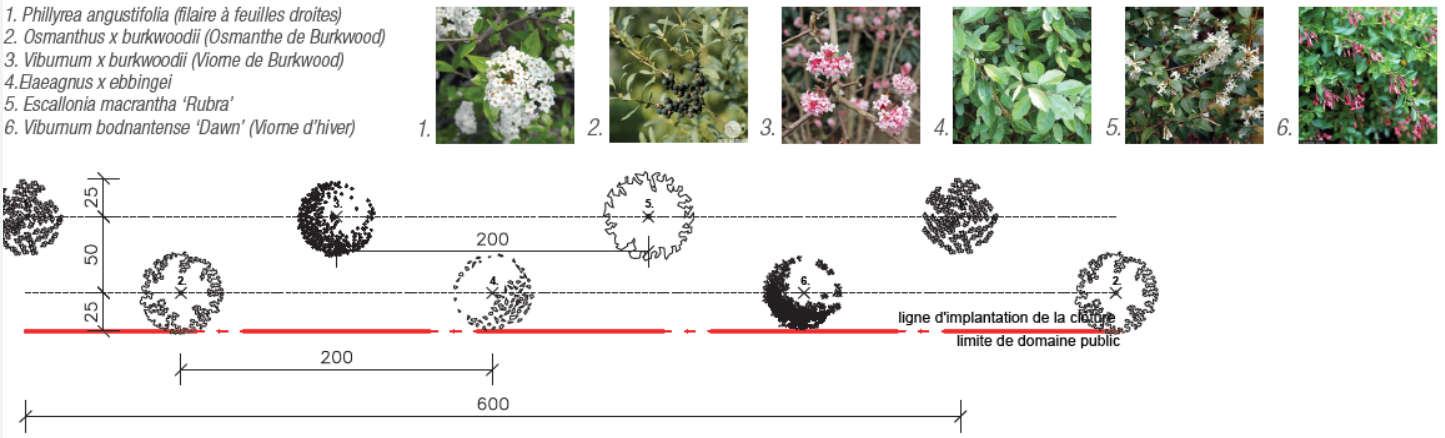
Exemple de réalisation d'une haie bocagère



Adapter les échelles de haie à la taille du terrain

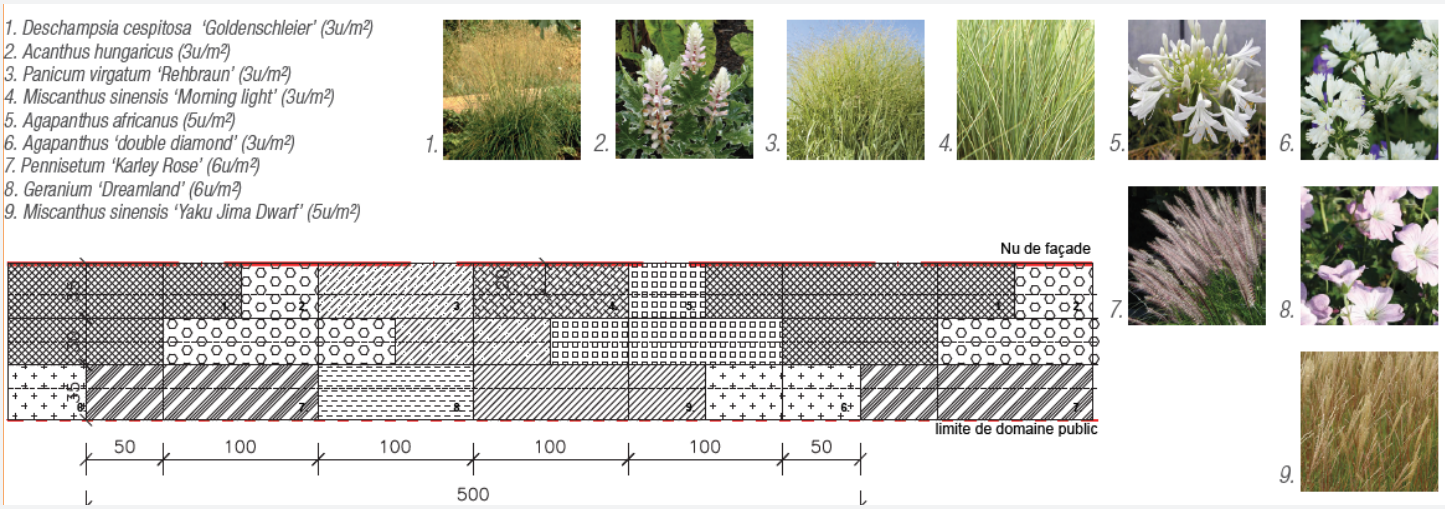
Exemple de motif de plantation d'une haie libre

1. Phillyrea angustifolia (filaire à feuilles droites)
2. Osmanthus x burkwoodii (Osmanthe de Burkwood)
3. Viburnum x burkwoodii (Viorne de Burkwood)
4.Elaeagnus x ebbingei
5. Escallonia macrantha 'Rubra'
6. Viburnum bodnantense 'Dawn' (Viorne d'hiver)



Exemple de motif de plantation de vivace

1. Deschampsia cespitosa 'Goldenschleier' (3u/m²)
2. Acanthus hungaricus (3u/m²)
3. Panicum virgatum 'Rehbraun' (3u/m²)
4. Miscanthus sinensis 'Morning light' (3u/m²)
5. Agapanthus africanus (5u/m²)
6. Agapanthus 'double diamond' (3u/m²)
7. Pennisetum 'Karley Rose' (6u/m²)
8. Geranium 'Dreamland' (6u/m²)
9. Miscanthus sinensis 'Yaku Jima Dwarf' (5u/m²)



2 - Plantation des jardins privatifs

Végétaliser les lots privés pour conforter le sentiment de nature et de ville paysage. La présence du végétal animera l'espace public c'est pourquoi nous encourageons la mise en œuvre de jardin en interface direct avec l'espace public. Ces espaces devront prolonger la qualité d'espace et d'ambiance proposé dans les emprises publiques.

- Au moins 1 arbre à feuilles caduques par jardin devra être disposé soit en fond de jardin, soit de manière à procurer un ombrage estival à la façade du logement qui utilise ce jardin.
- Privilégier une disposition des arbres par petits bosquets.
- Privilégier la plantation d'arbres fruitiers dans les jardins privatifs et espaces communs des lots collectifs.
- Pour encourager la diversité spatiale et le développement de la biodiversité dans les jardins, nous encouragerons la mise en œuvre de strates intermédiaires (arbustes) et basses (massifs de vivaces, espaces engazonnés) en complément de celle arborée.

Qualités spatiales d'une strate intermédiaire





RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les éléments correspondent au PLU en cours à cette adresse :
https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/

ARTICLE 1AU13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire. Ces espaces verts doivent être entretenus.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de moyen développement pour trois places de stationnement.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Cohérence d'ensemble et complémentarité des lot privés avec les plantations des espaces publics.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Charte des espaces publics de la commune de Courseulles-sur-Mer, légiférant notamment sur les espèces végétales autorisées et proscrites.

PRESCRIPTIONS

1 - Prescriptions générales

Les présentes recommandations concernent les espaces extérieurs des divers lots de construction. Elles visent à garantir un bon niveau de qualité des aménagements paysagers, leur cohérence d'un lot à l'autre et avec l'aménagement paysager des espaces publics.

Extrait de la Charte des espaces publics que nous prolongeons aux lot privés :

« L'objectif est de créer un motif paysager qui s'articule avec la plaine agricole et vallée de la Seulles. Inspirée par une nature sauvage, la palette végétale s'appuie sur des essences locales. À la manière des jardins à l'Anglaise, cette nature fera la part belle aux espaces enherbés, animés par les graminées et les jachères fleuries. Les plantations à l'intérieur de la zone résidentielle privilégieront des essences vivaces qui nécessiteront un entretien raisonné ».

« Afin de guider une logique esthétique, il a été sélectionné un certain nombre de végétaux autorisés à être utilisé dans la commune de Courseulles-sur-mer ». Les plantes devront suivre un ou plusieurs critères suivant :

- Espèces locales adaptées au climat et au sol ;
- Valoriser les végétaux nectarifères et mellifères, à fruits comestibles ;
- Végétaux peu exigeants en eau (adaptés aux milieux secs) ;
- Végétaux résistants à la pollution et aux maladies ;
- Végétaux à port compact et dense pour servir de refuge aux animaux ;
- Palettes végétales à floraison étalées dans le temps ;
- Privilégier les vivaces aux annuelles et bisannuelles ;
- Végétaux toxiques et épineux à éviter ;
- Essences proportionnées aux espaces qu'on leur destine ;
- Sont proscrites les essences exotiques recensées comme «invasives» (liste disponible auprès de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel) ;
- Sont proscrits les végétaux à fort potentiel allergisant (potentiel supérieur ou égal à 4 – source Réseau National de Surveillance des Allergies) ;
- Préférer des plantes peu exigeantes en terme d'entretien (tailles, régénérations, arrosages…) et résistantes aux conditions difficiles notamment pour les strates basses (gazons, vivaces, bulbes).

Encourager la diversité d'ambiance des espaces plantés







2 - Plantes interdites

La liste de végétaux que nous soumettons dans ce CPAUPE n'est pas exhaustive, mais ambitionne de créer une cohérence à l'échelle de l'opération de ZAC en conservant une logique à l'échelle de la commune.



Les plantes proscrites seront celles qui auront au moins un des caractères recensés ci-après :

- Feuillage pourpres, jaunes, panachés (cette disposition ne s'applique pas aux strates basses) ;
- Ports pleureurs (cette disposition ne s'applique pas aux strates basses) ;
- Bambous ;
- Les cactées et plantes méditerranéennes de type palmier, phormium ;
- Les plantes classées invasives (liste disponible auprès de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel).

3 - Gamme chromatique

La gamme chromatique préconisée devant être dominante dans les massifs de vivaces reprend les attentes émises dans la charte des espaces publics pour valoriser la cohérence et le prolongement du paysage depuis les espaces publics vers les lots privés. Les tons blancs, gris, bleus devront être dominant dans les compositions et pourrons être ponctués de tons violets.



4 - Listes végétaux

Les végétaux seront choisis parmi la liste non exhaustive donnée dans les pages suivantes. Cette liste a pour but de définir une orientation en termes de plantations. D'autres essences pourront être choisies dans la mesure où elles reprennent l'esprit de la gamme proposée et les essences listées sur la charte d'aménagement des espaces publics de la commune de Courseulles-sur-Mer.

Arbres :

- Acer campestre
- Acer carpinifolium
- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Acer saccharinum
- Alnus cordata
- Alnus glutinosa
- Alnus spaethii
- Carpinus betulus
- Cercidiphyllum japonicum
- Crataegus monogyna
- Crataegus x grignonensis
- Davidia involucrata
- Fagus sylvatica
- Fraxinus americana
- Fraxinus excelsior
- Fraxinus ornus
- Juglans regia
- Malus domestica
- Malus sylvestris
- Ostrya carpinifolia
- Platanus acerifolia
- Platanus orientalis
- Populus alba
- Populus euramericana
- Populus nigra
- Populus tremula
- Populus x canadensis
- Prunus armeniaca
- Prunus avium
- Prunus cerasus
- Prunus dulcis
- Prunus eminens
- Prunus maackii
- Prunus mahaleb
- Prunus padus
- Prunus sargentii
- Prunus serotina
- Prunus serrula
- Prunus spinosa
- Prunus virginiana
- Prunus x hillieri
- Prunus subhirtella
- Prunus x yedoensis
- Pyrus communis
- Pyrus salicifolia
- Quercus cerris
- Quercus robur
- Quercus sessiliflora
- Robinia pseudoacacia
- Sorbus aria
- Sorbus aucuparia 'Joseph Rock'
- Sorbus torminalis
- Sorbus wardii
- Stewartia pseudocamellia
- Styrax obassia
- Taxodium distichum
- Zelkova carpinifolia
- Zelkova serrata

Diversité de port et d'espèces à adapter au lieu de destination







Arbustes :

- Aralia elata
- Aronia arbutifolia
- Aronia melanocarpa
- Aronia prunifolia
- Aucuba japonica
- Buddleja davidii
- Calycanthus sinensis
- Ceratostigma griffithii
- Ceratostigma willmottianum
- Chaenomeles speciosa ‘Nivalis’
- Chaenomeles x superba ‘Jet Trail’
- Chaenomeles x superba ‘Kinshiden’
- Chionanthus virginicus
- Clerodendrum trichotomum
- Corylus avellana
- Deutzia crenata ‘Nikko’
- Deutzia gracilis
- Deutzia scabra
- Deutzia x lemoinei
- Deutzia x rosea
- Euonymus alatus
- Euonymus europaeus
- Euonymus fortunei
- Euonymus hamiltonianus
- Euonymus japonicus
- Euonymus planipes
- Exocharda racemosa ‘Niagara’
- Exocharda x macrantha
- Hedera helix
- Heptacodium miconioides
- Hibiscus syriacus ‘Admiral Dewey’
- Kolkwitzia amabilis
- Ligustrum japonicum
- Ligustrum obtusifolium
- Ligustrum ovalifolium
- Ligustrum quihoui
- Ligustrum vulgare
- Lithodora diffusa
- Lonicera fragrantissima
- Lonicera kamtschatica
- Malus toringoa sargentii ‘Tina’
- Osmanthus decorus
- Osmanthus delavayi
- Osmanthus heterophyllus
- Osmanthus x burkwoodii
- Philadelphus coronaries
- Philadelphus persica
- Philadelphus x lemoinei
- Prunus cerasifera
- Prunus glandulosa ‘Alboplena’
- Prunus lusitanica
- Prunus nipponica
- Prunus pumila ‘Depressa’
- Prunus tomentosa
- Ribes nigrum
- Rubus nepalensis
- Sambuscus nigra
- Spiraea betulifolia
- Spiraea japonica
- Spiraea nipponica
- Spiraea prunifolia
- Spiraea thunbergii
- Spiraea x arguta
- Spiraea x cinerea
- Spiraea x vanhouttei
- Staphylea colchica
- Stephanandra tanake
- Symphoricarpos albus
- Syringa meyeri
- Syringa patula
- Syringa villosa
- Syringa x laciniata
- Syringa x persica
- Vaccinium corymbosum
- Viburnum carlesii
- Viburnum davidii
- Viburnum hillieri
- Viburnum inchangense
- Viburnum japonicum

Diversité de port et d’espèces à adapter au lieu de destination









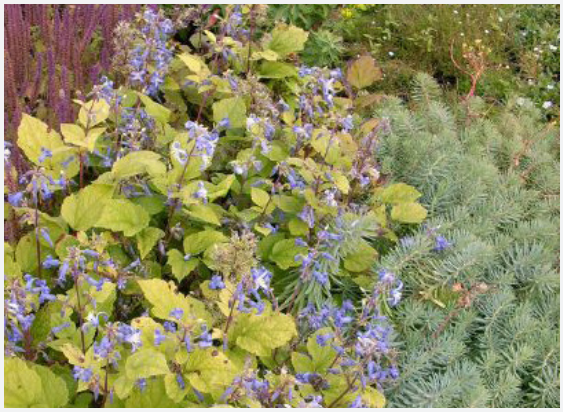
Vivaces :

- Astilbe arendsii
- Astilbe chinensis
- Astilbe japonica
- Astilbe simplicifolia
- Astilbe thunbergii
- Astilboides tabularis
- Astrantia major
- Brunnera macrophylla
- Brunnera sibirica
- Buglossoides purpurocaerulea
- Butomus umbellatus
- Campanula allianifolia
- Campanula carpatica
- Campanula cochlearifolia
- Campanula collina
- Campanula garganica
- Campanula glomerata
- Campanula lactiflora
- Campanula latiloba
- Campanula persicifolia
- Campanula portenschlagiana
- Campanula poscharskyana
- Campanula pulloides
- Campanula punctata
- Campanula pyramidalis
- Campanula rotundifolia
- Campanula sarmatica
- Campanula trachelium
- Chamaemelum noblle
- Chloranthus fortunei
- Chrysanthemum parthenium
- Clematis bonstedtii
- Clematis integrifolia
- Clematis integrifolia
- Clematis jouiniana
- Codonopsis clematidea
- Colchicum autumnale ‘Album’
- Cornus Canadensis
- Coronilla varia
- Corydalis flexuosa
- Cyclamen hederifolium ‘Album’
- Dictamnus albus ‘Albiflorus’
- Disporopsis pernyi
- Eriophorum angustifolium
- Filipendula palmate
- Filipendula purpurea ‘Alba’
- Filipendula ulmaria
- Filipendula vulgaris
- Galega officinalis ‘Alba’
- Galega x hartlandii
- Gallium odoratum
- Goniolimon tataricum
- Gypsophila cerastioides
- Gypsophila fastigiata
- Gypsophila paniculata
- Gypsophila repens
- Hemerocallis ‘Gentle Shepherd’
- Hesperis matronalis
- Iris chrysographe
- Iris ensata
- Iris germanica
- Iris laevigata
- Iris pallida
- Iris pseudacorus
- Iris pumila
- Iris setosa
- Iris sibirica
- Isotoma fluviatilis
- Juncus effusus
- Juncus ensifolius
- Juncus inflexus
- Kalimeris incisa
- Knautia arvensis
- Lamium maculatum ‘Album’
- Leucanthemum x superbum
- Linaria purpurea
- Linum perenne
- Lismachia ephemerum
- Lysmachia fortune
- Malva moschata
- Malva sylvestris ‘Marina’
- Mazus reptans
- Melissa officinalis
- Mentha aquatica
- Mentha pulegium
- Mentha spicata
- Mentha x piperita
- Menyanthes trifoliate
- Monarda fistulosa
- Myosotis palustris
- Myrrhis odorata
- Oenanthe aquatica
- Omphalodes cappadocica
- Omphalodes verna
- Origanum vulgare
- Paeonia lactiflora
- Paeonia officinalis
- Penstemon barbatus
- Persicaria bistorta
- Persicaria polymorpha
- Physostegia virginiana
- Platycodon grandiflorus
- Polemonium caeruleum
- Polemonium reptans
- Polygonatum multiflorum
- Preslia cervina
- Primula capitata ‘Mooreana’
- Primula capitata ‘Noverna Blue’
- Primula japonica ‘Alba’
- Prunella grandiflora

Encourager la diversité d’ambiance des espaces plantés tout en cherchant une cohérence à l’échelle communale









- Pulmonaria angustifolia
- Pulmonaria rubra
- Pulmonaria saccharata
- Pycnanthemum pilosum
- Rodgersia aesculifolia
- Rodgersia pinnata
- Rodgersia sambucifolia
- Sanguisorba stipulata
- Sanguisorba tenuifolia 'Alba'
- Scabiosa caucasica
- Scabiosa columbaria
- Scabiosa graminifolia
- Scabiosa lucida
- Schizostylis coccinea 'Alba'
- Scutellaria baicalensis
- Scutellaria incana
- Sidalcea candida
- Succisa pratensis
- Symphytum 'Hidcote Blue'
- Symphytum azureum
- Symphytum grandiflorum
- Symphytum officinale
- Tiarella cordifolia
- Tiarella wherryi
- Tradescantia x andersoniana
- Typha latifolia
- Typha laxmanii
- Valeriana officinalis
- Vinca difformis
- Vinca major
- Vinca minor
- Viola cornuta
- Viola odorata

Graminées :

- Briza maxima
- Briza media
- Briza triloba
- Carex acutiformis
- Carex atrata
- Carex calotides
- Carex digitata
- Carex montana
- Carex morrowii
- Carex panicea
- Carex plantaginea
- Carex sylvatica
- Carex umbrosa
- Luzula nivea
- Luzula pilosa
- Luzula sylvatica
- Molinia caerulea
- Sorghastrum nutans

Grimpantes :

- Clematis vitalba
- Hydrangea petiolaris
- Rosa x
- Lonicera x

Encourager la diversité d'ambiance des espaces plantés tout en cherchant une cohérence à l'échelle communale









1 - Objet :

La présente note a pour objet d'expliquer le principe hydraulique général du projet et de présenter en détail les modalités de gestion des eaux pluviales des parcelles privatives. Ce document est rédigé comme un guide à la conception mais n'est en aucun cas un document contractuel de dimensionnement. L'ensemble du dimensionnement et des travaux reste sous la responsabilité des acquéreurs des parcelles et de leurs maîtres d'œuvre.

La gestion des eaux pluviales du projet est basée sur un principe de gestion intégrée. Les eaux de ruissellement sont collectées, stockées et infiltrées au plus proche du lieu de précipitation. La gestion des eaux de ruissellement est ainsi basée sur un principe de 0 rejet et prend en compte la pluviométrie la plus défavorable de période de retour centennale (100 ans). L'intégralité des eaux de ruissellement est infiltrée naturellement dans le sol, sans aucun rejet vers le réseau ou le milieu naturel à l'aval.

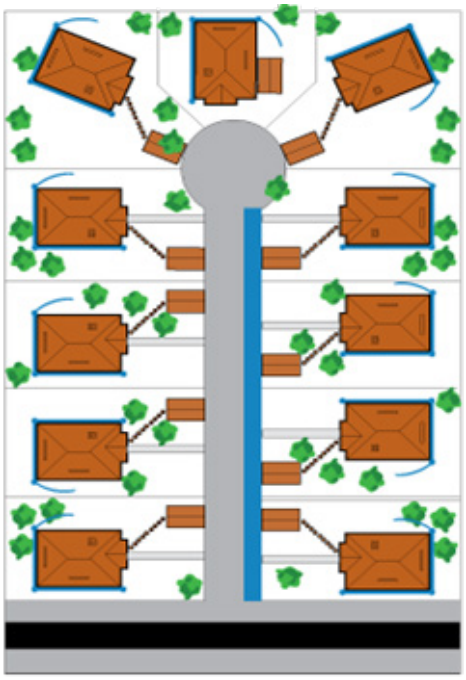
Sur le domaine public, les eaux de ruissellement sont collectées naturellement, par ruissellement vers deux types d'ouvrages positionnés au niveau des espaces verts du projet :

- Les noues et espaces verts creux
- Les massifs et/ou chaussées drainantes

Ces ouvrages permettent de stocker et d'infiltrer intégralement les eaux de ruissellement.

Nota : Il n'y a pas de réseau ou de branchement d'eaux pluviales enterré sur le domaine public, hormis ponctuellement en traversée de voirie.

Sur le domaine privé, de la même manière que sur l'espace public, la gestion des eaux pluviales sera basée sur un principe de 0 rejet et donc sur une gestion à la parcelle.



2 - Modalités de gestion des eaux pluviales des parcelles privatives :

Chaque acquéreur a l'obligation réglementaire de gérer 100% des eaux pluviales de l'épisode pluvieux de référence (pluviométrie centennale), sur sa parcelle, il est formellement interdit de rejeter ses eaux pluviales dans les ouvrages publics longeant la voirie hormis en cas d'événement pluvieux exceptionnel (supérieur à la pluie centennale).

Conformément au Dossier loi sur l'eau de l'opération, chaque acquéreur aura l'obligation de mettre en place un ouvrage dimensionné pour pouvoir stocker et infiltrer le volume d'eau correspondant à une pluviométrie centennale sur 3h de 53,86 mm ruisselant sur les surfaces imperméabilisées de sa parcelle, à savoir les toitures, terrasses, accès garages, abri de jardin, etc. A titre d'exemple, cela représente 5,38 m3 d'eau à stocker pour une surface imperméabilisée de 100 m².

La vidange des ouvrages devra être réalisée par infiltration naturelle dans le sol en un maximum de 48h. Conformément au Dossier Loi sur l'eau, la perméabilité prise en compte est de 5.10-6 m/s (valeur moyenne d'infiltration sur l'ensemble de la ZAC Saint Ursin suivant l'étude géotechnique menée par EG SOL en avril 2017).

Il est extrêmement important que le volume dans la zone d'infiltration permette de gérer 100% de l'épisode pluvieux de référence pris sur les toitures et toutes surfaces imperméabilisées. En effet pour qu'il soit viable, le système comprend un stockage puis une infiltration. L'ouvrage devra donc être dimensionné, d'une part pour pouvoir stocker 100% des eaux pluviales, et d'autre part pour pouvoir assurer la vidange dans un délai maximum de 48h (afin de pouvoir remobiliser ces volumes en cas d'événements pluvieux successifs). Dans certains cas, une dérogation pour allongement de la durée de vidange pourrait être envisagée lors du VISA du volet hydraulique du permis de construire, sur demande motivée auprès d'INFRA Services (surface d'infiltration disponible restreinte, utilisation d'échelle d'eau…).

Les eaux pluviales seront donc collectées dans des regards en pied de chute des descentes pluviales et par caniveau ou noue pour les accès garage et terrasse avant d'être évacuées dans une zone de stockage et d'infiltration.

Un trop plein vers le domaine public devra être réalisé afin d'évacuer la surverse en cas d'éventuel épisode pluvieux exceptionnel supérieur à la pluviométrie centennale.

3 - La mise en oeuvre :

Les solutions de stockage et d'infiltration en espace vert doivent être les premières recherchées (modelé de terre, noue, espace vert creux, Echelles d'eau) et ce pour plusieurs raisons :

- Ces solutions sont systématiquement moins coûteuses que des ouvrages enterrés.

- La surveillance et l'entretien seront beaucoup plus simples.

- Ces ouvrages auront un fonctionnement plus efficace puisque les eaux pluviales seront infiltrées en surface, dans la terre végétale et dans un espace planté améliorant la perméabilité des sols.

- Les solutions plantées apporteront une plus-value environnementale et paysagère à la parcelle.

Pour les autres solutions, les matériaux utilisés pour la zone d'infiltration sont laissés à l'appréciation de l'acquéreur, mais on préfèrera des matériaux normalisés issus de carrières agréées, comme par exemple des graves drainantes 20/60 avec un indice de vide de 30% minimum (voir les informations du fournisseur). Ces matériaux drainants seront enrobés dans un géotextile évitant toute migration de la terre dans les matériaux drainants et offriront à moindre coût un volume de stockage enterré. Un drain d'épandage devra permettre de disperser les eaux de toitures et de la terrasse dans la zone d'infiltration et un regard sera obligatoirement installé pour permettre le contrôle et l'entretien des ouvrages ainsi que la surverse exceptionnelle vers le domaine public. (voir coupes et schémas en illustration de la note de calcul de dimensionnement des massifs drainants, tranchées drainantes et SAUL)

Il est également possible de mettre en place des techniques mixte, une part des eaux de ruissellement pouvant être stockées et infiltrées dans des ouvrages enterrés (tranchées drainantes, massifs drainants, SAUL (Structures Alvéolaires Ultra Légères)) et l'autre part pouvant être acheminée par surverse au niveau d'un ouvrage à ciel ouvert (modelé de terre, noue, espace vert creux, Echelles d'eau).

Le projet de gestion des eaux pluviales doit être établi dès la demande de permis de construire et s'accompagne d'un travail de calage altimétrique du logement de façon à vérifier que celui-ci ne se trouve en aucun cas plus bas que le niveau de l'entrée charretière mis en œuvre sur le domaine public (sauf cas particulier). Il est également primordial que le rez-de-chaussée de l'habitation se situe à une altimétrie plus importante que le dispositif de gestion des eaux pluviales afin d'éviter que son trop plein ne risque de se déverser vers l'habitation. Ce dernier devra se déverser vers le domaine public.

Obligations de l'acquéreur :

Les contraintes et objectifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont à la charge de l'acquéreur. Il doit fournir, au moment du dépôt de son permis de construire, une note de calcul de dimensionnement hydraulique des ouvrages de gestion des eaux pluviales privatifs ainsi qu'un plan masse détaillant la gestion des eaux pluviales de sa parcelle et l'implantation des ouvrages hydrauliques dans son dossier de permis de construire, notamment la cote et localisation du trop-plein exceptionnel sur le domaine public.

Nota : en cas de trop plein exceptionnel impossible sur le domaine public du fait d'une parcelle située en contre-bas, l'acquéreur devra prévoir en plus de ses ouvrages de gestion de la centennale, la mise en place d'un merlon de 15cm en limite de propriété au niveau du point bas afin d'éviter le déversement exceptionnel sur le domaine privé mitoyen.

Au moment des dépôts de permis de construire, une mission d'avis sur PC est confiée par l'aménageur à INFRA Services pour vérifier l'ensemble des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle et leur conformité avec la stratégie de gestion des EP mise en œuvre sur la ZAC.

De plus, un contrôle a posteriori sera effectué sur la parcelle à la demande de l'aménageur pour s'assurer que les volumes de stockage mis en œuvre sur les parcelles privées sont conformes à ceux prévus par la note de dimensionnement des ouvrages hydrauliques.

Les ouvrages hydrauliques mis en œuvre sur les parcelles privées seront notifiés dans les actes de vente des parcelles (actes notariés) afin de faire porter à connaissance la méthode de gestion pluviale à la parcelle.

4 - Exemples d'ouvrages et de dimensionnements :

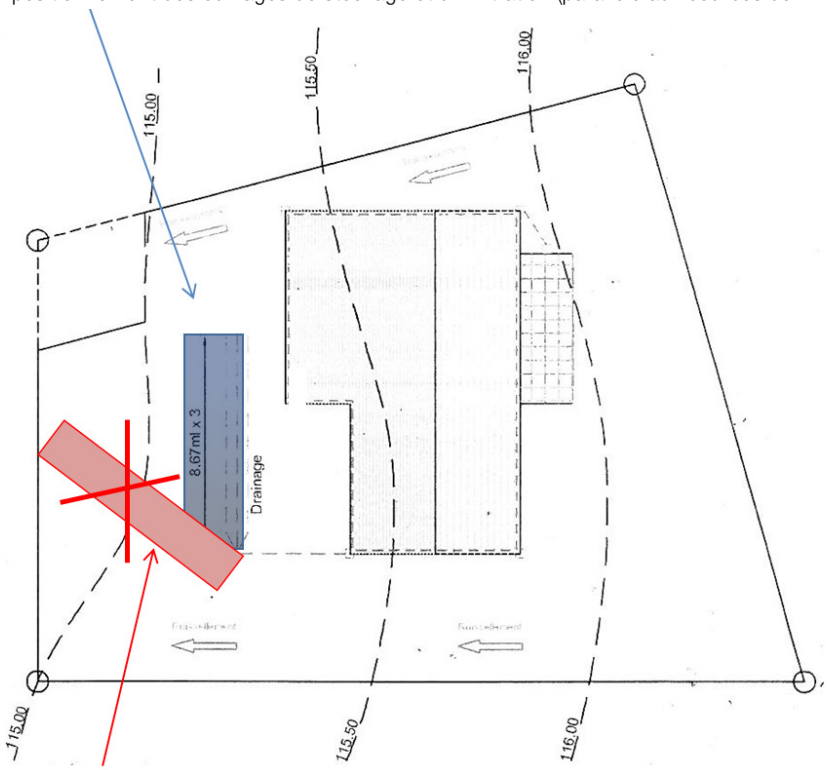
- Les schémas et calculs ci-après ne constituent que des exemples de mises en œuvre et de dimensionnement d'un cas particulier.
- Ils n'engendrent en aucun cas la responsabilité d'INFRA Services sur l'aménagement d'une quelconque parcelle de l'opération.
- Tout acquéreur doit impérativement fournir dans le cadre du permis de construire une note complète adaptée à l'aménagement qu'il envisage (surface imperméabilisée, coefficient de perméabilité, solution choisie, cotation…).
- Les acquéreurs sont soumis à une obligation de résultat. L'acquéreur peut proposer toute autre solution technique variante à condition de respecter les impératifs de fonctionnement et les données initiales du projet.
- Le Maître d'œuvre en charge du VISA des permis de construire se réserve le droit durant l'instruction d'apporter un avis défavorable en cas de non respect des présentes préconisations.

Attention : la mauvaise conception de la zone d'infiltration ou sa mauvaise réalisation en cas de sinistre ou de dommages aux tiers mettra en cause la responsabilité du concepteur, du constructeur, des entrepreneurs et du propriétaire suivant le cas.

<u>Positionnement des ouvrages de stockage et infiltration</u>

Afin de maximiser les volumes de stockage des ouvrages de gestion des eaux pluviales et diminuer les coûts de mise en œuvre, il est conseillé d'adapter leur positionnement à la topographie de la parcelle. En effet, plus la zone de localisation de l'ouvrage est plane, plus sa mise en œuvre sera simple et son volume pourra être optimisé. Il est donc conseillé de positionner l'ouvrage parallèlement aux courbes de niveau du terrain et à une distance de 2 m minimum des habitations.

Bon positionnement des ouvrages de stockage et d'infiltration (parallèle aux courbes de niveaux).



Mauvais positionnement de l'ouvrage de stockage et d'infiltration.

Modelés de terre

Cette solution est particulièrement adaptée aux jardins en pente. Plutôt que de créer une zone de déblai en surface ou en profondeur, il est préférable et beaucoup moins coûteux de réaliser un modelé de terre (ou butte de terre) en fond de jardin afin de le rendre temporairement inondable. Cette butte de terre, généralement de 15 à 60 cm, peut accueillir une haie ou une clôture. Les eaux pluviales peuvent être acheminées en fond de jardin, soit en laissant couler les descentes de gouttières dans la pente, soit par la mise en œuvre d'une de surverse permettant d'évacuer l'eau au pied du modelé de terre.

La cote du haut du modelé de terre doit toujours être inférieure à la cote RDC pour éviter tout risque de débordement vers l'habitation.

Une note de calcul d'aide au dimensionnement du modelé de terre est donnée ci-après.



Principe de gestion des eaux pluviales avec un modelé de terre

<u>Calcul de dimensionnement de la zone d'infiltration Modelé de Terre</u>

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :
Perméabilité du sol : Pe = 5x10-6 m/s = 0,000005 m/s
Hauteur de pluie : h = 53,86 mm = 0,05386 m

Hauteur du modelé de terre : H= ……..... m
Surface rendue inondable par le modelé de terre : S = ……. m²

Calcul de la surface active :
Sactive = surface toiture + surface annexe
La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures. Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

Sactive = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :
Veau= S x h
h correspond à la hauteur de la pluie (en m)

Veau = m3

Calcul du volume de stockage dans le jardin :
Vmodelé= (S X H) / 2

S correspond à la surface rendue inondable par le modelé de terre (en m²).
H correspond à la Hauteur du modelé de terre (en m)

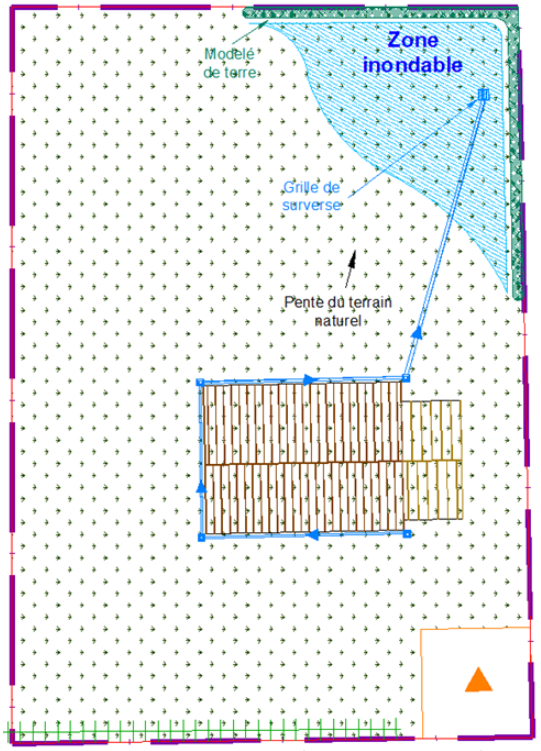
Vmodelé = m3

Si Vmodelé < Veau, augmenter la hauteur du modelé de terre pour augmenter la surface inondable.

Vérification du temps de vidange :
t = Veau / ((S x Pe x 3600)

t = ……..h

Si t > 48, redimensionner les ouvrages pour augmenter la surface d'infiltration afin d'obtenir t < 48.



Plan de principe – Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec un modelé de terre

Noues et espaces verts creux

Sur les terrains plus plats, la création d'une légère dépression (généralement jusqu'à 60 cm) sur une partie de l'espace vert de la parcelle va permettre de stocker et infiltrer les eaux de ruissellement. Afin de maximiser le volume de stockage pour limiter la surface à creuser, il est préconisé d'avoir des pentes de type 3/2 (3 horizontal pour 2 vertical).

Une note de calcul d'aide au dimensionnement des noues et espaces verts creux est donnée ci-après.



Schéma type d'une noue



Exemple de noue

Calcul de dimensionnement de la zone d'infiltration Noue et Espace vert creux

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :
Perméabilité du sol : Pe = 5x10-6 m/s = 0,000005 m/s
Hauteur de pluie : h = 53,86 mm = 0,05386 m

Calcul de la surface active :
Sactive = surface toiture + surface annexe
La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures. Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

Sactive = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :
Veau= S x h
h correspond à la hauteur de la pluie (en m)

Veau = m3

Calcul du volume de l'ouvrage :
Vespace d'infiltration = (Shaut + Sfond) / 2

Shaut (en m²) correspond à la surface haute du dispositif, avant débordement,
Sfond (en m²) correspond à la surface du fond de l'ouvrage
P correspond à la profondeur de la noue ou espace vert creux (en m)

Vespace d'infiltration = m3

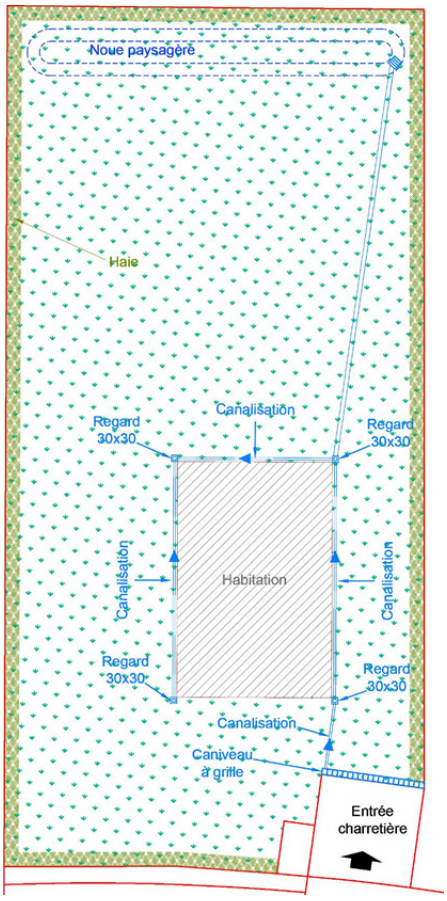
Nota : les pentes du dispositif sont de type 3/2 (3 horizontal pour 2 vertical) pour faciliter son entretien. La profondeur ne devra pas être supérieure à 0.6 m.

Si Vespace d'infiltration < Veau, augmenter la profondeur et / ou la surface.

Vérification du temps de vidange :
t = Veau / ((Shaut x Pe x 3600)

t = ……..h

Si t > 48, redimensionner les ouvrages pour augmenter la surface d'infiltration afin d'obtenir t < 48.



Plan de principe – Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec une noue

Les Échelles d'eau

Le fonctionnement des Échelles d'eau est basé sur le même principe que les noues et espaces verts creux. Cette solution consiste à la mise en œuvre de casiers de stockage en série qui permettent de stocker et d'infiltrer les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées de la parcelle. Ces ouvrages, positionnés au point bas de la parcelle, pourront être plantés et constitueront une haie séparative en limite de propriété.

Chaque module a une longueur de 1m, une largeur de 0,7m et une hauteur de 0,4m. Une ouverture de 5cm sera réalisée pour permettre la surverse dans le module positionné directement à l'aval. La hauteur utile de stockage sera donc de 0,35m. Les parois de chaque module sont par ailleurs percées ce qui permet de favoriser l'infiltration horizontale.



Exemple de positionnement des Echelles d'eau

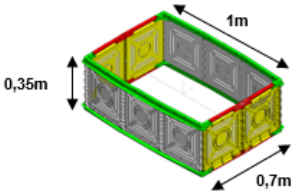
Calcul de dimensionnement des Échelles d'eau

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :

Perméabilité du sol : Pe = 5x10-6 m/s = 0,000005 m/s
Hauteur de pluie : h = 53,86 mm = 0,05386 m

Dimensions modules : l = 1m, L = 0,7m, H = 0,35 m
Vmodule = 0,25 m3



Calcul de la surface active :

Sactive = surface toiture + surface annexe

La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures.
Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

Sactive = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :

Veau = S x h

h correspond à la hauteur de la pluie (en m)

Veau = m3

Calcul du volume des Échelles d'eau :

Linéaire de module à implanter (= nombre de modules) :

Lmodules = Veau / Vmodule

Lmodules = …… / 0,25 = ……..m

Calcul de la surface d'infiltration :

Sinf = Lmodules x 1,4

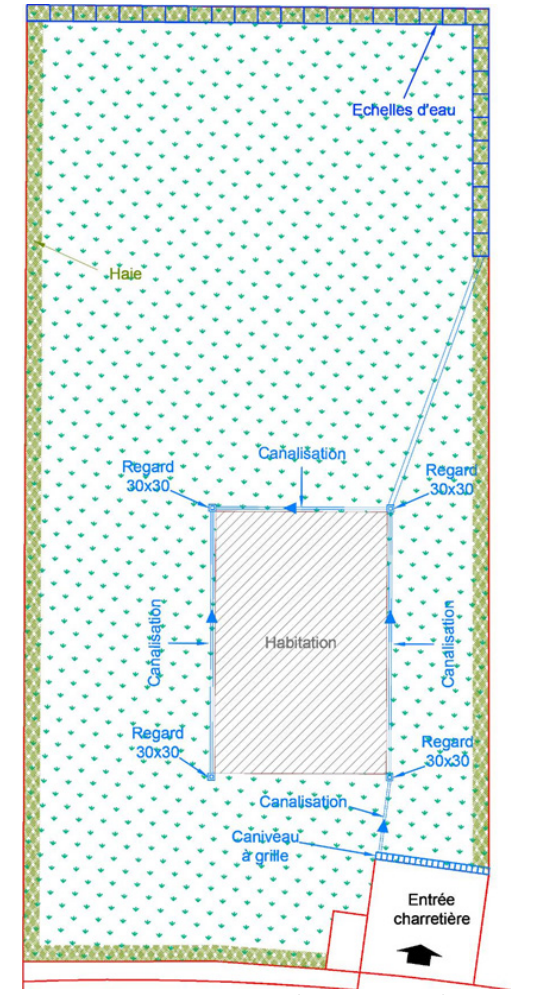
Sinf = ……m²

Vérification du temps de vidange :

t = Veau / (Sinf x Pe x 3600)

t = ……..h

Si t > 48, redimensionner les ouvrages pour augmenter la surface d'infiltration afin d'obtenir t < 48.



Plan de principe – Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec des échelles d'eau

Tranchées drainantes, massifs drainants et SAUL (Structure Alvéolée Ultra Légère)

Tranchées drainantes et massifs drainants :

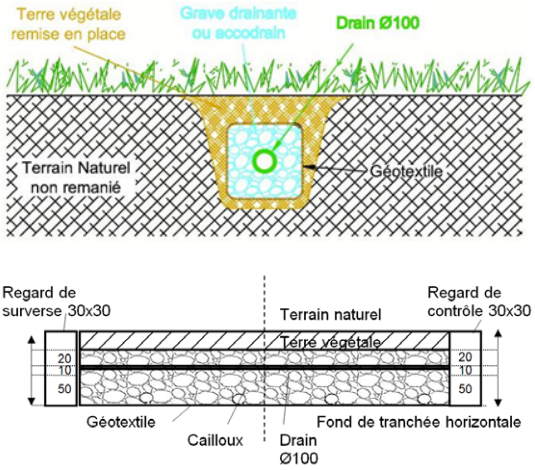
Les tranchées drainantes et les massifs drainants fonctionnent sur le même principe. Ces ouvrages enterrés sont constitués d'une couche de matériau drainant (en général grave drainante) possédant un indice de vide important (généralement 30%).

La couche de grave drainante, enveloppée d'un géotextile, va permettre de stocker et infiltrer les eaux de ruissellement.

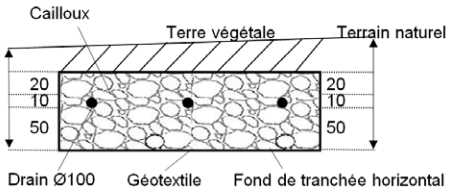
Ces ouvrages, réalisés sur fond plat, pourront être positionnés sous les espaces verts ou espaces minéralisés (entrées charretières).

Dans ce dernier cas, la grave drainante pourra également former la couche de constitution de l'entrée charretière.

Coupe sur tranchée drainante



Coupe longitudinale type de massif drainant



Coupe transversale type d'un massif drainant

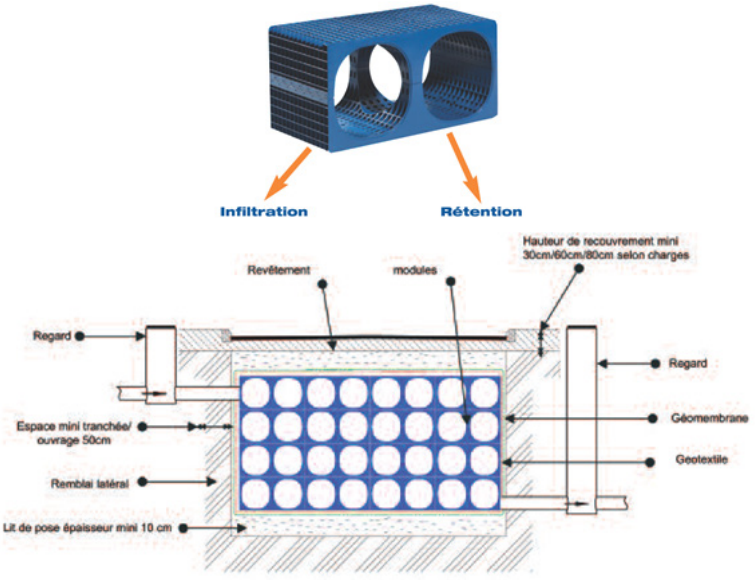
SAUL (Structures Alvéolaires Ultra-Légères) :

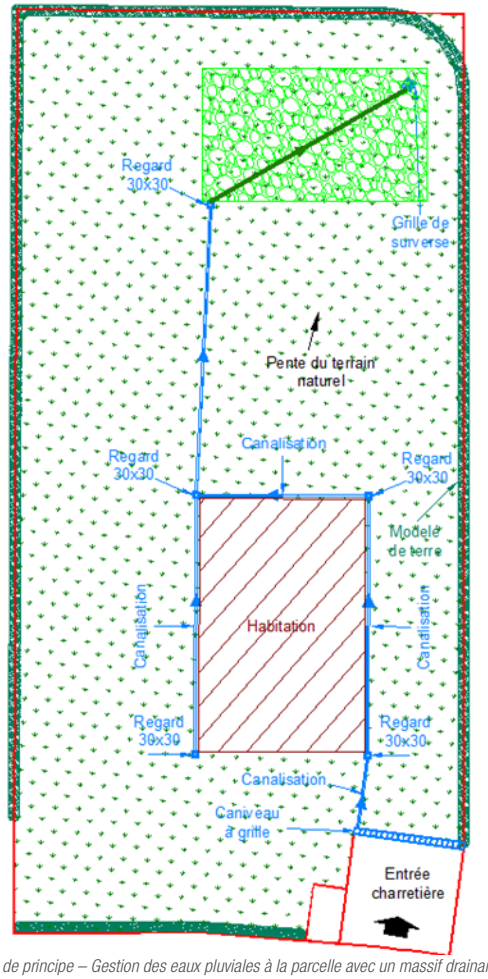
Les SAUL ont un fonctionnement similaire à celui des massifs drainants. Cependant, ces ouvrages sont composés de plusieurs modules de dimensions variables.

Ces modules, d'un indice de vie de 95 % forment une structure enterrée permettant le stockage et l'infiltration des eaux de ruissellement.

Ces ouvrages sont également réalisés sur fond plat, dans des zones non-carrossables (espaces verts, cheminements piétons, etc.).

Exemples de modules (Source : Wavin)





Plan de principe – Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec un massif drainant

Calcul de dimensionnement des massifs drainants, tranchées drainantes et SAUL (Structures Alvéolaires Ultra-Légères)

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :
Perméabilité du sol : Pe = 5x10-6 m/s = 0,000005 m/s
Hauteur de pluie : h = 53,86 mm = 0,05386 m

Indice de vide du matériau drainant : i = ……. (voir prescriptions du fournisseur)
Epaisseur de matériau drainant : E=……m (maximum 1 m)

Calcul de la surface active :
Sactive = surface toiture + surface annexe
La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures.
Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

Sactive = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :
Veau= Sactive x h (en m)

Veau = m3

Calcul du volume de la zone d'infiltration :
Vmassif drainant= Veau / i (indice de vide)

Vmassif drainant = m3

Calcul de la surface de la zone d'infiltration :
S zone infiltration = Vmassif drainant / E

S zone infiltration = m²

Vérification du temps de vidange :
t = Veau / ((Sinf x Pe x 3600)
t correspond au temps de vidange (en jours), il doit être inférieur à 48 h

t = ……..h

Si t > 48, redimensionner les ouvrages pour augmenter la surface d'infiltration afin d'obtenir t < 48.

Tarif de mise en place des ouvrages d'infiltration

Les prix ci-dessous sont donnés à titre informatifs et non contractuels, base 2018.
Ils peuvent varier en fonction des entreprises et des travaux à réaliser sur site.

		Prix (HT)
Frais généraux	**Installation et repli de chantier**	**500€**
Terrassements généraux (exécutés aux engins mécaniques)	Déblais et régalage de la terre végétale	20€/ m^3 d'eau stockée
	Tranchée (conduite EP, massif drainant, SAUL)	18 - 22€/ m^3
Matériaux / Fournitures	Fourniture et mise en œuvre géotextile	1.5 - 2€/ m^3
	Structure drainante grave 20/60 sur 0.35m	26€/ m^2
	Fourniture et pose de regard béton 40x40, 1m de hauteur	230€/ U
	Ø200 PVC CR8	35€/ ml
	Structure Alvéolaire Ultra Légère : 95% de vide + regard de contrôle + manchons de raccordement	250-300€/ m^3 d'eau stocké
	Echelles d'eau	55€/ml

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les éléments correspondent au PLU en cours à cette adresse :

https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/

Art. 1AU13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations (extrait) :

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour intégrer dans leur environnement les installations extérieures autres que les bâtiments couverts (emplacement pour la collecte des déchets, parking nouvellement créé, aire de stockage extérieur…).

OBJECTIFS & INTENTIONS

Favoriser une bonne gestion des déchets en encourageant les bonnes pratiques et travailler pour une meilleure intégration paysagère des éléments destinés à accueillir les déchets.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

PRESCRIPTIONS

Sans objet

RECOMMANDATIONS

1 - PCMI2 du Permis de construire :

Il est recommandé d'indiquer sur le plan masse du permis de construire (PCMI2) l'emplacement réservé au stockage des bacs de collecte.

2 - Installation d'un bac de compostage

- Il est vivement recommandé d'installer un composteur dans son jardin afin de recycler de manière naturelle les déchets alimentaires et limiter la quantité de déchets produits par chaque foyer.

- Il est conseillé d'installer ce bac en fond de parcelle et à l'ombre, afin d'éviter les éventuelles mauvaises odeurs.

- Il est conseillé d'opter pour un modèle en bois brut naturel plutôt qu'en plastique dans un souci de meilleure intégration paysagère.

- Les bacs de compostages sont à récupérer auprès de la communauté de communes Coeur de Nacre. Pour s'inscrire sur liste d'attente, contact au : 02 31 97 76 63 (service environnement) ou par mail : environnement@coeurdenacre.fr.

Un rendez-vous sera fixé pour la remise du composteur.

« Modalités d'attribution :

- fournir un justificatif de domicile

- prévoir 10€ de frais de mise à disposition (à régler au moment de la distribution, par chèque à l'ordre du Trésor Public ou en espèces) ».



3 - Rangement des bacs de collecte des poubelles

- Le ramassage des ordures (ménagères et recyclables) se fera en porte à porte, sauf pour les impasses qui disposeront de plate-formes d'apports volontaires des poubelles.

- Le reste de la semaine, les bacs de collectes devront idéalement être rangés à l'intérieur des maisons, ou à défaut, en extérieur, à condition d'être totalement invisibles depuis l'espace public et d'être situés dans des abris fermés, en bois de préférence.

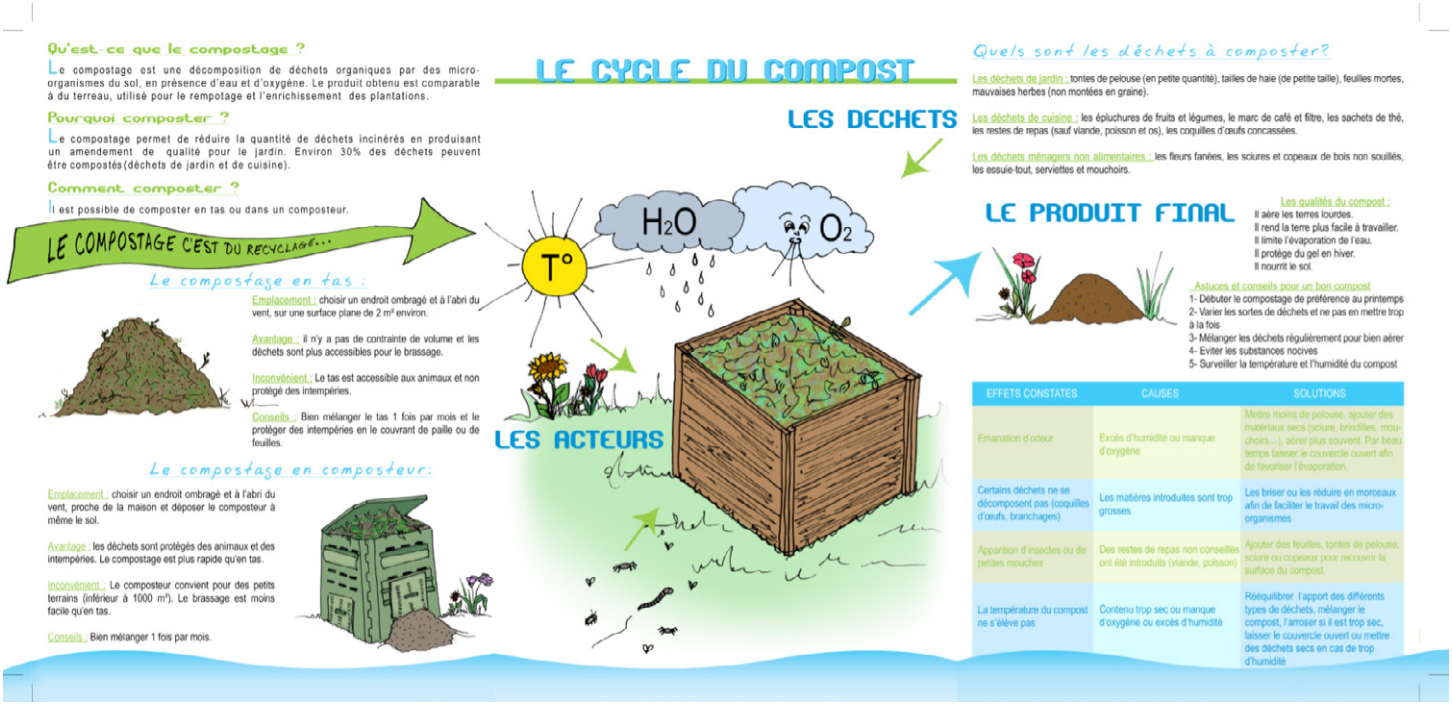
- Il est donc fortement conseillé de prévoir un espace à l'intérieur des maisons pour pouvoir accueillir les poubelles.

- Pour le verre, des points d'apports volontaires sous la forme de containers enterrés seront disposés dans le ZAC.





QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE



RAPPEL DU PLU RÉVISÉ DU 19/09/2018

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

Encourager la production de logements conformes aux exigences de la norme RT 2012, économes en énergie et propres. Il faut également veiller au confort des logements, en toutes saisons afin de limiter le recours au chauffage et à la climatisation.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Norme RT 2012 :

- Pour les maisons individuelles et accolées : surface de baies (m²) supérieure à 1/6 de la surface habitable (m²).

Pour les maisons individuelles et accolées, recours obligatoire à une énergie renouvelable de la liste suivante :

- solaire thermique pour la production d'Eau Chaude Sanitaire
- contribution des énergies renouvelables > 5 kWhep/m²/an (bois énergie ou photovoltaïque)
- recours à une production d'eau chaude sanitaire thermodynamique
- recours à un système de micro-cogénération

Un test d'étanchéité à l'air à la réception des travaux doit être réalisé et la mesure doit être conforme à la réglementation (inférieur à 0,6 m3/h.m²).

Une attestation de prise en compte de la RT 2012 doit être remise au dépôt du permis de construire.

Une attestation de prise en compte de la RT 2012 à l'achèvement des travaux permettant de montrer la cohérence entre l'étude thermique et le bâtiment construit doit être remise à la réception des travaux.

PRESCRIPTIONS

1 - Pompes à chaleur

Les pompes à chaleur à détente directe (PAC air/air) et air/eau pour le chauffage sont autorisées. Cependant, il convient de rappeler que ces systèmes nécessitent un appoint électrique générant des appels de puissance en hiver pour le chauffage.

Afin de limiter les nuisances sonores et esthétiques qu'ils génèrent pour le paysage, les **pompes à chaleur avec module extérieur** devront impérativement être intégrées dans les constructions ou, à défaut, être masquées dans des emplacements en dur les rendent totalement invisibles depuis l'espace public.

Voici des exemples de dispositifs obligatoires pour masquer ces modules :





RECOMMANDATIONS

1 - Bioclimatisme

Afin de favoriser les apports du soleil en hiver et limiter les inconforts liés à la chaleur en été, la conception des bâtiments peut être guidée par les principes du bioclimatisme. Pour cela, il serait judicieux de suivre les recommandations ci-après :

- Privilégier une implantation en Nord de parcelle afin de dégager un jardin au Sud;
- orienter les façades principales au Sud.
- préférer distribuer les pièces de vie plutôt au Sud pour qu'elles puissent bénéficier de la chaleur et du soleil, et positionner les espaces tampons (buanderie, cellier, garage, couloir etc.) plutôt au Nord.

2 - Isolation

Le recours à des isolants à forte inertie tels que la fibre de bois est recommandé dans les combles perdues et les rampants afin de limiter les risques de surchauffe en été.

3 - Chauffage

Sont recommandés :

- le chauffage au bois (poêle, chaudière, insert...).
- le chauffage solaire (apport minimal de 30%).

4 - Protections solaires

Des protections solaires peuvent être installées aux fenêtres et ouvertures (pergolas, auvents, stores bannes, volets, brise-soleils, végétation à feuille caduque...).





5 - Ventilation

- La ventilation naturelle, notamment pour le confort d'été, est fortement encouragée. La mise en place d'une VMC (Ventilation mécanique contrôlée) est également encouragée.

- Le circuit de ventilation peut être de préférence réalisé avec des gaines rigides ou semi-rigides, présentant une surface intérieure lisse. Ce dispositif permet une réduction de la consommation d'énergie et facilite l'entretien des conduits.

- Il est vivement recommandé d'avoir recours à un système de ventilation double-flux haut rendement pour assurer le confort et le maintien de la qualité de l'air intérieur et la réduction des consommations d'énergie.

6 - Matériaux

Nous vous recommandons d'avoir recours à :

- des matériaux classés A+ pour les émissions dans l'air intérieur.

- des matériaux disposant d'un écolabel (NF-Environnement, écolabel européen).

- des matériaux biosourcés, d'origine naturelle aux performances environnementales optimales et aux capacités d'isolation équivalentes voire meilleures que les laines minérales (isolants de type fibre de bois, chanvre, ouate de cellulose, liège, fibres textiles recyclées etc).

- de préférer les matériaux recyclables pour anticiper les déconstructions;

- de limiter au maximum les isolants en polystyrène et polyuréthane issus de la pétrochimie.

L'usage du bois est encouragé. Il s'agit d'un matériau naturel, recyclable, stockant le carbone, rapide, avantageux quant à sa mise en oeuvre. Il nécessite peu d'énergie lors de ses opérations de transformations. Sont donc à privilégier :

- Les constructions en ossature bois;

- les menuiseries bois ou mixte bois-alu;

- les bois issus de forêts gérées durablement (label PEFC, FSC), d'origine française.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





VOLET 4 I ANNEXES

1 - EXEMPLE DE VISA ARCHITECTURAL & PAYSAGER.....62

2 - FICHE DE RENSEIGNEMENTS.....66

ANNEXE 1 : EXEMPLE DE VISA ARCHITECTURAL & PAYSAGER TYPE

atelier arcau
FRAUD | VEYRON & ASSOCIES

Visa architectural et paysager

Précédant le dépôt de la demande de Permis de Construire

ZAC de Saint-Ursin

VISA N°1 DU LOT N°00 en date du 01/01/2000

Avis

MERCI D'ADRESSER VOS COMPLEMENTS A : m.beloti@atelierarcau.fr

Commentaires :

Merci de vous référer aux éléments détaillés ci-après.

PROVISOIRE

Atelier ARCAU
Immeuble Steelband
68, rue Anita Conti – C.S. 70057
56002 VANNES Cedex
Tel : 02.97.40.33.33
contact@atelierarcau.fr
www.arcau.fr

Le visa de l'urbaniste et du paysagiste, coordinateurs de la ZAC, a pour but de guider les acquéreurs et leurs maîtres d'œuvre, dans la définition architecturale, urbanistique et paysagère de leur projet, afin d'assurer une cohérence globale au sein du nouveau quartier de Saint-Ursin, conformément au cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.
Nota : Ce visa n'entraine pas automatiquement un avis favorable au permis de construire, autorisation délivrée par la commune de Courseulles-sur-Mer.

INFORMATIONS GENERALES	
Demande initiale reçue le	
Modifications reçues le	
Indice des plans/date visés	
Nom du demandeur	
Nature du logement	Maison individuelle
Surface Plancher PC	

DOSSIER PC

Dossier PC : ~~incomplet /~~ complet
Fiche de renseignement : ~~non complétée/~~complétée

REMARQUES :

PCMI02 :

PCMI03 :

PCMI04 :

PCMI05 :

PROVISOIRE

VISA URBAIN &PAYSAGER

IMPLANTATION		
Implantation par rapport à la voie		☐ Conforme ☒ A préciser
Respect de la zone d'implantation		☐ Conforme ☒ A préciser
Implantation par rapport aux limites de terrain.		☐ Conforme ☒ A préciser
Gabarit/hauteur des constructions		☐ Conforme ☒ A préciser
Implantation des annexes (abris de jardin)		☐ Conforme ☒ A préciser
Implantation volume complémentaire (carport)		☐ Conforme ☒ A préciser
Stationnements		☐ Conforme ☒ A préciser
MATERIAUX		
Façades	Matériau / couleur	☐ Conforme ☒ A préciser
Couverture / toitures	Matériau / couleur / pente	☐ Conforme ☒ A préciser
Eléments techniques de toiture : antennes, paraboles, panneaux photovoltaïques		☐ Conforme ☒ A préciser
Gouttière et descentes EP	Matériau / couleur	☐ Conforme ☒ A préciser
Ouvertures / menuiseries	Matériau / couleur	☐ Conforme ☒ A préciser
Occultations / volets	Intégration dans la maçonnerie, matériau, couleur	☐ Conforme ☒ A préciser
Abris de jardin, barbecues		☐ Conforme ☒ A préciser
TRAITEMENT PAYSAGER DES PARCELLES		
Topographie	Cote TN moyen: Cote accès au lot: Côte Projet RDC : Cote Garage :	☐ Conforme ☒ A préciser
Traitements de sol : Enclave de stationnement		☐ Conforme ☒ A préciser
Traitements de sol : Terrain		☐ Conforme ☒ A préciser
Palette végétale : Arbre		☐ Conforme ☒ A préciser

PROVISOIRE

Palette végétale : Haies	Haie sur façade d'accès : Haie latérale : Haies mitoyennes :	☐ Conforme ☒ A préciser
CLOTURES		
Typologie- Matériaux		☐ Conforme ☒ A préciser
Hauteur de clôture		☐ Conforme ☒ A préciser
Portail		☐ Conforme ☒ A préciser
Muret pare-vue		☐ Conforme ☒ A préciser
Intégration des coffrets techniques		☐ Conforme ☒ A préciser

PROVISOIRE

ANNEXE 2 : FICHE DE RENSEIGNEMENTS

N° de lot :

Pétitionnaire :

Nom :

.....
.....

Tel / fax / mail :

.....
.....

Maître d'oeuvre / constructeurs / architectes :

Nom :

.....
.....

Tel / fax / mail :

.....
.....

Lot :

Surface du terrain :
.....
Surface plancher :
.....
Emprise au sol de la construction :
.....

Construction:

Niveau de dalle du RDC :
.....
Hauteur à l'égout NGF :
.....
Nombre de places de stationnement :
.....

Matériaux:

Toitures :
.....
.....

Matériaux et teintes de façade :
.....
.....

Porte d'entrée et de garage :
.....
.....

Menuiseries :
.....
.....

Clôtures:

Clôture Est (matériaux, hauteur, couleur) :
.....
.....

Clôture Ouest (matériaux, hauteur, couleur) :
.....
.....

Clôture Nord (matériaux, hauteur, couleur) :
.....
.....

Clôture Sud (matériaux, hauteur, couleur) :
.....
.....

Portillon :
.....
.....

Boîte aux lettres :
.....
.....

Abris de jardin :
.....
.....

Plantations:

Surface des espaces verts:
.....
.....

Nombre d'arbres de haute tige plantée et espèces:
.....
.....

Merci de bien vouloir joindre cette fiche complétée au dossier papier de demande de VISA architectural et paysager auprès de l'atelier arcau.

ILOT 05
S$_{cess}$:3951.3 m²

ILOT 06
S$_{cess}$:2830.9m²

ILOT 07
S$_{cess}$:2976.8m²

ILOT 08
S$_{cess}$:2806.0 m²

ILOT 09
S$_{cess}$:2623.5 m²

ILOT 10
S$_{cess}$:3309.8 m²

ILOT 11
S$_{cess}$:3280.9 m²

ILOT 12
S$_{cess}$:2758.3 m²

Lot 195
S : 420.0 m²

205
2.4m²

Lot 220
S : 273.9 m²

238
3.4 m²

Lot 239
S : 283.5 m²

Lot 251
S : 434.3 m²

Lot 252
S : 1834 m²

Lot 255
S : 1459 m²

Z

414

119

118

de

LIMITES ET REGLES D'IMPLANTATIONS

ACCES

Accès et stationnement non clos obligatoire sur espace privé, de dimension 5m x 5m minimum
Indication de l'emplacement prévu du coffret réseaux (à confirmer)

Localisation obligatoire des accès aux parkings souterrains (immeubles collectifs).

Implantation potentielle pour accès piéton à la parcelle (portillon)

VOLUMES BÂTIS

Maisons individuelles, immeubles collectifs

Zone constructible principale

Zone constructible secondaire uniquement (RDC)

Hypothèses d'implantation des maisons individuelles en lot libres

Hypothèses d'implantation des maisons individuelles groupées

Alignement obligatoire des façades (volume principal ou secondaire)

Mitoyenneté obligatoire

Orientation ligne de faîtage du volume principal

ANNEXES

Emplacement obligatoire des annexes

Département de basse Normandie (14)

MAITRE D'OUVRAGE

TERRANEA
2 rue Martin Luther King
14280 SAINT-CONTEST
Tél. : 02 31 06 91 00

SHEMA
Les Rives de l'Orne
15 avenue Pierre Mendès France - BP 53060
14018 CAEN CEDEX 2
Tél. : 33-(0)2 31 46 91 40

COURSEULLES SUR MER
-
ZAC DE SAINT URSIN

Plan de constructibilité (CPAUPE)

PHASE 2

Date	Modification	Indice	
Octobre 2020	Edition originale	A	19/11/2020
		B	
		C	

Ech: 1/500 ème

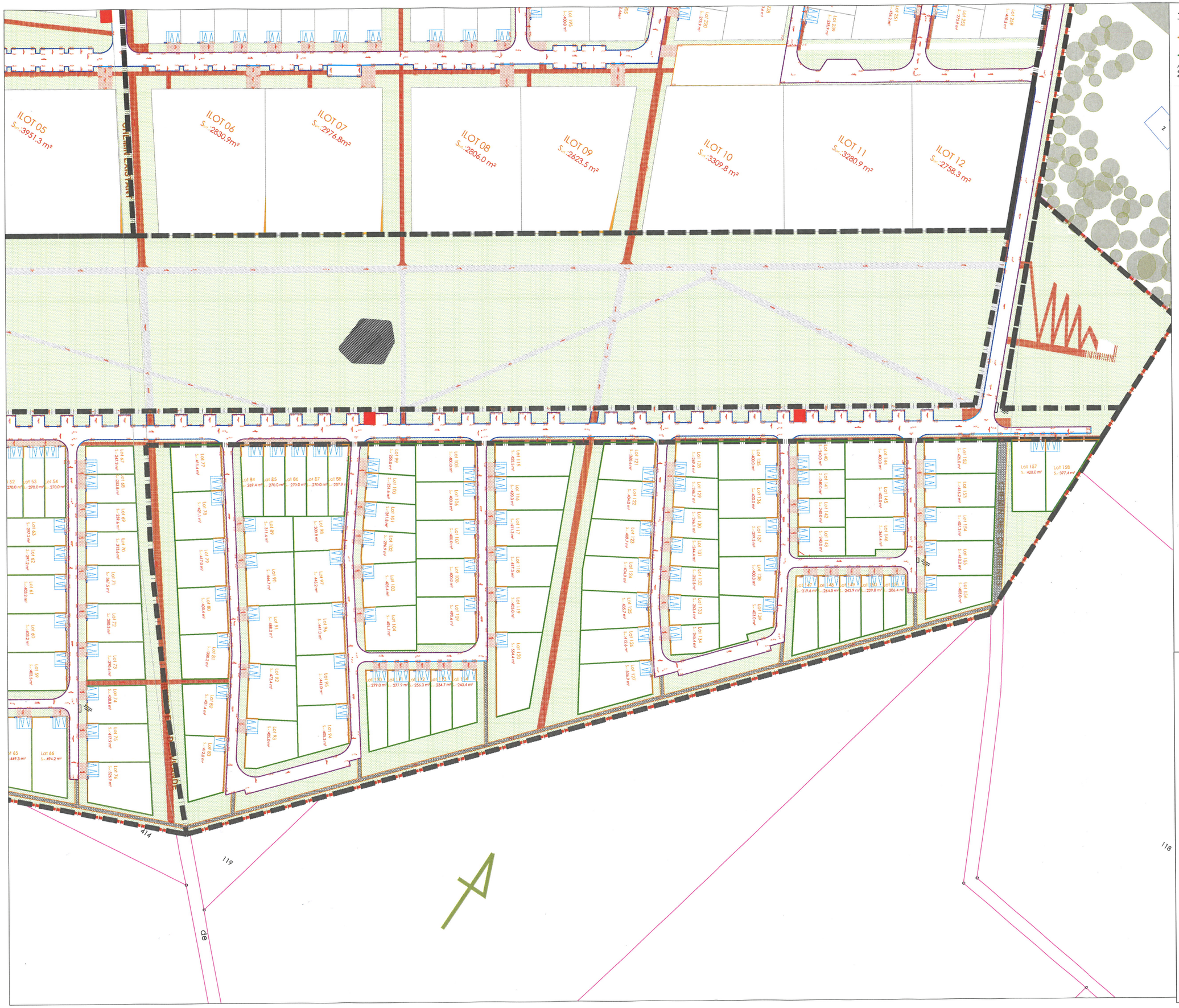
ARCAU ARCHITECTES
40, rue Jules Ferry
BP 171 - 14 202 HYPPOLITE CEDEX
Tél. 02.31.43.23.27 Fax 02.31.43.24.27
Email : contact@arcau-archi.com

TAKTYK
6, rue de Normandie Portsmouth
76 570 Lillebonne
Tél. 09.51.31.38.52
Email : info@taktyk.net

INFRA Services
25 Rue Eiffel - ZI Parc de la Pointe Nord - BP 30
CESSON 50 430 (MS)
Tél. 02.33.42.39.87
Email : infra-services@infraservices.fr

CERVO
597 rue Alain Savary
14 000 CAEN CEDEX
Tél. : 02 31 39 83 76

LALLOUET GEOMETRE EXPERT
1427 Avenue des Oliviers - Parc d'activités
14123 FLEURY SUR ORNE - CAEN
Tél. 02 31 42 16 20 Fax 02 31 52 62 62
Email : lallouet.geometre-expert@wanadoo.fr



TYPOLOGIES DE CLÔTURES

Limites en front de rue (public/privé)

Autres limites

Pour connaître les spécificités de chaque type de clôtures, veuillez vous référer au contenu du CPAUPE de la ZAC Saint-Ursin, chapitre "Aménagements extérieurs".

Département de basse Normandie (14)

MAITRE D'OUVRAGE

TERRANEA
2 rue Martin Luther King
14280 SAINT-CONTEST
Tél. : 02 31 06 91 00

SHEMA
Les Rives de l'Orne
15 avenue Pierre Mendès France - BP 53060
14018 CAEN CEDEX 2
Tél. : 33-(0)2 31 46 91 40

COURSEULLES SUR MER
-
ZAC DE SAINT URSIN

Plan de clôtures (CPAUPE)

PHASE 2

Date	Modification	Indice	
Octobre 2020	Edition originale	A	19/11/2020
		B	
		C	

Ech: 1/500 ème

ARCAU ARCHITECTES
58, rue Anne Cloth
BP 57 - 14200 VIERVILLE CEDEX
Tél. 02.31.43.22.22 - Fax 02.31.43.22.21
Internet: mariano@arcau-arcau.fr

TAKTYK
8, rue du Maréchal Pontemaire
75 015 Paris
Tél. 01.41.22.01.00
Internet: office@taktyk.net

INFRA Services
23 Sud-Est - 11 rue de la Fédération 35 115
CESSON SEVIGNE
Tél. 02.32.42.39.41
Internet: info@infra-services.fr

CERYX
197 rue des Forts
28000 CHERTOT
Tél : 02 37 38 93 70

LALLOUET GEOMETRE EXPERT
5421 Fontaine des Dépens - Parc d'activités
14121 FLEURY SUR ORNE - CAEN
Tél. 02 31 42 93 02 Fax 02 31 42 93 21
Internet: [illegible]

ZAC ST URSIN – COURSEULLES SUR MER

Tableau des limites des prestations générales et techniques particulières – Voiries – Réseaux divers – Espaces verts

Annexe au Cahier des Charges de Cession de Terrain

Lots libres

Ind	Date	Modification	Auteur
A	Novembre 2020	Création du document	FG
N° d'affaire : CAN 3 296 15			

Maître d'ouvrage :

Maître d'œuvre :

SHEMA – Les rives de l'Orne – 15 Avenue Pierre Mendès France – BP 53060 – 14 018 Caen Cedex 2

TERRANEA – 2 rue Martin Luther King – 14 280 Saint Contest

INFRA SERVICES – 55 B Rue Gaston Boulet – Bapeaume les Rouen – 76 380 Canteleu

ATELIER ARCAU – 68 Rue Anita Conti – 56 002 Vannes

TAKTYK – 8 Rue d'Enghien 75 010 Paris

Généralités

Dans la suite du document, « SHEMA - TERRANEA » désigne le maître d'ouvrage aménageur et le « **Constructeur** » désigne le preneur d'une parcelle à construire déjà viabilisée : les lots libres, dont la desserte interne pourra être confiée au Constructeur.

Abréviations utilisées :

CPAPE : Cahier de Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales

DOE : Dossier des Ouvrages Exécutés

SDIS : Service Départemental d'Incendie et de Sec ours

TCE : Tous Corps d'Etat

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

Définition des prestations

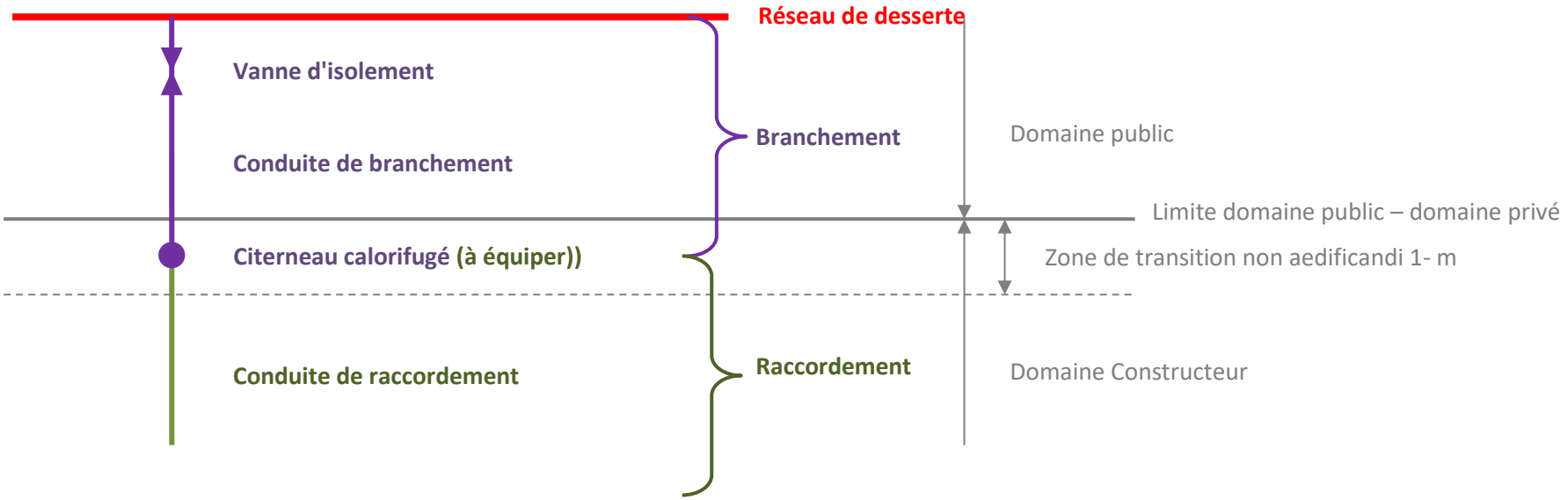
		SHEMA - TERRANEA	Constructeur	Concessionnaire	Commentaires
1	**PRESTATIONS DE DESSERTE DE CHANTIER**				
1.1	**Accès chantier carrossable**	x	x		• SHEMA - TERRANEA assurera un accès carrossable au chantier (voie en grave bitume 5 m de large) • Le Constructeur assurera l'entretien de l'accès.
1.2	**Alimentation de chantier en eau potable**	x	x		• SHEMA - TERRANEA assurera une desserte à proximité de l'îlot par une canalisation FONTE de diamètre 80 minimum et 25/32 mm Pehd pour le branchement– La pression attendue est de 1 bar minimum. • Le Constructeur aura à sa charge les demandes de branchements et de consommations de chantier. Il réalisera ses raccordements via le concessionnaire sur le branchement en attente.
1.3	**Alimentation de chantier en électricité**	x	x		• SHEMA - TERRANEA assurera un point de raccordement basse tension pour la parcelle • Le Constructeur aura à sa charge les demandes d'autorisation, les demandes de branchement et de consommation de chantier. Il réalisera ses raccordements sur les attentes.
1.4	**Evacuation des eaux usées domestiques du chantier**	x	x		• SHEMA - TERRANEA mettra à disposition du Constructeur une canalisation d'évacuation des eaux usées domestiques en diamètre 160 mm. • Le Constructeur se chargera de la mise en place des canalisations à l'intérieur de son emprise.
1.5	**Evacuation des eaux pluviales du chantier**		X X		• Le Constructeur veillera à stocker les eaux pluviales de sa parcelle jusqu'à une occurrence centennale préalablement à l'imperméabilisation des sols. • Le Constructeur se chargera de la mise en protection des rejets d'eaux du chantier pour retenir les boues ou divers polluants.

1.6	**Génie civil des réseaux télécom**	x	x		• SHEMA - TERRANEA mettra à disposition des fourreaux de diamètre 42/45 et 56/60 pour le passage des câbles de télécommunication et FIBRE • Le Constructeur se chargera des demandes auprès de l'opérateur de son choix pour le tirage des câbles et le raccordement de son installation.
1.7	**Panneau de chantier**		x		• Confection et mise en place d'un panneau de chantier soumis à l'accord SHEMA-TERRANEA en respectant les règles de publicité.
1.8	**Plan de circulation, stationnement et signalisation de chantier**		x x		• Respect des sens de circulation provisoires mis en place en phase de construction des habitations • Réalisation d'un plan ce circulation, stationnement et de signalisation de chantier en coordination avec la SHEMA et la Ville de Verson
1.9	**Installation de chantier**		x		• Plan d'installation de chantier soumis à l'accord de la SHEMA – TERRANEA et de la ville de Courseulles Sur Mer, avant le démarrage des travaux, pour prise en compte du respect des habitants et des contraintes des chantiers voisins Avant tout démarrage de travaux, le constructeur sollicitera une réunion commune, en présence de l'aménageur et de la ville afin de valider les éléments mentionnés aux points 1.8 et 1.10 ci-dessus
1.11	**Protection des ouvrages**		x x		• Durant les travaux, le Constructeur devra veiller à la protection du chantier et de ses abords ou à leurs remises en état suite à des dégradations dues à son fait • Un constat contradictoire à la charge du constructeur, sera effectué entre SHEMA-TERRANEA, la ville de Courseulles Sur Mer et le Constructeur avant le démarrage des travaux et en fin de chantier
1.12	**Document des ouvrages exécutés**		x		• En fin de travaux et avant réception, le constructeur devra la remise d'un DOE (papier et support numérique)

		SADIV	Constructeur	Concessionnaire	Commentaires
2	**PRESTATIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES**				
2.1	**Implantation**	x x	 x x		• SHEMA - TERRANEA devra le piquetage et bornage du ou des lots désignés. Sauf servitude mentionnée à l'acte notarié, tout ouvrage public d'infrastructure sera désactivé par SHEMA - TERRANEA; leur neutralisation et démolition éventuelle sera à la charge du Constructeur. • Un plan topographique global et un plan périmétral du terrain d'assiette, y compris ouvrages existants, sera fourni par le géomètre de SHEMA - TERRANEA au constructeur • A l'intérieur du ou des lots, le Constructeur devra l'implantation de ses ouvrages en altimétrie et planimétrie en cohérence avec les aménagements prévus. • La modification éventuelle des tampons des regards ainsi que leur mise à la cote seront à la charge du Constructeur • Le constructeur vérifiera les relevés des ouvrages existants
2.2	**Dévoiements**	x			• Sauf servitude mentionnée à l'acte notarié, les ouvrages publics existants ou privés existants à dévoyer lors de la prise de possession du ou des lots par le Constructeur seront dévoyés ou neutralisés par la SHEMA - TERRANEA
2.3	**Sondages géotechniques**		x		• Le Constructeur a à sa charge les sondages géotechniques suivant le respect des autorisations nécessaires
2.4	**Terrassements**	 X	x		• Le constructeur réalisera ses terrassements dans les limites de son ou ses lots et évacuera les terres excédentaires ; en dehors de l'emprise de la ZAC, sont à la charge du Constructeur la démolition des obstacles, le bouchement des cavités trouvées, la mise à niveau des plates-formes des bâtiments et tous travaux de terrassement nécessaires jusqu'à la limite du lot y compris les rampes d'accès aux parkings souterrains éventuels.

			X X		• Le constructeur devra remblai de sa compacité identique à celles des terrains voisins et fournira à SHEMA TERRANEA les essais de portances nécessaires demandés • En dehors des limites de son lot, le constructeur demandera à SHEMA TERRANEA et à la ville l'autorisation et les conditions de réalisation de ses travaux
2.5	**Réseau Eaux usées**	x	x	x	• Suivant synoptique joint ci-après
2.6	**Réseau Eaux pluviales**	x	x	x	• Suivant synoptique joint ci-après
2.7	**Réseau Eau potable**	x	x	x	• Suivant synoptique joint ci-après
2.8	**Réseau Gaz naturel**	x	x	x	• Suivant synoptique joint ci-après
2.9	**Réseau Electrique**	x	x	x	• Suivant synoptique joint ci-après
2.10	**Réseau téléphonique et fibre optique**	x	x	x	• Suivant synoptique joint ci-après

Adduction d'eau potable

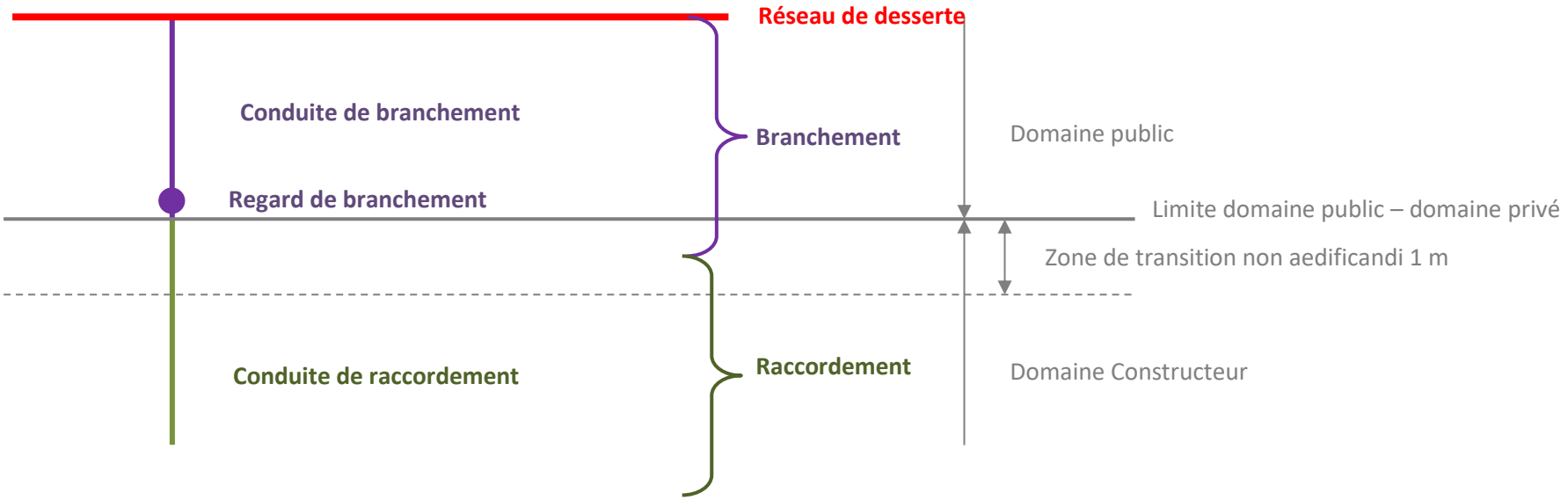


Nature de la prestation	**Desserte :** Réseau structurant, depuis l'emprise de la voie publique la plus proche	**Branchement :** Une prise en charge sur le réseau structurant par lot, conduite, vanne d'isolement, coffret de comptage implanté à l'intérieur de la parcelle en zone de non aedificandi à 1m maximum de la limite domaine public – domaine privé	**Raccordement et calorifugeage du compteur :**	**Equipement de comptage dans le citerneau :**
Prise en charge	SHEMA TERRANEA, après validation du concessionnaire	SHEMA TERRANEA, après validation du concessionnaire	Constructeur	Concessionnaire à la charge du Constructeur

Nota sur la défense incendie :

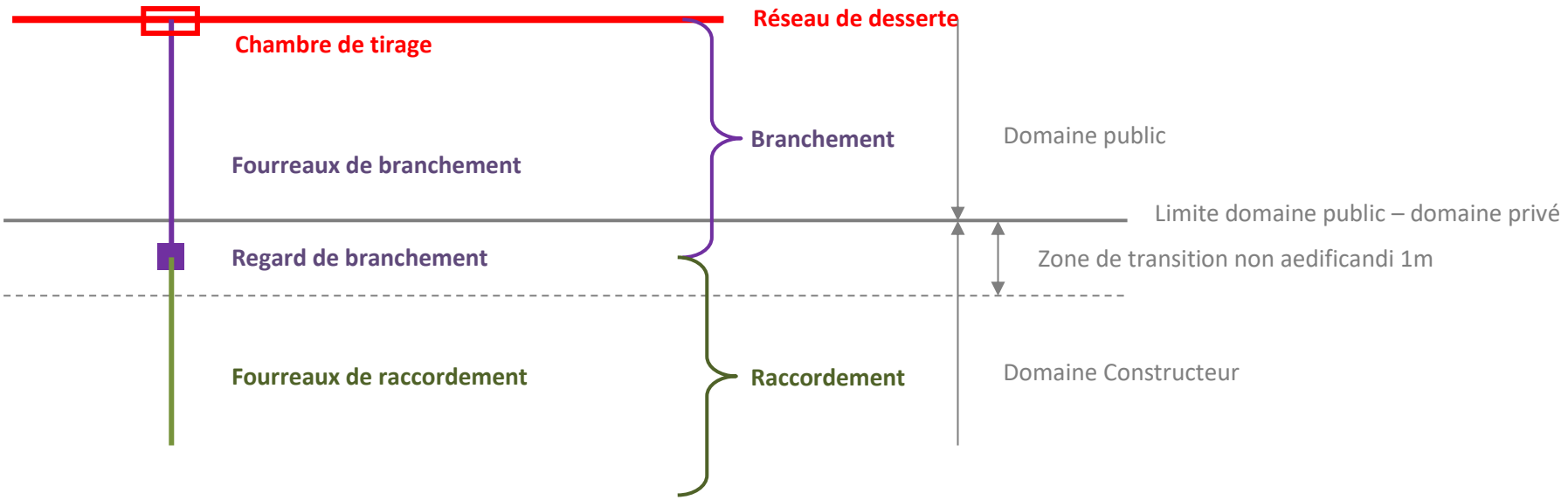
- La défense incendie est assurée sur la ZAC jusqu'à une demande de 60 m^3/h pendant 2 heures.

Collecte des eaux usées domestiques



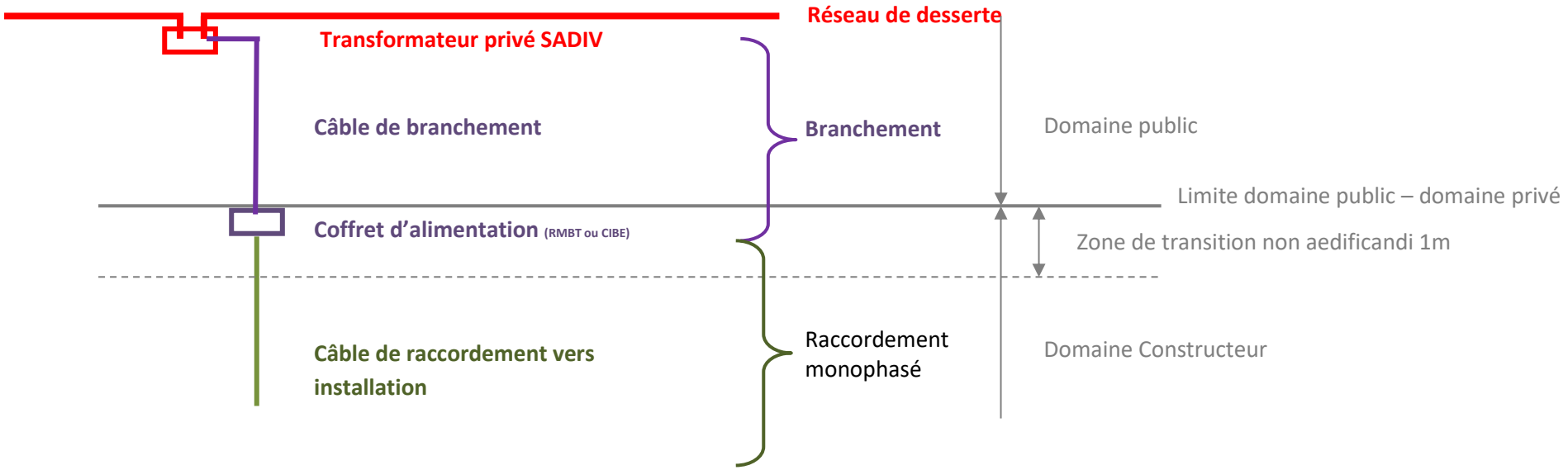
Nature de la prestation	**Desserte :** Réseau structurant, depuis l'emprise de la voie publique la plus proche	**Branchement :** Un branchement sur le réseau structurant par lot, boîte de branchement en 160 mm, regard à passage direct implanté à l'extérieur de la parcelle à 1m maximum de la limite domaine public – domaine privé	**Raccordement :**
Prise en charge	SHEMA TERRANEA, après validation du concessionnaire	La SHEMA TERRANEA, après validation du concessionnaire	Constructeur ou concessionnaire à charge du constructeur
	PRESCRIPTIONS CONCESSIONNAIRE	Polypropylène ou fonte	

Réseau téléphonique et fibre optique



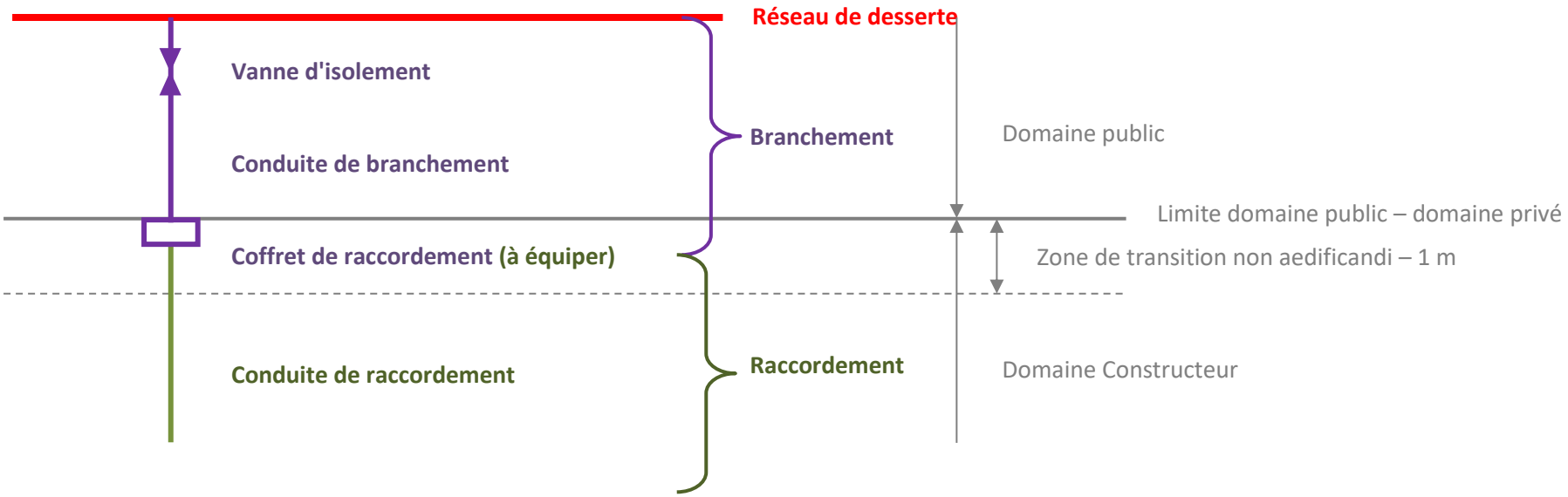
Nature de la prestation	**Desserte :** Réseau structurant, depuis l'emprise de la voie publique la plus proche	**Branchement :** Une chambre de tirage par réseau sur le réseau structurant par lot, un regard 30x30 alimenté par deux fourreaux de branchement diamètre 42/45mm (1 fibre et 1 télécom) débordant à l'intérieur de la parcelle en zone de non aedificandi à 1m maximum de la limite domaine public – domaine privé	**Raccordement :**	**Câblage**
Prise en charge	SHEMA TERRANEA, après validation du concessionnaire	SHEMA TERRANEA, après validation du concessionnaire	Constructeur	Opérateurs à la demande et à la charge du Constructeur

Réseau électrique (demande inférieure à 36 Kva)



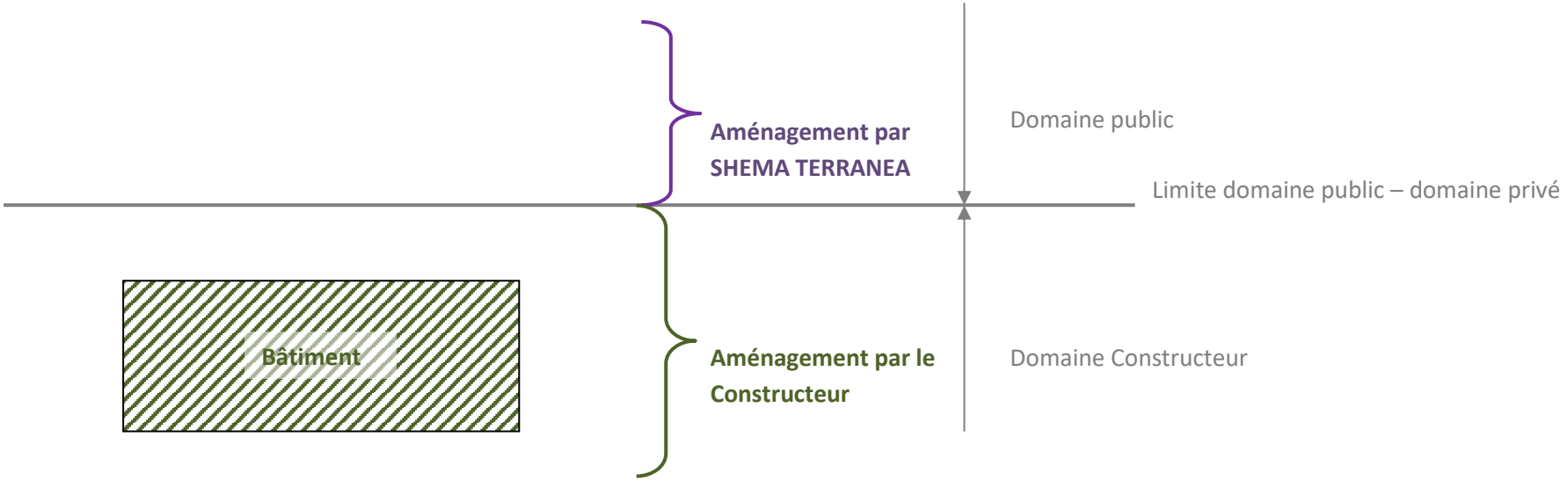
Nature de la prestation	Desserte : Réseau structurant, depuis l'emprise de la voie publique la plus proche	Branchement : Un raccordement depuis le réseau BT le plus proche en tangente sur le réseau structurant par lot, câble de branchement en limite de façade à l'intérieur de la parcelle	Raccordement vers installation :
Prise en charge	SHEMA TERRANEA, après validation du concessionnaire	Enedis à la demande et à la charge de SHEMA TERRANEA et adaptées si nécessaire aux données techniques fournies par le constructeur au CCCT (1 branchement par lot)	Enedis à la demande et à la charge du Constructeur

Réseau Gaz



Nature de la prestation	**Desserte** Réseau structurant, depuis l'emprise de la voie publique la plus proche	**Branchement :** Une prise en charge sur le réseau structurant par lot, conduite, vanne d'isolement, coffret de comptage implanté à l'intérieur de la parcelle en zone de non aedificandi à 1m maximum de la limite domaine public – domaine privé	**Raccordement et mise à la côte des coffrets**	**Equipement de comptage dans le coffret**
Prise en charge	SHEMA TERRANEA, après validation du concessionnaire	SHEMA TERRANEA après validation du concessionnaire	GrDF à la demande et à la charge du Constructeur	GrDF à la charge du Constructeur

Revêtements de sol extérieurs et hors emprise bâtiment



Nature de la prestation	Domaine public	Zone non aedificandi à l'intérieur lot constructeur	Domaine Constructeur
Prise en charge	Aménagé par SHEMA TERRANEA et à la charge de SHEMA TERRANEA	Aménagement par le constructeur et à sa charge, dans le respect du CPAPE. Les plans seront soumis à SHEMA TERRANEA pour validation	Aménagement par le Constructeur et à sa charge les revêtements seront conformes au CPAPE et soumis à la SADIV pour validation.

Autres aménagements

Tous les aménagements intérieurs au Domaine Constructeur devront être conformes au Cahier de Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE) et en cohérence avec les aménagements réalisés par SHEMA TERRANEA sur le domaine public. Ils seront soumis à validation par SHEMA TERRANEA avant réalisation.

Sans être exhaustif, voici les prestations devant être précisées : type et formulation des enrobés, structures de chaussées, bétons et finitions de ces bétons, luminaires (mats, crosses, lanternes), végétalisation et espèces végétales, marquage au sol, principe constructif des parkings, murs de soutènement et matrice de ceux-ci, …

La mise à la côte des regards en domaine privé le nécessitant sera exécutée par le constructeur

Pour les lots libres, et suivant le plan joint au CCCT, la réalisation des clôtures situées en limite du domaine public sont à la charge du constructeur, l'habillage des coffrets et l'intégration de la boite aux lettres et du numéro de rue dans le bloc d'encastrement implanté en limite de parcelle, tel que défini au CPRAPE sont réalisés par l'aménageur et à sa charge. Toute clôture provisoire mise en place par l'acquéreur en limite du domaine public devra être enlevée par celui-ci préalablement à l'intervention de l'entreprise mandatée par l'aménageur pour la pose de la clôture définitive.

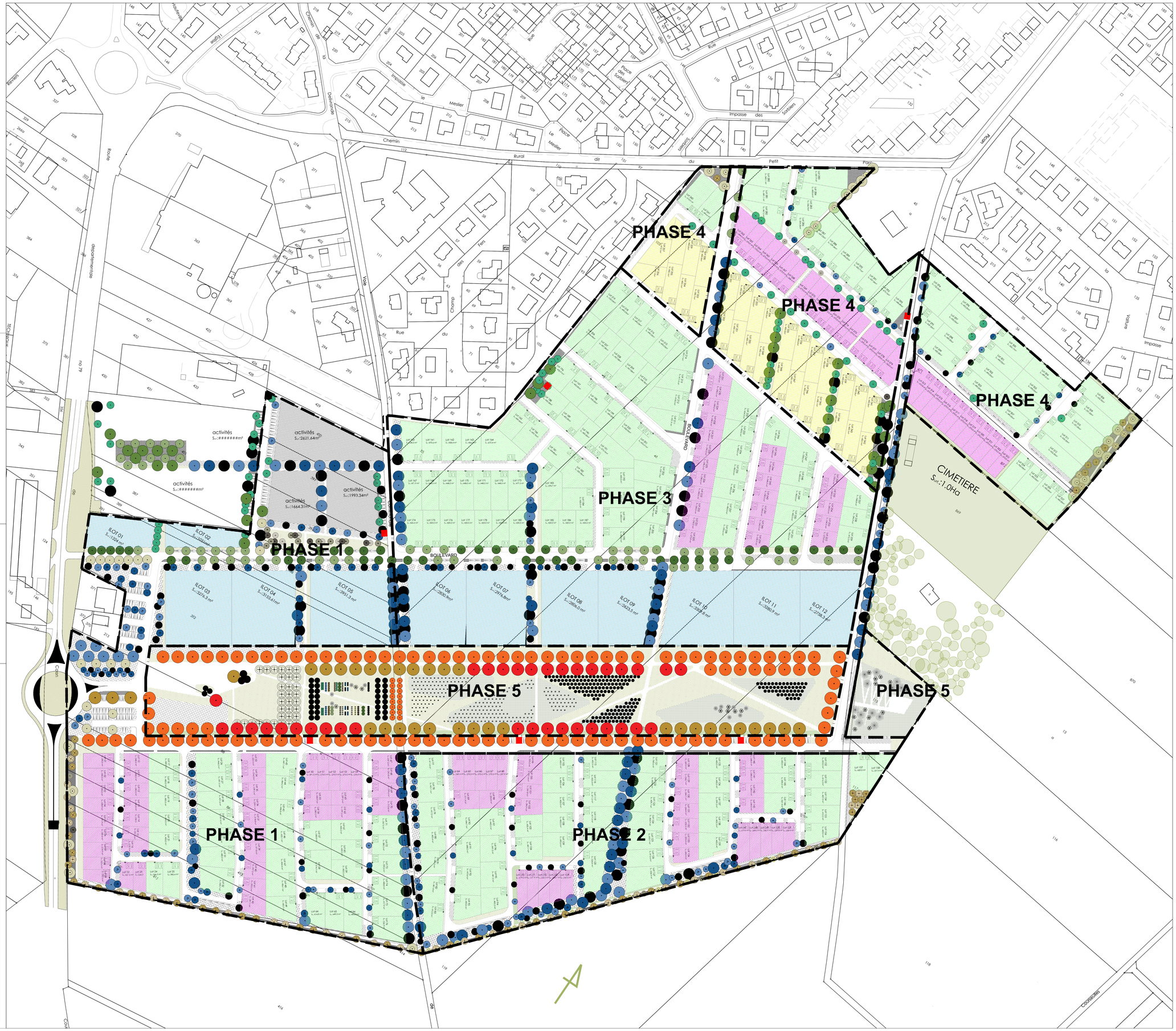
Les espaces non bâtis situés dans l'emprise privative seront entretenues à la charge exclusive du constructeur, y compris les espaces privatifs réalisés par l'aménageur préalablement à la vente du terrain (voir Annexe 2).

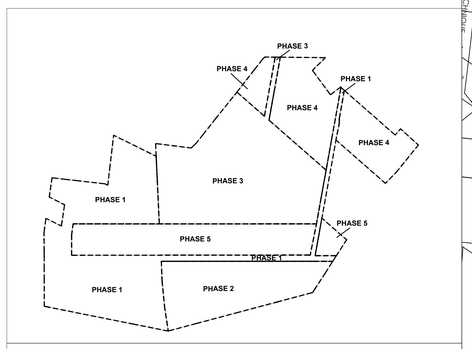
Collecte des eaux pluviales :

Règle générale : pas de desserte eau pluviale, obligation de gérer l'épisode pluvial centennale à la parcelle et d'organiser une surverse sur le domaine public en cas d'évènement pluvieux d'intensité supérieur. (Voir la note de gestion des eaux pluviales sur parcelle privative du CPAPE).

Le traitement quantitatif et qualitatif des eaux pluviales est réalisé en gestion intégrée. Aucun ouvrage spécifique aux eaux pluviales n'est créé, d'autres ouvrages devront être mis à profit : toitures réservoir, structure de chaussées drainante, espaces verts creux, …

Une étude sera exécutée par le Constructeur pour le traitement des eaux pluviales lors du dépôt du permis de construire. Elle présentera le type, la position, le dimensionnement des ouvrages éventuels à créer et la localisation en trois dimensions de la surverse exceptionnelle sur le domaine public. Elle sera fournie à SHEMA TERRANEA pour validation par son bureau d'études.





LEGENDE

- LL : lot libre
- MIG : maisons individuelles groupées
- COL : habitat collectif
- VC : verger citadin
- ACT : zone d'activité

Département de basse Normandie (14)

MAITRE D'OUVRAGE

FONCIM
aménagements
2 bis boulevard Georges Pompidou
14000 Caen
Tél: .02. 31. 38. 37. 22.

SHEMA
Les Rives de l'Orne
15 avenue Pierre Mendès France - BP 53060
14018 CAEN CEDEX 2
Tél. : 33-(0)2 31 46 91 40

COURSEULLES SUR MER
-
ZAC DE SAINT URSIN

PRO

Plan masse général

Date	Modification	Indice
Novembre 2019	Edition originale	A
Février 2020	Mise à jour plan paysage et réseaux	B
Juillet 2020	Export à jour	C

29/07/2020

Ech: 1/1000 ème

ARCAU ARCHITECTES
RR. rue Andre Cocteau
BP 27 - 16 000 VANNES CEDEX
Tel: 02 97 40 33 33 Fax: 02 97 40 32 27
e-mail: agence@arcau.fr

TAKTYK
8, rue du Maréchal Philaumètre
75 010 paris
Tel: 09 81 30 05 02
e-mail: office@taktyk.net

INFRA Services
Zi Sud-Est - 11 rue de la Fédération 35 510
CESSON SEVIGNE
Tel : 02 32 82 36 81
e-mail: bellemare@infraservices.fr

CERYX
187 rue des Forts
28500 CHERISY
Tel : 02 37 38 03 70

LALLOUET GEOMETRE EXPERT
5427 Avenue des Cigues - Parc d'activités
14123 FLEURY SUR ORNE - CAEN
Tel : 02 31 820 820 Fax : 02 31820 821
e-mail:
patrick.lallouet@lallouet.geometre-expert.fr

LE PARC Saint-ursin
QUARTIER VERT À COURSEULLES-SUR-MER

Courseulles sur-Mer

ZAC SAINT-URSIN à COURSEULLES-SUR-MER

CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS (CCCT)

SITUÉS À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE DE LA ZAC – Tranche 3

02 janvier 2024

ARTICLE 1 – Précisions liminaires sur le CCCT 4
1.1. Etablissement du CCCT 4
1.2. Structure du CCCT 4
1.3. Opposabilité du CCCT 4
1.4. Sens des termes employés 4
1.5. Insertion obligatoire dans l'acte de cession ou location 5
1.6. Substitution de co-contractant 5
ARTICLE 2 – Précisions liminaires sur la division des terrains cédés ou loués 5
Titre I – Encadrement réglementaire des constructions à venir 6
ARTICLE 3 – Destination des constructions 6
ARTICLE 4 – Surface de plancher autorisée 6
ARTICLE 5 – Prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales 6
Titre II – Encadrement contractuel des aménagements et des constructions à venir 7
Chapitre 1 – Terrains destinés à un usage public ou collectif 7
ARTICLE 6 – Obligations à charge de l'aménageur de la zac 7
ARTICLE 7 – Garde et entretien 7
7.1. Remise des ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC 7
7.2. Garde, entretien, utilisation et police 7
7.3. Ouvrages réalisés par les constructeurs 7
7.4. Documentation 8
Chapitre 2 – Terrains destinés à être cédés ou donnés à bail 9
ARTICLE 8 – Urbanisme et architecture 9
8.1. Lien avec la ZAC 9
8.2. Lien avec le document local d'urbanisme 9
8.3. Cahier de prescription architecturales, urbaines, paysagères et environnementales 9
ARTICLE 9 – Bornage et clôture 9
9.1. Bornage 9
9.2. Clôtures et mitoyenneté 10
ARTICLE 10 – Desserte des terrains cédés ou loués 10
10.1. Limites des prestations et définition 10
10.2. Sanctions à l'égard de l'aménageur de la ZAC 10
ARTICLE 11 – Branchements et canalisations 10
ARTICLE 12 – électricité 11
ARTICLE 13 – Gaz 11
ARTICLE 14 – Télécommunications 12
14.1. Internet 12
ARTICLE 15 – établissements des projets et coordination des travaux 12
15.1. Etablissement des projets 12
15.2. Coordination des travaux 13
ARTICLE 16 – Exécution des travaux par le constructeur ou ses entrepreneurs 13
Titre III – Gestion des équipements communs et servitudes d'intérêt général 14
ARTICLE 17 – Entretien des espaces libres autres que ceux de l'article 7 14
ARTICLE 18 – Usage des espaces libres, servitudes 14
18.1. Parties non construites 14
18.2. Servitude réciproque 14
18.3. Servitude de passage des réseaux 14
ARTICLE 19 – Tenue générale 14

ARTICLE 20 – Assurances 14
ARTICLE 21 – Modification du cahier des charges 15
Titre IV – Délais d'exécution et sanctions 16
ARTICLE 22 – Délai d'exécution 16
ARTICLE 23 – Prolongation éventuelle des délais d'exécution 16
ARTICLE 24 – Sanctions à l'égard du constructeur 17
24.1. Dommages-intérêts 17
24.2. Résolution de la vente 17
24.3. Résiliation de l'acte de location 17
24.4. Frais et charges 18
ARTICLE 25 – Ventes, location, morcellement des terrains cédés ou loués 18

ARTICLE 1 – PRECISIONS LIMINAIRES SUR LE CCCT

1.1. Etablissement du CCCT

Aux termes d'une concession d'aménagement conclue le 6 novembre 2015, sur le fondement des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, la commune de Courseulles-sur-Mer a confié au groupement SHEMA - FONCINVESTIS, ici désigné sous le terme « l'aménageur de la ZAC », l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de SAINT-URSIN. La commune a approuvé la création de la ZAC SAINT-URSIN par délibération du 11 avril 2013 puis a approuvé le Dossier de Réalisation par délibération du 17 octobre 2019.

En application des dispositions de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, il est fait obligation au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI, et au préfet dans les autres cas, d'approuver lors de chaque cession ou concession d'usage d'un terrain situé au sein du périmètre de ZAC un cahier des charges particulier.

L'aménageur intervient à la signature du cahier des charges en sa qualité de commercialisateur du lot.

1.2. Structure du CCCT

Le présent cahier des charges est organisé en quatre titres :

- Le titre I contient des dispositions de nature réglementaire venant encadrer les constructions qui seront réalisées sur le terrain cédé ou loué. Ces dispositions sont édictées par la personne publique signataire.
- Le titre II définit les obligations que l'aménageur de la ZAC et le constructeur déclarent volontairement s'engager à respecter pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction à venir.
- Le titre III détermine les modalités de gestion des équipements communs qui seront réalisés et les servitudes de droit privé que les parties s'imposent dans un but d'intérêt général.
- Le titre IV prévoie les délais d'exécution et les sanctions applicables en cas de méconnaissance des obligations découlant des trois premiers titres.

1.3. Opposabilité du CCCT

Le titre I contient des dispositions de nature réglementaire. De par cette nature, ces dispositions sont opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme touchant le lot cédé ou loué.

Le titre II contient des dispositions de nature purement contractuelle et bilatérale (aménageur/constructeur). Ces dispositions ne comportent, sauf indication expresse contraire, aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées à d'autres personnes, ni être invoquées par elles à l'encontre de l'aménageur de la ZAC ou du constructeur, conformément à l'article 1203 du code civil.

Le titre III détermine les modalités de gestion des équipements communs et impose des servitudes d'intérêt général au cessionnaire ou locataire de lot, ainsi qu'à ses ayants-cause à quelque titre que ce soit. A ce titre, l'utilisateur du lot prend l'engagement d'imposer à un sous-acquéreur ou un sous-locataire éventuel, de s'engager lui-même directement sur ces obligations envers l'aménageur de la ZAC.

Enfin, le titre III s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur de la ZAC.

Chaque assujetti est donc fondé à se prévaloir des dispositions du titre troisième à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur de la ZAC déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

Sauf disposition contraire prévue dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC, à l'exception de celles du titre III.

1.4. Sens des termes employés

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le terme de « constructeur » tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ...

etc, et ce en raison de son obligation principale de construire sur le lot acquis ou loué afin de permettre la réalisation des objectifs et du programme des constructions de la zone d'aménagement concerté.

- d'autre part, on désignera sous l'expression d'« acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc., et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique... etc.
- enfin, on désignera indifféremment par l'expression « l'aménageur de la ZAC » la SAS SAINT URSIN chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.

1.5. Insertion obligatoire dans l'acte de cession ou location

Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.6. Substitution de co-contractant

A l'expiration de la concession d'aménagement visée aux articles 1.1 et 1.4 ci-avant, pour quelque raison que ce soit, la personne publique concédante sera substituée de plein droit à l'aménageur de la ZAC dans tous les droits et obligations résultant pour celui-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

ARTICLE 2 – PRECISIONS LIMINAIRES SUR LA DIVISION DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains compris dans le périmètre de la ZAC font l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux utilisateurs publics ou privés.

Cette division ne constitue pas un lotissement au sens du code de l'urbanisme et n'est donc pas soumise aux formalités prévues pour les lotissements, en vertu des dispositions des articles R.442-1 (c) et R.442-2 de ce code.

ARTICLE 3 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La cession ou la location du lot est consentie en vue de la réalisation du programme de constructions précisé dans l'acte de cession ou de location et dont le plan de masse est joint en ANNEXE 3 au présent CCCT.

Ce programme de constructions participe lui-même de la réalisation du programme des constructions de la ZAC dont le plan de programmation est joint en ANNEXE 3 au présent CCCT.

Les constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du document local d'urbanisme applicable et de la réglementation nationale d'urbanisme, de la réglementation générale et du titre II ci-après.

ARTICLE 4 – SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher et le nombre prévisionnel de logements dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est précisé en ANNEXE 4 aux présentes lors de chaque cession ou location.

ARTICLE 5 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

Pour assurer une cohérence architecturale à l'ensemble du site et conformément aux dispositions de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, le présent cahier des charges fixe des prescriptions de nature techniques, urbanistiques et architecturales pour la durée de la réalisation de la zone d'aménagement concerté, qui sont annexées aux présentes (ANNEXE 1).

Ces prescriptions revêtent une portée réglementaire et seront opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme concernant le lot cédé ou loué, dans la mesure où elles n'expriment pas de règles plus sévères que celles découlant expressément du document local d'urbanisme en vigueur (PLU, POS ou document en tenant lieu) pour chaque point particulier réglementé.

Elles devront être prises en compte dans la phase d'étude des projets portés par le constructeur, dans le cadre des demandes d'autorisation afférentes auxdits projets et durant leur réalisation.

En fonction des différents secteurs, ces prescriptions pourront notamment régir l'implantation ou l'alignement des constructions, les volumétries, ainsi que les accès aux parcelles.

D'une façon générale, la qualité architecturale des constructions s'imposera comme une donnée fondamentale dans la démarche de conception des projets qui devront notamment prendre en compte les principaux thèmes de composition de l'architecture urbaine dans la ZAC (socle, entrée, couronnement ou toiture, etc...).

Titre II – Encadrement contractuel des aménagements et des constructions à venir

CHAPITRE 1 – TERRAINS DESTINES A UN USAGE PUBLIC OU COLLECTIF

ARTICLE 6 – OBLIGATIONS A CHARGE DE L'AMENAGEUR DE LA ZAC

L'aménageur de la ZAC exécutera, en accord avec la personne publique concédante de l'opération et conformément au document local d'urbanisme en vigueur, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics de la ZAC et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités compétentes, soit à être remis aux organismes concessionnaires dont la constitution est prévue au présent cahier des charges.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'aménageur de la ZAC sont définies dans le cahier des limites de prestations générales (ANNEXE 2).

Sous réserve que d'autres délais ne soient prévus dans l'acte de cession ou location ou dans ses annexes, l'aménageur de la ZAC s'engage à exécuter dans les trois mois de la cession ou de la location de chaque lot :

- une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès audit lot,
- les canalisations d'eau et d'électricité permettant son alimentation.
- la voirie définitive dans un délai de six mois après la date où tous les bâtiments seront achevés et occupés. Lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés l'aménageur de la ZAC si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison, des intempéries ou pour des cas de force majeure.

ARTICLE 7 – GARDE ET ENTRETIEN

7.1. Remise des ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC

Conformément aux termes de la concession d'aménagement en vigueur, la remise intervient à l'achèvement, qui est réputé accompli aux plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.

7.2. Garde, entretien, utilisation et police

Les espaces et ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC demeurent à sa garde, et sous son entretien, jusqu'à leur remise à la collectivité compétente ou au concessionnaire habilités. L'aménageur pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie de ces voies, places et espaces publics.

Dès l'ouverture de ces ouvrages au public, et notamment dès l'ouverture des voiries à la circulation publique, la police y sera assurée par la personne publique compétente.

7.3. Ouvrages réalisés par les constructeurs

Lorsqu'ils sont destinés à être intégrés au domaine public, les espaces et ouvrages réalisés par les constructeurs demeurent sous leur garde tant que cette remise n'a pas eu lieu.

Jusqu'à leur remise à la collectivité compétente, chaque constructeur sera tenu de contribuer à leur entretien, qu'il s'agisse de voies, espaces libres ou réseaux divers, ainsi que le cas échéant, de participer aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges etc., ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher des édifices construits hors eau sur la parcelle cédée ou louée par rapport à la surface de plancher de l'ensemble des immeubles construits hors eau sur la zone.

Les sommes dues à l'aménageur de la ZAC seront comptabilisées par celui-ci sur un compte spécial. Elles lui seront versées dans le mois suivant l'envoi de la facture correspondante.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il est dit plus après.

La collectivité compétente assure la garde et l'entretien des ouvrages dès leur remise.

7.4. Documentation

A la remise des ouvrages et au plus tard à la réception, le constructeur fournit à la collectivité compétente, aux concessionnaires de service public, et aux administrations publiques compétentes tous documents sur les ouvrages tels qu'ils ont été exécutés sous sa maîtrise, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation.

CHAPITRE 2 – TERRAINS DESTINES A ETRE CEDES OU DONNES A BAIL

ARTICLE 8 – URBANISME ET ARCHITECTURE

8.1. Lien avec la ZAC

Tout projet de construction porté par l'utilisateur d'un lot, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire ou d'aménager si la construction est l'accessoire d'aménagements, sera soumis à l'avis de l'urbaniste de la ZAC désigné par l'aménageur.

8.2. Lien avec le document local d'urbanisme

Le constructeur et l'aménageur de la ZAC s'engagent à respecter les dispositions applicables du PLU, du POS ou du document en tenant lieu, dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

Il est rappelé à ce sujet que le PLU est un document réglementaire et que tant les prescritions et orientations du projet d'aménagement et de développement durable, que le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

En aucun cas la responsabilité de l'aménageur de la ZAC ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou du document en tenant lieu, ou des évolutions que l'autorité publique compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

8.3. Cahier de prescription architecturales, urbaines, paysagères et environnementales

Les cahiers des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnemntales (CPAUPE) constituent l'annexe 1 du présent document. Les constructeurs devront s'y conformer, sous peine de refus de permis de construire. Dans le cas ou la construction ne serait pas conforme au permis de construire déposé et obtenu, une première mise en demeure de se conformer au permis de construire sera adressée au constructeur. Si dans un délai de trois mois à compter de la mise en demeure le bâtiment n'est pas conforme, l'aménageur pourra engager une action en responsabilité. Par ailleurs, le sequestre mentionné à l'article 16 des présentes ,ne sera rendu à l'acquéreur qu'après constat de la conformité de la construction au permis de construire.

ARTICLE 9 – BORNAGE ET CLOTURE

9.1. Bornage

L'aménageur de la ZAC fera procéder à ses frais par un géomètre-expert DPLG, à :

- l'établissement du ou des documents d'arpentage qui est ou sont nécessaire(s) à la vente ;
- le bornage du terrain.

Pour les opérations de constructions d'immeubles d'habitation ou mixte (professionnel et d'habitation), le bornage ainsi que le descriptif du terrain résultant de ce bornage sont établis pour la signature de la promesse de vente, conformément aux dispositions de l'article L.115-4 du code de l'urbanisme.

Pour les opérations de construction d'immeubles à usage autre que d'habitation ou mixte, cette intervention sera réalisée préalablement à l'acte authentique et à la prise de possession du terrain.

L'acquéreur scellera son accord sur la définition physique du terrain qui lui est proposé en signant le plan de bornage. Ce document servira à l'établissement du document d'arpentage.

Le bornage sera réceptionné par l'acquéreur préalablement à la prise de possession du terrain et au démarrage du chantier, et donnera lieu à la signature d'un procès-verbal.

L'acquéreur est tenu de respecter scrupuleusement les limites fixées. En aucun cas, il ne pourra faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué.

Il devra veiller à ce que les fondations de ses immeubles, clôtures et tous ouvrages se situent à l'intérieur de son terrain, sauf accord écrit de l'aménageur de la ZAC.

Ces dispositions, qui concernent notamment les fondations, s'appliquent à toute limite séparative du domaine privé et du domaine public, y compris après rétrocession éventuelle.

En outre, lorsque la limite de propriété correspondra à celle d'un immeuble bâti, l'acquéreur sera tenu de faire procéder à l'implantation de ce dernier par un géomètre-expert DPLG.

9.2. Clôtures et mitoyenneté

Tout cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par l'aménageur de la ZAC ne peut, en aucun cas, réclamer à ce dernier la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté. Le constructeur ayant supporté les frais de clôture devra néanmoins présenter les justificatifs des coûts de la clôture à l'appui de sa demande de remboursement. En cas de litige, il appartiendra aux acquéreurs de saisir la juridiction compétente.

Lorsqu'une clôture sera établie en limite de l'espace public et de l'espace privé, celle-ci devra faire l'objet d'un projet précis inclus dans la demande de permis de construire ou d'aménager.

ARTICLE 10 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

10.1. Limites des prestations et définition

La limite des prestations dues par l'aménageur de la ZAC et la définition des obligations des constructeurs au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans le « tableau de limites de prestations » annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe 2 du présent CCCT.

Les ouvrages à la charge de l'aménageur de la ZAC seront réalisés par celui-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la personne publique concédante, conformément aux prescriptions du PLU, et au programme des équipements publics du dossier de réalisation de la ZAC dans les délais fixés à l'article 6 ci-dessus.

10.2. Sanctions à l'égard de l'aménageur de la ZAC

En cas d'inexécution par l'aménageur de la ZAC des travaux lui incombant dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession ou location, le constructeur est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de lui réclamer une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de sa défaillance.

ARTICLE 11 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur de la ZAC à la collectivité compétente ou aux sociétés concessionnaires, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, ... etc., établis par l'aménageur de la ZAC, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics concernés.

La remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux seront supportés intégralement par le constructeur ainsi que, éventuellement, le versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

Les travaux de remise en état feront l'objet d'un procès-verbal dressé contradictoirement avec l'aménageur de la ZAC. En cas de réserves émises par l'aménageur, le constructeur s'engage à réaliser les travaux modificatifs dans un délai de 15 jours, tout dépassement de ce délai entrainant l'application de pénalités telles que prévues à l'article 25.

Après remise des ouvrages publics par l'aménageur de la ZAC aux collectivités compétentes ou aux sociétés concessionnaires, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

ARTICLE 12 – ELECTRICITE

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité les terrains ou les locaux nécessaires.

L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec le gestionnaire.

Cette mise à disposition fera l'objet de conventions particulières entre le gestionnaire du réseau public de distribution et le constructeur.

Dans le cas où le constructeur met à disposition du gestionnaire réseau public un local adéquat, le constructeur aura droit à une indemnité versée par le gestionnaire du réseau et dont le montant est fixé par les textes réglementaires.

Il appartient au constructeur de se faire préciser auprès du gestionnaire du réseau public de distribution les éléments techniques imposés par les textes réglementaires en vigueur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par l'aménageur de la ZAC tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau public de distribution.

En conséquence, ce dernier pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 13 – GAZ

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Après la réalisation des installations de gaz, le constructeur devra obtenir le certificat de conformité prévu par les textes en vigueur.

En temps opportun, et au plus tard avant l'exécution des travaux, le constructeur soumettra au gestionnaire du réseau public de distribution de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage à mettre à disposition du gestionnaire du réseau public de distribution, les sols, terrains, locaux *ad-hoc*, nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage ... etc.

Dans le cas où le constructeur met à disposition du gestionnaire réseau public un local adéquat, le constructeur aura droit à une indemnité versée par le gestionnaire du réseau et dont le montant est fixé par les textes réglementaires.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire du réseau public de distribution, c'est-à-dire la possibilité de vérifier, avant la mise en service et ultérieurement, les installations intérieures.

Le constructeur, propriétaire des terrains traversés par une canalisation de transport ou de distribution de gaz et ses ayants-droits s'abstiennent de tout fait de nature à nuire à la construction, à la bonne utilisation et à l'entretien de la canalisation dans les conditions définies par les textes en vigueur.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par le vendeur tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau.

En conséquence, cet organisme pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 14 – TELECOMMUNICATIONS

14.1. Internet

Lorsque l'aménageur de la ZAC réalisera une infrastructure de télécommunication composée de fourreaux en attente, avec une chambre de tirage à proximité, de façon à permettre la desserte des constructions par plusieurs opérateurs distincts jusqu'en limite de propriété du constructeur, le constructeur devra poursuivre cette infrastructure jusqu'à son projet de construction dans la continuité et en conformité avec celle-ci-dessus.

Le constructeur devra respecter les normes de construction en vigueur pour réaliser la desserte intérieure de l'immeuble. Le coût des travaux de desserte intérieure de l'immeuble est à la charge du constructeur.

ARTICLE 15 – ETABLISSEMENTS DES PROJETS ET COORDINATION DES TRAVAUX

15.1. Etablissement des projets

Le processus de mise au point par le constructeur de son projet architectural fera l'objet d'une démarche concertée s'accompagnant de validations systématiques par l'urbaniste de la ZAC aux différentes étapes de sa conception (esquisse - APS - accord préalable au dépôt de PC - APD).

A cet égard le constructeur devra fournir à l'urbaniste de la ZAC, l'ensemble des plans permettant d'analyser le projet et de vérifier sa connexion aux espaces publics de la ZAC.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec l'aménageur de la ZAC et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai précisé à l'article 23.

Le constructeur devra établir ses projets en conformité avec le cahier des prescriptions techniques et des limites de prestations, le cahier des prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques qui pourra inclure des dispositions particulières au projet d'aménagement de la ZAC (prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères).

Le constructeur devra respecter les directives de l'urbaniste de la ZAC, le cas échéant celles du paysagiste de la ZAC.

Le constructeur devra communiquer à l'aménageur de la ZAC une copie du dossier complet de demande de permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 23, afin que l'aménageur de la ZAC puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage notamment).

L'aménageur de la ZAC pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'aménageur pourra établir les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédés ou loués. A cet effet, il pourra notamment établir des plans masses définissant le parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent.

L'aménageur de la ZAC pourra également établir des esquisses de plans masses, qu'il fournira au constructeur, assorties des estimations comparatives sommaires pour les infrastructures correspondantes et de la définition graphique des limites physiques des prestations, conformément à l'annexe 2 du présent cahier, dite programme des prestations techniques particulières.

L'aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales (ANNEXE 1) ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

L'examen du dossier par l'aménageur de la ZAC ne saurait engager sa responsabilité, le constructeur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

15.2. Coordination des travaux

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

En aucun cas, l'aménageur de la ZAC ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

En cas de réalisation de tirants ou de dispositifs équivalents sous le domaine public ou sous des terrains appartenant à l'aménageur de la ZAC pour les besoins de sa construction, le constructeur devra fournir à l'aménageur ou à la collectivité selon le cas, les plans d'exécution.

ARTICLE 16 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LE CONSTRUCTEUR OU SES ENTREPRENEURS

Le constructeur ou, s'il n'effectue pas lui-même les travaux, les entrepreneurs intervenant pour son compte auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur de la ZAC. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et l'aménageur.

En cas de dégradations des aménagements, constatées à l'issue de la construction, l'aménageur sollicitera le constructeur pour le paiement des réparations. Le constructeur s'acquittera du montant de ces réparations auprès de l'aménageur dans les deux (2) mois de la réception de la facture.

En outre, pour garantir ce paiement l'acte notarié pourra prévoir le versement par le constructeur en la comptabilité du Notaire, d'une provision pouvant aller de mille euros (1000€) pour les lots libres à deux mille euro (2 000€) pour les programmes groupés, en garantie du nettoyage de la voirie dont dépend l'immeuble vendu, et de l'absence de dommages causés à celle-ci pendant la phase de construction ; ladite somme restera séquestrée entre les mains de l'office notarial et sera remise automatiquement à l'acquéreur, après constat par l'aménageur de la restitution de la voirie sans besoin de nettoyage ni d'aucune réparation, après l'achèvement du bâtiment.

Dans le cas contraire, et faute de paiement des réparations dans les conditions mentionnées ci-dessus, cette somme restera acquise à l'aménageur, sans exclure la possibilité pour lui de demander le montant réel des travaux de réparations, dans l'hypothèse où leur coût dépasserait ce montant.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m² de surface de plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

ARTICLE 17 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX DE L'ARTICLE 7

Chaque constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

ARTICLE 18 – USAGE DES ESPACES LIBRES, SERVITUDES

18.1. Parties non construites

Les parties non construites des terrains destinés à être cédés ou loués, sauf d'une part ceux cédés pour la construction de bâtiments publics (écoles, mairie ... etc.) et sauf d'autre part les parties dites espaces privatifs expressément désignées dans l'acte de cession ou de location, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

Les constructeurs ou leurs ayants-cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés, sous réserve des exclusions précisées à l'alinéa ci-dessus..

18.2. Servitude réciproque

Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque et sans indemnité de part ni d'autre.

En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains visés à l'article 19.1 sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

18.3. Servitude de passage des réseaux

Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles ... etc., telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur de la ZAC, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée habilitée, ou pour leur compte.

ARTICLE 19 – TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ou sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial.

L'aménageur pourra accorder des dérogations aux interdictions susvisées et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

ARTICLE 20 – ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain par une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

ARTICLE 21 – MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 18), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de surface de plancher que chaque constructeur est autorisé à réaliser sur le lot cédé ou loué.

Les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

Titre IV – Délais d'exécution et sanctions

ARTICLE 22 – DELAI D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1. Commencer sans délai les études de la totalité des constructions autorisées sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer et à contacter l'architecte urbaniste conseil de la ZAC pour exposer son projet. Le constructeur communiquera le projet de permis de construire dans les 30 jours à l'agence mandatée pour la commercialisation qui transmettra dans un délai de 15 jours pour avis. L'architecte conseil rendra son avis dans les 30 jours. Si l'avis est favorable ou favorable avec réserve, le constructeur aura 60 jours pour se conformer à l'avis et déposer le permis de construire. Dans le cas d'un avis défavorable de l'architecte conseil la demande de permis de construire ne pourra pas être déposée, et devra être reprise jusqu'à obtention d'un avis favorable.
2. Déposer son dossier de demande de permis de construire en mairie de Courseulles-sur-Mer en autant d'exemplaires que souhaité par la commune. Il est précisé que la commune transmettra un exemplaire à l'architecte conseil de la zone pour visa.
3. Déposer sa demande de permis de construire dans un délais de 2 mois à dater de la signature de la promesse unilatérale de vente ou de compromis de vente, étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre ; en cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers de l'année correspondant à la tranche considérée ;
4. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 3 mois à compter de la signature de l'acte authentique transférant la propriété ;
5. Avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire purgé du recours des tiers.

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'aménageur de la ZAC d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification éventuelle par l'architecte de l'aménageur.

Pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera également considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement pour la construction des bâtiments à usage d'habitation.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. L'aménageur de la ZAC pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 23 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS D'EXECUTION

Les délais fixés à l'article 23 ci-dessus seront prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations, si leur inobservation est due à un cas de force majeure. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des prêts aidés en matière de logement (détailler la nature du financement attendu).

Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

ARTICLE 24 – SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location, et leurs annexes, l'aménageur de la ZAC pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes.

24.1. Dommages-intérêts

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 23, l'aménageur de la ZAC le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°. Si le constructeur a méconnu une autre de ses obligations découlant du présent cahier des charges, le vendeur le mettra en demeure de satisfaire à cette obligation dans un délai de 10 jours.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, le vendeur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec un maximum à percevoir de 10/100 (10 %) dudit prix de cession.

En cas de location, l'indemnité sera égale à 1/10 du loyer mensuel dû par jour de retard avec un maximum d'une année de loyer.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint le maximum prévu ci-dessus l'aménageur de la ZAC pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

24.2. Résolution de la vente

La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur de la ZAC, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 23 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'aménageur de la ZAC, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes.
- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée.

Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'aménageur de la ZAC étant l'administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal civil compétent sur la requête de l'aménageur de la ZAC.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de l'aménageur de la ZAC que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

24.3. Résiliation de l'acte de location

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location ainsi que le régime applicable.

24.4. Frais et charges

Tous les frais seront à la charge du constructeur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation. Ces sommes sont réparties entre les créanciers suivant les formes et conditions concernant le règlement des prix de vente d'immeubles.

ARTICLE 25 – VENTES, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Hormis l'hypothèse d'un recours à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) au sens de l'article 1601-3 du code civil expressément approuvé par l'aménageur de la ZAC, les terrains ou les baux ne pourront être librement cédés par le constructeur, et aucun droit ne pourra être consenti sur les terrains, même à titre précaire, qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus. En cas d'intention de recourir à la VEFA par le constructeur, sans que l'aménageur de la ZAC n'ait au préalable donné expressément son accord à ce type de vente, l'aménageur pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, jusqu'à la passation du contrat de VEFA du constructeur avec les sous-acquéreurs et sous réserve que les travaux n'aient pas encore commencé

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction.

Avant toute cession dans le contexte ci-dessus évoqué, le constructeur devra aviser l'aménageur de la ZAC de ses intentions, au moins trois mois à l'avance.

L'aménageur de la ZAC pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %.

En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur de la ZAC, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'aménageur de la ZAC.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédit-preneurs aient reçu l'agrément préalable de l'aménageur de la ZAC.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire au sens de l'article 1601-1 du code civil.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par l'aménageur de la ZAC et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Lu et approuvé

A Caen, le 13 Février 2024

La Maire

MAIRIE DE COURSEULLES SUR MER 14470

Anne-Marie PHILIPPEAUX

L'Aménageur de la ZAC

SAS SAINT URSIN
Dénomination sociale : GROUPEMENT SHEMA – FONCINVESTIS COURSEULLES
Société par Actions Simplifiée au capital de 500 000€ - SIRET 824 049 068 00011 - APE 4110D
Bureaux : Les Rives de l'Orne - 15 avenue Pierre Mendès France
Correspondance : BP 53060 - 14018 CAEN Cedex 2
Tél. 02 31 46 91 40 - Fax 02 31 46 91 41

ZAC SAINT-URSIN à COURSEULLES-SUR-MER

CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS (CCCT)

ANNEXES

Annexe 1 : Cahiers des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales
Annexe 2 : Tableau des limites de prestations générales et techniques particulières
Annexe 3 : Plan de programmation
Annexe 4 : Autorisation de cession et attestation de délivrance de Surface de Plancher

ANNEXE 1

AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER

CAHIERS DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

ANNEXE 2

AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER

TABLEAU DES LIMITES DE PRESTATIONS GENERALES ET TECHNIQUES PARTICULIERES

ANNEXE 3

AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER

PLAN DE PROGRAMMATION

ANNEXE 4

AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER

AUTORISATION DE CESSION & ATTESTATION DE DELIVRANCE DE SURFACE DE PLANCHER

Nom de l'acquéreur	
Adresse du terrain cédé	
Secteur au PLU	
Référence cadastrale	
Superficie de la parcelle	
Nature du programme & nombre prévisionnel de logements	
Surface de Plancher autorisée	
Prix de vente (€ HT)	

Je soussignée Anne-Marie Philippeaux, Maire de la Commune de COURSEULLES-SUR-MER :

- Autorise la cession de la parcelle référencée ci-dessus aux conditions inscrites dans le présent tableau, pour y ériger les constructions validées en commission d'architecture-conseil de la ZAC.
- Certifie sur l'honneur le nombre de mètres carrés de surface de plancher constructible affectée à la parcelle, en application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme et du CCCT de la ZAC SAINT-URSIN de COURSEULLES-SUR-MER approuvé le .....

Lu et approuvé
À COURSEULLES-SUR-MER, le

La Maire

Courseulles
La station bien-être sur-Mer

LE PARC
Saint-ursin
QUARTIER VERT À COURSEULLES-SUR-MER



Cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales

ZAC Saint Ursin // Courseulles-sur-Mer

Lots libres de constructeurs - Tranche 3

SAS Saint-Ursin
Groupement Shema // Terranea
Atelier Arcau
Taktyk
Infra Services
Geosat Normandie
Ceryx

version du 21/11/2024

PRÉAMBULE

Ce document vise à guider les acquéreurs et leur maître d'œuvre dans la définition architecturale, urbaine et paysagère de leur projet de construction. Les prescriptions et recommandations de ce cahier visent à rendre harmonieuses les constructions entre elles et ainsi aider à améliorer la qualité du cadre de vie du quartier et de ses habitants. Il permet d'envisager le paysage de demain en garantissant une certaine unité et une cohérence paysagère au sein du quartier Saint-Ursin.

Objectifs :

- Donner une vision d'ensemble pour comprendre le rapport entre le quartier Saint-Ursin et le grand paysage dans lequel il est inséré.
- Expliquer la méthode de suivi et d'accompagnement des projets.
- Présenter les obligations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales à respecter, sous la forme de fiches thématiques.
- Assurer une cohérence entre le projet urbain public et le projet particulier au regard des différentes thématiques (urbaines, architecturales, paysagères, hydrauliques, énergétiques...).

Ce cahier est un complément du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

L'acquéreur, assisté de son maître d'œuvre, veillera au respect des règles du PLU et des prescriptions de ce cahier. Ce cahier rappellera pour chaque thème, les règles du PLU en vigueur. Dans tous les cas, c'est le respect de la règle la plus contraignante qui prévaut.

Recommandations :

Les projets doivent s'appuyer sur les règles et les recommandations de ce cahier pour la conception du projet : elles contribuent à l'amélioration de la qualité du cadre de vie du futur quartier et au confort de ses nouveaux habitants.

SOMMAIRE

Volet 1 I Le projet : histoire et présentation de la ZAC de Saint-Ursin.....7

1 - LE PROJET DANS SON CONTEXTE.....8

2 - LE PROJET AU REGARD DU PLU.....10

3 - LE CADRE DE VIE.....11

Volet 2 I Le suivi de projet.....15

1 - L'ÉQUIPE DE SUIVI.....16

2 - LE SUIVI.....17

3 - DOCUMENTS À FOURNIR À L'ARCHITECTE URBANISTE DE LA ZAC.....18

Volet 3 I Prescriptions et recommandations : fiches thématiques.....19

1 - COMPOSITION URBAINE.....23

2 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES.....29

3 - AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS.....35

4 - ENVIRONNEMENT.....48

Volet 4 I Annexes.....61

VOLET 1 I LE PROJET : HISTOIRE ET PRÉSENTATION DE LA ZAC DE SAINT-URSIN

SITUER ET COMPRENDRE LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

1 - LE PROJET DANS SON CONTEXTE....8

1.1 - Présentation du site....8
1.2 - Parti d'aménagement....9

2 - LE PROJET AU REGARD DU PLU....10

3 - LE CADRE DE VIE....11

3.1 - Habiter le parc Saint-Ursin....11
3.2 - Des espaces publics paysagers....12

1. LE PROJET DANS SON CONTEXTE

1.1 PRÉSENTATION DU SITE

Le projet de la ZAC de Saint-Ursin s'inscrit au sein de la commune de Courseulles-sur-Mer, station balnéaire située à proximité directe de Caen et de son agglomération. La commune appartient à la Communauté de Communes Cœur de Nacre.

La commune jouit d'un emplacement idéal au bord de la Manche, offrant à la fois des plages et des activités nautiques, grâce à son important port de plaisance. La ville se situe à la croisée de trois grandes entités paysagères :
- la mer et la Côte de Nacre
- la vallée de la Seulles qui crée un lien très fort avec l'espace rétro littoral
- un paysage productif avec la plaine de Caen.

Le site de la future ZAC Saint-Ursin est inscrit sur un plateau agricole marqué par un horizon ouvert et une forte présence du ciel.

Le quartier constituera une nouvelle façade en arrivant de la route de Caen. Aménagée par des alignements d'arbres, cette route départementale laisse découvrir des points de vue remarquables sur l'horizon maritime et la ligne de ciel du Havre par temps clair.

Le grand paysage de la plaine de Caen est aussi marqué par la présence de pièces boisées qui balisent le territoire.



1.2 LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

« Penser la ville par le paysage... »

La création d'un parc de 5 ha comme élément structurant du quartier est envisagé comme une véritable opportunité pour repenser la mise en réseau des principaux espaces publics de Courseulles-sur-Mer.

Avec ce projet ambitieux, la mairie cherche à se doter d'un espace vert majeur pouvant servir aussi bien aux habitants du quartier, qu'aux habitants de la ville et aux touristes. Ce parc sera un élément fort de l'identité de la ville.

Un système de parcs est une armature verte composée de pièces paysagères et d'espaces publics, reliés les uns aux autres par des rues arborées. Le système de parcs répond également aux besoins de liens écologiques mais également sociaux d'une ville. Tout cet ensemble crée ainsi une véritable canopée au sein du quartier, générant un écosystème aussi bien au sol que dans les airs. Le futur parc Saint-Ursin va permettre à Courseulles-sur-Mer de s'ouvrir sur son espace agricole, tout en créant de nouvelles relations avec son espace maritime. Des points de vue sont aussi envisageables afin de mettre en perspective l'horizon et le grand paysage.

Le nombre de logements prévu pour la ZAC est de **800** logements environ. La densité sera équivalente **à 25 logements/hectares.**

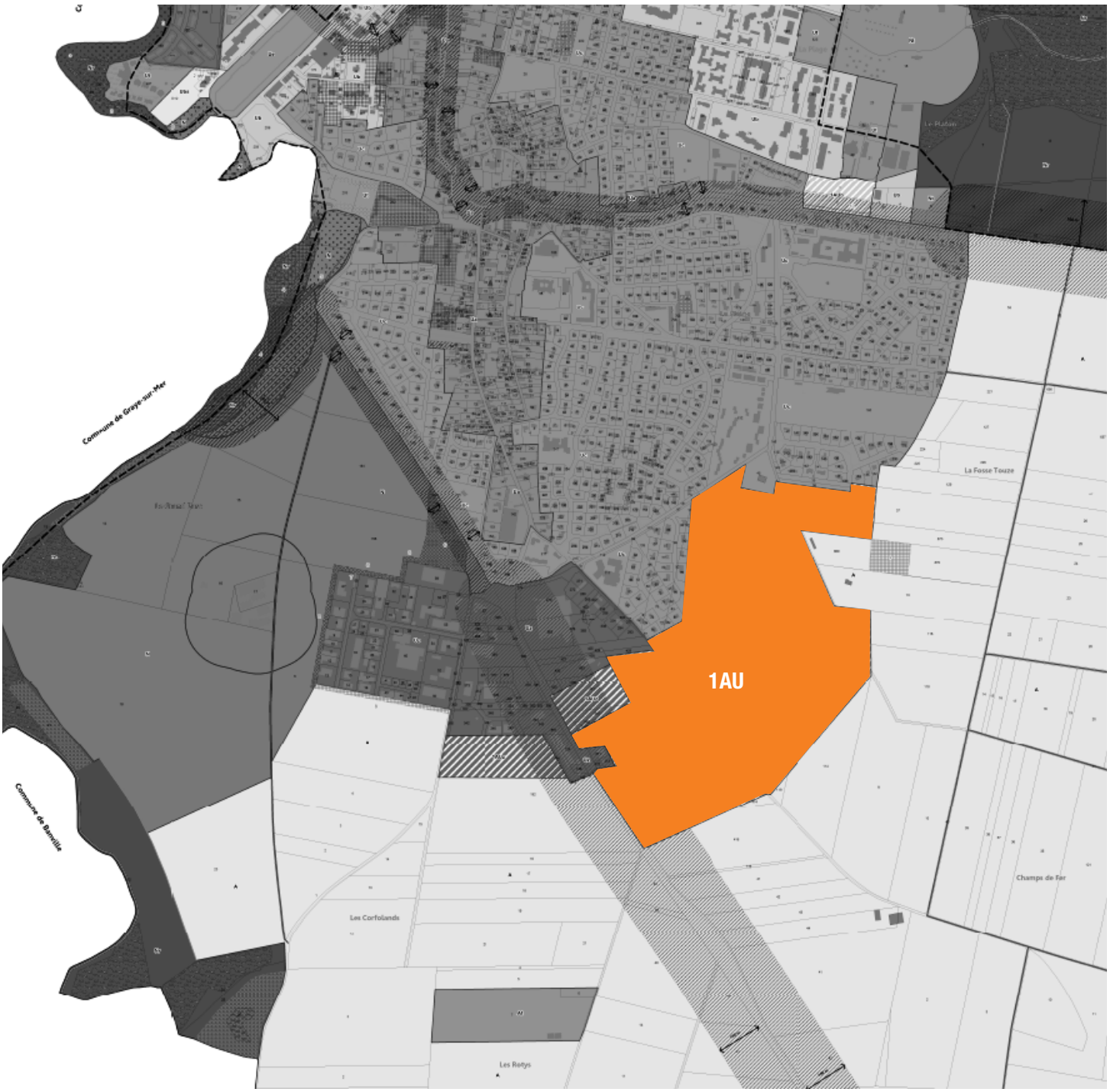


2. LE PROJET AU REGARD DU PLU

Le document d'urbanisme, en application sur la commune de Courseulles-sur-Mer, est le PLU (Plan Local d'Urbanisme), approuvé le 24 septembre 2005 et qui a fait l'objet d'une procédure de révision approuvée le 19 septembre 2018.

L'ensemble de la ZAC de Saint-Ursin est classé en zone 1AU au règlement graphique du PLU spécifique aux secteurs à urbaniser dans un temps relativement proche.

Les zones 1AU sont des zones immédiatement constructibles à vocation principale d'habitat : outre les constructions à usage d'habitation, ce secteur pourra également accueillir des constructions destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, au petit artisanat et aux services compatibles avec les quartiers d'habitat.



3. LE CADRE DE VIE

3.1 HABITER LE PARC DE SAINT-URSIN

L'offre de logement est variée : maisons individuelles (terrains à bâtir), maisons individuelles groupées, et logements collectifs. Ce quartier s'adresse à toutes les catégories de ménages et à tous les âges, dans un souci de mixité sociale et générationnelle.

L'organisation de l'habitat se décompose de la façon suivante :

- Les collectifs s'implantent contre le grand parc central. La proximité immédiate du parc permet d'offrir aux futurs résidents un accès immédiat à cet espace public généreux. Organisés en plusieurs îlots, ils sont regroupés entre eux et créent une zone de cœur de quartier. Associés au parc, ils joueront un grand rôle dans la nouvelle forme urbaine de l'entrée de Courseulles-sur-Mer.
- Les maisons groupées proposent une densité moins élevée et s'implantent en divers endroits du quartier et/ou en appuis des espaces publics emblématiques. Cette forme urbaine permet d'apporter à ce paysage de périphérie de bourg, d'avantages de diversité.
- Les maisons individuelles s'installent dans le reste des espaces du quartier. Elles représentent la principale forme de logements de la ZAC et permettent d'opérer avec douceur la transition entre zone urbanisée et zones agricoles.
- Enfin, on retrouve une zone dédiée à l'habitat innovant : ainsi, la ZAC cherche également à ouvrir la voie vers de nouvelles formes d'habitats et une nouvelle manière de concevoir la ville.

En plus de ces zones d'habitat, on retrouve à l'ouest de la ZAC, une zone dédiée à l'accueil d'activités.

L'organisation de l'habitat au sein du quartier permettra de donner l'impression de vivre au cœur du parc Saint-Ursin grâce à la trame verte omniprésente et à la composition des jardins privatifs.



TOTAL DE LOGEMENTS : environ 800

3.2 DES ESPACES PUBLICS PAYSAGERS

Le parc Saint-Ursin constituera une nouvelle destination dans la ville de Courseulles-sur-Mer.
Il associe différents principes:

- une pièce de paysage boisée de 75 mètres par 700, dont la forme simple permet de créer un axe transversal très fort au cœur du futur quartier.
- son identité associe le modèle du parc à l'anglaise avec ses collines et massifs, à celui d'un parc contemporain multifonctionnel tel le parc de la Villette à Paris.
- c'est à la fois un espace paysager qui se caractérise par un projet de plantation orchestré dans le temps, mais aussi un lieu d'usages récréatifs et culturels.

Le parc est envisagé comme un espace boisé, structuré par un cadre d'érables qui ceinture des morceaux de forêt (pins, hêtres, Robinier…).

Le parc constitue l'élément majeur du projet urbain, et en définit son identité. Il se diffuse dans l'ensemble du quartier grâce à une stratégie végétale adaptée aux qualités spatiales de chaque espace. La qualité offerte aux futurs habitants est d'habiter près d'un parc remarquable, qui va se construire dans le temps.

Le parc s'organise en 5 éléments principaux :

- les programmations diverses et curiosités,
- la canopée,
- la topographie singulière,
- les différents parcours,
- les pelouses et les clairières.

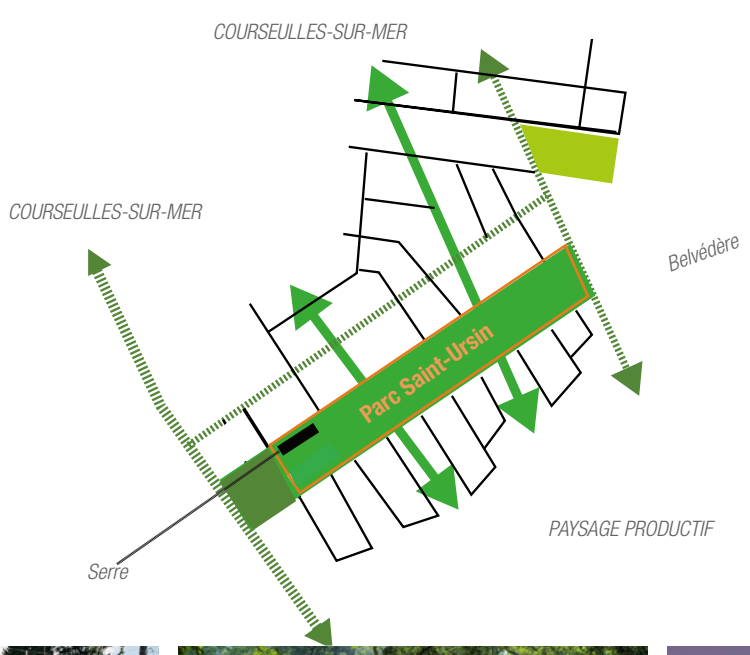
Par ailleurs, plusieurs attractions jalonneront le parc, parmis lesquelles :

- le jardin des essais : il s'agit d'un espace laboratoire pour les végétaux.
- la serre : abri partagé et multifonctionnel, cet espace accueillera divers usages tels qu'un espace de restauration, des workshops de l'école des beaux-arts, des évènements culturels. La prairie évenementielle qui y est associée permet d'organiser des animations publiques et culturelles.
- le filet : il s'agit d'une installation ludique mettant en valeur la canopée.
- le perchoir : il s'agit d'un belvédère mettant en scène l'horizon maritime et le grand paysage. Il sera situé à l'extrémité orientale du parc.









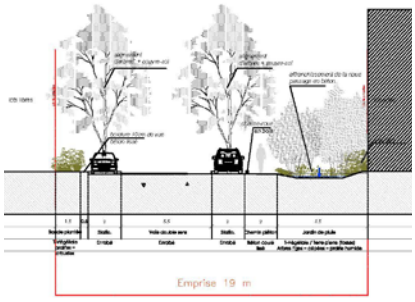


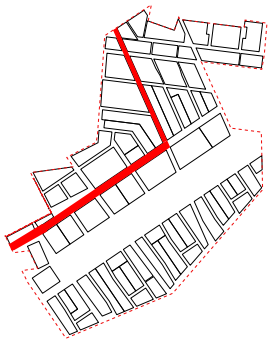




Le traitement des espaces et voies de circulation joue également un rôle prépondérant dans l'image qui sera véhiculée par le quartier. Les voies de circulations s'organisent de la manière suivante :

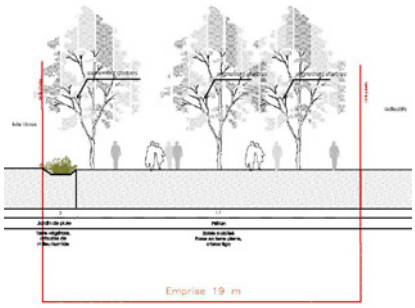
- Le boulevard : c'est la voirie majeure du quartier sur laquelle tout un réseau de voiries secondaires et tertiaires se raccroche.

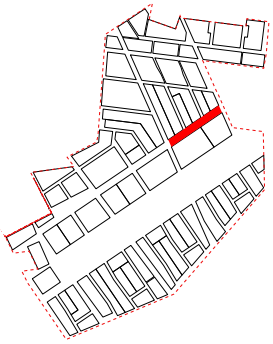






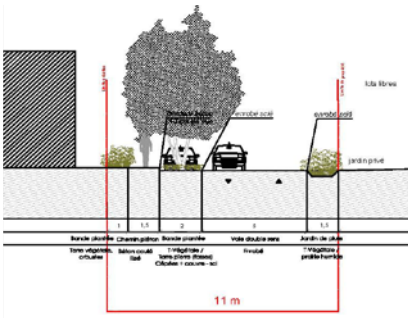
- Le mail : c'est le prolongement naturel du boulevard longeant les îlots collectifs, avec les même proportions. Il s'agit d'un espace dédié aux piétons et aux cyclistes à l'ombre des chênes. On y trouve des aires de jeux extérieurs (pétanque, molky...).

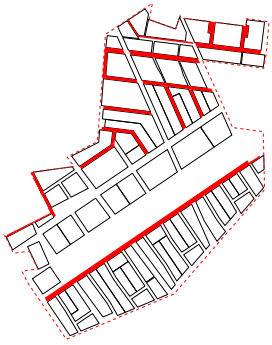






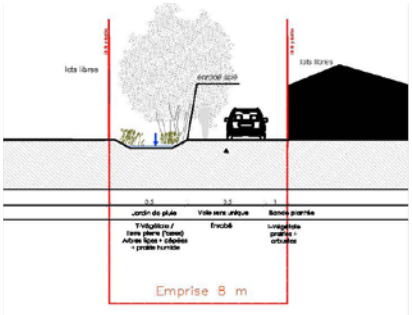
- Les rues : elles desservent les allées et possèdent encore un caractère urbain. Elles sont délimitées par les bâtiments ou bien par le réseau de noue qui y est associé.

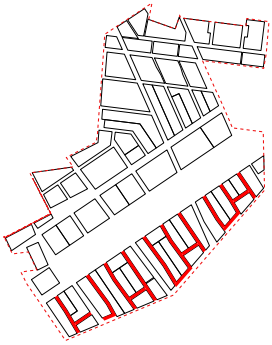






- Les allées : espaces partagées en sens unique pour les automobiles, les allées desservent les entrées charretières. Ces voiries font la part belle aux végétaux : ici, c'est le vert qui s'exprime.







Tout cet ensemble est complété par un important réseau de sentes piétonnes, de passages divers, liant les différents espaces du quartier entre eux afin d'encourager les mobilités douces.

VOLET 2 I LE SUIVI DE PROJET
ACCOMPAGNER ET ENCADRER VOTRE PROJET

1. L'ÉQUIPE DE SUIVI.....16

2. LE SUIVI.....17

3. DOCUMENTS À FOURNIR À L'ARCHITECTE URBANISTE DE LA ZAC.....18

1. L'ÉQUIPE DE SUIVI

Collectivité :

MAIRIE DE COURSEULLES-SUR-MER

48 Rue de la Mer - BP 101, 14470
COURSEULLES-SUR-MER

02 31 36 17 17

Aménageurs :

SHEMA

Les Rives de l'Orne
15 avenue Pierre Mendès France
BP 53 060 - 14 018 CAEN cedex

02 22 51 12 12

TERRANEA

2 rue Martin Luther King
14280 SAINT-CONTEST

02 31 06 91 00

Groupement de maîtrise d'oeuvre:

ATELIER ARCAU

68 Rue Anita Conti
56 000 VANNES

02 97 40 33 33

AGENCE TAKTYK

8 rue du Faubourg Poissonnière
75 010 PARIS (adresse postale)

8 rue d'Enghien
75 010 PARIS (adresse locaux)

09 81 32 05 02

INFRASERVICES

55B rue Gaston Boulet, Bapeaume-lès-Rouen
76380 CANTELEU

02 32 82 36 81

CERYX - TRAFIC SYSTEM

18 rue des Forts
28 500 CHERISY

02 37 38 03 70

GEOSAT Normandie

542 Avenue des Digues
14 123 FLEURY-SUR-ORNE

02 31 82 08 20

Chaque projet « se construit » en concertation avec l'ensemble de l'équipe :

- **Les aménageurs SHEMA & TERRANEA :** ils sont chargés de piloter le projet et d'assurer le groupe de suivi afin d'assurer la plus grande cohérence entre les diverses exigences architecturales, urbaines, paysagères, techniques, économiques et réglementaires.

- **ATELIER ARCAU, architecte urbaniste de la ZAC :** il a un rôle d'information, de conseil et de vérification des projets, au stade de l'esquisse, avant dépôt du permis de construire (PC). Son rôle n'est pas celui de l'instructeur, mais il veille au bon respect des prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères. Il travaille en collaboration avec Taktyk, paysagiste de la ZAC et à l'origine des prescriptions paysagères. Il s'assure de la cohérence des volumes et des implantations entre les différentes habitations. Il rédige un avis préalable (visa) indispensable au dépôt de la demande de PC.

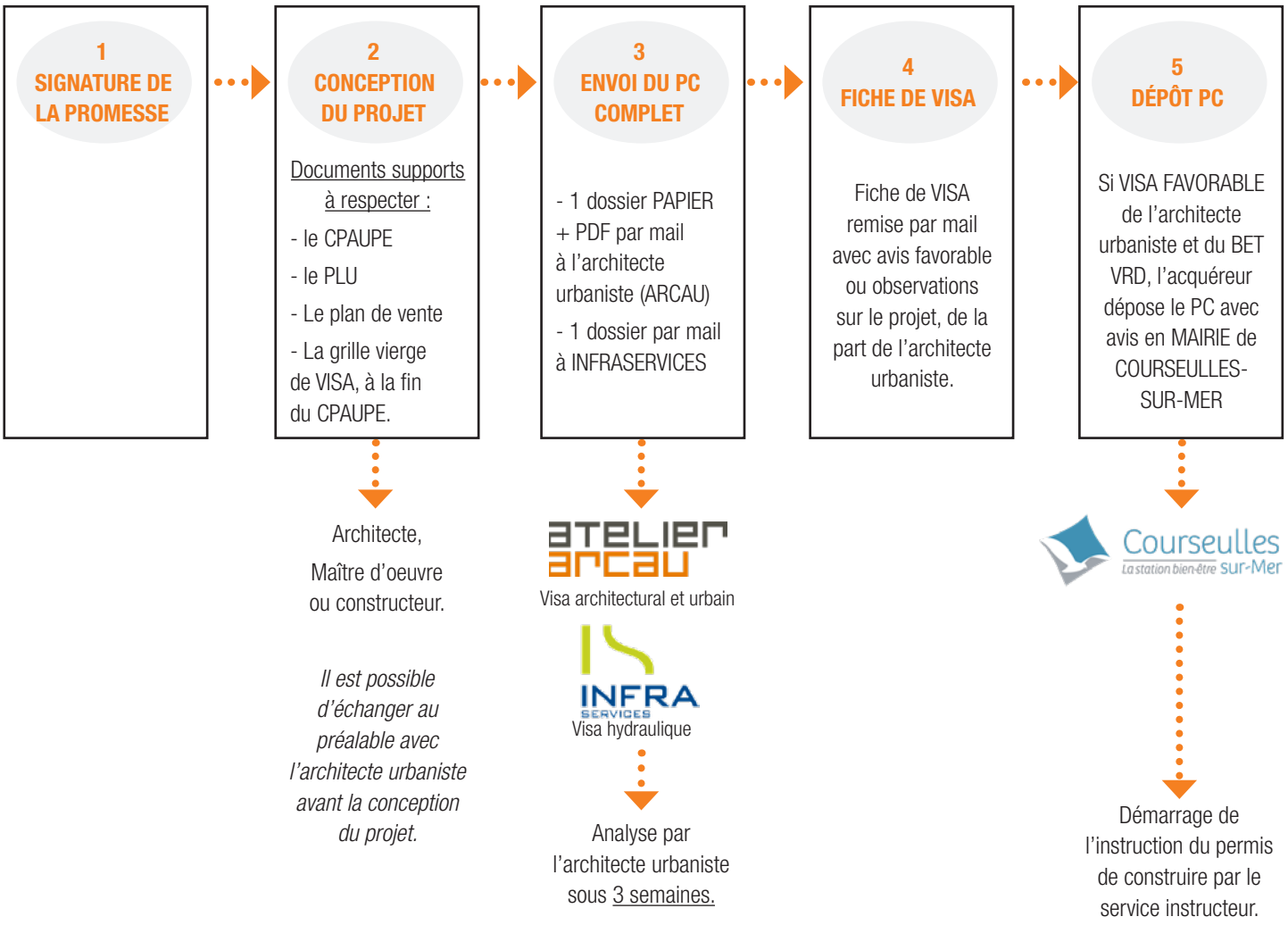
- **INFRASERVICES, bureau d'études en VRD :** il a également un rôle d'information, de conseil et de vérification des projets, avant dépôt du PC. Il veille au bon respect des prescriptions en termes de gestion de l'eau à la parcelle. Il rédige lui aussi un avis (visa) préalable au dépôt de la demande de PC.

- **LA MAIRIE DE COURSEULLES-SUR-MER :** après avis favorable de l'architecte et du bureau d'étude en VRD, la mairie sera en charge de l'étude et de l'instruction des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme. C'est ensuite le maire qui sera chargé de délivrer les autorisations d'urbanisme (Permis de construire).

2. LE SUIVI

ACCOMPAGNER ET ÉVALUER LE PROJET

Avant toutes choses, l'acquéreur prend connaissance de ce cahier et du PLU, et construit son projet en respectant les règles établies. À la signature de la promesse de vente, l'acquéreur du terrain s'engage (en vue de déposer son permis de construire) à respecter les modalités de suivi ci-dessous :



Consignes d'envoi (après consultation des «documents supports» et échanges préalables avec l'architecte urbaniste) :

- **Le dossier de PC doit être complet, en format A3, à l'échelle (1/50, 1/100, etc...) et avec une échelle graphique.**
- Il doit être déposé au préalable pour une instruction de l'urbaniste conseil pour le visa urbain en **un exemplaire papier obligatoirement** à :
  Atelier Arcau, 68 rue Anita Conti - CS70057 - 56002 VANNES Cedex.
- **Un exemplaire informatique en PDF uniquement** sera également transmis par mail à Atelier Arcau et à Infraservices aux adresses suivantes :
  - m.queau@atelierarcau.fr
  - jdelphigue@infraservices.fr

Les documents supports :

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) : il est consultable en mairie ou sur le site internet de la ville. Veillez à regarder les documents opposables relatifs à la ZAC (sur le site internet de la ville).
- Le CPAUPE : il s'agit du présent document.
- Le Plan de Vente par lot : il est remis par l'aménageur. C'est lui qui précise les principes d'implantation des constructions sur la parcelle, l'altimétrie environnante, le recul par rapport à la rue, le faîtage, les clôtures, etc.
- La grille vierge de VISA, afin de connaître précisément les points qui seront étudiés par l'architecte urbaniste dans le cadre de la procédure de visa.
- Les permis de construire des lots voisins, lorsqu'il y en a, peuvent être consultés en mairie. Il est conseillé de les consulter.

Toute l'équipe se tient à la disposition des acquéreurs pour, avant le dépôt du PC :
- Valider l'implantation, la volumétrie et les grandes lignes du projet,
- Définir l'organisation des espaces extérieurs (accès, stationnements, espaces verts privés…).

3. DOCUMENTS À FOURNIR À L'ARCHITECTE URBANISTE DE LA ZAC

Afin de permettre de mieux appréhender les caractéristiques et la qualité des constructions, le dossier de permis de construire fourni comportera obligatoirement les pièces et les indications nécessaires précisées au Cerfa (vous pouvez également connaître les pièces demandées auprès du service instructeur.

Merci de bien vouloir apporter les précisions suivantes aux pièces obligatoires indiquées ci-dessous :

- **PCMI2 - plan de masse :** préciser les hauteurs de dalle, les implantations des clôtures et leurs nature, l'emplacement des récupérateurs d'eau éventuels.

- **PCMI3 - plans de coupe :** préciser la hauteur à l'égout et au faîtage.

- **PCMI4 - Notice descriptive :** préciser le traitement (matériaux et couleurs) de l'ensemble des menuiseries (portes, fenêtres, garages), l'intégration des volets roulants, les espèces végétales des haies et des arbres éventuels, les matériaux et coloris de façade et de toiture.

Outre les pièces obligatoires, définies réglementairement, le dossier transmis doit comporter des documents complémentaires permettant de mieux apprécier le niveau qualitatif du projet, à savoir:

- **Plan de plantations (pouvant être associé au plan masse) :** afin qu'il soit significatif, ce document devra comprendre les éléments suivants :

  - toute végétation existante en précisant ce qui est conservé et les arbres à abattre si nécessaire à la construction,
  - les types et les traitements des clôtures,
  - indication des espèces et la taille de plantations,
  - les talus, les mouvements de terre avec indication des pentes et côtes NGF indicatives,
  - les interfaces avec les réseaux souterrains.

- **Plans intérieurs du projet :** ces plans nous sont importants pour comprendre le projet et son agencement. Cela permet de faciliter le dialogue entre l'architecte urbaniste, le maître d'oeuvre et l'acquéreur.

- **La fiche de renseignements complétée (volet 4 : Annexe 2).**

- **La notice hydraulique et sa note de calcul dûment complétée,** selon le principe de gestion des EP choisi. Vous trouverez les notes de calculs aux pages suivantes :
  - Modelés de terre : p 51.
  - Noues et espaces verts creux : p 52.
  - Échelles d'eau : p 53.
  - Massifs drainants et SAUL : p 55.

VOLET 3 I PRESCRIPTIONS & RECOMMANDATIONS PAR FICHES THÉMATIQUES
DU PROJET URBAIN AU BÂTIMENT

1 - COMPOSITION URBAINE.....23
Fiche 1.1 - Implantation des constructions.....23
Fiche 1.2 - Volumétrie et gabarit.....25
Fiche 1.3 - Toitures.....27

2 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES.....29
Fiche 2.1 - Choix des matériaux.....29
Fiche 2.2 - Menuiseries.....31
Fiche 2.3 - Le chemin de l'eau.....33

3 - AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS.....35
Fiche 3.1 - Accès et enclaves de stationnements.....35
Fiche 3.2 - Coffrets techniques & boîtes aux lettres.....37
Fiche 3.3 - Clôtures.....38
Fiche 3.4 - Végétalisation des parcelles.....40
Fiche 3.5 - Palette végétale des espaces extérieurs.....42

4 - ENVIRONNEMENT.....48
Fiche 4.1 - Gestion des eaux pluviales.....48
Fiche 4.2 - Gestion des déchets.....57
Fiche 4.3 - Performance énergétique des bâtiments.....59

Le présent volet est divisé en 4 chapitres déclinés sous la forme de fiches pédagogiques définissant les prescriptions et recommandations à prendre en considération dans le cadre de l'élaboration de votre projet de maison et d'aménagement paysager de votre parcelle.

Pour mémoire, le respect des prescriptions est obligatoire, les recommandations sont de l'ordre du conseil.

Tout projet d'extension devra également respecter ces fiches. Les 4 chapitres sont :

1 - Composition urbaine : la composition urbaine définit les principes urbains qui vont établir l'implantation de la maison.

2 - Prescriptions architecturales : les prescriptions architecturales définissent les règles architecturales pour la conception de la maison.

3 - Aménagements extérieurs : les aménagements extérieurs définissent les orientations et possibilités d'aménagements paysagers ainsi que le traitement des espaces extérieurs comme les clôtures ou les revêtements de sols.

4 - Environnement : ce chapitre définit la politique de gestion des eaux pluviales, de gestion des déchets et les principes environnementaux en terme d'énergie et de qualité environnementale à respecter pour chaque maison.

Le **plan de constructibilité** et le **plan de clôtures** permettent de synthétiser et d'identifier sur chaque parcelle les possibilités de constructions (implantations, orientions,...) et d'aménagements paysagers. Ils permettent de prendre connaissance de ce que son futur voisin pourra éventuellement réaliser. Le respect de ces deux documents graphiques est strictement obligatoire.

MODE D'EMPLOI DES FICHES

Chapitre de la fiche

L'objectif principal de la fiche, pour améliorer le cadre de vie du quartier

Le numéro de la fiche

Le sujet de la fiche

Extrait du PLU concernant le thème traité

Documents à consulter en parallèle





Recommandations :

Conseils pour accompagner la conception du projet dans l'objectif d'améliorer le cadre de vie de l'usager

Prescriptions :

Réglementations architecturales, urbaines et paysagères en complément du PLU. Elles sont obligatoires et doivent être respectées, dans le but d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Croquis, schémas ou photos pour illustrer l'esprit recherché, ainsi que des contre-exemples.

Quelques images d'exemples existants

COMPOSITION URBAINE

• IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

FICHE
N°1.1

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les éléments correspondent au PLU en cours à cette adresse :
https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/

Art. 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

En façade Est le long de la RD 79, les constructions devront respecter une distance minimale de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Il n'est pas défini de règle d'implantation le long des voies créées à l'intérieur d'une opération d'aménagement.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Art. 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,

- soit en retrait d'un mètre minimum de ces limites

Art. 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : non réglementé.

Art. 1AU9 : Emprise au sol des constructions : non réglementé.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Favoriser une implantation des constructions offrant à la fois intimité et ensoleillement pour les habitations, avec une utilisation optimale des parcelles.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Plan de vente - Le polygone d'implantation est mentionné sur les plans de vente de chaque lot.

Plan de constructibilité - L'implantation des constructions par rapport aux voiries est définie par une ou deux zones constructibles selon les parcelles, l'une principale et l'autre secondaire. Elle est également définie par une bande d'alignement indiquée sur le plan de constructibilité transmis par tranche.

PRESCRIPTIONS

1 - Emprise au sol des constructions

Les volumes bâtis ne peuvent excéder 60% de la superficie de la parcelle.

2 - Implantation par rapport à la voirie* et alignement : (cf plan de vente)

- Les volumes doivent s'implanter à 5 m de la voirie, le long de l'enclave de stationnement, sauf exception au plan de constructibilité. L'alignement à 5 m concerne :

> Soit la totalité de la façade (cas 1).

> Soit une partie seulement de la façade, correspondant généralement au volume secondaire en RDC (garage). Le volume principal pouvant s'implanter, lui, en retrait jusqu'à 10 mètres maximum par rapport à la voirie (limite avec l'espace public) (cas 2).

- Certains lots pourront autoriser un volume bâti secondaire (RDC uniquement) à l'alignement en front de rue, pour dégager un jardin généreux au Sud (cas 3).

- Certains lots (cf plan de constructibilité) n'ont pas d'alignement à respecter et doivent juste s'inscrire dans la zone constructible (cas 4) (sauf modification du PLU à ce sujet).

3 - Implantation par rapport aux limites séparatives et mitoyenneté : (cf plan de vente)

- La mitoyenneté sur une des limites de la parcelle est obligatoire sur la limite précisée au plan de constructibilité ou plan de vente sur au moins 5m. En cas de retrait partiel sur cette limite, le retrait minimal doit être de 2m.

- Les maisons isolées en milieu de lot sont interdites.

- Si la zone de constructibilité le permet, la maison peut également s'implanter d'une limite séparative à l'autre (mitoyenneté des deux côtés).

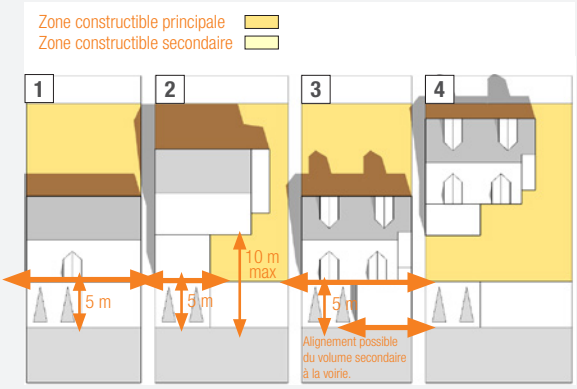
En cas de retrait total vis-à-vis d'une des limites séparative (c'est-à-dire la limite non concernée par la mitoyenneté obligatoire) et du fond de lot, il faudra respecter les 3 conditions suivantes :

- Respect du retrait imposé par l'éventuelle bande inconstructible de 3 ou 5m.

- Respect d'un retrait minimum de 2 m pour ouvrir des fenêtres et éviter les pignons aveugles.

- Respect d'un retrait minimum équivalent à H/2 avec H = hauteur maximale du plan vertical de la façade concernée (gouttière, acrotère ou faîtage dans le cas d'un pignon).

***NB : Dans le cas d'un terrain d'angle, seule la limite desservie par la voie d'accès au lot sera considérée comme limite de voirie. Les autres limites (avec une autre voirie ou un espace vert) seront considérées comme des limites séparatives.**



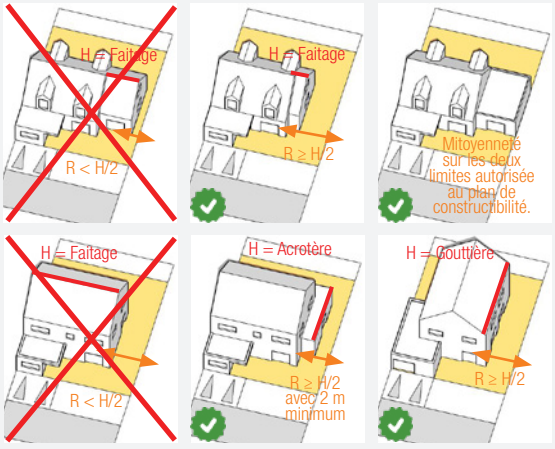
Cas 1 : Alignement de toute la façade à 5 mètres de la voirie.

Cas 2 : Alignement d'une partie du volume (secondaire en général) à 5 mètres de la voirie. Le volume principal peut s'implanter entre 5 et 10 mètres maximum.

Cas 3 : Le volume principal reste implanté à 5 mètres de la voirie. Le volume secondaire peut s'implanter à l'alignement avec la voirie.

Cas 4 : Pas d'alignement imposé et respect de la zone de constructibilité





H = Hauteur / R = Retrait. Le retrait H/2 n'est imposé que du côté où la maison est totalement en retrait de la limite de propriété et en fond de lot.

4 - Respect des zones d'implantation des volumes :

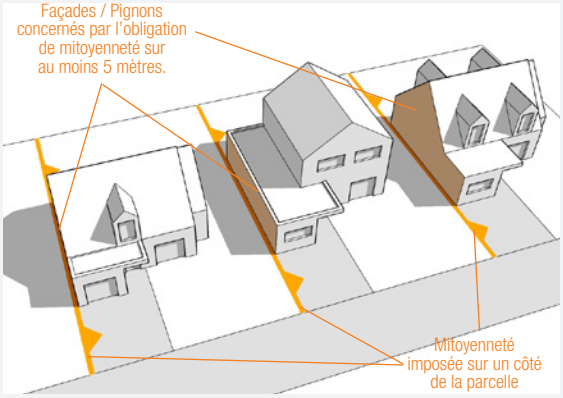
(cf plan de vente)

- La construction doit respecter les zones d'implantations définies pour la parcelle en question.

- Le volume principal doit s'inscrire dans la zone d'implantation du volume principal (R+1+C).

- Le volume secondaire (RDC) peut s'inscrire dans la zone d'implantation du volume secondaire et/ou du volume principal.

- Les façades doivent être parallèles ou perpendiculaires à la voirie. Les façades en biais ne sont pas autorisées.



5 - Implantation et ensoleillement

(cf plan de vente)

L'implantation de la maison doit favoriser un ensoleillement optimal du jardin et du bâtiment, en ayant des ouvertures adaptées à l'orientation.



6 - Implantation et altimétrie des maisons individuelles

- L'altimétrie du sol brut du RDC doit être cohérente avec l'altimétrie de l'axe moyen de la voirie au niveau de la parcelle, en garantissant un accès PMR à la maison.

- On veillera à limiter et à équilibrer les déblais/remblais, en fonction de la côte altimétrique imposée au règlement graphique. Les sur-élévations de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel fini sont interdites.

- Si les côtes de voirie qui sont imposées entraînent un dépassement des 50cm maximum, une dérogation pourra être accordée à titre exceptionnel.

7 - Implantation des annexes (abris de jardin)

Ils seront soit implantés en limite de propriété, soit en retrait de 1 m de la limite pour laisser la place à la haie (cf l'emplacement indiqué au plan de constructibilité).

RECOMMANDATIONS

1 - Il est attendu du travail de conception une grande vigilance aux relations entre le logement, son prolongement extérieur (jardin, balcon, terrasse) et les espaces publics, afin de privilégier des espaces de vie conviviaux et respectueux des intimités.

2 - Des espaces de rangement répondant aux besoins sont conseillés, de manière à laisser le garage éventuel libre et dédié à sa fonction de stationnement. Dans ce sens, l'aménagement d'un cellier intérieur est vivement encouragé.

3 - Afin de limiter les vis-à-vis avec les habitations voisines, on veillera à la composition des ouvertures dans la façade afin d'éviter les vis-à-vis directs.

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les éléments correspondent au PLU en cours à cette adresse :
https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/

Art. 1AU10 : Hauteur maximale des constructions :

Toute construction nouvelle devra reprendre le gabarit des constructions existantes situées dans son environnement.

Dans la zone 1 AU : Non règlementé

Les annexes n'excéderont pas 4,50 m au point le plus haut de la construction lorsqu'ils seront implantés en limite de parcelle. Les annexes non implantées en limite séparative pourront avoir une hauteur de 5 m au faîtage.

Art 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural. Il pourra être composé de volumes principaux et de volumes secondaires. Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches…

Aspect général : La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions liées à la construction principale accolées ou non devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

OBJECTIFS & INTENTIONS

Se préserver de tout style architectural qui pourrait déprécier l'identité du quartier et éviter des volumétries pouvant déséquilibrer l'harmonie de la silhouette urbaine. Favoriser l'intimité et l'ensoleillement de chacun et contribuer à renforcer l'identité champêtre du quartier.

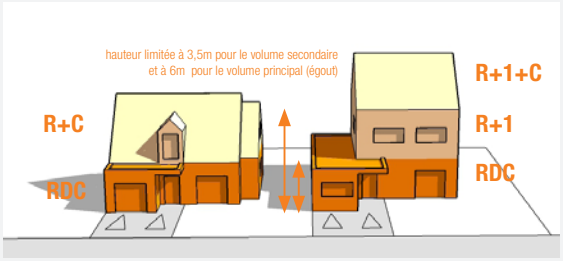
RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Plan de constructibilité - Les zones concernées par la hauteur limitée des constructions sur certaines portions de parcelles spécifiques sont indiquées sur la plan de constructibilité transmis par tranche.

PRESCRIPTIONS

1 - Volumétrie de la construction principale

- La hauteur maximale autorisée est de 6 mètres à l'égout à partir du terrain naturel.
- Gabarit maximum : R+1+Combles.
- Les ensembles de pignons et façades aveugles (sans aucune ouverture) ne sont autorisés que si le ou les pignons et façades concernés sont implantés en limite de propriété.
- De manière générale, toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.



2 - Volumétrie des constructions secondaires

- Gabarit maximum pour les constructions secondaires : RDC (Rez-de-chaussée)
- La hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres à l'égout, ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel, pour limiter les ombres portées au Sud et favoriser l'ensoleillement des parcelles voisines.

3 - Volumes complémentaires de type carport

- Tout volume complémentaire de type carport doit être implanté sur l'emprise de l'enclave de stationnements privative.
- Le carport pourra couvrir une (a) à deux places (b) de parking de l'enclave de stationnements privative.
- Le carport ne peut être fermé que sur deux faces maximum.

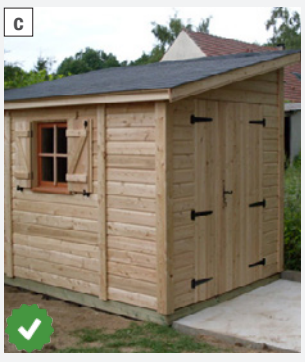
Cf fiche n°3.1 «Accès et enclaves de stationnement».

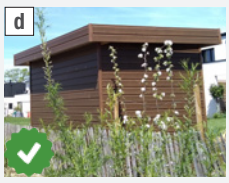




4 - Annexes (abris de jardin)

- La hauteur des dépendances est fixée à 3,5 mètres maximum au point le plus haut.
- Les cabanons seront à toiture monopente (c) ou toiture terrasse (d). Ils seront en bois naturel ou bien vernis incolore mat. Leur surface au sol est limitée à 9 m².
- Les abris à remplissage métallique, en plastique et en résine sont interdits.







5 - Serres

Les serres sont autorisées. Néanmoins, elles devront respecter les prescriptions suivantes :
- Surface limitée à 8 m2.
- Sur la forme, toitures monopente ou double pente,
- Les serres tunnels sont à proscrire.
- Matériaux : métal et verre, ou polycarbonate.
- Pour la hauteur, 1,60 m pour les parois et 2,5 m au faîtage.

Les serres devront correspondre au visuel ci-contre.



6 - Vérandas

- La construction de vérandas est autorisée.
- Les menuiseries doivent être de la même couleur que les menuiseries extérieures de la construction principale.
- Les volets roulants sur vérandas sont autorisés mais les volets devront être de même couleur que les menuiseries de la véranda.



7 - Décors

Sont interdits tous rajouts, décors de type colonnes, corniches ou moulures.





QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les éléments correspondent au PLU en cours à cette adresse :
https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/

Art. 1AU10 : Hauteur maximale des constructions :

Toute construction nouvelle devra reprendre le gabarit des constructions existantes situées dans son environnement.

Dans la zone 1 AU : Non règlementé

Les annexes n'excéderont pas 4,50 m au point le plus haut de la construction lorsqu'ils seront implantés en limite de parcelle. Les annexes non implantées en limite séparative pourront avoir une hauteur de 5 m au faîtage.

Art 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (extrait) :

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches…

Aspect général :

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Toiture et matériaux de couverture :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes similaires à celles utilisées traditionnellement dans le secteur géographique.

La forme de la toiture des constructions doit s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Les toits-terrasses, végétalisés ou non, sont autorisés.

Les constructions liées à la construction principale accolées ou non devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

OBJECTIFS & INTENTIONS

Considérée comme la 5ème façade, la couverture participe à l'allure générale de la construction. C'est pourquoi il est demandé une attention particulière à son intégration dans le projet architectural.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Plan de constructibilité - Le sens du faîtage pour chaque maison est indiqué sur le plan de constructibilité transmis par tranche.

PRESCRIPTIONS

1 - Type de toiture, forme et pente

Sur l'ensemble de la ZAC, tous les volumes principaux seront obligatoirement recouverts par une toiture en deux pans inclinés de 35° à 45° (1).

Les autres types de toitures ne seront pas autorisés pour les volumes principaux.

Tous les volumes secondaires seront obligatoirement recouverts par trois types de toitures au choix :

- Toiture en deux pans inclinés de 35° à 45° (1)
- Toiture monopente très faiblement inclinée à 5° maximum (2)
- Toiture terrasse (3), soit en toit plat, soit en toit monopente très faiblement incliné et masqué par des acrotères prenant l'allure d'un toit terrasse.

Les formes de toitures suivantes sont interdites : berceau ou cintrées (4), croupes, 4 pans et diamants (5 et 6).

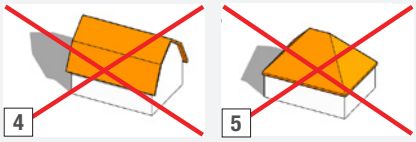
Typologie de toiture autorisée volume principal :

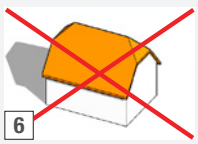


Typologies de toitures autorisées volume secondaire :



Typologies de toitures interdites





2 - Type de faîtage

- Le faîtage est réalisé dans le sens de la longueur la plus importante.
- Le faîtage devra donc être parallèle ou perpendiculaire à la voie d'accès (cf plan de vente et de constructibilité).
- Néanmoins, des exceptions sont possibles (cf plan de vente et plan de constructibilité).

3 - Fenêtres de toit et éléments techniques :

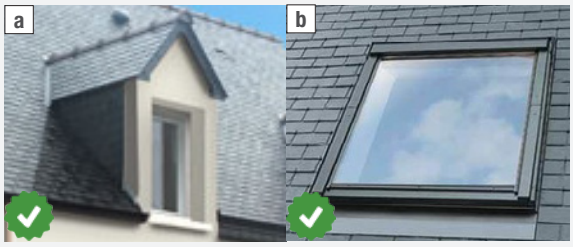
Pour les fenêtres de toit, sont autorisées les formes suivantes uniquement :

- Formes en chien assis avec couverture en deux pans (a) conforme au type de lucarnes traditionnelles en Normandie.

- Les fenêtres de type «Velux» à un ou plusieurs ouvrants, à condition qu'ils soient bien encastrés dans la toiture (b).

Les matériaux utilisés seront l'ardoise naturelle ou synthétique, l'anthra-zinc. La façade de la fenêtre de toit, si elle est en continuité avec la façade de la maison, sera traitée dans une teinte identique à celle employée pour le reste des façades (a).

Les éléments techniques de toiture (climatisation, VMC) doivent être intégrés dans le volume bâti. Les panneaux solaires devront être obligatoirement encastrés dans la toiture.





RECOMMANDATIONS

1 - Le sens du faîtage peut prendre en compte l'orientation de la construction et par conséquent son ensoleillement pour l'installation d'éventuels panneaux solaires.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- CHOIX DES MATÉRIAUX

FICHE
N°2.1

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les éléments correspondent au PLU en cours à cette adresse :
https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/

Art. 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

Aspect général :

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions liées à la construction principale accolées ou non devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

Toiture et matériaux de couverture :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes similaires à celles utilisées traditionnellement dans le secteur géographique.

La forme de la toiture des constructions doit s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Les toits-terrasses, végétalisés ou non, sont autorisés.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Le choix des matériaux et des coloris joue un rôle très important dans le résultat final de l'opération. Ce sont en effet ces deux paramètres qui vont contribuer à forger l'identité du lieu et l'harmonie visuelle du quartier.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Charte des coloris de la commune de Courseulles-sur-Mer - C'est elle qui liste les coloris autorisés pour les façades et les menuiseries.

PRESCRIPTIONS

1 - Choix des matériaux

Sont autorisés les matériaux suivants :

- Les enduits grattés fins ou lisses, à la chaux (sans baguettes d'angle) (a). Les encadrements de fenêtres en surépaisseur sont proscrits.

- La pierre naturelle (b) sur une surface mineure des murs de la façade.

- Les bardages en bois teinte naturelle (c) (traitement classe II) ou en bois reconstitué (composites, fibres de bois recyclés...).

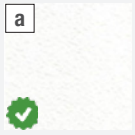
- Les bardages en zinc (en retour de toiture) (d), les bardages métal blanc (e).

- La brique, uniquement si elle est peinte en blanc (f).

Les matériaux de type parpaing brut, carreaux de plâtre... doivent être obligatoirement recouverts d'un enduit, d'un bardage ou d'un parement.

Pour les surfaces vitrées et les vérandas, le verre opalescent, transparent clair, le reglit et le polycarbonate sont autorisés. Les verres colorés sont interdits.

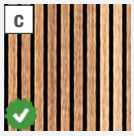
Les façades et murets :



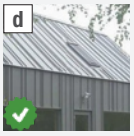
Enduit gratté fin



Pierre



Bardage bois



Bardage zinc retour toit



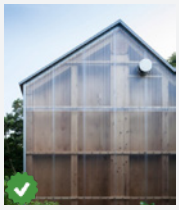
Bardage métal blanc



Briques blanches peintes







Exemples de coloris :


Les blancs...
Les beiges et ton pierre...

A proscrire :





2 - Nuancier de couleurs

- Le nuancier autorisé pour les maisons individuelles est uniquement composé de teintes allant de la gamme des blancs au ton pierre / ton pierre grisés, en accord avec l'identité de la ZAC.

- Deux teintes maximum autorisées par maison. Les frises de couleur sont interdites.

- Les camaïeux de jaunes, saumon, roses ou oranges, clairs ou foncés et d'inspiration provençale sont proscrits. Ils sont incompatibles avec l'identité des paysages patrimoniaux du Calvados.

3 - Matériaux pour les toitures

Sont autorisés les matériaux suivants :

- L'ardoise naturelle (g) ou synthétique pour les toitures à double pente.

- Le zinc (h), l'anthrazinc et l'acier pour les toitures monopente à faible pente et fenêtres de toit.

- Le bac acier, toitures végétalisées ou membrane PVC pour les toitures terrasses, à condition d'être invisible depuis la rue grâce à un acrotère.

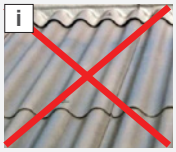
- Le shingle (j), tôles ondulées (i) et tuiles (k) sont strictement prohibées.

- Les tuiles de faîtage seront dans le même coloris que la toiture.

NB : Tout ce qui n'est pas autorisé est interdit.











PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- CHOIX DES MATÉRIAUX

FICHE
N°2.1

RECOMMANDATIONS

1 - Des badigeons de chaux blanche, ou des peintures minérales laissant respirer les murs, peuvent compléter l'aspect fini d'un enduit lissé.

2 - Il est recommandé de privilégier une implantation verticale pour les lames des bardages en bois, afin de permettre un écoulement des eaux plus rapide.

3 - Des teintes de préférence claires sont à privilégier. Le volume principal pourra être traité par un enduit clair de la gamme des blancs. Une couleur plus foncée ou plus claire pourra servir à mettre en valeur un autre volume (volume secondaire, étage du volume principal, retrait de façade).

4 - Les toitures terrasse doivent être, de préférence, accessibles.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE











RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Sans objet

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Charte des coloris de la commune de Courseulles-sur-Mer - C'est elle qui liste les coloris autorisés pour les façades et les menuiseries.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Le choix des menuiseries et de leur couleur revêt un caractère très important dans le cadre d'une construction, aussi bien sur le plan de l'esthétique que sur celui des économies d'énergies. Les menuiseries peuvent, par leurs choix de formes ou de couleurs, influer beaucoup sur l'aspect extérieur d'un bâtiment. C'est pour cela qu'une démarche d'harmonisation des menuiseries de l'ensemble des maisons individuelles est envisagée afin de créer au sein du quartier un véritable ensemble cohérent.

PRESCRIPTIONS

1 - Type des menuiseries extérieures

Sont autorisés :

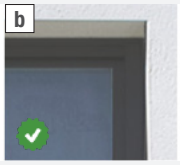
- Les menuiseries en aluminium (a et b), en PVC, en bois (c) (teinte naturelle) et mixtes.
- Les coffrets de volets roulants intégrés à la façade et invisibles depuis l'extérieur.
- Les volets roulants en PVC ou en aluminium. Ils seront blanc ou, de préférence, de même couleur que les menuiseries.

Il est recommandé de veiller au bon espacement des ouvertures de la façade, dans un souci d'harmonie et d'équilibre.

Les ouvertures en hublots ou triangles sont interdites (d), ainsi que les coffrets de volets roulants visibles depuis l'extérieur (e).



Aluminium naturel



Aluminium gris



Bois





2 - Teintes des menuiseries

Les teintes proposées ci-dessous s'inscrivent dans l'environnement de la ZAC et s'inspirent des coloris traditionnels de la commune. Elles font écho au ciel, à la mer, aux arbres et aux couleurs végétales de la ZAC.

- Les teintes situées dans un spectre allant du blanc au gris anthracite.
- La teinte bois naturel.
- Les teintes colorées vert mousse (RAL 6005), bleu (RAL 5003) et brun foncé (RAL 8012).
- Les teintes de violet, bleu clair et vert clair sont proscrites.
- Pour les vérandas, les menuiseries doivent être de la même couleur que les menuiseries extérieures de la construction principale (cf p 26).
- La couleur de menuiserie doit toujours être plus foncée ou de même couleur que la façade, par rapport à la teinte d'enduit principale. Une tolérance pourra être accordée dans le cas d'une menuiserie claire sur un pan de mur plus foncé s'il s'agit d'un aplat secondaire (renfoncement...).

RAL 9001

RAL 7035


RAL 7012


RAL 6005


RAL 5003


RAL 8012

3 - Uniformisation des menuiseries, portails et serrureries

- Dans un soucis d'unité esthétique, la porte d'entrée, la porte de garage et les éléments de serrurerie seront de la même couleur.

NB : Tout ce qui n'est pas autorisé est interdit.



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- MENUISERIES

FICHE
N°2.2

RECOMMANDATIONS

1 - L'usage du PVC (de manière générale) est déconseillé car il dégage des composés organiques volatiles durant tout son cycle de vie et les fumées qu'il dégage en cas d'incendie sont extrêmement toxiques.

2 - La mise en place de volets roulants en aluminium et dans la même teinte que les menuiseries est vivement encouragée. Les glissières doivent également dans l'idéal être de la même teinte que les menuiseries.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE









RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Sans objet

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

L'objectif est ici de favoriser un écoulement naturel des eaux de pluie sur le bâtiment et de limiter les éventuels dégâts qu'elles peuvent causer dans le temps. Ainsi, on évite le vieillissement précoce de la structure.

PRESCRIPTIONS

1 - Type de gouttières et de descentes des eaux pluviales

- Les gouttières et descentes d'eaux pluviales devront être en zinc naturel (a) ou en aluminium (b et c). Elles devront être de même couleur que la façade ou de même couleur que les menuiseries. Cela doit rester harmonieux.

- L'ensemble du système d'eaux pluviales devra utiliser le même matériau et la même couleur.

Important : Afin de faciliter le travail de visa, la représentation graphique des gouttières et des descentes d'eaux pluviales ainsi que leur couleur devront figurer sur les vues de façades.



2 - Couverture des acrotères des toits terrasses

- Afin de limiter l'infiltration des eaux de pluie dans la façade par le biais des acrotères, ceux-ci doivent être recouverts par une couvertine très légèrement pentue.

- La couvertine doit être en zinc ou en aluminium, de même couleur que la façade ou les menuiseries.



RECOMMANDATIONS

1 - Il est vivement recommandé de se doter d'un bac récupérateur d'eaux de pluies, directement relié à la gouttière, afin de créer une réserve d'eau utile pour la jardin en période sèche et pour limiter la consommation d'eau.

2 - Les bacs récupérateurs d'eau en plastique non camouflés sont déconseillés. Il est préférable qu'ils soient du même coloris que celui des gouttières ou bien des menuiseries.

3 - Ces bacs peuvent être camouflés par un habillage en bois naturel.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les éléments correspondent au PLU en cours à cette adresse :
https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/

Article 1AU3 : conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées (extrait) :

Accès : Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article 1AU12 : obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement (extrait) :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent ni au stationnement groupé reporté, ni au stationnement dédié aux autocars.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement individuel nouvellement créé, et une place dans le logement collectif. Elles seront réalisées :

- soit sur la parcelle et pourront ou non être incluses dans le bâti,

- soit sur un parking collectif à moins de 100 mètres à pied de l'habitation.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Le non encombrement des voies de desserte par les véhicules est essentiel pour le bon fonctionnement des quartiers. Chaque acquéreur doit pouvoir gérer ses véhicules sur sa propre parcelle tout en minimisant l'imperméabilisation du sol et l'impact visuel du stationnement.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Plan de vente - L'accès à la parcelle est mentionné sur les plans de vente de chaque lot.

Plan de constructibilité - Les principes d'accès aux parcelles sont définis sur le plan de constructibilité transmis par tranche.

PRESCRIPTIONS

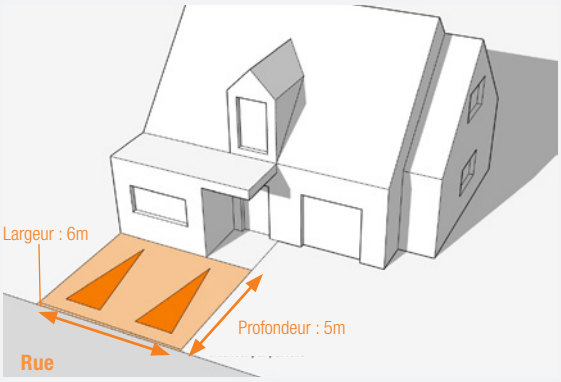
1 - Organisation des accès aux parcelles par le biais des enclaves de stationnements

(cf plan de vente)

- Les accès aux parcelles se feront depuis les voies de desserte du quartier. L'implantation des enclaves de stationnements privatives est imposée par le plan de vente du lot.

- Les enclaves de stationnements privatives feront impérativement 5.00 m de profondeur par 6.00 m de large afin de permettre le stationnement de deux véhicules (dont un PMR). Elles ne pourront pas être closes.

- Un volume complémentaire (carport, fermé sur deux faces maximum) pourra être réalisé sur l'emprise de l'enclave de stationnement. Il pourra concerner une ou deux places de stationnement.

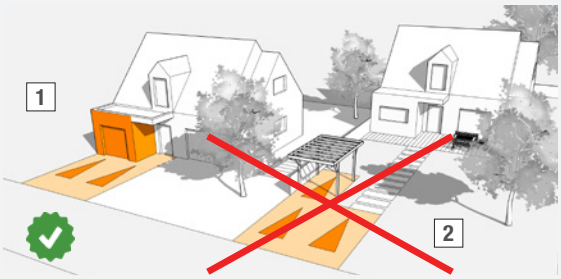


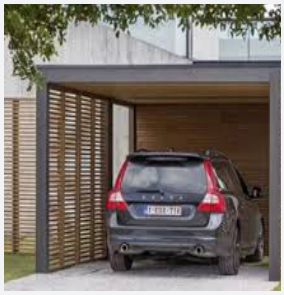
2 - Création de parkings supplémentaires

- Toute création de parking supplémentaire ne pourra se faire que lorsque l'agencement de la parcelle permet la construction d'un garage fermé, en continuité de l'enclave de stationnement, au sein du volume bâti (cas n°1).

- La création d'une place supplémentaire, avec ou sans carport, est strictement interdite dès lors qu'elle n'est pas située dans un garage fermé intégré au volume bâti (cas n°2).

- Une exception est faite pour les lots régit par le «cas 4» d'implantation vis à vis de la voirie (cf p23). Une allée pourra relier l'entrée charretière au garage et pourra accueillir un véhicule supplémentaire.







3 - Traitement de l'enclave de stationnement :

Dans un soucis d'unité du quartier, les places de stationnement seront aménagées d'un seul tenant, en utilisant un seul matériau. Elles présenteront une pente maximum de 2%.

Liste des revêtements autorisés pour l'enclave de stationnement :

- Pavés béton avec joints enherbés (a) (conseillé car favorisant l'infiltration dans le sol),
- Béton balayé (b),
- Béton désactivé teinte gris clair / beige pale (c),
- Gravillons stabilisés par des dispositifs de type «Nidagravel» avec un seuil pavé pour éviter leur dispersion sur l'espace public (d).

Attention, ce revêtement n'est pas compatible avec une accessibilité PMR à la maison.

- Mélange terre pierre engazonné (e).

Attention, ce revêtement n'est pas compatible avec une accessibilité PMR à la maison.

Les enrobés (f), pavés autoblocants (g) et dallages (h) sont strictement interdits.

La surface imperméabilisée par l'aire de stationnement devra être prise en compte dans l'ouvrage de gestion des EP à la parcelle (cf volet 4.1). Le cas échéant, un caniveau sera à prévoir.



4 - Cheminements paysagers sur le reste du terrain :

Le traitement des cheminements entre la porte d'entrée et l'aire de stationnement ainsi que sur le reste du terrain est libre et non réglementé.

RECOMMANDATIONS

Sans objet

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE







• COFFRETS TECHNIQUES & BOÎTES AUX LETTRES

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Sans objet

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

Non intégrés, les divers coffrets techniques sont souvent disgracieux dans le paysage urbain. Afin de minimiser l'impact visuel de ceux-ci sur rue, les coffrets posés seront intégrés dans un dispositif mis en place par l'aménageur. La boîte aux lettres également doit faire l'objet d'un traitement particulier.

PRESCRIPTIONS

1- Localisation et accès aux coffrets techniques

Le point de raccordement est imposé pour l'ensemble des lots de la ZAC.

Les coffrets techniques seront à la charge de l'aménageur de la ZAC et seront traités de manière similaire à la photo ci-contre.

NB : Le modèle présenté ci-contre ne représente pas forcément le modèle définitif qui sera choisi par l'aménageur.

Tout déplacement est interdit sauf demande d'autorisation validée par la mairie, l'aménageur et l'urbaniste de la ZAC.

Les regards pour les eaux usées et les télécommunications seront aménagés au sol avec un regard de visite. La clôture ne devra en aucun cas empêcher l'accès aux coffrets techniques par les concessionnaires depuis la rue.


Mobilum

2 - Intégration paysagère des boîtes aux lettres

Pour créer une homogénéité au sein du quartier, le modèle de boîtes aux lettres respectera la normalisation demandée par la Poste.

Elle sera de coloris : acier noir lisse. (RAL 9005).

Elle sera intégrée à la clôture (coffret technique) ou fixée au mur d'entrée de la construction. Elle ne sera pas en saillie.

L'ensemble fera une hauteur hors tout de 0,80m maximum et respectera les normes AFNOR (NF D 27-404* et NF D 27-405*).





RECOMMANDATIONS

Sans objet.

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Sans objet

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Le plan de clôture - C'est lui qui définit pour chaque limite de lot le type de clôture autorisée.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Le choix des clôtures est un élément important dans l'identité visuelle et paysagère d'un quartier. Les limites de lots doivent éviter à tout prix un sentiment d'enfermement et favoriser les respirations et la place du végétal. La clôture doit être un élément à la fois fort et discret dans le paysage. Le respect des prescriptions suivantes est donc essentiel.

PRESCRIPTIONS

1 - Limites en front de rue (privé/public côté voie de desserte de la parcelle)

Les limites en front de rue auront une **hauteur de 1,50 m**. Elles intégreront le coffret technique qui sera mis en place en entrée de lot.

Ces limites seront constituées au choix par :

- (a) une clôture en palissade bois à lames verticales à petits ajournements d'une hauteur de 1,50 m. La clôture bois sera en teinte naturelle et respectera scrupuleusement le visuel ci-contre.

- (b) Un grillage en treillis soudé anthracite / pantanet gris anthracite / simple torsion galvanisé d'une hauteur de 1,50 m.

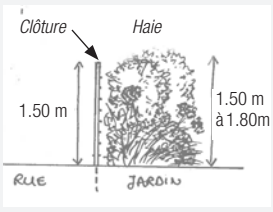
Ces clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie. Elles devront, de préférence, s'aligner sur la hauteur de la clôture (1,50 m) sans dépasser 1,80 m.

NB : Les murs en parpaing brut sont strictement interdits.
NB : Le treillis soudé / pantanet sera uniquement gris anthracite. Le vert foncé est interdit.

Un seul type de clôture sera utilisé pour traiter la limite en front de rue et le pourtour de l'enclave de stationnement, s'il est décidé de la clôturer.









2 - Autres limites (privé/privé ou privé/public hors voie de desserte)

- (c) Grillage en treillis soudé gris anthracite / pantanet gris anthracite / simple torsion galvanisé d'une **hauteur de 1,50 m maximum** obligatoirement doublé d'une **haie ne dépassant pas 1,80 m de hauteur maximum** et garantissant l'intimité.

NB : Sont considérées comme «autres limites» toutes les limites qui ne sont pas situées du côté de la voie de desserte de la parcelle ou en retour d'une aire de stationnement. Dans tous les cas, se référer au plan de clôtures.

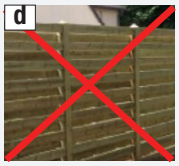


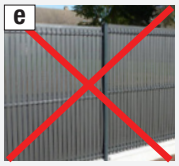
4 - Clôtures interdites

Sont strictement interdits tous les autres types de clôtures, par exemple :

- claustras bois, alu ou composite (d).
- treillis soudés avec lamelles occultantes bois ou plastique (e)
- fausses haies synthétiques (f).
- panneaux plein en béton, bois, composite, plastique... (g).
- bâches plastiques (h)
- canisses en bois, paille, PVC ou plastique (i)
- enrochements (j), ardoises verticales (k)...
- soubassement en béton avec support treillis rigide, sauf si dénivelé à traiter (cf § n°6).

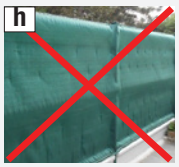
Pour opacifier une clôture, seules les haies végétales naturelles seront autorisées.

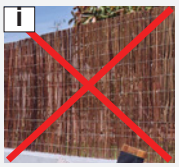












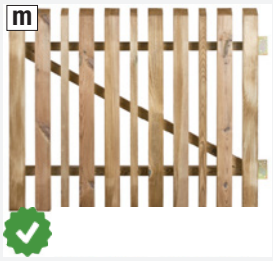




5 - Portillons

- Les portillons seront en métal (l) (de même coloris que la clôture) en cas de clôture métallique, ou en bois (m) en cas de clôture en bois. Cf exemples de visuels ci-contre.
- Ils seront de même hauteur que celle de la clôture : 1,50 m.
- Les portillons en PVC ou tout autre types de matières plastiques sont interdits.





6 - Traitement des dénivelés

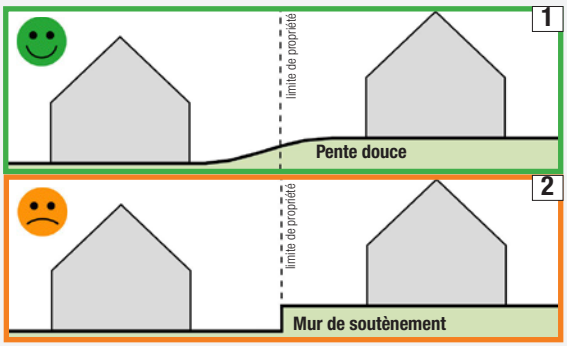
- Il faudra limiter autant que possible les dénivelés importants et favoriser un alignement des côtes.
- Pour gérer les dénivelés, un travail d'adoucissement des pentes sur les deux parcelles concernées devra toujours être privilégié (cf schéma ci-contre, cas n°1) pour favoriser une gestion naturelle et intégrée du dénivelé.
- S'il y a nécessité de réaliser un talus (n) (peu d'espace), celui-ci devra être végétalisé. La pose de bâches en plastique est interdite. Il faut utiliser des bâches biodégradables ou du paillage.
- Les clôtures avec soubassement béton (o) jusqu'à 40 cm pourront être utilisées en limite mitoyenne de lot ou sur rue pour traiter un dénivelé. Elles restent néanmoins déconseillées.
- Les murs de soutènement (cas n°2) sont très fortement déconseillés et ne pourront être autorisés qu'à titre exceptionnel pour des dénivelés importants (1m et plus), après échanges avec la mairie et l'architecte urbaniste et si aucune autre solution n'est techniquement possible.

Pour connaître les espèces végétales autorisées pour les haies, merci de vous référer à la fiche sur les plantations des limites de lot (fiche suivante).

Les haies doivent être plantées en retrait dans la parcelle à 80 cm des limites.







RECOMMANDATIONS

1 - Concernant les clôtures en bois, il est recommandé d'utiliser des essences de bois brut locales (Robinier, Châtaigner, Chêne...).

2 - Sur rue, les clôtures en bois sont à privilégier par rapport aux clôtures métalliques ou pantanet.

3 - Les haies obligatoires derrière les clôtures feront l'objet d'une taille libre et légère, respectant une hauteur de 1,80 m maximum.



RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les éléments correspondent au PLU en cours à cette adresse :
https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/

ARTICLE 1AU13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées dans la mesure du possible.

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour intégrer dans leur environnement les installations extérieures autres que les bâtiments couverts (emplacement pour la collecte des déchets, parking nouvellement créé, aire de stockage extérieur…).

Les clôtures végétales sont majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales variées pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Les haies situées en limite des zones naturelle et agricole devront être des haies bocagères composées uniquement d'essences locales mélangées (les essences horticoles sont interdites).

Les reculs par rapport à l'alignement devront comporter un espace au sol libre suffisant pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Cohérence et diversité des jardins à l'échelle de la ZAC et lien avec les emprises existantes

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Charte des espaces publics de la commune de Courseulles-sur-Mer, légiférant notamment sur les espèces végétales autorisées et proscrites.

PRESCRIPTIONS

1 - Végétalisation des limites privatives

Les limites privatives peuvent être matérialisées au moyen d'une haie. Dans ce cas :

- Elles sont à la charge de l'acquéreur.
- Elles devront s'inspirer du motif indiqué ci-après (page suivante) et pourront être plantées en quinconce ou de manière linéaire.
- Le motif de haie arbustive sera planté par défaut. Néanmoins lorsque le pignon de la maison viendra en limite de haie, on pourra préférer le motif de vivaces.
- Les haies monospécifiques sont interdites.
- Les haies opaques et très rigides de conifères de type Thuya, Chamaecyparis, Cupressus… ou de feuillus type Prunus laurocerasus, Photinia, Elaeagnus ebbingei, sont interdites.
- Les haies seront de préférence laissées libres. Une taille légère sera pratiquée pour contenir le développement des arbustes.
- Les haies seront plantées en accompagnement des clôtures en limite privative.

La palette végétale utilisée doit respecter les essences listées dans la Charte des espaces publics de la commune de Courseulles-sur-Mer.

Exemple de réalisation d'une haie libre



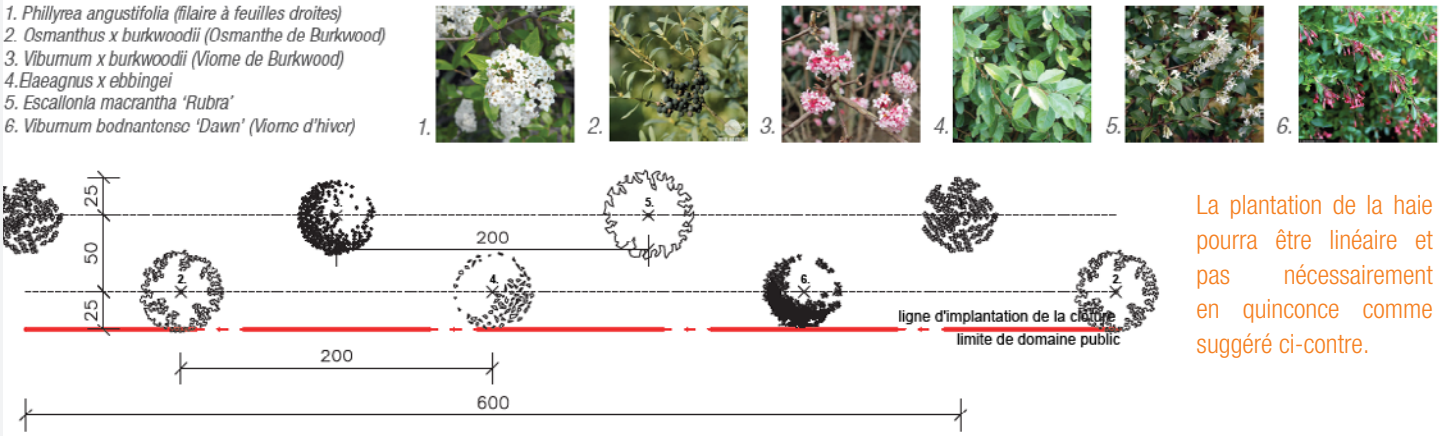
Exemple de réalisation d'une haie bocagère



Adapter les échelles de haie à la taille du terrain

Exemple de motif de plantation d'une haie libre

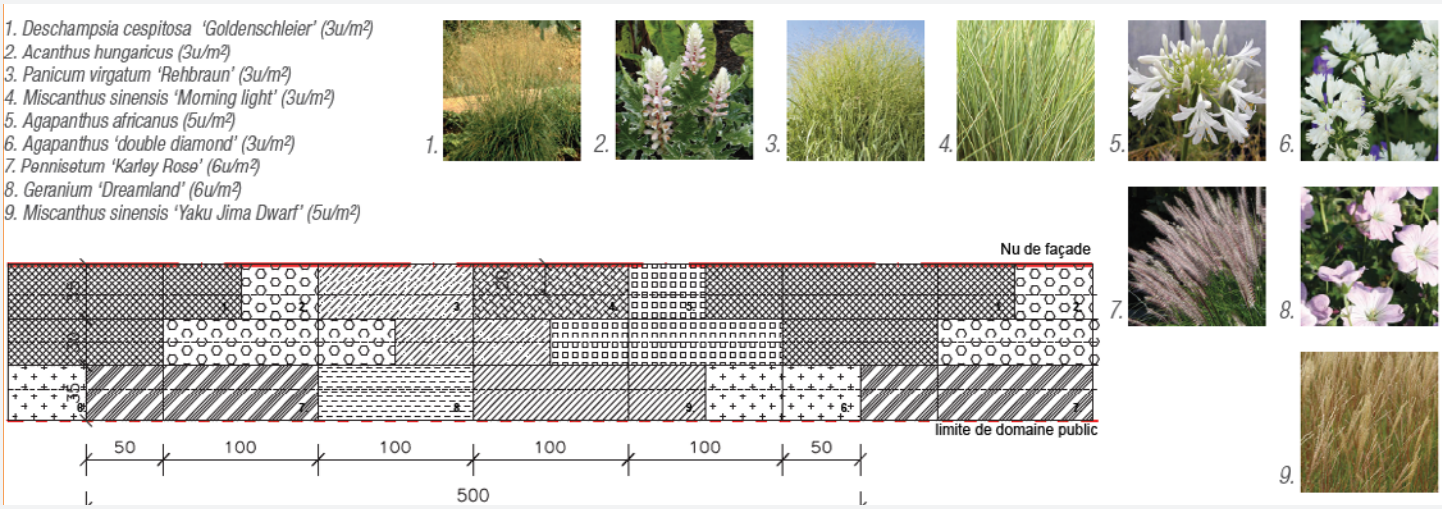
1. Phillyrea angustifolia (filaire à feuilles droites)
2. Osmanthus x burkwoodii (Osmanthe de Burkwood)
3. Viburnum x burkwoodii (Viorne de Burkwood)
4.Elaeagnus x ebbingei
5. Escallonia macrantha 'Rubra'
6. Viburnum bodnantense 'Dawn' (Viorne d'hiver)



La plantation de la haie pourra être linéaire et pas nécessairement en quinconce comme suggéré ci-contre.

Exemple de motif de plantation de vivace

1. Deschampsia cespitosa 'Goldenschleier' (3u/m²)
2. Acanthus hungaricus (3u/m²)
3. Panicum virgatum 'Rehbraun' (3u/m²)
4. Miscanthus sinensis 'Morning light' (3u/m²)
5. Agapanthus africanus (5u/m²)
6. Agapanthus 'double diamond' (3u/m²)
7. Pennisetum 'Karley Rose' (6u/m²)
8. Geranium 'Dreamland' (6u/m²)
9. Miscanthus sinensis 'Yaku Jima Dwarf' (5u/m²)



2 - Plantation des jardins privatifs

Végétaliser les lots privés pour conforter le sentiment de nature et de ville paysage. La présence du végétal animera l'espace public c'est pourquoi nous encourageons la mise en œuvre de jardin en interface direct avec l'espace public. Ces espaces devront prolonger la qualité d'espace et d'ambiance proposé dans les emprises publiques.

- Au moins 1 arbre à feuilles caduques par jardin devra être disposé soit en fond de jardin, soit de manière à procurer un ombrage estival à la façade du logement qui utilise ce jardin.
- Privilégier une disposition des arbres par petits bosquets.
- Privilégier la plantation d'arbres fruitiers dans les jardins privatifs et espaces communs des lots collectifs.
- Pour encourager la diversité spatiale et le développement de la biodiversité dans les jardins, nous encouragerons la mise en œuvre de strates intermédiaires (arbustes) et basses (massifs de vivaces, espaces engazonnés) en complément de celle arborée.

Qualités spatiales d'une strate intermédiaire





RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les éléments correspondent au PLU en cours à cette adresse :
https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/

ARTICLE 1AU13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire. Ces espaces verts doivent être entretenus.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de moyen développement pour trois places de stationnement.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Cohérence d'ensemble et complémentarité des lot privés avec les plantations des espaces publics.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Charte des espaces publics de la commune de Courseulles-sur-Mer, légiférant notamment sur les espèces végétales autorisées et proscrites.

PRESCRIPTIONS

1 - Prescriptions générales

Les présentes recommandations concernent les espaces extérieurs des divers lots de construction. Elles visent à garantir un bon niveau de qualité des aménagements paysagers, leur cohérence d'un lot à l'autre et avec l'aménagement paysager des espaces publics.

Extrait de la Charte des espaces publics que nous prolongeons aux lot privés :

« L'objectif est de créer un motif paysager qui s'articule avec la plaine agricole et vallée de la Seulles. Inspirée par une nature sauvage, la palette végétale s'appuie sur des essences locales. À la manière des jardins à l'Anglaise, cette nature fera la part belle aux espaces enherbés, animés par les graminées et les jachères fleuries. Les plantations à l'intérieur de la zone résidentielle privilégieront des essences vivaces qui nécessiteront un entretien raisonné ».

« Afin de guider une logique esthétique, il a été sélectionné un certain nombre de végétaux autorisés à être utilisé dans la commune de Courseulles-sur-mer ». Les plantes devront suivre un ou plusieurs critères suivant :

- Espèces locales adaptées au climat et au sol ;
- Valoriser les végétaux nectarifères et mellifères, à fruits comestibles ;
- Végétaux peu exigeants en eau (adaptés aux milieux secs) ;
- Végétaux résistants à la pollution et aux maladies ;
- Végétaux à port compact et dense pour servir de refuge aux animaux ;
- Palettes végétales à floraison étalées dans le temps ;
- Privilégier les vivaces aux annuelles et bisannuelles ;
- Végétaux toxiques et épineux à éviter ;
- Essences proportionnées aux espaces qu'on leur destine ;
- Sont proscrites les essences exotiques recensées comme «invasives» (liste disponible auprès de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel) ;
- Sont proscrits les végétaux à fort potentiel allergisant (potentiel supérieur ou égal à 4 – source Réseau National de Surveillance des Allergies) ;
- Préférer des plantes peu exigeantes en terme d'entretien (tailles, régénérations, arrosages…) et résistantes aux conditions difficiles notamment pour les strates basses (gazons, vivaces, bulbes).

Encourager la diversité d'ambiance des espaces plantés







2 - Plantes interdites

La liste de végétaux que nous soumettons dans ce CPAUPE n'est pas exhaustive, mais ambitionne de créer une cohérence à l'échelle de l'opération de ZAC en conservant une logique à l'échelle de la commune.



Les plantes proscrites seront celles qui auront au moins un des caractères recensés ci-après :

- Feuillage pourpres, jaunes, panachés (cette disposition ne s'applique pas aux strates basses) ;
- Ports pleureurs (cette disposition ne s'applique pas aux strates basses) ;
- Bambous ;
- Les cactées, plantes méditerranéennes et exotiques.
- Les plantes classées invasives (liste disponible auprès de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel).

3 - Gamme chromatique

La gamme chromatique préconisée devant être dominante dans les massifs de vivaces reprend les attentes émises dans la charte des espaces publics pour valoriser la cohérence et le prolongement du paysage depuis les espaces publics vers les lots privés. Les tons blancs, gris, bleus devront être dominant dans les compositions et pourrons être ponctués de tons violets.



4 - Listes végétaux

Les végétaux seront choisis parmi la liste non exhaustive donnée dans les pages suivantes. Cette liste a pour but de définir une orientation en termes de plantations. D'autres essences pourront être choisies dans la mesure où elles reprennent l'esprit de la gamme proposée et les essences listées sur la charte d'aménagement des espaces publics de la commune de Courseulles-sur-Mer.

Arbres :

- Acer campestre
- Acer carpinifolium
- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Acer saccharinum
- Alnus cordata
- Alnus glutinosa
- Alnus spaethii
- Carpinus betulus
- Cercidiphyllum japonicum
- Crataegus monogyna
- Crataegus x grignonensis
- Davidia involucrata
- Fagus sylvatica
- Fraxinus americana
- Fraxinus excelsior
- Fraxinus ornus
- Juglans regia
- Malus domestica
- Malus sylvestris
- Ostrya carpinifolia
- Platanus acerifolia
- Platanus orientalis
- Populus alba
- Populus euramericana
- Populus nigra
- Populus tremula
- Populus x canadensis
- Prunus armeniaca
- Prunus avium
- Prunus cerasus
- Prunus dulcis
- Prunus eminens
- Prunus maackii
- Prunus mahaleb
- Prunus padus
- Prunus sargentii
- Prunus serotina
- Prunus serrula
- Prunus spinosa
- Prunus virginiana
- Prunus x hillieri
- Prunus subhirtella
- Prunus x yedoensis
- Pyrus communis
- Pyrus salicifolia
- Quercus cerris
- Quercus robur
- Quercus sessiliflora
- Robinia pseudoacacia
- Sorbus aria
- Sorbus aucuparia 'Joseph Rock'
- Sorbus torminalis
- Sorbus wardii
- Stewartia pseudocamellia
- Styrax obassia
- Taxodium distichum
- Zelkova carpinifolia
- Zelkova serrata

Diversité de port et d'espèces à adapter au lieu de destination







Arbustes :

- Aralia elata
- Aronia arbutifolia
- Aronia melanocarpa
- Aronia prunifolia
- Aucuba japonica
- Buddleja davidii
- Calycanthus sinensis
- Ceratostigma griffithii
- Ceratostigma willmottianum
- Chaenomeles speciosa 'Nivalis'
- Chaenomeles x superba 'Jet Trail'
- Chaenomeles x superba 'Kinshiden'
- Chionanthus virginicus
- Clerodendrum trichotomum
- Corylus avellana
- Deutzia crenata 'Nikko'
- Deutzia gracilis
- Deutzia scabra
- Deutzia x lemoinei
- Deutzia x rosea
- Euonymus alatus
- Euonymus europaeus
- Euonymus fortunei
- Euonymus hamiltonianus
- Euonymus japonicus
- Euonymus planipes
- Exocharda racemosa 'Niagara'
- Exocharda x macrantha
- Hedera helix
- Heptacodium miconioides
- Hibiscus syriacus 'Admiral Dewey'
- Kolkwitzia amabilis
- Ligustrum japonicum
- Ligustrum obtusifolium
- Ligustrum ovalifolium
- Ligustrum quihoui
- Ligustrum vulgare
- Lithodora diffusa
- Lonicera fragrantissima
- Lonicera kamtschatica
- Malus toringoa sargentii 'Tina'
- Osmanthus decorus
- Osmanthus delavayi
- Osmanthus heterophyllus
- Osmanthus x burkwoodii
- Philadelphus coronaries
- Philadelphus persica
- Philadelphus x lemoinei
- Prunus cerasifera
- Prunus glandulosa 'Alboplena'
- Prunus lusitanica
- Prunus nipponica
- Prunus pumila 'Depressa'
- Prunus tomentosa
- Ribes nigrum
- Rubus nepalensis
- Sambuscus nigra
- Spiraea betulifolia
- Spiraea japonica
- Spiraea nipponica
- Spiraea prunifolia
- Spiraea thunbergii
- Spiraea x arguta
- Spiraea x cinerea
- Spiraea x vanhouttei
- Staphylea colchica
- Stephanandra tanake
- Symphoricarpos albus
- Syringa meyeri
- Syringa patula
- Syringa villosa
- Syringa x laciniata
- Syringa x persica
- Vaccinium corymbosum
- Viburnum carlesii
- Viburnum davidii
- Viburnum hillieri
- Viburnum inchangense
- Viburnum japonicum

Diversité de port et d'espèces à adapter au lieu de destination









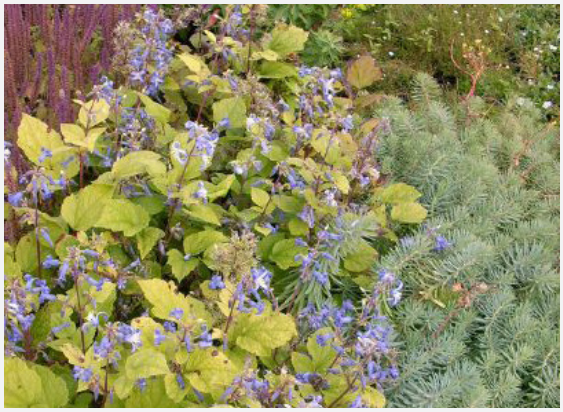
Vivaces :

- Astilbe arendsii
- Astilbe chinensis
- Astilbe japonica
- Astilbe simplicifolia
- Astilbe thunbergii
- Astilboides tabularis
- Astrantia major
- Brunnera macrophylla
- Brunnera sibirica
- Buglossoides purpurocaerulea
- Butomus umbellatus
- Campanula allianifolia
- Campanula carpatica
- Campanula cochlearifolia
- Campanula collina
- Campanula garganica
- Campanula glomerata
- Campanula lactiflora
- Campanula latiloba
- Campanula persicifolia
- Campanula portenschlagiana
- Campanula poscharskyana
- Campanula pulloides
- Campanula punctata
- Campanula pyramidalis
- Campanula rotundifolia
- Campanula sarmatica
- Campanula trachelium
- Chamaemelum noblle
- Chloranthus fortunei
- Chrysanthemum parthenium
- Clematis bonstedtii
- Clematis integrifolia
- Clematis integrifolia
- Clematis jouiniana
- Codonopsis clematidea
- Colchicum autumnale ‘Album’
- Cornus Canadensis
- Coronilla varia
- Corydalis flexuosa
- Cyclamen hederifolium ‘Album’
- Dictamnus albus ‘Albiflorus’
- Disporopsis pernyi
- Eriophorum angustifolium
- Filipendula palmate
- Filipendula purpurea ‘Alba’
- Filipendula ulmaria
- Filipendula vulgaris
- Galega officinalis ‘Alba’
- Galega x hartlandii
- Gallium odoratum
- Goniolimon tataricum
- Gypsophila cerastioides
- Gypsophila fastigiata
- Gypsophila paniculata
- Gypsophila repens
- Hemerocallis ‘Gentle Shepherd’
- Hesperis matronalis
- Iris chrysographe
- Iris ensata
- Iris germanica
- Iris laevigata
- Iris pallida
- Iris pseudacorus
- Iris pumila
- Iris setosa
- Iris sibirica
- Isotoma fluviatilis
- Juncus effusus
- Juncus ensifolius
- Juncus inflexus
- Kalimeris incisa
- Knautia arvensis
- Lamium maculatum ‘Album’
- Leucanthemum x superbum
- Linaria purpurea
- Linum perenne
- Lismachia ephemerum
- Lysmachia fortune
- Malva moschata
- Malva sylvestris ‘Marina’
- Mazus reptans
- Melissa officinalis
- Mentha aquatica
- Mentha pulegium
- Mentha spicata
- Mentha x piperita
- Menyanthes trifoliate
- Monarda fistulosa
- Myosotis palustris
- Myrrhis odorata
- Oenanthe aquatica
- Omphalodes cappadocica
- Omphalodes verna
- Origanum vulgare
- Paeonia lactiflora
- Paeonia officinalis
- Penstemon barbatus
- Persicaria bistorta
- Persicaria polymorpha
- Physostegia virginiana
- Platycodon grandiflorus
- Polemonium caeruleum
- Polemonium reptans
- Polygonatum multiflorum
- Preslia cervina
- Primula capitata ‘Mooreana’
- Primula capitata ‘Noverna Blue’
- Primula japonica ‘Alba’
- Prunella grandiflora

Encourager la diversité d’ambiance des espaces plantés tout en cherchant une cohérence à l’échelle communale









- Pulmonaria angustifolia
- Pulmonaria rubra
- Pulmonaria saccharata
- Pycnanthemum pilosum
- Rodgersia aesculifolia
- Rodgersia pinnata
- Rodgersia sambucifolia
- Sanguisorba stipulata
- Sanguisorba tenuifolia 'Alba'
- Scabiosa caucasica
- Scabiosa columbaria
- Scabiosa graminifolia
- Scabiosa lucida
- Schizostylis coccinea 'Alba'
- Scutellaria baicalensis
- Scutellaria incana
- Sidalcea candida
- Succisa pratensis
- Symphytum 'Hidcote Blue'
- Symphytum azureum
- Symphytum grandiflorum
- Symphytum officinale
- Tiarella cordifolia
- Tiarella wherryi
- Tradescantia x andersoniana
- Typha latifolia
- Typha laxmanii
- Valeriana officinalis
- Vinca difformis
- Vinca major
- Vinca minor
- Viola cornuta
- Viola odorata

Graminées :

- Briza maxima
- Briza media
- Briza triloba
- Carex acutiformis
- Carex atrata
- Carex calotides
- Carex digitata
- Carex montana
- Carex morrowii
- Carex panicea
- Carex plantaginea
- Carex sylvatica
- Carex umbrosa
- Luzula nivea
- Luzula pilosa
- Luzula sylvatica
- Molinia caerulea
- Sorghastrum nutans

Grimpantes :

- Clematis vitalba
- Hydrangea petiolaris
- Rosa x
- Lonicera x

Encourager la diversité d'ambiance des espaces plantés tout en cherchant une cohérence à l'échelle communale









1 - Objet :

La présente note a pour objet d'expliquer le principe hydraulique général du projet et de présenter en détail les modalités de gestion des eaux pluviales des parcelles privatives. Ce document est rédigé comme un guide à la conception mais n'est en aucun cas un document contractuel de dimensionnement. L'ensemble du dimensionnement et des travaux reste sous la responsabilité des acquéreurs des parcelles et de leurs maîtres d'œuvre.

La gestion des eaux pluviales du projet est basée sur un principe de gestion intégrée. Les eaux de ruissellement sont collectées, stockées et infiltrées au plus proche du lieu de précipitation. La gestion des eaux de ruissellement est ainsi basée sur un principe de 0 rejet et prend en compte la pluviométrie la plus défavorable de période de retour centennale (100 ans). L'intégralité des eaux de ruissellement est infiltrée naturellement dans le sol, sans aucun rejet vers le réseau ou le milieu naturel à l'aval.

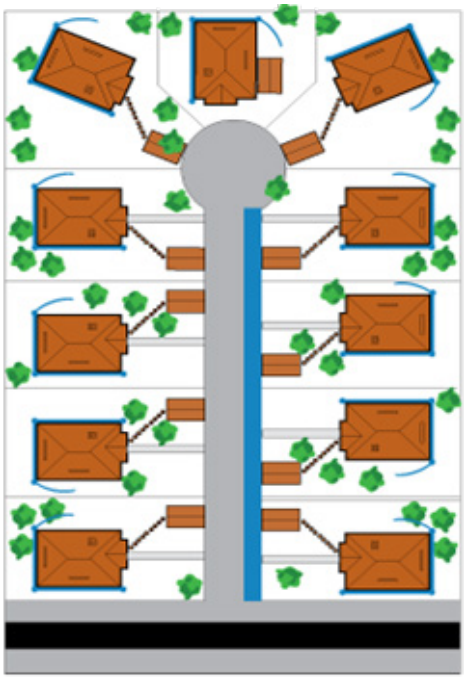
Sur le domaine public, les eaux de ruissellement sont collectées naturellement, par ruissellement vers deux types d'ouvrages positionnés au niveau des espaces verts du projet :

- Les noues et espaces verts creux
- Les massifs et/ou chaussées drainantes

Ces ouvrages permettent de stocker et d'infiltrer intégralement les eaux de ruissellement.

Nota : Il n'y a pas de réseau ou de branchement d'eaux pluviales enterré sur le domaine public, hormis ponctuellement en traversée de voirie.

Sur le domaine privé, de la même manière que sur l'espace public, la gestion des eaux pluviales sera basée sur un principe de 0 rejet et donc sur une gestion à la parcelle.



2 - Modalités de gestion des eaux pluviales des parcelles privatives :

Chaque acquéreur a l'obligation réglementaire de gérer 100% des eaux pluviales de l'épisode pluvieux de référence (pluviométrie centennale), sur sa parcelle, il est formellement interdit de rejeter ses eaux pluviales dans les ouvrages publics longeant la voirie hormis en cas d'événement pluvieux exceptionnel (supérieur à la pluie centennale).

Conformément au Dossier loi sur l'eau de l'opération, chaque acquéreur aura l'obligation de mettre en place un ouvrage dimensionné pour pouvoir stocker et infiltrer le volume d'eau correspondant à une pluviométrie centennale sur 3h de 53,86 mm ruisselant sur les surfaces imperméabilisées de sa parcelle, à savoir les toitures, terrasses, accès garages, abri de jardin, etc. A titre d'exemple, cela représente 5,38 m3 d'eau à stocker pour une surface imperméabilisée de 100 m².

La vidange des ouvrages devra être réalisée par infiltration naturelle dans le sol en un maximum de 48h. Conformément au Dossier Loi sur l'eau, la perméabilité prise en compte est de 5.10-6 m/s (valeur moyenne d'infiltration sur l'ensemble de la ZAC Saint Ursin suivant l'étude géotechnique menée par EG SOL en avril 2017).

Il est extrêmement important que le volume dans la zone d'infiltration permette de gérer 100% de l'épisode pluvieux de référence pris sur les toitures et toutes surfaces imperméabilisées. En effet pour qu'il soit viable, le système comprend un stockage puis une infiltration. L'ouvrage devra donc être dimensionné, d'une part pour pouvoir stocker 100% des eaux pluviales, et d'autre part pour pouvoir assurer la vidange dans un délai maximum de 48h (afin de pouvoir remobiliser ces volumes en cas d'événements pluvieux successifs). Dans certains cas, une dérogation pour allongement de la durée de vidange pourrait être envisagée lors du VISA du volet hydraulique du permis de construire, sur demande motivée auprès d'INFRA Services (surface d'infiltration disponible restreinte, utilisation d'échelle d'eau…).

Les eaux pluviales seront donc collectées dans des regards en pied de chute des descentes pluviales et par caniveau ou noue pour les accès garage et terrasse avant d'être évacuées dans une zone de stockage et d'infiltration.

Un trop plein vers le domaine public devra être réalisé afin d'évacuer la surverse en cas d'éventuel épisode pluvieux exceptionnel supérieur à la pluviométrie centennale.

3 - La mise en oeuvre :

Les solutions de stockage et d'infiltration en espace vert doivent être les premières recherchées (modelé de terre, noue, espace vert creux, Echelles d'eau) et ce pour plusieurs raisons :

- Ces solutions sont systématiquement moins coûteuses que des ouvrages enterrés.

- La surveillance et l'entretien seront beaucoup plus simples.

- Ces ouvrages auront un fonctionnement plus efficace puisque les eaux pluviales seront infiltrées en surface, dans la terre végétale et dans un espace planté améliorant la perméabilité des sols.

- Les solutions plantées apporteront une plus-value environnementale et paysagère à la parcelle.

Pour les autres solutions, les matériaux utilisés pour la zone d'infiltration sont laissés à l'appréciation de l'acquéreur, mais on préfèrera des matériaux normalisés issus de carrières agréées, comme par exemple des graves drainantes 20/60 avec un indice de vide de 30% minimum (voir les informations du fournisseur). Ces matériaux drainants seront enrobés dans un géotextile évitant toute migration de la terre dans les matériaux drainants et offriront à moindre coût un volume de stockage enterré. Un drain d'épandage devra permettre de disperser les eaux de toitures et de la terrasse dans la zone d'infiltration et un regard sera obligatoirement installé pour permettre le contrôle et l'entretien des ouvrages ainsi que la surverse exceptionnelle vers le domaine public. (voir coupes et schémas en illustration de la note de calcul de dimensionnement des massifs drainants, tranchées drainantes et SAUL)

Il est également possible de mettre en place des techniques mixte, une part des eaux de ruissellement pouvant être stockées et infiltrées dans des ouvrages enterrés (tranchées drainantes, massifs drainants, SAUL (Structures Alvéolaires Ultra Légères)) et l'autre part pouvant être acheminée par surverse au niveau d'un ouvrage à ciel ouvert (modelé de terre, noue, espace vert creux, Echelles d'eau).

Le projet de gestion des eaux pluviales doit être établi dès la demande de permis de construire et s'accompagne d'un travail de calage altimétrique du logement de façon à vérifier que celui-ci ne se trouve en aucun cas plus bas que le niveau de l'entrée charretière mis en œuvre sur le domaine public (sauf cas particulier). Il est également primordial que le rez-de-chaussée de l'habitation se situe à une altimétrie plus importante que le dispositif de gestion des eaux pluviales afin d'éviter que son trop plein ne risque de se déverser vers l'habitation. Ce dernier devra se déverser vers le domaine public.

Obligations de l'acquéreur :

Les contraintes et objectifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont à la charge de l'acquéreur. Il doit fournir, au moment du dépôt de son permis de construire, une note de calcul de dimensionnement hydraulique des ouvrages de gestion des eaux pluviales privatifs ainsi qu'un plan masse détaillant la gestion des eaux pluviales de sa parcelle et l'implantation des ouvrages hydrauliques dans son dossier de permis de construire, notamment la cote et localisation du trop-plein exceptionnel sur le domaine public.

Nota : en cas de trop plein exceptionnel impossible sur le domaine public du fait d'une parcelle située en contre-bas, l'acquéreur devra prévoir en plus de ses ouvrages de gestion de la centennale, la mise en place d'un merlon de 15cm en limite de propriété au niveau du point bas afin d'éviter le déversement exceptionnel sur le domaine privé mitoyen.

Au moment des dépôts de permis de construire, une mission d'avis sur PC est confiée par l'aménageur à INFRA Services pour vérifier l'ensemble des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle et leur conformité avec la stratégie de gestion des EP mise en œuvre sur la ZAC.

De plus, un contrôle a posteriori sera effectué sur la parcelle à la demande de l'aménageur pour s'assurer que les volumes de stockage mis en œuvre sur les parcelles privées sont conformes à ceux prévus par la note de dimensionnement des ouvrages hydrauliques.

Les ouvrages hydrauliques mis en œuvre sur les parcelles privées seront notifiés dans les actes de vente des parcelles (actes notariés) afin de faire porter à connaissance la méthode de gestion pluviale à la parcelle.

4 - Exemples d'ouvrages et de dimensionnements :

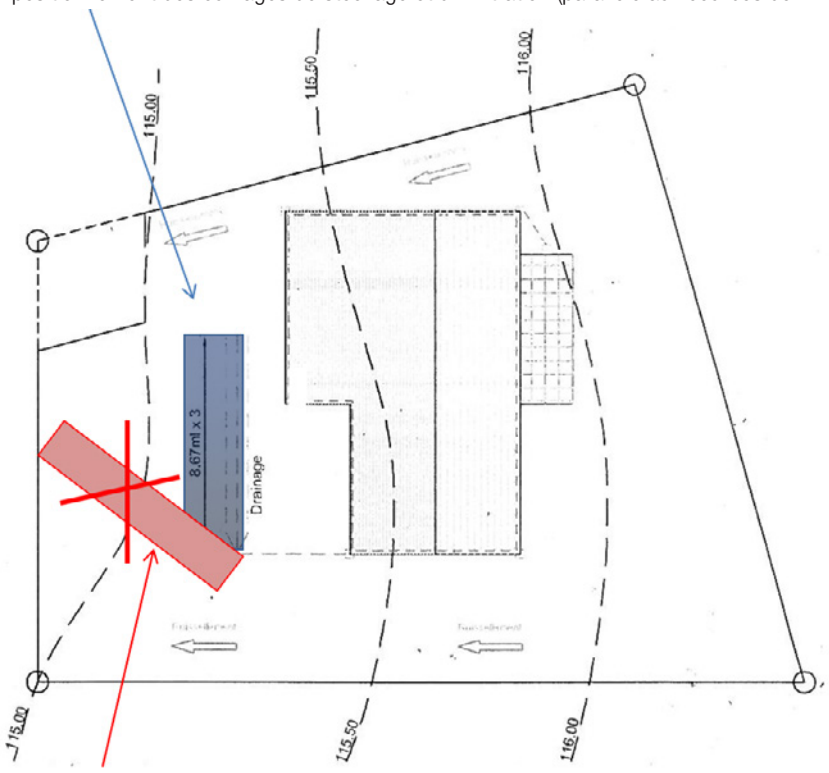
- Les schémas et calculs ci-après ne constituent que des exemples de mises en œuvre et de dimensionnement d'un cas particulier.
- Ils n'engendrent en aucun cas la responsabilité d'INFRA Services sur l'aménagement d'une quelconque parcelle de l'opération.
- Tout acquéreur doit impérativement fournir dans le cadre du permis de construire une note complète adaptée à l'aménagement qu'il envisage (surface imperméabilisée, coefficient de perméabilité, solution choisie, cotation…).
- Les acquéreurs sont soumis à une obligation de résultat. L'acquéreur peut proposer toute autre solution technique variante à condition de respecter les impératifs de fonctionnement et les données initiales du projet.
- Le Maître d'œuvre en charge du VISA des permis de construire se réserve le droit durant l'instruction d'apporter un avis défavorable en cas de non respect des présentes préconisations.

Attention : la mauvaise conception de la zone d'infiltration ou sa mauvaise réalisation en cas de sinistre ou de dommages aux tiers mettra en cause la responsabilité du concepteur, du constructeur, des entrepreneurs et du propriétaire suivant le cas.

<u>Positionnement des ouvrages de stockage et infiltration</u>

Afin de maximiser les volumes de stockage des ouvrages de gestion des eaux pluviales et diminuer les coûts de mise en œuvre, il est conseillé d'adapter leur positionnement à la topographie de la parcelle. En effet, plus la zone de localisation de l'ouvrage est plane, plus sa mise en œuvre sera simple et son volume pourra être optimisé. Il est donc conseillé de positionner l'ouvrage parallèlement aux courbes de niveau du terrain et à une distance de 2 m minimum des habitations.

Bon positionnement des ouvrages de stockage et d'infiltration (parallèle aux courbes de niveaux).



Mauvais positionnement de l'ouvrage de stockage et d'infiltration.

Modelés de terre

Cette solution est particulièrement adaptée aux jardins en pente. Plutôt que de créer une zone de déblai en surface ou en profondeur, il est préférable et beaucoup moins coûteux de réaliser un modelé de terre (ou butte de terre) en fond de jardin afin de le rendre temporairement inondable. Cette butte de terre, généralement de 15 à 60 cm, peut accueillir une haie ou une clôture. Les eaux pluviales peuvent être acheminées en fond de jardin, soit en laissant couler les descentes de gouttières dans la pente, soit par la mise en œuvre d'une de surverse permettant d'évacuer l'eau au pied du modelé de terre.

La cote du haut du modelé de terre doit toujours être inférieure à la cote RDC pour éviter tout risque de débordement vers l'habitation.

Une note de calcul d'aide au dimensionnement du modelé de terre est donnée ci-après.



Principe de gestion des eaux pluviales avec un modelé de terre

Calcul de dimensionnement de la zone d'infiltration Modelé de Terre

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :
Perméabilité du sol : Pe = 5x10-6 m/s = 0,000005 m/s
Hauteur de pluie : h = 53,86 mm = 0,05386 m

Hauteur du modelé de terre : H= ……..... m
Surface rendue inondable par le modelé de terre : S = ……. m²

Calcul de la surface active :
Sactive = surface toiture + surface annexe
La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures. Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

Sactive = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :
Veau= S x h
h correspond à la hauteur de la pluie (en m)

Veau = m3

Calcul du volume de stockage dans le jardin :
Vmodelé= (S X H) / 2

S correspond à la surface rendue inondable par le modelé de terre (en m²).
H correspond à la Hauteur du modelé de terre (en m)

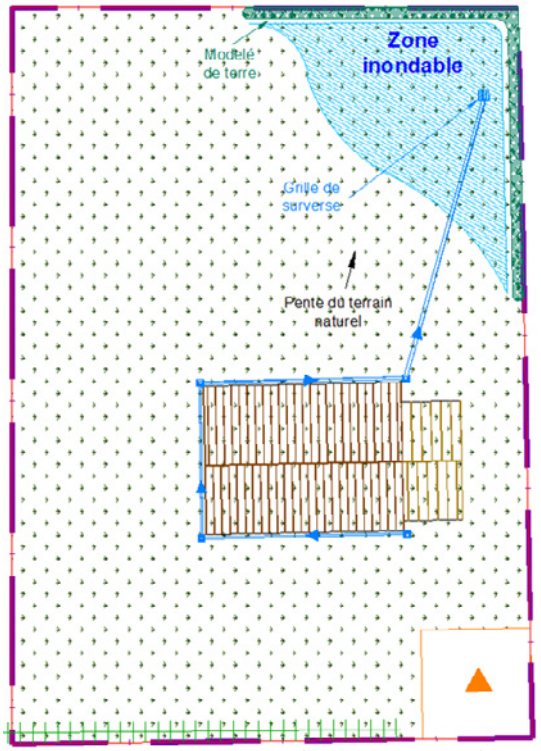
Vmodelé = m3

Si Vmodelé < Veau, augmenter la hauteur du modelé de terre pour augmenter la surface inondable.

Vérification du temps de vidange :
t = Veau / ((S x Pe x 3600)

t = ……..h

Si t > 48, redimensionner les ouvrages pour augmenter la surface d'infiltration afin d'obtenir t < 48.



Plan de principe – Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec un modelé de terre

Noues et espaces verts creux

Sur les terrains plus plats, la création d'une légère dépression (généralement jusqu'à 60 cm) sur une partie de l'espace vert de la parcelle va permettre de stocker et infiltrer les eaux de ruissellement. Afin de maximiser le volume de stockage pour limiter la surface à creuser, il est préconisé d'avoir des pentes de type 3/2 (3 horizontal pour 2 vertical).

Une note de calcul d'aide au dimensionnement des noues et espaces verts creux est donnée ci-après.



Schéma type d'une noue



Exemple de noue

Calcul de dimensionnement de la zone d'infiltration Noue et Espace vert creux

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :
Perméabilité du sol : Pe = 5x10-6 m/s = 0,000005 m/s
Hauteur de pluie : h = 53,86 mm = 0,05386 m

Calcul de la surface active :
Sactive = surface toiture + surface annexe
La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures. Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

Sactive = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :
Veau= S x h
h correspond à la hauteur de la pluie (en m)

Veau = m3

Calcul du volume de l'ouvrage :
Vespace d'infiltration = (Shaut + Sfond) / 2

Shaut (en m²) correspond à la surface haute du dispositif, avant débordement,
Sfond (en m²) correspond à la surface du fond de l'ouvrage
P correspond à la profondeur de la noue ou espace vert creux (en m)

Vespace d'infiltration = m3

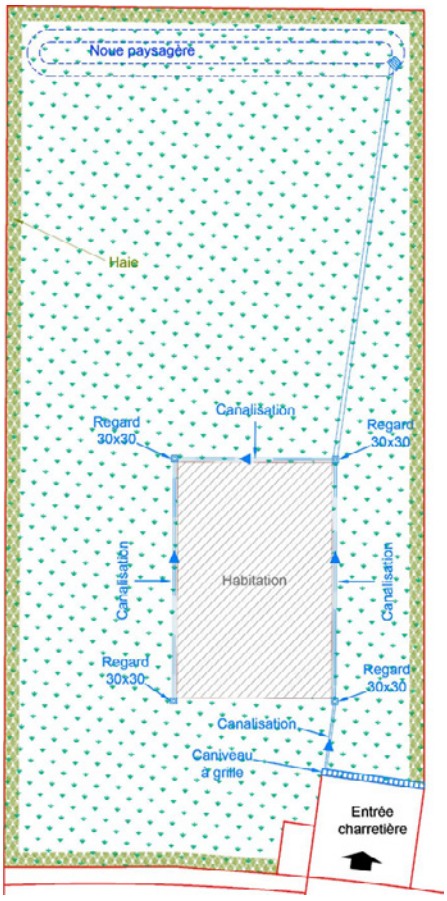
Nota : les pentes du dispositif sont de type 3/2 (3 horizontal pour 2 vertical) pour faciliter son entretien. La profondeur ne devra pas être supérieure à 0.6 m.

Si Vespace d'infiltration < Veau, augmenter la profondeur et / ou la surface.

Vérification du temps de vidange :
t = Veau / ((Shaut x Pe x 3600)

t = ……..h

Si t > 48, redimensionner les ouvrages pour augmenter la surface d'infiltration afin d'obtenir t < 48.



Plan de principe – Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec une noue

Les Échelles d'eau

Le fonctionnement des Échelles d'eau est basé sur le même principe que les noues et espaces verts creux. Cette solution consiste à la mise en œuvre de casiers de stockage en série qui permettent de stocker et d'infiltrer les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées de la parcelle. Ces ouvrages, positionnés au point bas de la parcelle, pourront être plantés et constitueront une haie séparative en limite de propriété.

Chaque module a une longueur de 1m, une largeur de 0,7m et une hauteur de 0,4m. Une ouverture de 5cm sera réalisée pour permettre la surverse dans le module positionné directement à l'aval. La hauteur utile de stockage sera donc de 0,35m. Les parois de chaque module sont par ailleurs percées ce qui permet de favoriser l'infiltration horizontale.



Exemple de positionnement des Echelles d'eau

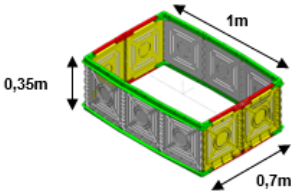
Calcul de dimensionnement des Échelles d'eau

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :

Perméabilité du sol : Pe = 5x10-6 m/s = 0,000005 m/s
Hauteur de pluie : h = 53,86 mm = 0,05386 m

Dimensions modules : l = 1m, L = 0,7m, H = 0,35 m
Vmodule = 0,25 m3



Calcul de la surface active :

Sactive = surface toiture + surface annexe

La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures.
Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

Sactive = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :

Veau = S x h

h correspond à la hauteur de la pluie (en m)

Veau = m3

Calcul du volume des Échelles d'eau :

Linéaire de module à implanter (= nombre de modules) :

Lmodules = Veau / Vmodule

Lmodules = …… / 0,25 = ……..m

Calcul de la surface d'infiltration :

Sinf = Lmodules x 1,4

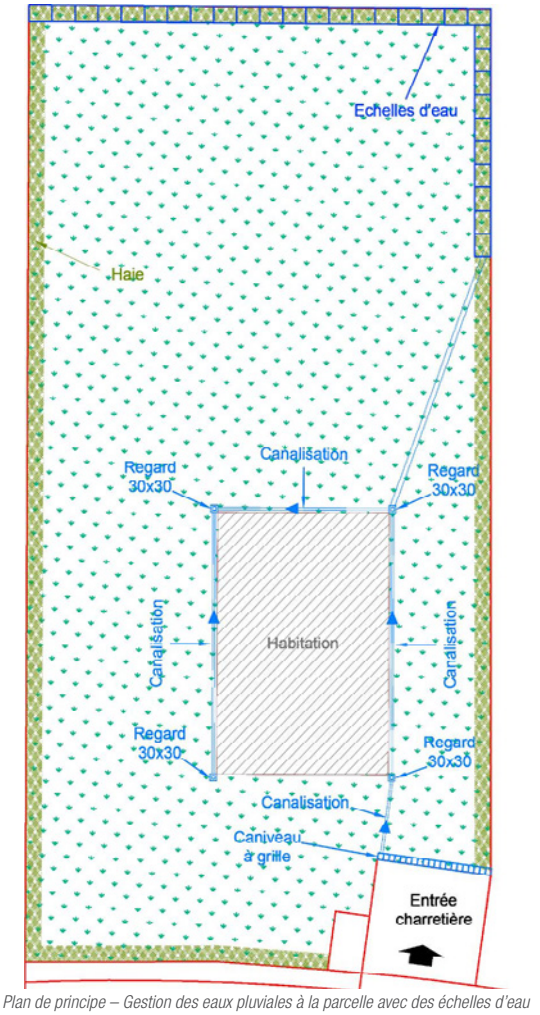
Sinf = ……m²

Vérification du temps de vidange :

t = Veau / (Sinf x Pe x 3600)

t = ……..h

Si t > 48, redimensionner les ouvrages pour augmenter la surface d'infiltration afin d'obtenir t < 48.



Plan de principe – Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec des échelles d'eau

Tranchées drainantes, massifs drainants et SAUL (Structure Alvéolée Ultra Légère)

Tranchées drainantes et massifs drainants :

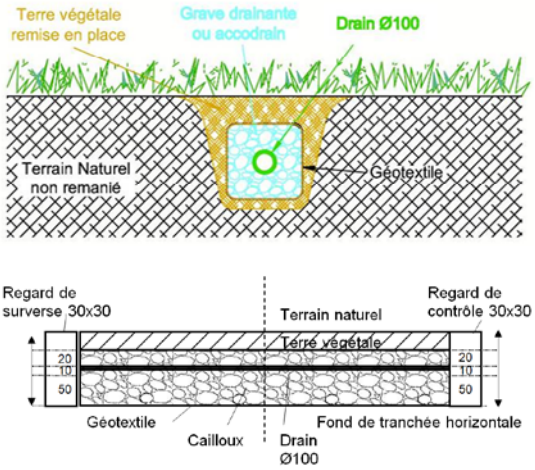
Les tranchées drainantes et les massifs drainants fonctionnent sur le même principe. Ces ouvrages enterrés sont constitués d'une couche de matériau drainant (en général grave drainante) possédant un indice de vide important (généralement 30%).

La couche de grave drainante, enveloppée d'un géotextile, va permettre de stocker et infiltrer les eaux de ruissellement.

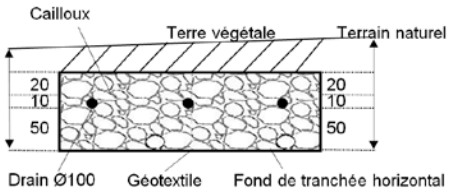
Ces ouvrages, réalisés sur fond plat, pourront être positionnés sous les espaces verts ou espaces minéralisés (entrées charretières).

Dans ce dernier cas, la grave drainante pourra également former la couche de constitution de l'entrée charretière.

Coupe sur tranchée drainante



Coupe longitudinale type de massif drainant



Coupe transversale type d'un massif drainant

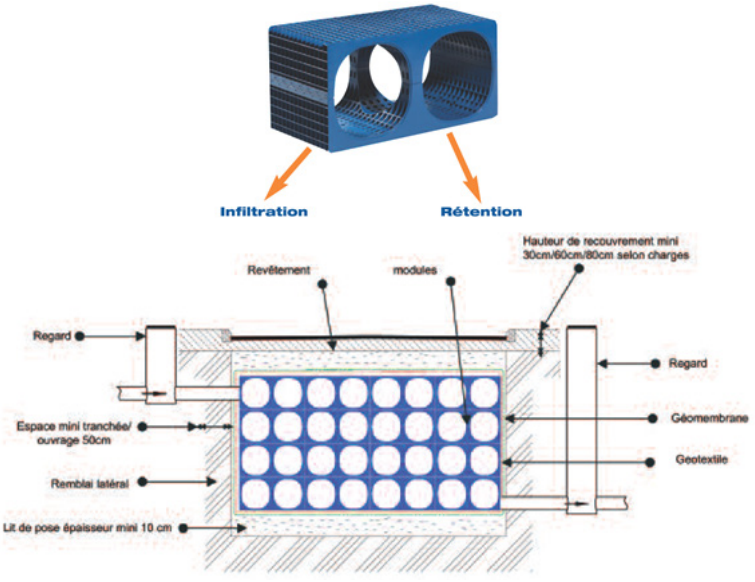
SAUL (Structures Alvéolaires Ultra-Légères) :

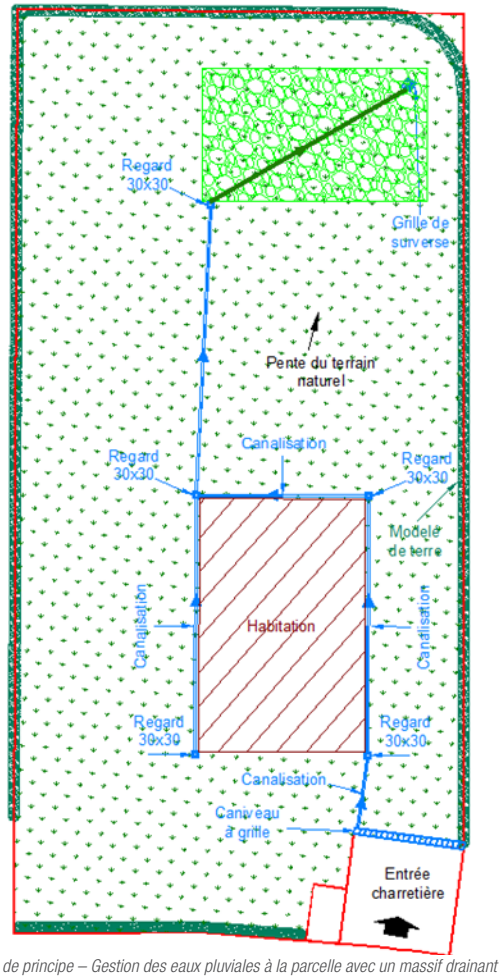
Les SAUL ont un fonctionnement similaire à celui des massifs drainants. Cependant, ces ouvrages sont composés de plusieurs modules de dimensions variables.

Ces modules, d'un indice de vie de 95 % forment une structure enterrée permettant le stockage et l'infiltration des eaux de ruissellement.

Ces ouvrages sont également réalisés sur fond plat, dans des zones non-carrossables (espaces verts, cheminements piétons, etc.).

Exemples de modules (Source : Wavin)





Plan de principe – Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec un massif drainant

Calcul de dimensionnement des massifs drainants, tranchées drainantes et SAUL (Structures Alvéolaires Ultra-Légères)

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :
Perméabilité du sol : Pe = 5x10-6 m/s = 0,000005 m/s
Hauteur de pluie : h = 53,86 mm = 0,05386 m

Indice de vide du matériau drainant : i = ……. (voir prescriptions du fournisseur)
Epaisseur de matériau drainant : E=……m (maximum 1 m)

Calcul de la surface active :
Sactive = surface toiture + surface annexe
La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures.
Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

Sactive = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :
Veau= Sactive x h (en m)

Veau = m3

Calcul du volume de la zone d'infiltration :
Vmassif drainant= Veau / i (indice de vide)

Vmassif drainant = m3

Calcul de la surface de la zone d'infiltration :
S zone infiltration = Vmassif drainant / E

S zone infiltration = m²

Vérification du temps de vidange :
t = Veau / ((Sinf x Pe x 3600)
t correspond au temps de vidange (en jours), il doit être inférieur à 48 h

t = ……..h

Si t > 48, redimensionner les ouvrages pour augmenter la surface d'infiltration afin d'obtenir t < 48.

Tarif de mise en place des ouvrages d'infiltration

Les prix ci-dessous sont donnés à titre informatifs et non contractuels, base 2018.
Ils peuvent varier en fonction des entreprises et des travaux à réaliser sur site.

		Prix (HT)
Frais généraux	**Installation et repli de chantier**	**500€**
Terrassements généraux (exécutés aux engins mécaniques)	Déblais et régalage de la terre végétale	20€/ m³ d'eau stockée
	Tranchée (conduite EP, massif drainant, SAUL)	18 - 22€/ m³
Matériaux / Fournitures	Fourniture et mise en œuvre géotextile	1.5 - 2€/ m³
	Structure drainante grave 20/60 sur 0.35m	26€/ m²
	Fourniture et pose de regard béton 40x40, 1m de hauteur	230€/ U
	Ø200 PVC CR8	35€/ ml
	Structure Alvéolaire Ultra Légère : 95% de vide + regard de contrôle + manchons de raccordement	250-300€/ m³ d'eau stocké
	Echelles d'eau	55€/ml

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les éléments correspondent au PLU en cours à cette adresse :

https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/

Art. 1AU13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations (extrait) :

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour intégrer dans leur environnement les installations extérieures autres que les bâtiments couverts (emplacement pour la collecte des déchets, parking nouvellement créé, aire de stockage extérieur…).

OBJECTIFS & INTENTIONS

Favoriser une bonne gestion des déchets en encourageant les bonnes pratiques et travailler pour une meilleure intégration paysagère des éléments destinés à accueillir les déchets.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage alimentaire pour une économie circulaire (AGEC)

PRESCRIPTIONS

Sans objet

RECOMMANDATIONS

1 - PCMI2 du Permis de construire :

Il est recommandé d'indiquer sur le plan masse du permis de construire (PCMI2) l'emplacement réservé au stockage des bacs de collecte.

2 - Installation d'un bac de compostage

- Conformément à la loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage alimentaire pour une économie circulaire (AGEC), il est vivement recommandé à partir de 2024 d'installer un composteur (a) dans son jardin afin de recycler de manière naturelle les déchets alimentaires et limiter la quantité de déchets produits par chaque foyer.

- Il est conseillé d'installer ce bac en fond de parcelle et à l'ombre, afin d'éviter les éventuelles mauvaises odeurs.

- Il est conseillé d'opter pour un modèle en bois brut naturel plutôt qu'en plastique dans un souci de meilleure intégration paysagère.

- Les bacs de compostages sont à récupérer auprès de la communauté de communes Coeur de Nacre. Pour s'inscrire sur liste d'attente, contact au : 02 31 97 76 63 (service environnement) ou par mail : environnement@coeurdenacre.fr.

Un rendez-vous sera fixé pour la remise du composteur.

« Modalités d'attribution :

- fournir un justificatif de domicile

- prévoir 10€ de frais de mise à disposition (à régler au moment de la distribution, par chèque à l'ordre du Trésor Public ou en espèces) ».





3 - Rangement des bacs de collecte des poubelles

- Le ramassage des ordures (ménagères et recyclables) se fera en porte à porte, sauf pour les impasses qui disposeront de plate-formes d'apports volontaires des poubelles.

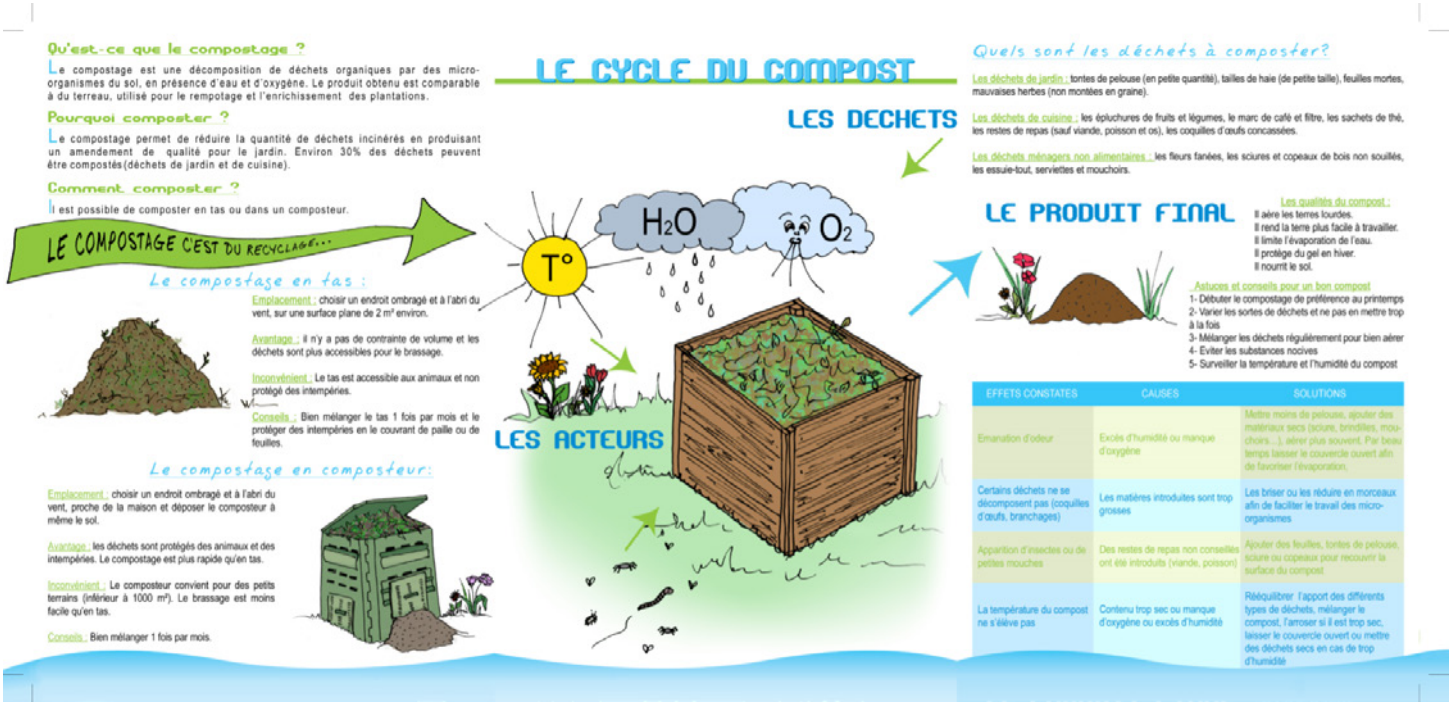
- Le reste de la semaine, les bacs de collectes devront idéalement être rangés à l'intérieur des maisons, ou à défaut, en extérieur, à condition d'être totalement invisibles depuis l'espace public et d'être situés dans des abris fermés, en bois de préférence (b).

- Il est donc fortement conseillé de prévoir un espace à l'intérieur des maisons pour pouvoir accueillir les poubelles.

- Pour le verre, des points d'apports volontaires sous la forme de containers enterrés seront disposés dans la ZAC.



QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE



RAPPEL DU PLU RÉVISÉ DU 19/09/2018

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

Encourager la production de logements conformes aux exigences de la norme RE 2020, économes en énergie et propres. Il faut également veiller au confort des logements, en toutes saisons afin de limiter le recours au chauffage et à la climatisation.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Norme RE 2020 : Elle s'articule autour de trois principaux axes (source : www.ecologie.gouv.fr) :

> «Poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs, [...] en insistant en particulier sur la performance de l'isolation quel que soit le mode de chauffage installé, grâce au renforcement des exigences sur l'indicateur de besoin bioclimatique, Bbio.

> Diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, de la phase de construction à la fin de vie (matériaux de construction, équipements), en passant par la phase d'exploitation (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage…), via une analyse en cycle de vie.

> Permettre aux occupants de vivre dans un lieu de vie et de travail adapté aux conditions climatiques futures en poursuivant l'objectif de confort en été. Les bâtiments devront mieux résister aux épisodes de canicule [...].»

Une attestation de prise en compte de la RE 2020 doit être remise au dépôt du permis de construire.

Une attestation de prise en compte de la RE 2020 à l'achèvement des travaux permettant de montrer la cohérence entre l'étude thermique et le bâtiment construit doit être remise à la réception des travaux.

PRESCRIPTIONS

1 - Pompes à chaleur & tout autre dispositif de production d'énergie, d'eau chaude et climatisation nécessitant une unité extérieure

Les pompes à chaleur à détente directe (PAC air/air) et air/eau pour le chauffage sont autorisées. Cependant, il convient de rappeler que ces systèmes nécessitent un appoint électrique générant des appels de puissance en hiver pour le chauffage.

Afin de limiter les nuisances sonores et esthétiques qu'ils génèrent pour le paysage, les **pompes à chaleur & tout autre dispositif nécessitant un module extérieur** devront impérativement être intégrés dans les constructions ou, à défaut, être masqués dans des emplacements en dur les rendant totalement invisibles depuis l'espace public.

Voici des exemples de dispositifs obligatoires pour masquer ces modules :





RECOMMANDATIONS

1 - Bioclimatisme

Afin de favoriser les apports du soleil en hiver et limiter les inconforts liés à la chaleur en été, la conception des bâtiments peut être guidée par les principes du bioclimatisme. Pour cela, il serait judicieux de suivre les recommandations ci-après :

- Privilégier une implantation en Nord de parcelle afin de dégager un jardin au Sud;
- orienter les façades principales au Sud.
- préférer distribuer les pièces de vie plutôt au Sud pour qu'elles puissent bénéficier de la chaleur et du soleil, et positionner les espaces tampons (buanderie, cellier, garage, couloir etc.) plutôt au Nord.

2 - Isolation

Le recours à des isolants à forte inertie tels que la fibre de bois est recommandé dans les combles perdues et les rampants afin de limiter les risques de surchauffe en été.

3 - Chauffage

Sont recommandés :

- le chauffage au bois (poêle, chaudière, insert...).
- le chauffage solaire (apport minimal de 30%).

4 - Protections solaires

Des protections solaires peuvent être installées aux fenêtres et ouvertures (pergolas, auvents, stores bannes, volets, brise-soleils, végétation à feuille caduque...).





5 - Ventilation

- La ventilation naturelle, notamment pour le confort d'été, est fortement encouragée. La mise en place d'une VMC (Ventilation mécanique contrôlée) est également encouragée.

- Le circuit de ventilation peut être de préférence réalisé avec des gaines rigides ou semi-rigides, présentant une surface intérieure lisse. Ce dispositif permet une réduction de la consommation d'énergie et facilite l'entretien des conduits.

- Il est vivement recommandé d'avoir recours à un système de ventilation double-flux haut rendement pour assurer le confort et le maintien de la qualité de l'air intérieur et la réduction des consommations d'énergie.

6 - Matériaux

Nous vous recommandons d'avoir recours à :

- des matériaux classés A+ pour les émissions dans l'air intérieur.

- des matériaux disposant d'un écolabel (NF-Environnement, écolabel européen).

- des matériaux biosourcés, d'origine naturelle aux performances environnementales optimales et aux capacités d'isolation équivalentes voire meilleures que les laines minérales (isolants de type fibre de bois, chanvre, ouate de cellulose, liège, fibres textiles recyclées etc).

- de préférer les matériaux recyclables pour anticiper les déconstructions;

- de limiter au maximum les isolants en polystyrène et polyuréthane issus de la pétrochimie.

L'usage du bois est encouragé. Il s'agit d'un matériau naturel, recyclable, stockant le carbone, rapide, avantageux quant à sa mise en oeuvre. Il nécessite peu d'énergie lors de ses opérations de transformations. Sont donc à privilégier :

- Les constructions en ossature bois;

- les menuiseries bois ou mixte bois-alu;

- les bois issus de forêts gérées durablement (label PEFC, FSC), d'origine française.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





VOLET 4 I ANNEXES

1 - EXEMPLE DE VISA ARCHITECTURAL & PAYSAGER.....62

2 - FICHE DE RENSEIGNEMENTS.....66

ANNEXE 1 : EXEMPLE DE VISA ARCHITECTURAL & PAYSAGER TYPE

atelier arcau
FRAUD | VEYRON & ASSOCIES

Visa architectural et paysager

Précédant le dépôt de la demande de Permis de Construire

ZAC de Saint-Ursin

VISA N°1 DU LOT N°00 en date du 01/01/2000

Avis

MERCI D'ADRESSER VOS COMPLEMENTS A : m.beloti@atelierarcau.fr

Commentaires :

Merci de vous référer aux éléments détaillés ci-après.

PROVISOIRE

Atelier ARCAU
Immeuble Steelband
68, rue Anita Conti – C.S. 70057
56002 VANNES Cedex
Tel : 02.97.40.33.33
contact@atelierarcau.fr
www.arcau.fr

Le visa de l'urbaniste et du paysagiste, coordinateurs de la ZAC, a pour but de guider les acquéreurs et leurs maîtres d'œuvre, dans la définition architecturale, urbanistique et paysagère de leur projet, afin d'assurer une cohérence globale au sein du nouveau quartier de Saint-Ursin, conformément au cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.
Nota : Ce visa n'entraine pas automatiquement un avis favorable au permis de construire, autorisation délivrée par la commune de Courseulles-sur-Mer.

INFORMATIONS GENERALES	
Demande initiale reçue le	
Modifications reçues le	
Indice des plans/date visés	
Nom du demandeur	
Nature du logement	Maison individuelle
Surface Plancher PC	

DOSSIER PC

Dossier PC : ~~incomplet /~~ complet
Fiche de renseignement : ~~non complétée/~~complétée

REMARQUES :

PCMI02 :

PCMI03 :

PCMI04 :

PCMI05 :

PROVISOIRE

VISA URBAIN &PAYSAGER

IMPLANTATION		
Implantation par rapport à la voie		☐ Conforme ☒ A préciser
Respect de la zone d'implantation		☐ Conforme ☒ A préciser
Implantation par rapport aux limites de terrain.		☐ Conforme ☒ A préciser
Gabarit/hauteur des constructions		☐ Conforme ☒ A préciser
Implantation des annexes (abris de jardin)		☐ Conforme ☒ A préciser
Implantation volume complémentaire (carport)		☐ Conforme ☒ A préciser
Stationnements		☐ Conforme ☒ A préciser
MATERIAUX		
Façades	Matériau / couleur	☐ Conforme ☒ A préciser
Couverture / toitures	Matériau / couleur / pente	☐ Conforme ☒ A préciser
Eléments techniques de toiture : antennes, paraboles, panneaux photovoltaïques		☐ Conforme ☒ A préciser
Gouttière et descentes EP	Matériau / couleur	☐ Conforme ☒ A préciser
Ouvertures / menuiseries	Matériau / couleur	☐ Conforme ☒ A préciser
Occultations / volets	Intégration dans la maçonnerie, matériau, couleur	☐ Conforme ☒ A préciser
Abris de jardin, barbecues		☐ Conforme ☒ A préciser
TRAITEMENT PAYSAGER DES PARCELLES		
Topographie	Cote TN moyen: Cote accès au lot: Côte Projet RDC : Cote Garage :	☐ Conforme ☒ A préciser
Traitements de sol : Enclave de stationnement		☐ Conforme ☒ A préciser
Traitements de sol : Terrain		☐ Conforme ☒ A préciser
Palette végétale : Arbre		☐ Conforme ☒ A préciser

PROVISOIRE

Palette végétale : Haies	Haie sur façade d'accès : Haie latérale : Haies mitoyennes :	☐ Conforme ☒ A préciser
CLOTURES		
Typologie- Matériaux		☐ Conforme ☒ A préciser
Hauteur de clôture		☐ Conforme ☒ A préciser
Portail		☐ Conforme ☒ A préciser
Muret pare-vue		☐ Conforme ☒ A préciser
Intégration des coffrets techniques		☐ Conforme ☒ A préciser

PROVISOIRE

ANNEXE 2 : FICHE DE RENSEIGNEMENTS

N° de lot :

Pétitionnaire :

Nom :

.....
.....

Tel / fax / mail :

.....
.....

Maître d'oeuvre / constructeurs / architectes :

Nom :

.....
.....

Tel / fax / mail :

.....
.....

Lot :

Surface du terrain :
.....
Surface plancher :
.....
Emprise au sol de la construction :
.....

Construction:

Niveau de dalle du RDC :
.....
Hauteur à l'égout NGF :
.....
Nombre de places de stationnement :
.....

Matériaux:

Toitures :
.....
.....

Matériaux et teintes de façade :
.....
.....

Porte d'entrée et de garage :
.....
.....

Menuiseries :
.....
.....

Clôtures:

Clôture Est (matériaux, hauteur, couleur) :
.....
.....

Clôture Ouest (matériaux, hauteur, couleur) :
.....
.....

Clôture Nord (matériaux, hauteur, couleur) :
.....
.....

Clôture Sud (matériaux, hauteur, couleur) :
.....
.....

Portillon :
.....
.....

Boîte aux lettres :
.....
.....

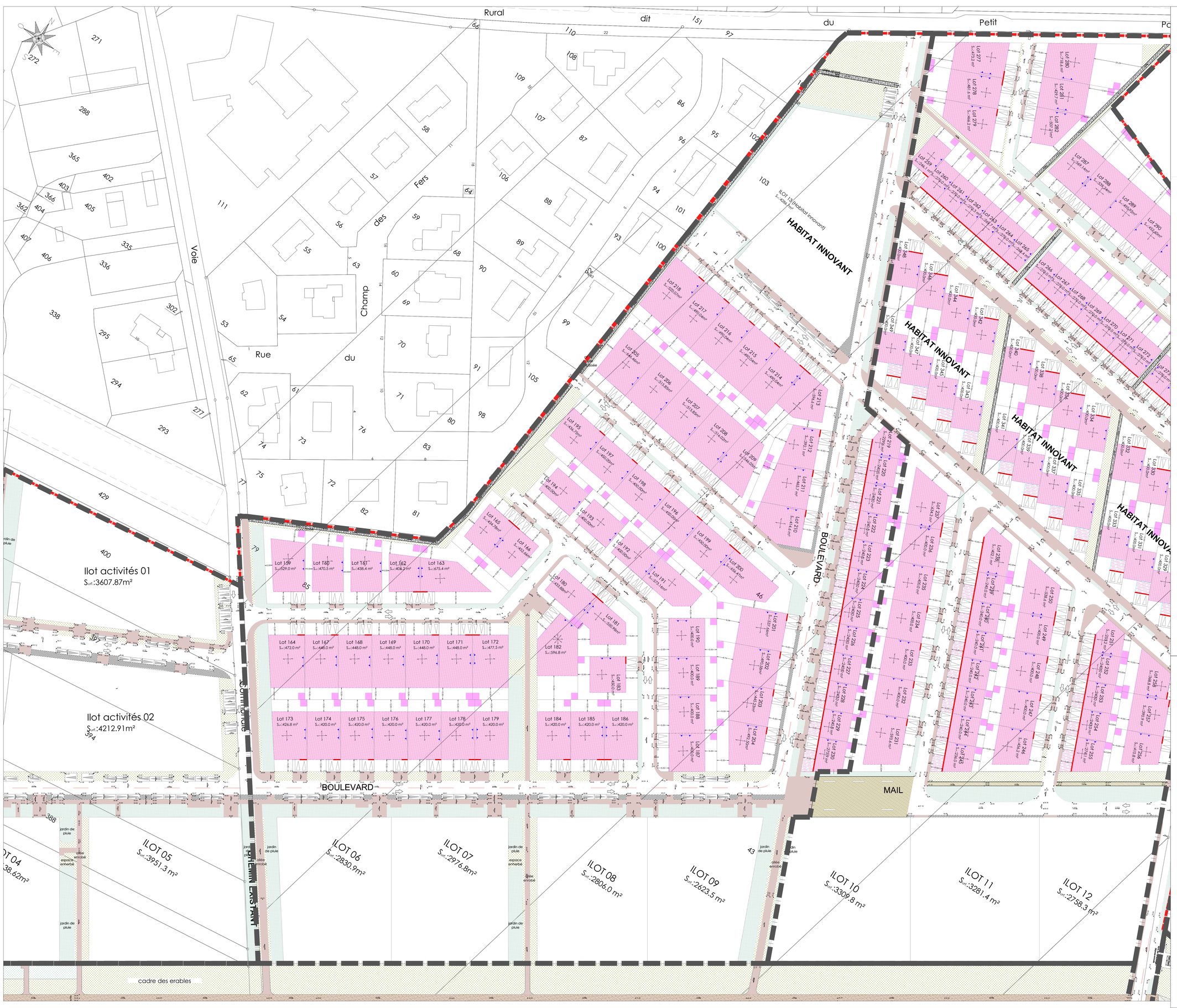
Abris de jardin :
.....
.....

Plantations:

Surface des espaces verts:
.....
.....

Nombre d'arbres de haute tige plantée et espèces:
.....
.....

Merci de bien vouloir joindre cette fiche complétée au dossier papier de demande de VISA architectural et paysager auprès de l'atelier arcau.



LIMITES ET REGLES D'IMPLANTATIONS

ACCES

- Accès et stationnement non clos obligatoire sur espace privé, de dimension 5m x 6m minimum. Indication de l'emplacement prévu du coffret réseaux (à confirmer)
- Localisation obligatoire des accès aux parkings souterrains (immeubles collectifs).
- Implantation potentielle pour accès piéton à la parcelle (portillon)

VOLUMES BÂTIS

Maisons individuelles, immeubles collectifs

- Zone constructible principale
- Zone constructible secondaire uniquement (RDC)
- Alignement obligatoire des façades (volume principal ou secondaire)
- Mitoyenneté obligatoire
- Orientation ligne de faîtage du volume principal

ANNEXES

- Emplacement obligatoire des annexes

Département de basse Normandie (14)

D'OUVRAGE

TERRANEA
2 rue Martin Luther King
14280 SAINT-CONTEST
Tél. : 02 31 06 91 00

SHEMA
Les Rives de l'Orne
15 avenue Pierre Mendès France - BP 53060
14018 CAEN CEDEX 2
Tél. : 33-(0)2 31 46 91 40

COURSEULLES SUR MER
-
ZAC DE SAINT URSIN

Plan de constructibilité (CPAUPE)

PHASE 3

Date	Modification	Indice	
Octobre 2023	Edition originale	A	25/10/2023
		B	
		C	

Ech: 1/500 ème

ARCAU ARCHITECTES
66 rue Amie Gare
BP 27 - 56102 VANNES CEDEX
Tél. 02 97 40 33 33 - Fax 02 97 40 32 27
e-mail: vannes@arcauarchi.fr

TAKTYK
8, rue du faubourg Poissonnière
75 010 paris
Tél. 09 81 92 05 02
e-mail: office@taktyk.net

INFRA Services
ZI Sud-Est - 11 rue de la Fréquelière 35 510
CESSON-SEVIGNE
Tel : 02 32 82 36 81
e-mail: lrabiterre@infraservices.fr

CERYX
187 rue des Frênes
28320 CHERISY
Tel : 02 37 38 03 70

LALLOUET GEOMETRE EXPERT
5427 Avenue des Dryades – Parc d'activités
14123 FLEURY SUR ORNE - CAEN
Tél : 02 31 820 820 Fax : 02 31820 821
e-mail:
patrick.lallouet@lallouet-geometre-expert.fr

LIMITES ET REGLES D'IMPLANTATIONS

ACCES

Accès et stationnement non clos obligatoire sur espace privé, de dimension 5m x 6m minimum
Indication de l'emplacement prévu du coffret réseaux (à confirmer)

Localisation obligatoire des accès aux parkings souterrains (immeubles collectifs).

Implantation potentielle pour accès piéton à la parcelle (portillon)

VOLUMES BÂTIS

Maisons individuelles, immeubles collectifs

Zone constructible principale

Zone constructible secondaire uniquement (RDC)

Alignement obligatoire des façades (volume principal ou secondaire)

Mitoyenneté obligatoire

Orientation ligne de faîtage du volume principal

ANNEXES

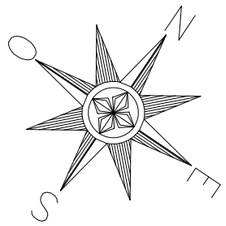
Emplacement obligatoire des annexes

TYPOLOGIES DE CLÔTURES

Limites en front de rue (public/privé)

Autres limites

Pour connaître les spécificités de chaque type de clôtures, veuillez vous référer au contenu du CPAUPE de la ZAC Saint-Ursin, chapitre "Aménagements extérieurs".



ZAC Saint Ursin

le lien de la ville vers le grand paysage
14 470 - Courseulles sur mer

PLAN DE CONSTRUCTIBILITÉ
ZOOM Phase 3

1/1000ème

26/10/2023



TYPOLOGIES DE CLÔTURES

Limites en front de rue (public/privé)

Autres limites

Pour connaitre les spécificités de chaque type de clôtures, veuillez vous référrer au contenu du CPAURE de la ZAC Saint-Ursin, chapitre "Aménagements extérieurs".

Département de basse Normandie (14)

D'OUVRAGE

TERRANEA
2 rue Martin Luther King
14280 SAINT-CONTEST
Tél. : 02 31 06 91 00

SHEMA
Les Rives de l'Orne
15 avenue Pierre Mendès France - BP 53060
14018 CAEN CEDEX 2
Tél. : 33-(0)2 31 46 91 40

COURSEULLES SUR MER
-
ZAC DE SAINT URSIN

Plan de clôtures

PHASE 3

Date	Modification	Indice
Octobre 2023	Edition originale	A
		B
		C

25/10/2023

Ech: 1/500 ème

ARCAU ARCHITECTES
41 rue Alsace
BP 21 - 14 202 VIRE CEDEX
Tél. 02 31 40 33 33 - Fax. 02 31 40 32 27
e-mail: contact@atelierarcau.fr

TAKTYK
8, rue du Général Fromentin
75 015 paris
Tél. 09 81 32 05 02
e-mail: office@taktyk.net

INFRA Services
ZI Sud-Est - Rue Jacques Cartier 35 510
CESSON SEVIGNE
Tel : 02 32 82 36 81
e-mail: lrabierre@infraservices.fr

CERYX
187 rue des Frets
26500 CHEYDIS
Tel : 02 37 28 03 70

LALLOUET GEOMETRE EXPERT
5427 Avenue Albert Sigrist – Parc d'activités
14123 FLEURY SUR ORNE – CAEN
Tél. : 02 31 820 820 Fax : 02 31820 821
e-mail: patrick.lallouet@lallouet-geometre-expert.fr

ZAC ST URSIN – COURSEULLES SUR MER

Tableau des limites des prestations générales et techniques particulières – Voiries – Réseaux divers – Espaces verts

Annexe au Cahier des Charges de Cession de Terrain

Lots libres

Ind	Date	Modification	Auteur
A	Janvier 2024	Création du document	FG
N° d'affaire : CAN 3 296 15			

Maître d'ouvrage :

Terranéa
AMÉNAGEUR FONCIER

Maître d'œuvre :

INFRA SERVICES
INGÉNIERIE
MAÎTRISE D'ŒUVRE
INFRASTRUCTURE
AMÉNAGEMENT URBAIN

atelier arcau
FRAUD | VEYRON & ASSOCIES

taktyk
LANDSCAPE + URBANISM

SHEMA – Les rives de l'Orne – 15 Avenue Pierre Mendès France – BP 53060 – 14 018 Caen Cedex 2

TERRANEA – 2 rue Martin Luther King – 14 280 Saint Contest

INFRA SERVICES – 55 B Rue Gaston Boulet – Bapeaume les Rouen – 76 380 Canteleu

ATELIER ARCAU – 68 Rue Anita Conti – 56 002 Vannes

TAKTYK – 8 Rue d'Enghien 75 010 Paris

Généralités

Dans la suite du document, « SHEMA - TERRANEA » désigne le maître d'ouvrage aménageur et le « **Constructeur** » désigne le preneur d'une parcelle à construire déjà viabilisée : les lots libres, dont la desserte interne pourra être confiée au Constructeur.

Abréviations utilisées :

CPAUPE : Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales

DOE : Dossier des Ouvrages Exécutés

SDIS : Service Départemental d'Incendie et de Sec ours

TCE : Tous Corps d'Etat

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

Définition des prestations

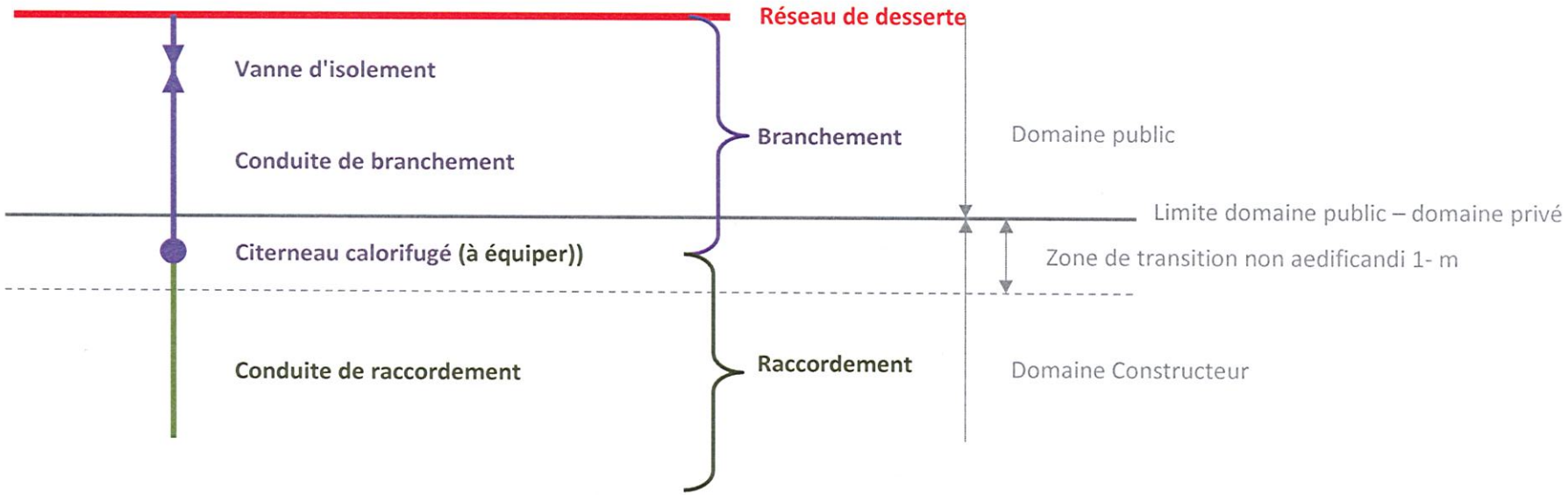
		SHEMA - TERRANEA	Constructeur	Concessionnaire	Commentaires
1	**PRESTATIONS DE DESSERTE DE CHANTIER**				
1.1	**Accès chantier carrossable**	x	x		• SHEMA - TERRANEA assurera un accès carrossable au chantier (voie en grave bitume 5 m de large) • Le Constructeur assurera l'entretien de l'accès.
1.2	**Alimentation de chantier en eau potable**	x	x		• SHEMA - TERRANEA assurera une desserte à proximité de l'îlot par une canalisation FONTE de diamètre 80 minimum et 25/32 mm Pehd pour le branchement– La pression attendue est de 1 bar minimum. • Le Constructeur aura à sa charge les demandes de branchements et de consommations de chantier. Il réalisera ses raccordements via le concessionnaire sur le branchement en attente.
1.3	**Alimentation de chantier en électricité**	x	x		• SHEMA - TERRANEA assurera un point de raccordement basse tension pour la parcelle • Le Constructeur aura à sa charge les demandes d'autorisation, les demandes de branchement et de consommation de chantier. Il réalisera ses raccordements sur les attentes.
1.4	**Evacuation des eaux usées domestiques du chantier**	x	x		• SHEMA - TERRANEA mettra à disposition du Constructeur une canalisation d'évacuation des eaux usées domestiques en diamètre 160 mm. • Le Constructeur se chargera de la mise en place des canalisations à l'intérieur de son emprise.
1.5	**Evacuation des eaux pluviales du chantier**		X X		• Le Constructeur veillera à stocker les eaux pluviales de sa parcelle jusqu'à une occurrence centennale préalablement à l'imperméabilisation des sols. • Le Constructeur se chargera de la mise en protection des rejets d'eaux du chantier pour retenir les boues ou divers polluants.

1.6	**Génie civil des réseaux télécom**	x	x		• SHEMA - TERRANEA mettra à disposition des fourreaux de diamètre 42/45 et 56/60 pour le passage des câbles de télécommunication et FIBRE • Le Constructeur se chargera des demandes auprès de l'opérateur de son choix pour le tirage des câbles et le raccordement de son installation.
1.7	**Panneau de chantier**		x		• Confection et mise en place d'un panneau de chantier soumis à l'accord SHEMA-TERRANEA en respectant les règles de publicité.
1.8	**Plan de circulation, stationnement et signalisation de chantier**		x x		• Respect des sens de circulation provisoires mis en place en phase de construction des habitations • Réalisation d'un plan ce circulation, stationnement et de signalisation de chantier en coordination avec la SHEMA et la Ville de Courseulles-sur-Mer
1.9	**Installation de chantier**		x		• Plan d'installation de chantier soumis à l'accord de la SHEMA – TERRANEA et de la ville de Courseulles Sur Mer, avant le démarrage des travaux, pour prise en compte du respect des habitants et des contraintes des chantiers voisins Avant tout démarrage de travaux, le constructeur sollicitera une réunion commune, en présence de l'aménageur et de la ville afin de valider les éléments mentionnés aux points 1.8 et 1.10 ci-dessus
1.11	**Protection des ouvrages**		x x		• Durant les travaux, le Constructeur devra veiller à la protection du chantier et de ses abords ou à leurs remises en état suite à des dégradations dues à son fait • Un constat contradictoire à la charge du constructeur, sera effectué entre SHEMA-TERRANEA, la ville de Courseulles Sur Mer et le Constructeur avant le démarrage des travaux et en fin de chantier
1.12	**Document des ouvrages exécutés**		x		• En fin de travaux et avant réception, le constructeur devra la remise d'un DOE (papier et support numérique)

		SADIV	Constructeur	Concessionnaire	Commentaires
2	**PRESTATIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES**				
2.1	**Implantation**	x x

			X X		• Le constructeur devra remblai de sa compacité identique à celles des terrains voisins et fournira à SHEMA TERRANEA les essais de portances nécessaires demandés • En dehors des limites de son lot, le constructeur demandera à SHEMA TERRANEA et à la ville l'autorisation et les conditions de réalisation de ses travaux
2.5	**Réseau Eaux usées**	x	x	x	• Suivant synoptique joint ci-après
2.6	**Réseau Eaux pluviales**	x	x	x	• Suivant synoptique joint ci-après
2.7	**Réseau Eau potable**	x	x	x	• Suivant synoptique joint ci-après
2.8	**Réseau Gaz naturel**	x	x	x	• Suivant synoptique joint ci-après
2.9	**Réseau Electrique**	x	x	x	• Suivant synoptique joint ci-après
2.10	**Réseau téléphonique et fibre optique**	x	x	x	• Suivant synoptique joint ci-après

Adduction d'eau potable

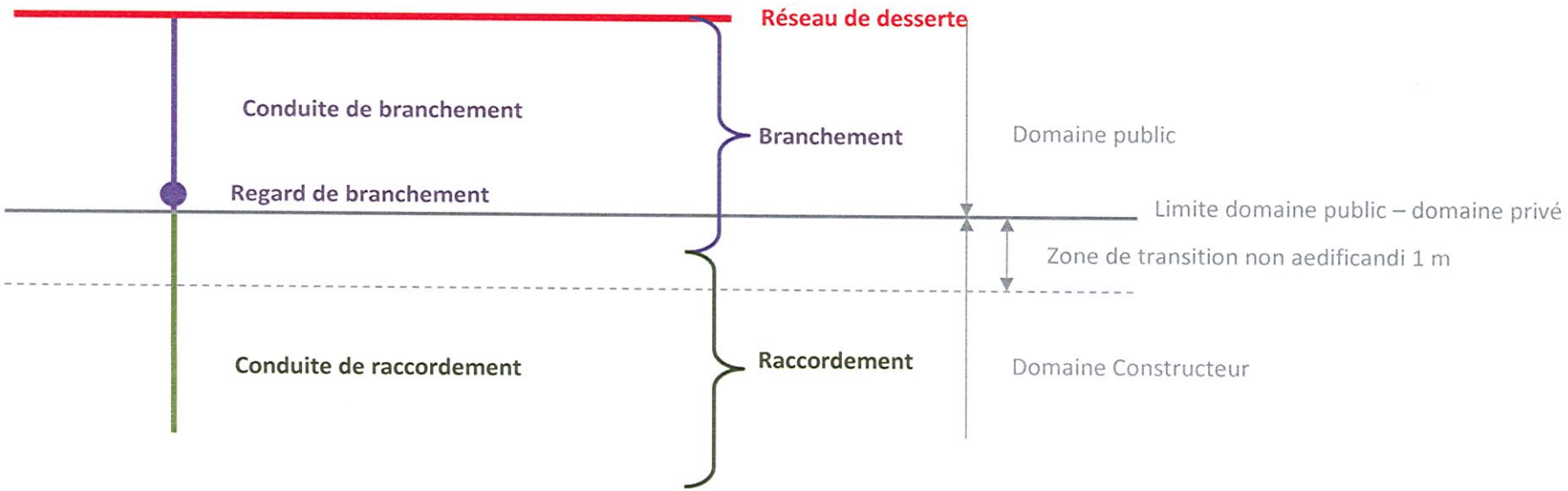


Nature de la prestation	Desserte : Réseau structurant, depuis l'emprise de la voie publique la plus proche	Branchement : Une prise en charge sur le réseau structurant par lot, conduite, vanne d'isolement, coffret de comptage implanté à l'intérieur de la parcelle en zone de non aedificandi à 1m maximum de la limite domaine public – domaine privé	Raccordement et calorifugeage du compteur :	Equipement de comptage dans le citerneau :
Prise en charge	SHEMA TERRANEA, après validation du concessionnaire	SHEMA TERRANEA, après validation du concessionnaire	Constructeur	Concessionnaire à la charge du Constructeur

Nota sur la défense incendie :

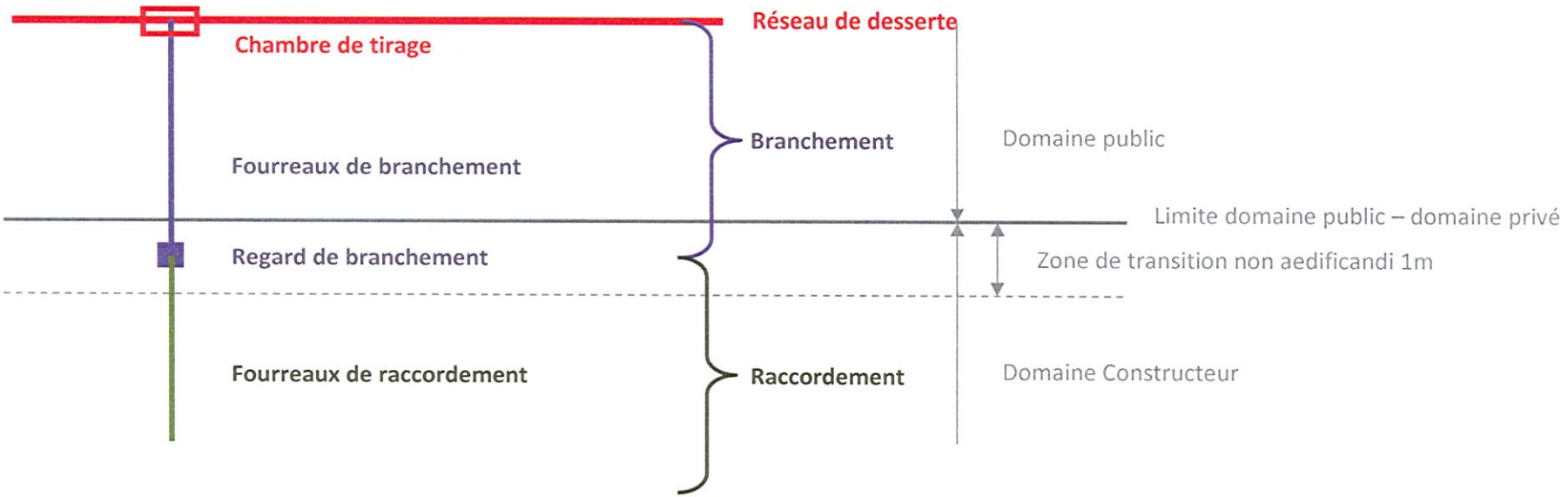
- La défense incendie est assurée sur la ZAC jusqu'à une demande de 60 m^3/h pendant 2 heures.

Collecte des eaux usées domestiques



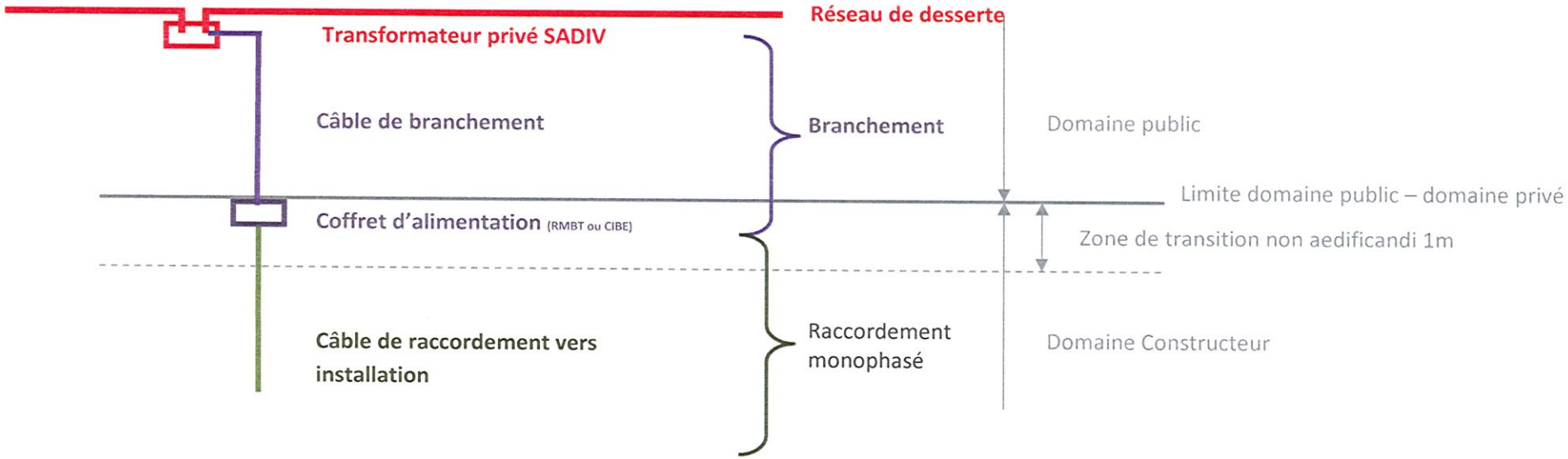
Nature de la prestation	Desserte : Réseau structurant, depuis l'emprise de la voie publique la plus proche	Branchement : Un branchement sur le réseau structurant par lot, boîte de branchement en 160 mm, regard à passage direct implanté à l'extérieur de la parcelle à 1m maximum de la limite domaine public – domaine privé	Raccordement :
Prise en charge	SHEMA TERRANEA, après validation du concessionnaire	La SHEMA TERRANEA, après validation du concessionnaire	Constructeur ou concessionnaire à charge du constructeur
	PRESCRIPTIONS CONCESSIONNAIRE	Polypropylène ou fonte	

Réseau téléphonique et fibre optique



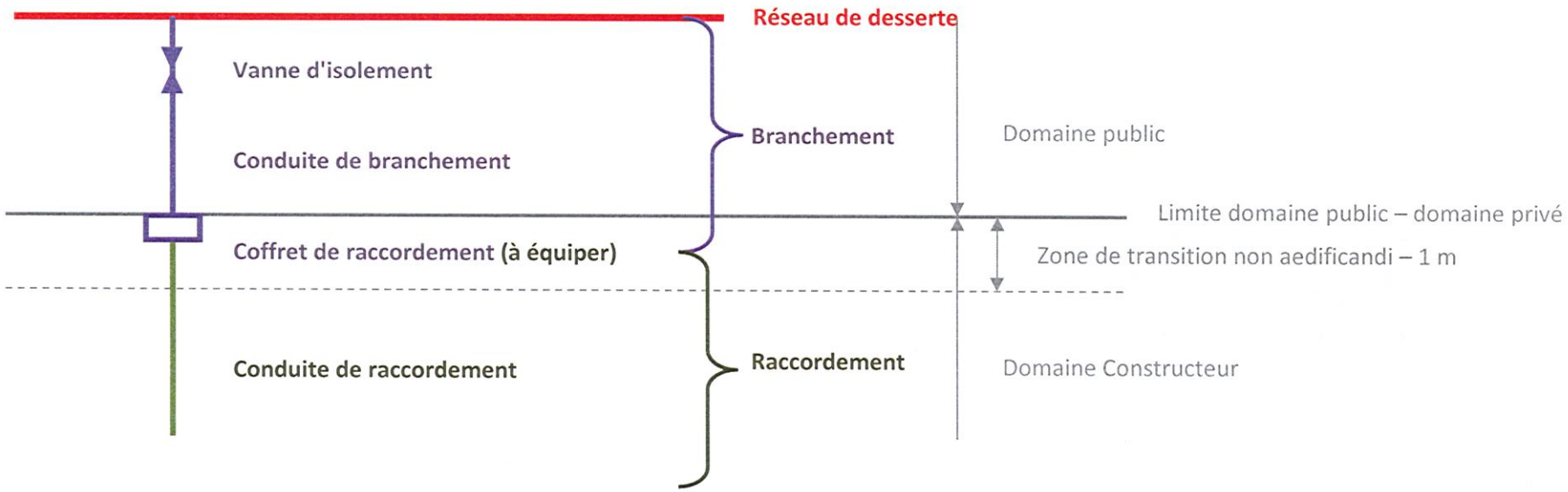
Nature de la prestation	Desserte : Réseau structurant, depuis l'emprise de la voie publique la plus proche	Branchement : Une chambre de tirage par réseau sur le réseau structurant par lot, un regard 30x30 alimenté par deux fourreaux de branchement diamètre 42/45mm (1 fibre et 1 télécom) débordant à l'intérieur de la parcelle en zone de non aedificandi à 1m maximum de la limite domaine public – domaine privé	Raccordement :	Câblage
Prise en charge	SHEMA TERRANEA, après validation du concessionnaire	SHEMA TERRANEA, après validation du concessionnaire	Constructeur	Opérateurs à la demande et à la charge du Constructeur

Réseau électrique (demande inférieure à 36 Kva)



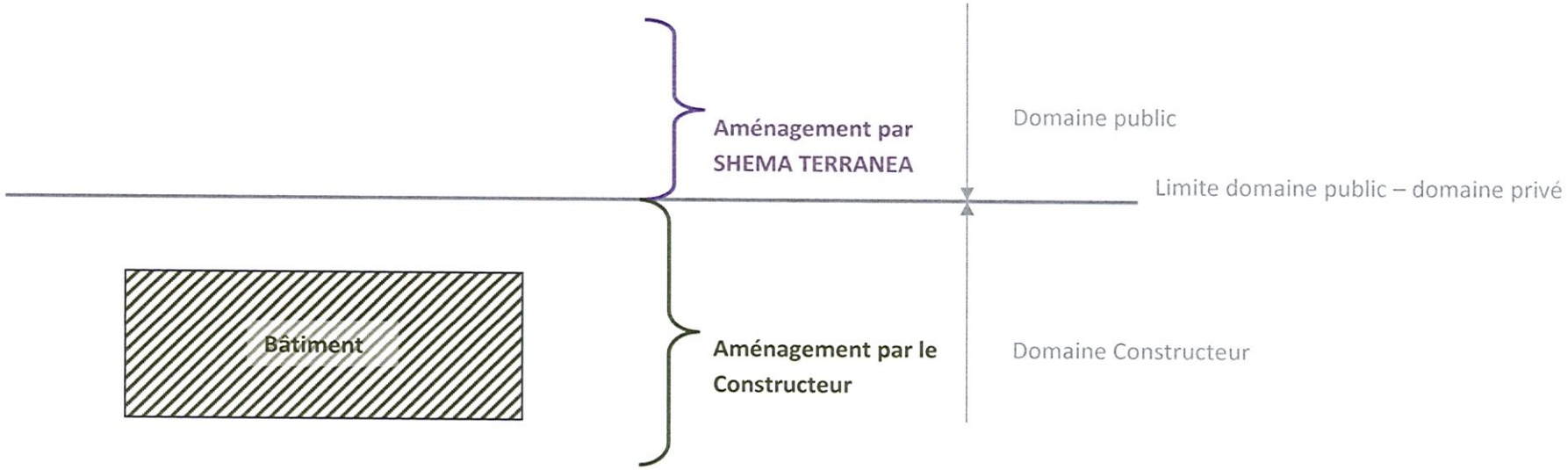
Nature de la prestation	Desserte : Réseau structurant, depuis l'emprise de la voie publique la plus proche	Branchement : Un raccordement depuis le réseau BT le plus proche en tangente sur le réseau structurant par lot, câble de branchement en limite de façade à l'intérieur de la parcelle	Raccordement vers installation :
Prise en charge	SHEMA TERRANEA, après validation du concessionnaire	Enedis à la demande et à la charge de SHEMA TERRANEA et adaptées si nécessaire aux données techniques fournies par le constructeur au CCCT (1 branchement par lot)	Enedis à la demande et à la charge du Constructeur

Réseau Gaz



Nature de la prestation	Desserte Réseau structurant, depuis l'emprise de la voie publique la plus proche	Branchement : Une prise en charge sur le réseau structurant par lot, conduite, vanne d'isolement, coffret de comptage implanté à l'intérieur de la parcelle en zone de non aedificandi à 1m maximum de la limite domaine public – domaine privé	Raccordement et mise à la côte des coffrets	Equipement de comptage dans le coffret
Prise en charge	SHEMA TERRANEA, après validation du concessionnaire	SHEMA TERRANEA après validation du concessionnaire	GrDF à la demande et à la charge du Constructeur	GrDF à la charge du Constructeur

Revêtements de sol extérieurs et hors emprise bâtiment



Nature de la prestation	Domaine public	Zone non aedificandi à l'intérieur lot constructeur	Domaine Constructeur
Prise en charge	Aménagé par SHEMA TERRANEA et à la charge de SHEMA TERRANEA	Aménagement par le constructeur et à sa charge, dans le respect du CPAUPE. Les plans seront soumis à SHEMA TERRANEA pour validation	Aménagement par le Constructeur et à sa charge les revêtements seront conformes au CPAUPE et soumis à la SADIV pour validation.

Autres aménagements

Tous les aménagements intérieurs au Domaine Constructeur devront être conformes au Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) et en cohérence avec les aménagements réalisés par SHEMA TERRANEA sur le domaine public. Ils seront soumis à validation par SHEMA TERRANEA avant réalisation.

Sans être exhaustif, voici les prestations devant être précisées : type et formulation des enrobés, structures de chaussées, bétons et finitions de ces bétons, luminaires (mats, crosses, lanternes), végétalisation et espèces végétales, marquage au sol, principe constructif des parkings, murs de soutènement et matrice de ceux-ci, …

La mise à la côte des regards en domaine privé le nécessitant sera exécutée par le constructeur

Pour les lots libres, et suivant le plan joint au CCCT, la réalisation des clôtures situées en limite du domaine public sont à la charge du constructeur, l'habillage des coffrets et l'intégration de la boite aux lettres et du numéro de rue dans le bloc d'encastrement implanté en limite de parcelle, tel que défini au CPRAPE sont réalisés par l'aménageur et à sa charge. Toute clôture provisoire mise en place par l'acquéreur en limite du domaine public devra être enlevée par celui-ci préalablement à l'intervention de l'entreprise mandatée par l'aménageur pour la pose de la clôture définitive.

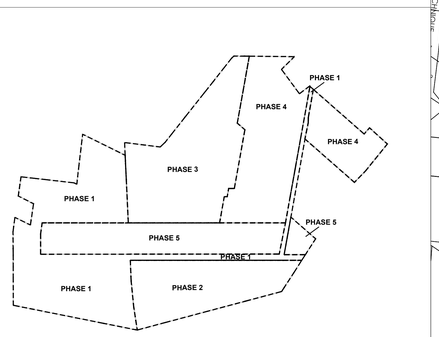
Les espaces non bâtis situés dans l'emprise privative seront entretenues à la charge exclusive du constructeur, y compris les espaces privatifs réalisés par l'aménageur préalablement à la vente du terrain (voir Annexe 2).

Collecte des eaux pluviales :

Règle générale : pas de desserte eau pluviale, obligation de gérer l'épisode pluvial centennale à la parcelle et d'organiser une surverse sur le domaine public en cas d'évènement pluvieux d'intensité supérieur. (Voir la note de gestion des eaux pluviales sur parcelle privative du CPAUPE).

Le traitement quantitatif et qualitatif des eaux pluviales est réalisé en gestion intégrée. Aucun ouvrage spécifique aux eaux pluviales n'est créé, d'autres ouvrages devront être mis à profit : toitures réservoir, structure de chaussées drainante, espaces verts creux, …

Une étude sera exécutée par le Constructeur pour le traitement des eaux pluviales lors du dépôt du permis de construire. Elle présentera le type, la position, le dimensionnement des ouvrages éventuels à créer et la localisation en trois dimensions de la surverse exceptionnelle sur le domaine public. Elle sera fournie à SHEMA TERRANEA pour validation par son bureau d'études.



LEGENDE

LL : lot libre

MIG : maisons individuelles groupées

COL : habitat collectif

VC : verger citadin

ACT : zone d'activité

Département de basse Normandie (14)

MAITRE D'OUVRAGE

TERRANEA
2 rue Martin Luther King
14280 SAINT-CONTEST
Tél. : 02 31 06 91 00

SHEMA
Les Rives de l'Orne
15 avenue Pierre Mendès France - BP 53060
14018 CAEN CEDEX 2
Tél. : 02 31 46 91 40

COURSEULLES SUR MER
-
ZAC DE SAINT URSIN

PRO

Plan masse général

Date	Modification	Indice	
Novembre 2019	Edition originale	A	25/05/2021
Février 2020	Mise à jour plan paysage et réseaux	B	
Juillet 2020	Export à jour	C	
Mai 2021	Export à jour - Reste places PMR à MàJ	D	
			Ech: 1/1000 ème

ARCAU ARCHITECTES
Bât. Le Nord-Ouest
BP 57 - 95 000 CERGY PONTOISE CEDEX
Tél. 02 87 40 35 20 Fax. 02 87 40 33 27
e-mail: agence@arcau.fr

TAKTYK
8, rue du Soubeyrg Prolongée
31 100 TOULOUSE
Tél. 09 81 33 05 03
e-mail: office@taktyk.net

INFRA Services
ZI Sud-Est - 11 Rue de l'Hirondelle 35 510
CESSON SEVIGNE
Tel : 02 52 82 38 81
e-mail: bladement@infraservices.fr

CERYX
187 rue des Forts
28500 CHERISY
Tél : 02 37 39 63 70

LALLOUET GEOMETRE EXPERT
5427 Avenue Pierre Mendès – Parc
d'activités
14123 FLEURY SUR ORNE - CAEN
Tél : 02 31 820 820 Fax : 02 31820 821
E-mail :
patrick.lallouet@lallouet-geometre-expert.fr

LE PARC Saint-ursin
QUARTIER VERT À COURSEULLES-SUR-MER

Courseulles sur-Mer

ZAC SAINT-URSIN à COURSEULLES-SUR-MER

CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS (CCCT)
SITUÉS À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE DE LA ZAC – Tranche 4
10 février 2026

Sommaire

ARTICLE 1 – Précisions liminaires sur le CCCT 4
1.1. Etablissement du CCCT 4
1.2. Structure du CCCT 4
1.3. Opposabilité du CCCT 4
1.4. Sens des termes employés 4
1.5. Insertion obligatoire dans l'acte de cession ou location 5
1.6. Substitution de co-contractant 5
ARTICLE 2 – Précisions liminaires sur la division des terrains cédés ou loués 5
Titre I – Encadrement réglementaire des constructions à venir 6
ARTICLE 3 – Destination des constructions 6
ARTICLE 4 – Surface de plancher autorisée 6
ARTICLE 5 – Prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales 6
Titre II – Encadrement contractuel des aménagements et des constructions à venir 7
Chapitre 1 – Terrains destinés à un usage public ou collectif 7
ARTICLE 6 – Obligations à charge de l'aménageur de la zac 7
ARTICLE 7 – Garde et entretien 7
7.1. Remise des ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC 7
7.2. Garde, entretien, utilisation et police 7
7.3. Ouvrages réalisés par les constructeurs 7
7.4. Documentation 8
Chapitre 2 – Terrains destinés à être cédés ou donnés à bail 9
ARTICLE 8 – Urbanisme et architecture 9
8.1. Lien avec la ZAC 9
8.2. Lien avec le document local d'urbanisme 9
8.3. Cahier de prescription architecturales, urbaines, paysagères et environnementales 9
ARTICLE 9 – Bornage et clôture 9
9.1. Bornage 9
9.2. Clôtures et mitoyenneté 10
ARTICLE 10 – Desserte des terrains cédés ou loués 10
10.1. Limites des prestations et définition 10
10.2. Sanctions à l'égard de l'aménageur de la ZAC 10
ARTICLE 11 – Branchements et canalisations 10
ARTICLE 12 – électricité 11
ARTICLE 13 – Gaz 11
ARTICLE 14 – Télécommunications 12
14.1. Internet 12
ARTICLE 15 – établissements des projets et coordination des travaux 12
15.1. Etablissement des projets 12
15.2. Coordination des travaux 13
ARTICLE 16 – Exécution des travaux par le constructeur ou ses entrepreneurs 13
Titre III – Gestion des équipements communs et servitudes d'intérêt général 14
ARTICLE 17 – Entretien des espaces libres autres que ceux de l'article 7 14
ARTICLE 18 – Usage des espaces libres, servitudes 14
18.1. Parties non construites 14
18.2. Servitude réciproque 14
18.3. Servitude de passage des réseaux 14
ARTICLE 19 – Tenue générale 14

ARTICLE 20 – Assurances 14
ARTICLE 21 – Modification du cahier des charges 15
Titre IV – Délais d'exécution et sanctions 16
ARTICLE 22 – Délai d'exécution 16
ARTICLE 23 – Prolongation éventuelle des délais d'exécution 16
ARTICLE 24 – Sanctions à l'égard du constructeur 17
24.1. Dommages-intérêts 17
24.2. Résolution de la vente 17
24.3. Résiliation de l'acte de location 17
24.4. Frais et charges 18
ARTICLE 25 – Ventes, location, morcellement des terrains cédés ou loués 18

ARTICLE 1 – PRECISIONS LIMINAIRES SUR LE CCCT

1.1. Etablissement du CCCT

Aux termes d'une concession d'aménagement conclue le 6 novembre 2015, sur le fondement des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, la commune de Courseulles-sur-Mer a confié au groupement SHEMA - FONCINVESTIS, ici désigné sous le terme « l'aménageur de la ZAC », l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de SAINT-URSIN. La commune a approuvé la création de la ZAC SAINT-URSIN par délibération du 11 avril 2013 puis a approuvé le Dossier de Réalisation par délibération du 17 octobre 2019.

En application des dispositions de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, il est fait obligation au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI, et au préfet dans les autres cas, d'approuver lors de chaque cession ou concession d'usage d'un terrain situé au sein du périmètre de ZAC un cahier des charges particulier.

L'aménageur intervient à la signature du cahier des charges en sa qualité de commercialisateur du lot.

1.2. Structure du CCCT

Le présent cahier des charges est organisé en quatre titres :

- Le titre I contient des dispositions de nature réglementaire venant encadrer les constructions qui seront réalisées sur le terrain cédé ou loué. Ces dispositions sont édictées par la personne publique signataire.
- Le titre II définit les obligations que l'aménageur de la ZAC et le constructeur déclarent volontairement s'engager à respecter pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction à venir.
- Le titre III détermine les modalités de gestion des équipements communs qui seront réalisés et les servitudes de droit privé que les parties s'imposent dans un but d'intérêt général.
- Le titre IV prévoie les délais d'exécution et les sanctions applicables en cas de méconnaissance des obligations découlant des trois premiers titres.

1.3. Opposabilité du CCCT

Le titre I contient des dispositions de nature réglementaire. De par cette nature, ces dispositions sont opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme touchant le lot cédé ou loué.

Le titre II contient des dispositions de nature purement contractuelle et bilatérale (aménageur/constructeur). Ces dispositions ne comportent, sauf indication expresse contraire, aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées à d'autres personnes, ni être invoquées par elles à l'encontre de l'aménageur de la ZAC ou du constructeur, conformément à l'article 1203 du code civil.

Le titre III détermine les modalités de gestion des équipements communs et impose des servitudes d'intérêt général au cessionnaire ou locataire de lot, ainsi qu'à ses ayants-cause à quelque titre que ce soit. A ce titre, l'utilisateur du lot prend l'engagement d'imposer à un sous-acquéreur ou un sous-locataire éventuel, de s'engager lui-même directement sur ces obligations envers l'aménageur de la ZAC.

Enfin, le titre III s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur de la ZAC.

Chaque assujetti est donc fondé à se prévaloir des dispositions du titre troisième à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur de la ZAC déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

Sauf disposition contraire prévue dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC, à l'exception de celles du titre III.

1.4. Sens des termes employés

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le terme de « constructeur » tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ...

etc, et ce en raison de son obligation principale de construire sur le lot acquis ou loué afin de permettre la réalisation des objectifs et du programme des constructions de la zone d'aménagement concerté.

- d'autre part, on désignera sous l'expression d'« acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc., et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique... etc.
- enfin, on désignera indifféremment par l'expression « l'aménageur de la ZAC » la SAS SAINT URSIN chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.

1.5. Insertion obligatoire dans l'acte de cession ou location

Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.6. Substitution de co-contractant

A l'expiration de la concession d'aménagement visée aux articles 1.1 et 1.4 ci-avant, pour quelque raison que ce soit, la personne publique concédante sera substituée de plein droit à l'aménageur de la ZAC dans tous les droits et obligations résultant pour celui-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

ARTICLE 2 – PRECISIONS LIMINAIRES SUR LA DIVISION DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains compris dans le périmètre de la ZAC font l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux utilisateurs publics ou privés.

Cette division ne constitue pas un lotissement au sens du code de l'urbanisme et n'est donc pas soumise aux formalités prévues pour les lotissements, en vertu des dispositions des articles R.442-1 (c) et R.442-2 de ce code.

Titre I – Encadrement réglementaire des constructions à venir

ARTICLE 3 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La cession ou la location du lot est consentie en vue de la réalisation du programme de constructions précisé dans l'acte de cession ou de location et dont le plan de masse est joint en ANNEXE 3 au présent CCCT.

Ce programme de constructions participe lui-même de la réalisation du programme des constructions de la ZAC dont le plan de programmation est joint en ANNEXE 3 au présent CCCT.

Les constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du document local d'urbanisme applicable et de la réglementation nationale d'urbanisme, de la réglementation générale et du titre II ci-après.

ARTICLE 4 – SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher et le nombre prévisionnel de logements dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est précisé en ANNEXE 4 aux présentes lors de chaque cession ou location.

ARTICLE 5 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

Pour assurer une cohérence architecturale à l'ensemble du site et conformément aux dispositions de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, le présent cahier des charges fixe des prescriptions de nature techniques, urbanistiques et architecturales pour la durée de la réalisation de la zone d'aménagement concerté, qui sont annexées aux présentes (ANNEXE 1).

Ces prescriptions revêtent une portée réglementaire et seront opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme concernant le lot cédé ou loué, dans la mesure où elles n'expriment pas de règles plus sévères que celles découlant expressément du document local d'urbanisme en vigueur (PLU, POS ou document en tenant lieu) pour chaque point particulier réglementé.

Elles devront être prises en compte dans la phase d'étude des projets portés par le constructeur, dans le cadre des demandes d'autorisation afférentes auxdits projets et durant leur réalisation.

En fonction des différents secteurs, ces prescriptions pourront notamment régir l'implantation ou l'alignement des constructions, les volumétries, ainsi que les accès aux parcelles.

D'une façon générale, la qualité architecturale des constructions s'imposera comme une donnée fondamentale dans la démarche de conception des projets qui devront notamment prendre en compte les principaux thèmes de composition de l'architecture urbaine dans la ZAC (socle, entrée, couronnement ou toiture, etc...).

Titre II – Encadrement contractuel des aménagements et des constructions à venir

CHAPITRE 1 – TERRAINS DESTINES A UN USAGE PUBLIC OU COLLECTIF

ARTICLE 6 – OBLIGATIONS A CHARGE DE L'AMENAGEUR DE LA ZAC

L'aménageur de la ZAC exécutera, en accord avec la personne publique concédante de l'opération et conformément au document local d'urbanisme en vigueur, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics de la ZAC et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités compétentes, soit à être remis aux organismes concessionnaires dont la constitution est prévue au présent cahier des charges.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'aménageur de la ZAC sont définies dans le cahier des limites de prestations générales (ANNEXE 2).

Sous réserve que d'autres délais ne soient prévus dans l'acte de cession ou location ou dans ses annexes, l'aménageur de la ZAC s'engage à exécuter dans les trois mois de la cession ou de la location de chaque lot :

- une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès audit lot,
- les canalisations d'eau et d'électricité permettant son alimentation.
- la voirie définitive dans un délai de six mois après la date où tous les bâtiments seront achevés et occupés. Lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés l'aménageur de la ZAC si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison, des intempéries ou pour des cas de force majeure.

ARTICLE 7 – GARDE ET ENTRETIEN

7.1. Remise des ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC

Conformément aux termes de la concession d'aménagement en vigueur, la remise intervient à l'achèvement, qui est réputé accompli aux plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.

7.2. Garde, entretien, utilisation et police

Les espaces et ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC demeurent à sa garde, et sous son entretien, jusqu'à leur remise à la collectivité compétente ou au concessionnaire habilités. L'aménageur pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie de ces voies, places et espaces publics.

Dès l'ouverture de ces ouvrages au public, et notamment dès l'ouverture des voiries à la circulation publique, la police y sera assurée par la personne publique compétente.

7.3. Ouvrages réalisés par les constructeurs

Lorsqu'ils sont destinés à être intégrés au domaine public, les espaces et ouvrages réalisés par les constructeurs demeurent sous leur garde tant que cette remise n'a pas eu lieu.

Jusqu'à leur remise à la collectivité compétente, chaque constructeur sera tenu de contribuer à leur entretien, qu'il s'agisse de voies, espaces libres ou réseaux divers, ainsi que le cas échéant, de participer aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges etc., ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher des édifices construits hors eau sur la parcelle cédée ou louée par rapport à la surface de plancher de l'ensemble des immeubles construits hors eau sur la zone.

Les sommes dues à l'aménageur de la ZAC seront comptabilisées par celui-ci sur un compte spécial. Elles lui seront versées dans le mois suivant l'envoi de la facture correspondante.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il est dit plus après.

La collectivité compétente assure la garde et l'entretien des ouvrages dès leur remise.

7.4. Documentation

A la remise des ouvrages et au plus tard à la réception, le constructeur fournit à la collectivité compétente, aux concessionnaires de service public, et aux administrations publiques compétentes tous documents sur les ouvrages tels qu'ils ont été exécutés sous sa maîtrise, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation.

CHAPITRE 2 – TERRAINS DESTINES A ETRE CEDES OU DONNES A BAIL

ARTICLE 8 – URBANISME ET ARCHITECTURE

8.1. Lien avec la ZAC

Tout projet de construction porté par l'utilisateur d'un lot, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire ou d'aménager si la construction est l'accessoire d'aménagements, sera soumis à l'avis de l'urbaniste de la ZAC désigné par l'aménageur.

8.2. Lien avec le document local d'urbanisme

Le constructeur et l'aménageur de la ZAC s'engagent à respecter les dispositions applicables du PLU, du POS ou du document en tenant lieu, dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

Il est rappelé à ce sujet que le PLU est un document réglementaire et que tant les prescritions et orientations du projet d'aménagement et de développement durable, que le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

En aucun cas la responsabilité de l'aménageur de la ZAC ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou du document en tenant lieu, ou des évolutions que l'autorité publique compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

8.3. Cahier de prescription architecturales, urbaines, paysagères et environnementales

Les cahiers des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnemntales (CPAUPE) constituent l'annexe 1 du présent document. Les constructeurs devront s'y conformer, sous peine de refus de permis de construire. Dans le cas ou la construction ne serait pas conforme au permis de construire déposé et obtenu, une première mise en demeure de se conformer au permis de construire sera adressée au constructeur. Si dans un délai de trois mois à compter de la mise en demeure le bâtiment n'est pas conforme, l'aménageur pourra engager une action en responsabilité. Par ailleurs, le sequestre mentionné à l'article 16 des présentes ,ne sera rendu à l'acquéreur qu'après constat de la conformité de la construction au permis de construire.

ARTICLE 9 – BORNAGE ET CLOTURE

9.1. Bornage

L'aménageur de la ZAC fera procéder à ses frais par un géomètre-expert DPLG, à :

- l'établissement du ou des documents d'arpentage qui est ou sont nécessaire(s) à la vente ;
- le bornage du terrain.

Pour les opérations de constructions d'immeubles d'habitation ou mixte (professionnel et d'habitation), le bornage ainsi que le descriptif du terrain résultant de ce bornage sont établis pour la signature de la promesse de vente, conformément aux dispositions de l'article L.115-4 du code de l'urbanisme.

Pour les opérations de construction d'immeubles à usage autre que d'habitation ou mixte, cette intervention sera réalisée préalablement à l'acte authentique et à la prise de possession du terrain.

L'acquéreur scellera son accord sur la définition physique du terrain qui lui est proposé en signant le plan de bornage. Ce document servira à l'établissement du document d'arpentage.

Le bornage sera réceptionné par l'acquéreur préalablement à la prise de possession du terrain et au démarrage du chantier, et donnera lieu à la signature d'un procès-verbal.

L'acquéreur est tenu de respecter scrupuleusement les limites fixées. En aucun cas, il ne pourra faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué.

Il devra veiller à ce que les fondations de ses immeubles, clôtures et tous ouvrages se situent à l'intérieur de son terrain, sauf accord écrit de l'aménageur de la ZAC.

Ces dispositions, qui concernent notamment les fondations, s'appliquent à toute limite séparative du domaine privé et du domaine public, y compris après rétrocession éventuelle.

En outre, lorsque la limite de propriété correspondra à celle d'un immeuble bâti, l'acquéreur sera tenu de faire procéder à l'implantation de ce dernier par un géomètre-expert DPLG.

9.2. Clôtures et mitoyenneté

Tout cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par l'aménageur de la ZAC ne peut, en aucun cas, réclamer à ce dernier la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté. Le constructeur ayant supporté les frais de clôture devra néanmoins présenter les justificatifs des coûts de la clôture à l'appui de sa demande de remboursement. En cas de litige, il appartiendra aux acquéreurs de saisir la juridiction compétente.

Lorsqu'une clôture sera établie en limite de l'espace public et de l'espace privé, celle-ci devra faire l'objet d'un projet précis inclus dans la demande de permis de construire ou d'aménager.

ARTICLE 10 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

10.1. Limites des prestations et définition

La limite des prestations dues par l'aménageur de la ZAC et la définition des obligations des constructeurs au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans le « tableau de limites de prestations » annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe 2 du présent CCCT.

Les ouvrages à la charge de l'aménageur de la ZAC seront réalisés par celui-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la personne publique concédante, conformément aux prescriptions du PLU, et au programme des équipements publics du dossier de réalisation de la ZAC dans les délais fixés à l'article 6 ci-dessus.

10.2. Sanctions à l'égard de l'aménageur de la ZAC

En cas d'inexécution par l'aménageur de la ZAC des travaux lui incombant dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession ou location, le constructeur est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de lui réclamer une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de sa défaillance.

ARTICLE 11 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur de la ZAC à la collectivité compétente ou aux sociétés concessionnaires, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, ... etc., établis par l'aménageur de la ZAC, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics concernés.

La remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux seront supportés intégralement par le constructeur ainsi que, éventuellement, le versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

Les travaux de remise en état feront l'objet d'un procès-verbal dressé contradictoirement avec l'aménageur de la ZAC. En cas de réserves émises par l'aménageur, le constructeur s'engage à réaliser les travaux modificatifs dans un délai de 15 jours, tout dépassement de ce délai entrainant l'application de pénalités telles que prévues à l'article 25.

Après remise des ouvrages publics par l'aménageur de la ZAC aux collectivités compétentes ou aux sociétés concessionnaires, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

ARTICLE 12 – ELECTRICITE

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité les terrains ou les locaux nécessaires.

L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec le gestionnaire.

Cette mise à disposition fera l'objet de conventions particulières entre le gestionnaire du réseau public de distribution et le constructeur.

Dans le cas où le constructeur met à disposition du gestionnaire réseau public un local adéquat, le constructeur aura droit à une indemnité versée par le gestionnaire du réseau et dont le montant est fixé par les textes réglementaires.

Il appartient au constructeur de se faire préciser auprès du gestionnaire du réseau public de distribution les éléments techniques imposés par les textes réglementaires en vigueur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par l'aménageur de la ZAC tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau public de distribution.

En conséquence, ce dernier pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 13 – GAZ

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Après la réalisation des installations de gaz, le constructeur devra obtenir le certificat de conformité prévu par les textes en vigueur.

En temps opportun, et au plus tard avant l'exécution des travaux, le constructeur soumettra au gestionnaire du réseau public de distribution de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage à mettre à disposition du gestionnaire du réseau public de distribution, les sols, terrains, locaux *ad-hoc*, nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage ... etc.

Dans le cas où le constructeur met à disposition du gestionnaire réseau public un local adéquat, le constructeur aura droit à une indemnité versée par le gestionnaire du réseau et dont le montant est fixé par les textes réglementaires.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire du réseau public de distribution, c'est-à-dire la possibilité de vérifier, avant la mise en service et ultérieurement, les installations intérieures.

Le constructeur, propriétaire des terrains traversés par une canalisation de transport ou de distribution de gaz et ses ayants-droits s'abstiennent de tout fait de nature à nuire à la construction, à la bonne utilisation et à l'entretien de la canalisation dans les conditions définies par les textes en vigueur.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par le vendeur tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau.

En conséquence, cet organisme pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 14 – TELECOMMUNICATIONS

14.1. Internet

Lorsque l'aménageur de la ZAC réalisera une infrastructure de télécommunication composée de fourreaux en attente, avec une chambre de tirage à proximité, de façon à permettre la desserte des constructions par plusieurs opérateurs distincts jusqu'en limite de propriété du constructeur, le constructeur devra poursuivre cette infrastructure jusqu'à son projet de construction dans la continuité et en conformité avec celle-ci-dessus.

Le constructeur devra respecter les normes de construction en vigueur pour réaliser la desserte intérieure de l'immeuble. Le coût des travaux de desserte intérieure de l'immeuble est à la charge du constructeur.

ARTICLE 15 – ETABLISSEMENTS DES PROJETS ET COORDINATION DES TRAVAUX

15.1. Etablissement des projets

Le processus de mise au point par le constructeur de son projet architectural fera l'objet d'une démarche concertée s'accompagnant de validations systématiques par l'urbaniste de la ZAC aux différentes étapes de sa conception (esquisse - APS - accord préalable au dépôt de PC - APD).

A cet égard le constructeur devra fournir à l'urbaniste de la ZAC, l'ensemble des plans permettant d'analyser le projet et de vérifier sa connexion aux espaces publics de la ZAC.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec l'aménageur de la ZAC et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai précisé à l'article 23.

Le constructeur devra établir ses projets en conformité avec le cahier des prescriptions techniques et des limites de prestations, le cahier des prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques qui pourra inclure des dispositions particulières au projet d'aménagement de la ZAC (prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères).

Le constructeur devra respecter les directives de l'urbaniste de la ZAC, le cas échéant celles du paysagiste de la ZAC.

Le constructeur devra communiquer à l'aménageur de la ZAC une copie du dossier complet de demande de permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 23, afin que l'aménageur de la ZAC puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage notamment).

L'aménageur de la ZAC pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'aménageur pourra établir les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédés ou loués. A cet effet, il pourra notamment établir des plans masses définissant le parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent.

L'aménageur de la ZAC pourra également établir des esquisses de plans masses, qu'il fournira au constructeur, assorties des estimations comparatives sommaires pour les infrastructures correspondantes et de la définition graphique des limites physiques des prestations, conformément à l'annexe 2 du présent cahier, dite programme des prestations techniques particulières.

L'aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales (ANNEXE 1) ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

L'examen du dossier par l'aménageur de la ZAC ne saurait engager sa responsabilité, le constructeur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

15.2. Coordination des travaux

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

En aucun cas, l'aménageur de la ZAC ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

En cas de réalisation de tirants ou de dispositifs équivalents sous le domaine public ou sous des terrains appartenant à l'aménageur de la ZAC pour les besoins de sa construction, le constructeur devra fournir à l'aménageur ou à la collectivité selon le cas, les plans d'exécution.

ARTICLE 16 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LE CONSTRUCTEUR OU SES ENTREPRENEURS

Le constructeur ou, s'il n'effectue pas lui-même les travaux, les entrepreneurs intervenant pour son compte auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur de la ZAC. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et l'aménageur.

En cas de dégradations des aménagements, constatées à l'issue de la construction, l'aménageur sollicitera le constructeur pour le paiement des réparations. Le constructeur s'acquittera du montant de ces réparations auprès de l'aménageur dans les deux (2) mois de la réception de la facture.

En outre, pour garantir ce paiement l'acte notarié pourra prévoir le versement par le constructeur en la comptabilité du Notaire, d'une provision pouvant aller de mille euros (1000€) pour les lots libres à deux mille euro (2 000€) pour les programmes groupés, en garantie du nettoyage de la voirie dont dépend l'immeuble vendu, et de l'absence de dommages causés à celle-ci pendant la phase de construction ; ladite somme restera séquestrée entre les mains de l'office notarial et sera remise automatiquement à l'acquéreur, après constat par l'aménageur de la restitution de la voirie sans besoin de nettoyage ni d'aucune réparation, après l'achèvement du bâtiment.

Dans le cas contraire, et faute de paiement des réparations dans les conditions mentionnées ci-dessus, cette somme restera acquise à l'aménageur, sans exclure la possibilité pour lui de demander le montant réel des travaux de réparations, dans l'hypothèse où leur coût dépasserait ce montant.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m² de surface de plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Titre III – Gestion des équipements communs et servitudes d'intérêt général

ARTICLE 17 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX DE L'ARTICLE 7

Chaque constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

ARTICLE 18 – USAGE DES ESPACES LIBRES, SERVITUDES

18.1. Parties non construites

Les parties non construites des terrains destinés à être cédés ou loués, sauf d'une part ceux cédés pour la construction de bâtiments publics (écoles, mairie ... etc.) et sauf d'autre part les parties dites espaces privatifs expressément désignées dans l'acte de cession ou de location, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

Les constructeurs ou leurs ayants-cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés, sous réserve des exclusions précisées à l'alinéa ci-dessus..

18.2. Servitude réciproque

Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque et sans indemnité de part ni d'autre.

En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains visés à l'article 19.1 sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

18.3. Servitude de passage des réseaux

Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles ... etc., telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur de la ZAC, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée habilitée, ou pour leur compte.

ARTICLE 19 – TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ou sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial.

L'aménageur pourra accorder des dérogations aux interdictions susvisées et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

ARTICLE 20 – ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain par une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

ARTICLE 21 – MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 18), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de surface de plancher que chaque constructeur est autorisé à réaliser sur le lot cédé ou loué.

Les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

Titre IV – Délais d'exécution et sanctions

ARTICLE 22 – DELAI D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1. Commencer sans délai les études de la totalité des constructions autorisées sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer et à contacter l'architecte urbaniste conseil de la ZAC pour exposer son projet. Le constructeur communiquera le projet de permis de construire dans les 30 jours à l'agence mandatée pour la commercialisation qui transmettra dans un délai de 15 jours pour avis. L'architecte conseil rendra son avis dans les 30 jours. Si l'avis est favorable ou favorable avec réserve, le constructeur aura 60 jours pour se conformer à l'avis et déposer le permis de construire. Dans le cas d'un avis défavorable de l'architecte conseil la demande de permis de construire ne pourra pas être déposée, et devra être reprise jusqu'à obtention d'un avis favorable.
2. Déposer son dossier de demande de permis de construire en mairie de Courseulles-sur-Mer en autant d'exemplaires que souhaité par la commune. Il est précisé que la commune transmettra un exemplaire à l'architecte conseil de la zone pour visa.
3. Déposer sa demande de permis de construire dans un délais de 2 mois à dater de la signature de la promesse unilatérale de vente ou de compromis de vente, étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre ; en cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers de l'année correspondant à la tranche considérée ;
4. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 3 mois à compter de la signature de l'acte authentique transférant la propriété ;
5. Avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire purgé du recours des tiers.

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'aménageur de la ZAC d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification éventuelle par l'architecte de l'aménageur.

Pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera également considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement pour la construction des bâtiments à usage d'habitation.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. L'aménageur de la ZAC pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 23 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS D'EXECUTION

Les délais fixés à l'article 23 ci-dessus seront prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations, si leur inobservation est due à un cas de force majeure. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des prêts aidés en matière de logement (détailler la nature du financement attendu).

Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location, et leurs annexes, l'aménageur de la ZAC pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes.

24.1. Dommages-intérêts

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 23, l'aménageur de la ZAC le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°. Si le constructeur a méconnu une autre de ses obligations découlant du présent cahier des charges, le vendeur le mettra en demeure de satisfaire à cette obligation dans un délai de 10 jours.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, le vendeur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec un maximum à percevoir de 10/100 (10 %) dudit prix de cession.

En cas de location, l'indemnité sera égale à 1/10 du loyer mensuel dû par jour de retard avec un maximum d'une année de loyer.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint le maximum prévu ci-dessus l'aménageur de la ZAC pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

24.2. Résolution de la vente

La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur de la ZAC, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 23 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'aménageur de la ZAC, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes.
- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée.

Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'aménageur de la ZAC étant l'administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal civil compétent sur la requête de l'aménageur de la ZAC.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de l'aménageur de la ZAC que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

24.3. Résiliation de l'acte de location

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location ainsi que le régime applicable.

24.4. Frais et charges

Tous les frais seront à la charge du constructeur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation. Ces sommes sont réparties entre les créanciers suivant les formes et conditions concernant le règlement des prix de vente d'immeubles.

ARTICLE 25 – VENTES, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Hormis l'hypothèse d'un recours à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) au sens de l'article 1601-3 du code civil expressément approuvé par l'aménageur de la ZAC, les terrains ou les baux ne pourront être librement cédés par le constructeur, et aucun droit ne pourra être consenti sur les terrains, même à titre précaire, qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus. En cas d'intention de recourir à la VEFA par le constructeur, sans que l'aménageur de la ZAC n'ait au préalable donné expressément son accord à ce type de vente, l'aménageur pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, jusqu'à la passation du contrat de VEFA du constructeur avec les sous-acquéreurs et sous réserve que les travaux n'aient pas encore commencé

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction.

Avant toute cession dans le contexte ci-dessus évoqué, le constructeur devra aviser l'aménageur de la ZAC de ses intentions, au moins trois mois à l'avance.

L'aménageur de la ZAC pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %.

En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur de la ZAC, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'aménageur de la ZAC.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédit-preneurs aient reçu l'agrément préalable de l'aménageur de la ZAC.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire au sens de l'article 1601-1 du code civil.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par l'aménageur de la ZAC et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Lu et approuvé

A Caen, le 13 Février 2026

La Maire

MAIRIE DE COURSEULLES SUR MER 14470

Anne-Marie PHILIPPEAUX

L'Aménageur de la ZAC

SAS SAINT URSIN
Dénomination sociale : GROUPEMENT SHEMA - FONCINVESTIS COURSEULLES
Société par Actions Simplifiée au capital de 500 000€ - SIRET 824 049 068 00011 - APE 4110D
Bureaux : Les Rives de l'Orne - 15 avenue Pierre Mendès France
Correspondance : BP 53060 - 14018 CAEN Cedex 2
Tél. 02 31 46 91 40 - Fax 02 31 46 91 41

ZAC SAINT-URSIN à COURSEULLES-SUR-MER

CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS (CCCT)

ANNEXES

Annexe 1 : Cahiers des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales
Annexe 2 : Tableau des limites de prestations générales et techniques particulières
Annexe 3 : Plan de programmation
Annexe 4 : Autorisation de cession et attestation de délivrance de Surface de Plancher

ANNEXE 1

AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER

CAHIERS DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

ANNEXE 2

AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER

TABLEAU DES LIMITES DE PRESTATIONS GENERALES ET TECHNIQUES PARTICULIERES

ANNEXE 3

AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER

PLAN DE PROGRAMMATION

ANNEXE 4

AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER

AUTORISATION DE CESSION & ATTESTATION DE DELIVRANCE DE SURFACE DE PLANCHER

Nom de l'acquéreur	
Adresse du terrain cédé	
Secteur au PLU	
Référence cadastrale	
Superficie de la parcelle	
Nature du programme & nombre prévisionnel de logements	
Surface de Plancher autorisée	
Prix de vente (€ HT)	

Je soussignée le Maire de la Commune de COURSEULLES-SUR-MER :

- Autorise la cession de la parcelle référencée ci-dessus aux conditions inscrites dans le présent tableau, pour y ériger les constructions validées en commission d'architecture-conseil de la ZAC.
- Certifie sur l'honneur le nombre de mètres carrés de surface de plancher constructible affectée à la parcelle, en application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme et du CCCT de la ZAC SAINT-URSIN de COURSEULLES-SUR-MER approuvé le .....

Lu et approuvé
À COURSEULLES-SUR-MER, le

Le Maire

Courseulles
La station bien-être sur-Mer

LE PARC
Saint-ursin
QUARTIER VERT À COURSEULLES-SUR-MER



Cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales

ZAC Saint Ursin // Courseulles-sur-Mer

Lots libres de constructeurs - Tranche 4

SAS Saint-Ursin
Groupement Shema // Terranea
Atelier Arcau
Taktyk
Infra Services
Geosat Normandie
Ceryx

version du 11/02/2026

PRÉAMBULE

Ce document vise à guider les acquéreurs et leur maître d'œuvre dans la définition architecturale, urbaine et paysagère de leur projet de construction. Les prescriptions et recommandations de ce cahier visent à rendre harmonieuses les constructions entre elles et ainsi aider à améliorer la qualité du cadre de vie du quartier et de ses habitants. Il permet d'envisager le paysage de demain en garantissant une certaine unité et une cohérence paysagère au sein du quartier Saint-Ursin.

Objectifs :

- Donner une vision d'ensemble pour comprendre le rapport entre le quartier Saint-Ursin et le grand paysage dans lequel il est inséré.
- Expliquer la méthode de suivi et d'accompagnement des projets.
- Présenter les obligations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales à respecter, sous la forme de fiches thématiques.
- Assurer une cohérence entre le projet urbain public et le projet particulier au regard des différentes thématiques (urbaines, architecturales, paysagères, hydrauliques, énergétiques...).

Ce cahier est un complément du document d'urbanisme en vigueur :

L'acquéreur, assisté de son maître d'œuvre, veillera au respect des règles du document d'urbanisme en vigueur (PLU, PLUi...) et des prescriptions de ce cahier. Dans tous les cas, c'est le respect de la règle la plus contraignante qui prévaut.

Recommandations :

Les projets doivent s'appuyer sur les règles et les recommandations de ce cahier pour la conception du projet : elles contribuent à l'amélioration de la qualité du cadre de vie du futur quartier et au confort de ses nouveaux habitants.

SOMMAIRE

Volet 1 I Le projet : histoire et présentation de la ZAC de Saint-Ursin.....7

1 - LE PROJET DANS SON CONTEXTE.....8

2 - LE PROJET AU REGARD DU DOCUMENT D'URBANISME.....10

3 - LE CADRE DE VIE.....11

Volet 2 I Le suivi de projet.....15

1 - L'ÉQUIPE DE SUIVI.....16

2 - LE SUIVI.....17

3 - DOCUMENTS À FOURNIR À L'ARCHITECTE URBANISTE DE LA ZAC.....18

Volet 3 I Prescriptions et recommandations : fiches thématiques.....19

1 - COMPOSITION URBAINE.....23

2 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES.....29

3 - AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS.....37

4 - ENVIRONNEMENT.....50

Volet 4 I Annexes.....63

VOLET 1 I LE PROJET : HISTOIRE ET PRÉSENTATION DE LA ZAC DE SAINT-URSIN

SITUER ET COMPRENDRE LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

1 - LE PROJET DANS SON CONTEXTE....8

1.1 - Présentation du site....8
1.2 - Parti d'aménagement....9

2 - LE PROJET AU REGARD DU DOCUMENT D'URBANISME....10

3 - LE CADRE DE VIE....11

3.1 - Habiter le parc Saint-Ursin....11
3.2 - Des espaces publics paysagers....12

1. LE PROJET DANS SON CONTEXTE

1.1 PRÉSENTATION DU SITE

Le projet de la ZAC de Saint-Ursin s'inscrit au sein de la commune de Courseulles-sur-Mer, station balnéaire située à proximité directe de Caen et de son agglomération. La commune appartient à la Communauté de Communes Cœur de Nacre.

La commune jouit d'un emplacement idéal au bord de la Manche, offrant à la fois des plages et des activités nautiques, grâce à son important port de plaisance. La ville se situe à la croisée de trois grandes entités paysagères :
- la mer et la Côte de Nacre
- la vallée de la Seulles qui crée un lien très fort avec l'espace rétro littoral
- un paysage productif avec la plaine de Caen.

Le site de la future ZAC Saint-Ursin est inscrit sur un plateau agricole marqué par un horizon ouvert et une forte présence du ciel.

Le quartier constituera une nouvelle façade en arrivant de la route de Caen. Aménagée par des alignements d'arbres, cette route départementale laisse découvrir des points de vue remarquables sur l'horizon maritime et la ligne de ciel du Havre par temps clair.

Le grand paysage de la plaine de Caen est aussi marqué par la présence de pièces boisées qui balisent le territoire.



1.2 LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

« Penser la ville par le paysage... »

La création d'un parc de 5 ha comme élément structurant du quartier est envisagé comme une véritable opportunité pour repenser la mise en réseau des principaux espaces publics de Courseulles-sur-Mer.

Avec ce projet ambitieux, la mairie cherche à se doter d'un espace vert majeur pouvant servir aussi bien aux habitants du quartier, qu'aux habitants de la ville et aux touristes. Ce parc sera un élément fort de l'identité de la ville.

Un système de parcs est une armature verte composée de pièces paysagères et d'espaces publics, reliés les uns aux autres par des rues arborées. Le système de parcs répond également aux besoins de liens écologiques mais également sociaux d'une ville. Tout cet ensemble crée ainsi une véritable canopée au sein du quartier, générant un écosystème aussi bien au sol que dans les airs. Le futur parc Saint-Ursin va permettre à Courseulles-sur-Mer de s'ouvrir sur son espace agricole, tout en créant de nouvelles relations avec son espace maritime. Des points de vue sont aussi envisageables afin de mettre en perspective l'horizon et le grand paysage.

Le nombre de logements prévu pour la ZAC est de **800** logements environ. La densité sera équivalente **à 25 logements/hectares.**



2. LE PROJET AU REGARD DU DOCUMENT D'URBANISME

L'ensemble de la ZAC Saint-Ursin fait l'objet d'un zonage spécifique au document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Courseulles-sur-Mer, permettant de prendre en compte les spécificités du projet et le présent règlement.

Veuillez vous référer au document d'urbanisme en vigueur afin de connaître le zonage précis et le règlement d'urbanisme associé à la zone. Le présent réglement s'ajoute aux règles édictées par le document d'urbanisme. Dans tous les cas, c'est toujours la règle la plus restrictive qui prévaut.

3. LE CADRE DE VIE

3.1 HABITER LE PARC DE SAINT-URSIN

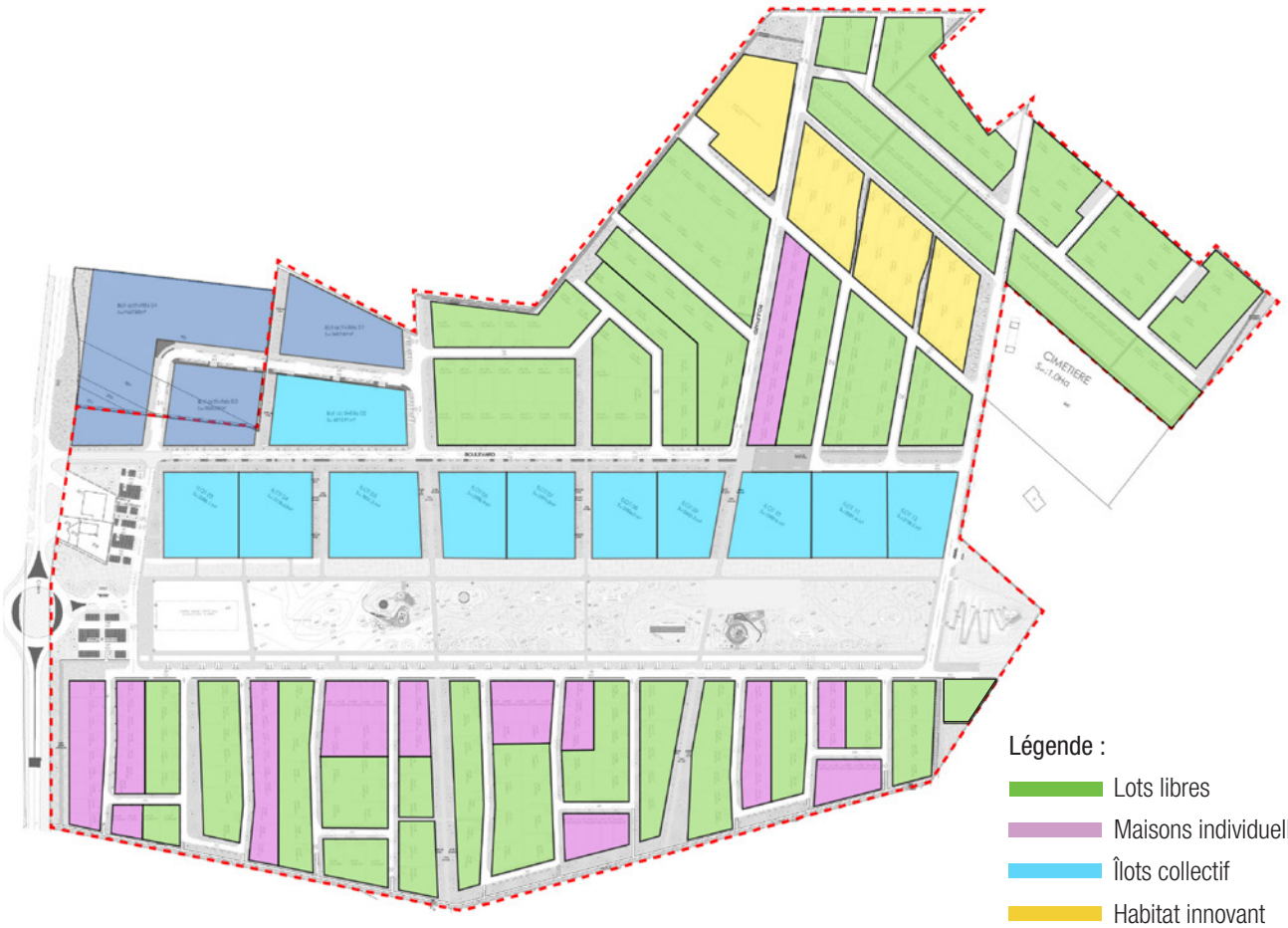
L'offre de logement est variée : maisons individuelles (terrains à bâtir), maisons individuelles groupées, et logements collectifs. Ce quartier s'adresse à toutes les catégories de ménages et à tous les âges, dans un souci de mixité sociale et générationnelle.

L'organisation de l'habitat se décompose de la façon suivante :

- Les collectifs s'implantent contre le grand parc central. La proximité immédiate du parc permet d'offrir aux futurs résidents un accès immédiat à cet espace public généreux. Organisés en plusieurs îlots, ils sont regroupés entre eux et créent une zone de cœur de quartier. Associés au parc, ils joueront un grand rôle dans la nouvelle forme urbaine de l'entrée de Courseulles-sur-Mer.
- Les maisons groupées proposent une densité moins élevée et s'implantent en divers endroits du quartier et/ou en appuis des espaces publics emblématiques. Cette forme urbaine permet d'apporter à ce paysage de périphérie de bourg, d'avantages de diversité.
- Les maisons individuelles s'installent dans le reste des espaces du quartier. Elles représentent la principale forme de logements de la ZAC et permettent d'opérer avec douceur la transition entre zone urbanisée et zones agricoles.
- Enfin, on retrouve une zone dédiée à l'habitat innovant : ainsi, la ZAC cherche également à ouvrir la voie vers de nouvelles formes d'habitats et une nouvelle manière de concevoir la ville.

En plus de ces zones d'habitat, on retrouve à l'ouest de la ZAC, une zone dédiée à l'accueil d'activités.

L'organisation de l'habitat au sein du quartier permettra de donner l'impression de vivre au cœur du parc Saint-Ursin grâce à la trame verte omniprésente et à la composition des jardins privatifs.



Légende :

- Lots libres
- Maisons individuelles groupées
- Îlots collectif
- Habitat innovant
- Zone d'activités

TOTAL DE LOGEMENTS : environ 800

3.2 DES ESPACES PUBLICS PAYSAGERS

Le parc Saint-Ursin constituera une nouvelle destination dans la ville de Courseulles-sur-Mer.
Il associe différents principes:

- une pièce de paysage boisée de 75 mètres par 700, dont la forme simple permet de créer un axe transversal très fort au cœur du futur quartier.
- son identité associe le modèle du parc à l'anglaise avec ses collines et massifs, à celui d'un parc contemporain multifonctionnel tel le parc de la Villette à Paris.
- c'est à la fois un espace paysager qui se caractérise par un projet de plantation orchestré dans le temps, mais aussi un lieu d'usages récréatifs et culturels.

Le parc est envisagé comme un espace boisé, structuré par un cadre d'érables qui ceinture des morceaux de forêt (pins, hêtres, Robinier…).

Le parc constitue l'élément majeur du projet urbain, et en définit son identité. Il se diffuse dans l'ensemble du quartier grâce à une stratégie végétale adaptée aux qualités spatiales de chaque espace. La qualité offerte aux futurs habitants est d'habiter près d'un parc remarquable, qui va se construire dans le temps.

Le parc s'organise en 5 éléments principaux :

- les programmations diverses et curiosités,
- la canopée,
- la topographie singulière,
- les différents parcours,
- les pelouses et les clairières.

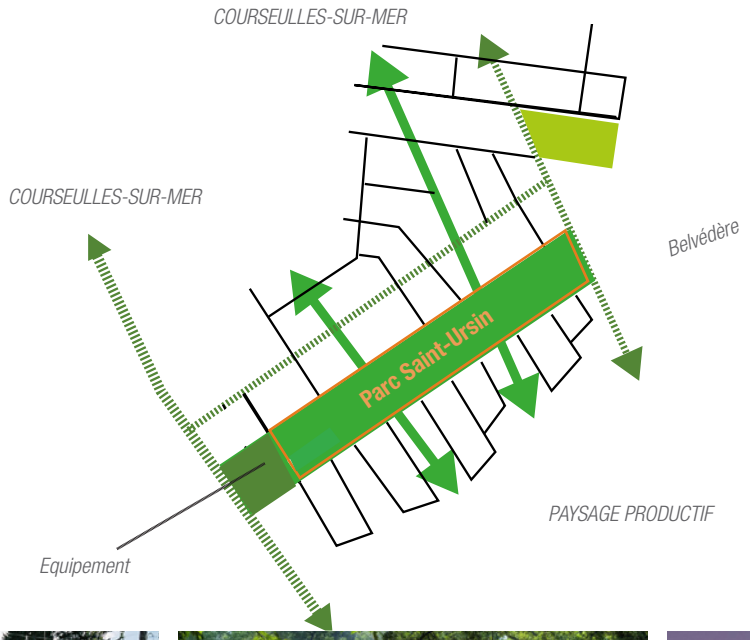
Par ailleurs, plusieurs attractions jalonneront le parc, parmis lesquelles :

- le jardin des essais : il s'agit d'un espace laboratoire pour les végétaux.
- Un potentiel futur équipement public à définir.
- La prairie évenementielle qui y est associée permet d'organiser des animations publiques et culturelles.
- le filet : il s'agit d'une installation ludique mettant en valeur la canopée.
- le perchoir : il s'agit d'un belvédère mettant en scène l'horizon maritime et le grand paysage. Il sera situé à l'extrémité orientale du parc.









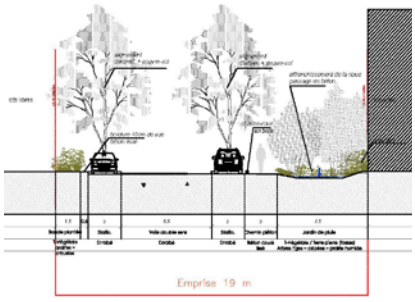


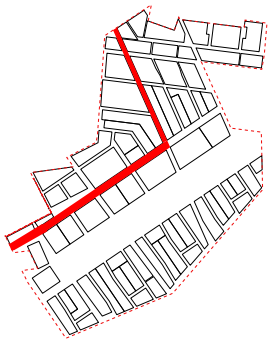




Le traitement des espaces et voies de circulation joue également un rôle prépondérant dans l'image qui sera véhiculée par le quartier. Les voies de circulations s'organisent de la manière suivante :

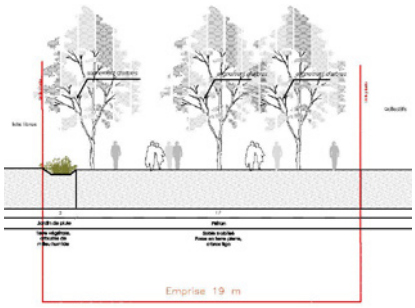
- Le boulevard : c'est la voirie majeure du quartier sur laquelle tout un réseau de voiries secondaires et tertiaires se raccroche.

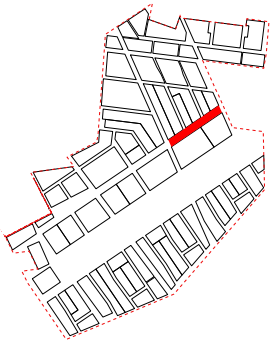






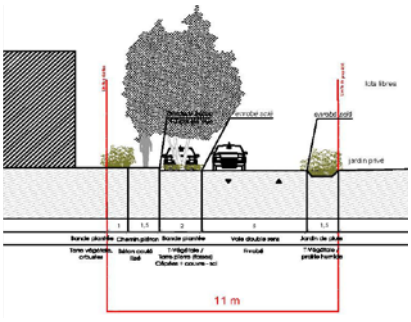
- Le mail : c'est le prolongement naturel du boulevard longeant les îlots collectifs, avec les même proportions. Il s'agit d'un espace dédié aux piétons et aux cyclistes à l'ombre des chênes. On y trouve des aires de jeux extérieurs (pétanque, molky...).

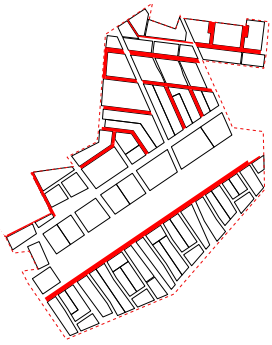






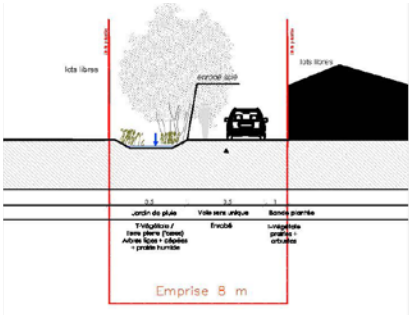
- Les rues : elles desservent les allées et possèdent encore un caractère urbain. Elles sont délimitées par les bâtiments ou bien par le réseau de noue qui y est associé.

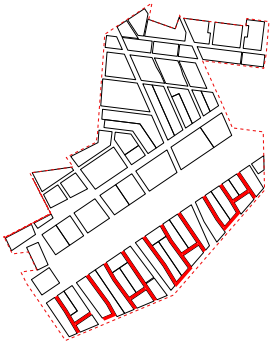






- Les allées : espaces partagées en sens unique pour les automobiles, les allées desservent les entrées charretières. Ces voiries font la part belle aux végétaux : ici, c'est le vert qui s'exprime.







Tout cet ensemble est complété par un important réseau de sentes piétonnes, de passages divers, liant les différents espaces du quartier entre eux afin d'encourager les mobilités douces.

VOLET 2 I LE SUIVI DE PROJET
ACCOMPAGNER ET ENCADRER VOTRE PROJET

1. L'ÉQUIPE DE SUIVI.....16

2. LE SUIVI.....17

3. DOCUMENTS À FOURNIR À L'ARCHITECTE URBANISTE DE LA ZAC.....18

1. L'ÉQUIPE DE SUIVI

Collectivités :

Mairie de COURSEULLES-SUR-MER
48 Rue de la Mer
BP 101, 14470 COURSEULLES-SUR-MER
02 31 36 17 17

Communauté de Communes COEUR DE NACRE
7 rue de l'église
14440 DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE
02 31 97 43 32

Aménageurs :

SHEMA

Les Rives de l'Orne
15 avenue Pierre Mendès France
BP 53 060 - 14 018 CAEN cedex
02 22 51 12 12

TERRANEA

2 rue Martin Luther King
14280 SAINT-CONTEST
02 31 06 91 00

Groupement de maîtrise d'oeuvre:

ATELIER ARCAU

68 Rue Anita Conti
CS 70057 - 56 002 VANNES Cedex
02 97 40 33 33

AGENCE TAKTYK

8 rue du Faubourg Poissonnière
75 010 PARIS
09 81 32 05 02

INFRASERVICES

2 Avenue Georges Pompidou
76420 BIHOREL
02 32 82 36 81

CERYX trafic system

18 rue des Forts
28 500 CHERISY
02 37 38 03 70

GEOSAT Normandie

542 Avenue des Digues
14 123 FLEURY-SUR-ORNE
02 31 82 08 20

Chaque projet « se construit » en concertation avec l'ensemble de l'équipe :

- **Les aménageurs SHEMA & TERRANEA :** ils sont chargés de piloter le projet et d'assurer le groupe de suivi afin d'assurer la plus grande cohérence entre les diverses exigences architecturales, urbaines, paysagères, techniques, économiques et réglementaires.

- **ATELIER ARCAU, architecte urbaniste de la ZAC :** il a un rôle d'information, de conseil et de vérification des projets, au stade de l'esquisse, avant dépôt du permis de construire (PC). Son rôle n'est pas celui de l'instructeur, mais il veille au bon respect des prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères. Il travaille en collaboration avec Taktyk, paysagiste de la ZAC et à l'origine des prescriptions paysagères. Il s'assure de la cohérence des volumes et des implantations entre les différentes habitations. Il rédige un avis préalable (visa) indispensable au dépôt de la demande de PC.

- **INFRASERVICES, bureau d'études en VRD :** il a également un rôle d'information, de conseil et de vérification des projets, avant dépôt du PC. Il veille au bon respect des prescriptions en termes de gestion de l'eau à la parcelle. Il rédige lui aussi un avis (visa) préalable au dépôt de la demande de PC.

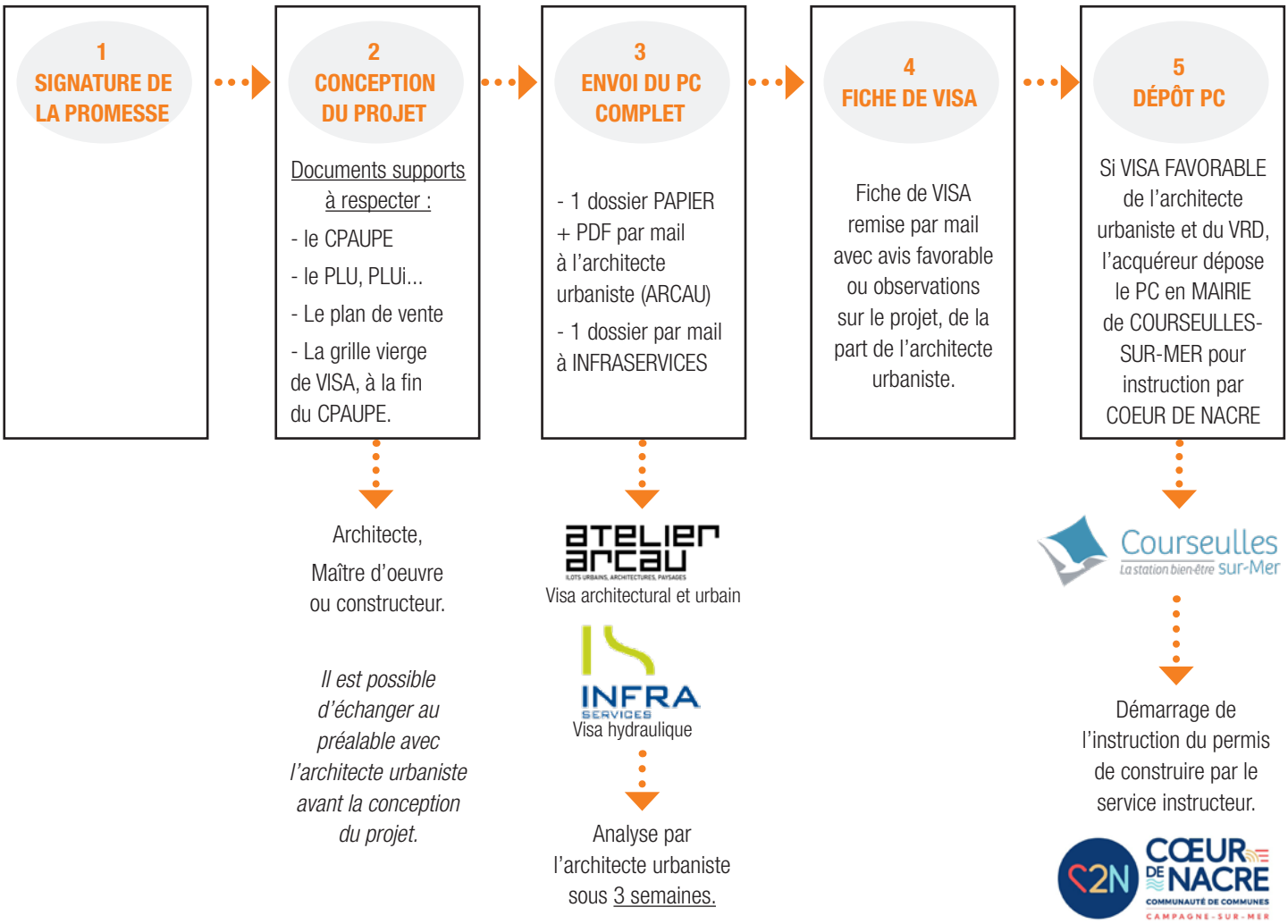
- **LA MAIRIE DE COURSEULLES-SUR-MER :** après avis favorable de l'architecte et du bureau d'étude en VRD, la mairie sera en charge de recueillir le permis, de le transmettre à la communauté de communes pour instruction, et de signer l'arrêté de PC lorsque celui-ci est accordé.

- **LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES COEUR DE NACRE :** elle est en charge de l'instruction des permis de construire.

2. LE SUIVI

ACCOMPAGNER ET ÉVALUER LE PROJET

Avant toutes choses, l'acquéreur prend connaissance de ce cahier et du PLU ou PLUi, et construit son projet en respectant les règles établies. À la signature de la promesse de vente, l'acquéreur du terrain s'engage (en vue de déposer son permis de construire) à respecter les modalités de suivi ci-dessous :



Consignes d'envoi (après consultation des «documents supports» et échanges préalables avec l'architecte urbaniste) :

- **Le dossier de PC doit être complet, en format A3, à l'échelle (1/50, 1/100, etc...) et avec une échelle graphique.**
- Il peut être déposé au préalable pour une instruction de l'urbaniste conseil pour le visa urbain en **un exemplaire papier** à :
  Atelier Arcau, 68 rue Anita Conti - CS70057 - 56002 VANNES Cedex.
- **Un exemplaire informatique en PDF uniquement** sera également transmis par mail à Atelier Arcau et à Infraservices aux adresses suivantes :
  - m.queau@atelierarcau.fr
  - jdelphigue@infraservices.fr

Les documents supports :

- Le document d'urbanisme en vigueur (PLU, PLUi...).
- Le CPAUPE : il s'agit du présent document.
- Le Plan de Vente par lot : il est remis par l'aménageur. C'est lui qui précise les principes d'implantation des constructions sur la parcelle, l'altimétrie environnante, le recul par rapport à la rue, le faîtage, les clôtures, etc.
- La grille vierge de VISA, afin de connaître précisément les points qui seront étudiés par l'architecte urbaniste dans le cadre de la procédure de visa.
- Les permis de construire des lots voisins, lorsqu'il y en a, peuvent être consultés en mairie. Il est conseillé de les consulter.

Toute l'équipe se tient à la disposition des acquéreurs pour, avant le dépôt du PC :
- Valider l'implantation, la volumétrie et les grandes lignes du projet,
- Définir l'organisation des espaces extérieurs (accès, stationnements, espaces verts privés…).

3. DOCUMENTS À FOURNIR À L'ARCHITECTE URBANISTE DE LA ZAC

Afin de permettre de mieux appréhender les caractéristiques et la qualité des constructions, le dossier de permis de construire fourni comportera obligatoirement les pièces et les indications nécessaires précisées au Cerfa (vous pouvez également connaître les pièces demandées auprès du service instructeur).

Merci de bien vouloir apporter les précisions suivantes aux pièces obligatoires indiquées ci-dessous :

- **PCMI2 - plan de masse :** préciser les hauteurs de dalle, les implantations des clôtures et leurs nature, l'emplacement des récupérateurs d'eau éventuels.

- **PCMI3 - plans de coupe :** préciser la hauteur à l'égout et au faîtage.

- **PCMI4 - Notice descriptive :** préciser le traitement (matériaux et couleurs) de l'ensemble des menuiseries (portes, fenêtres, garages), l'intégration des volets roulants, les espèces végétales des haies et des arbres éventuels, les matériaux et coloris de façade et de toiture.

Outre les pièces obligatoires, définies réglementairement, le dossier transmis doit comporter des documents complémentaires permettant de mieux apprécier le niveau qualitatif du projet, à savoir:

- **Plan de plantations (pouvant être associé au plan masse) :** afin qu'il soit significatif, ce document devra comprendre les éléments suivants :

  - toute végétation existante en précisant ce qui est conservé et les arbres à abattre si nécessaire à la construction,
  - les types et les traitements des clôtures,
  - indication des espèces et la taille de plantations,
  - les talus, les mouvements de terre avec indication des pentes et côtes NGF indicatives,
  - les interfaces avec les réseaux souterrains.

- **Plans intérieurs du projet :** ces plans nous sont importants pour comprendre le projet et son agencement. Cela permet de faciliter le dialogue entre l'architecte urbaniste, le maître d'oeuvre et l'acquéreur.

- **La fiche de renseignements complétée (volet 4 : Annexe 2).**

- **La notice hydraulique et sa note de calcul dûment complétée,** selon le principe de gestion des EP choisi. Vous trouverez les notes de calculs aux pages suivantes :
  - Modelés de terre : p 51.
  - Noues et espaces verts creux : p 52.
  - Échelles d'eau : p 53.
  - Massifs drainants et SAUL : p 55.

VOLET 3 I PRESCRIPTIONS & RECOMMANDATIONS PAR FICHES THÉMATIQUES
DU PROJET URBAIN AU BÂTIMENT

1 - COMPOSITION URBAINE.....23
Fiche 1.1 - Implantation des constructions.....23
Fiche 1.2 - Volumétrie et gabarit.....25
Fiche 1.3 - Toitures.....27

2 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES.....29
Fiche 2.1 - Choix des matériaux.....29
Fiche 2.2 - Menuiseries.....31
Fiche 2.3 - Le chemin de l'eau.....33
Fiche 2.4 - Confort du logement.....35

3 - AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS.....37
Fiche 3.1 - Accès et enclaves de stationnements.....37
Fiche 3.2 - Coffrets techniques & boîtes aux lettres.....39
Fiche 3.3 - Clôtures.....40
Fiche 3.4 - Végétalisation des parcelles.....42
Fiche 3.5 - Palette végétale des espaces extérieurs.....44

4 - ENVIRONNEMENT.....50
Fiche 4.1 - Gestion des eaux pluviales.....50
Fiche 4.2 - Gestion des déchets.....59
Fiche 4.3 - Performance énergétique des bâtiments.....61

Le présent volet est divisé en 4 chapitres déclinés sous la forme de fiches pédagogiques définissant les prescriptions et recommandations à prendre en considération dans le cadre de l'élaboration de votre projet de maison et d'aménagement paysager de votre parcelle.

Pour mémoire, le respect des prescriptions est obligatoire, les recommandations sont de l'ordre du conseil.

Tout projet d'extension devra également respecter ces fiches. Les 4 chapitres sont :

1 - Composition urbaine : la composition urbaine définit les principes urbains qui vont établir l'implantation de la maison.

2 - Prescriptions architecturales : les prescriptions architecturales définissent les règles architecturales pour la conception de la maison.

3 - Aménagements extérieurs : les aménagements extérieurs définissent les orientations et possibilités d'aménagements paysagers ainsi que le traitement des espaces extérieurs comme les clôtures ou les revêtements de sols.

4 - Environnement : ce chapitre définit la politique de gestion des eaux pluviales, de gestion des déchets et les principes environnementaux en terme d'énergie et de qualité environnementale à respecter pour chaque maison.

Le **plan de constructibilité** et le **plan de clôtures** permettent de synthétiser et d'identifier sur chaque parcelle les possibilités de constructions (implantations, orientions,...) et d'aménagements paysagers. Ils permettent de prendre connaissance de ce que son futur voisin pourra éventuellement réaliser. Le respect de ces deux documents graphiques est strictement obligatoire.

MODE D'EMPLOI DES FICHES

Chapitre de la fiche

L'objectif principal de la fiche, pour améliorer le cadre de vie du quartier

Le numéro de la fiche

Le sujet de la fiche





Documents à consulter en parallèle

Recommandations :

Conseils pour accompagner la conception du projet dans l'objectif d'améliorer le cadre de vie de l'usager

Prescriptions :

Réglementations architecturales, urbaines et paysagères en complément du PLU. Elles sont obligatoires et doivent être respectées, dans le but d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Croquis, schémas ou photos pour illustrer l'esprit recherché, ainsi que des contre-exemples.

Quelques images d'exemples existants

RAPPEL DU DOCUMENT D'URBANISME

Veuillez vous référer au document d'urbanisme en vigueur afin de connaître le zonage et le règlement d'urbanisme associé à la ZAC Saint-Ursin.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Favoriser une implantation des constructions offrant à la fois intimité et ensoleillement pour les habitations, avec une utilisation optimale des parcelles.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Plan de vente - Le polygone d'implantation est mentionné sur les plans de vente de chaque lot.

Plan de constructibilité - L'implantation des constructions par rapport aux voiries est définie par une ou deux zones constructibles selon les parcelles, l'une principale et l'autre secondaire. Elle est également définie par une bande d'alignement indiquée sur le plan de constructibilité transmis par tranche.

PRESCRIPTIONS

1 - Emprise au sol des constructions

Les volumes bâtis ne peuvent excéder 60% de la superficie de la parcelle.

2 - Implantation par rapport à la voirie* et alignement : (cf plan de vente)

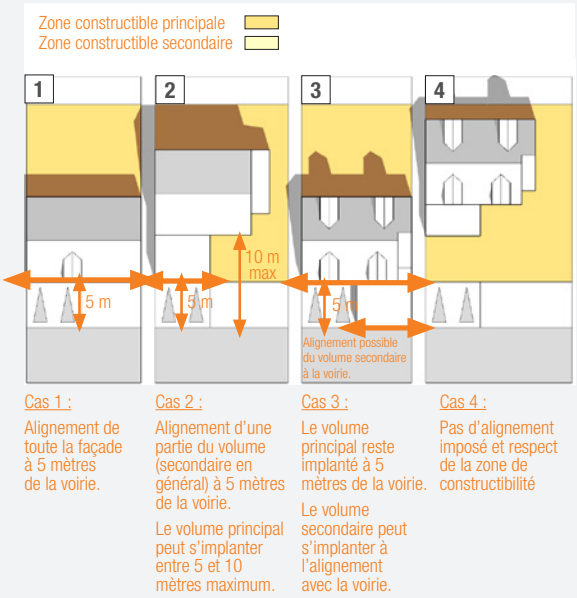
- Les volumes doivent s'implanter à 5 m de la voirie, le long de l'enclave de stationnement, sauf exception au plan de constructibilité. L'alignement à 5 m concerne :

> Soit la totalité de la façade (cas 1).

> Soit une partie seulement de la façade, correspondant généralement au volume secondaire en RDC (garage). Le volume principal pouvant s'implanter, lui, en retrait jusqu'à 10 mètres maximum par rapport à la voirie (limite avec l'espace public) (cas 2).

- Certains lots pourront autoriser un volume bâti secondaire (RDC uniquement) à l'alignement en front de rue, pour dégager un jardin généreux au Sud (cas 3).

- Certains lots (cf plan de constructibilité) n'ont pas d'alignement à respecter et doivent juste s'inscrire dans la zone constructible (cas 4).



3 - Implantation par rapport aux limites séparatives et mitoyenneté : (cf plan de vente)

- La mitoyenneté sur une des limites de la parcelle est obligatoire sur la limite précisée au plan de constructibilité ou plan de vente sur au moins 5m. En cas de retrait partiel sur cette limite, le retrait minimal doit être de 2m.

- Les maisons isolées en milieu de lot sont interdites.

- Si la zone de constructibilité le permet, la maison peut également s'implanter d'une limite séparative à l'autre (mitoyenneté des deux côtés).

En cas de retrait total vis-à-vis d'une des limites séparative (c'est-à-dire la limite non concernée par la mitoyenneté obligatoire) et du fond de lot, il faudra respecter les 3 conditions suivantes :

- Respect du retrait imposé par l'éventuelle bande inconstructible de 3 ou 5m.

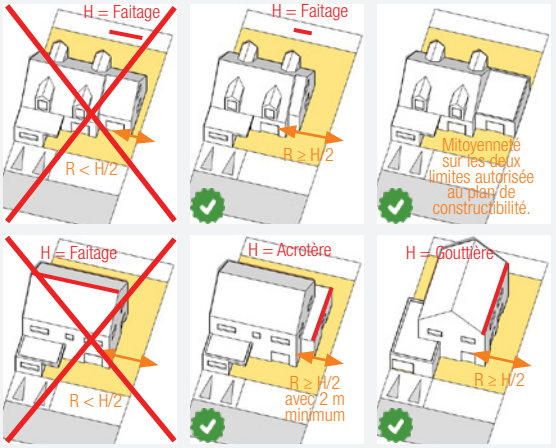
- Respect d'un retrait minimum de 2 m pour ouvrir des fenêtres et éviter les pignons aveugles.

- Respect d'un retrait minimum équivalent à H/2 avec H = hauteur maximale du plan vertical de la façade concernée (gouttière, acrotère ou faîtage dans le cas d'un pignon).

***NB : Dans le cas d'un terrain d'angle, seule la limite desservie par la voie d'accès au lot sera considérée comme limite de voirie. Les autres limites (avec une autre voirie ou un espace vert) seront considérées comme des limites séparatives.**



mitoyenneté obligatoire



H = Hauteur / R = Retrait. Le retrait H/2 n'est imposé que du côté où la maison est totalement en retrait de la limite de propriété et en fond de lot.

4 - Respect des zones d'implantation des volumes :

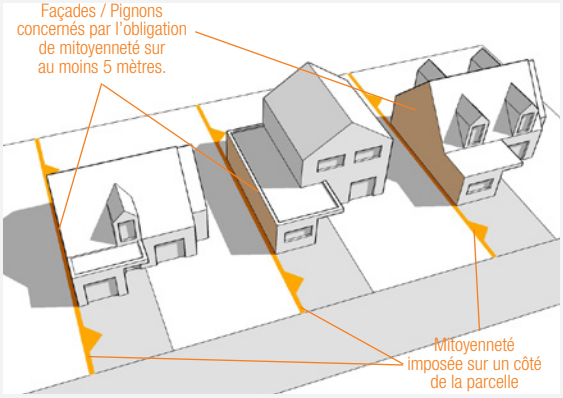
(cf plan de vente)

- La construction doit respecter les zones d'implantations définies pour la parcelle en question.

- Le volume principal doit s'inscrire dans la zone d'implantation du volume principal (R+1+C).

- Le volume secondaire (RDC) peut s'inscrire dans la zone d'implantation du volume secondaire et/ou du volume principal.

- Les façades doivent être parallèles ou perpendiculaires à la voirie. Les façades en biais ne sont pas autorisées.



5 - Implantation et ensoleillement

(cf plan de vente)

L'implantation de la maison doit favoriser un ensoleillement optimal du jardin et du bâtiment, en ayant des ouvertures adaptées à l'orientation.



6 - Implantation et altimétrie des maisons individuelles

- L'altimétrie du sol brut du RDC doit être cohérente avec l'altimétrie de l'axe moyen de la voirie au niveau de la parcelle, en garantissant un accès PMR à la maison.

- On veillera à limiter et à équilibrer les déblais/remblais, en fonction de la côte altimétrique imposée au règlement graphique. Les sur-élévations de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel fini sont interdites.

- Si les côtes de voirie qui sont imposées entraînent un dépassement des 50cm maximum, une dérogation pourra être accordée à titre exceptionnel.

7 - Implantation des annexes (abris de jardin)

Ils seront soit implantés en limite de propriété, soit en retrait de 1 m de la limite pour laisser la place à la haie (cf l'emplacement indiqué au plan de constructibilité).

RECOMMANDATIONS

1 - Il est attendu du travail de conception une grande vigilance aux relations entre le logement, son prolongement extérieur (jardin, balcon, terrasse) et les espaces publics, afin de privilégier des espaces de vie conviviaux et respectueux des intimités.

2 - Des espaces de rangement répondant aux besoins sont conseillés, de manière à laisser le garage éventuel libre et dédié à sa fonction de stationnement. Dans ce sens, l'aménagement d'un cellier intérieur est vivement encouragé.

3 - Afin de limiter les vis-à-vis avec les habitations voisines, on veillera à la composition des ouvertures dans la façade afin d'éviter les vis-à-vis directs.

RAPPEL DU DOCUMENT D'URBANISME

Veuillez vous référer au document d'urbanisme en vigueur afin de connaître le zonage et le règlement d'urbanisme associé à la ZAC Saint-Ursin.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Se préserver de tout style architectural qui pourrait déprécier l'identité du quartier et éviter des volumétries pouvant déséquilibrer l'harmonie de la silhouette urbaine. Favoriser l'intimité et l'ensoleillement de chacun et contribuer à renforcer l'identité moderne du quartier.

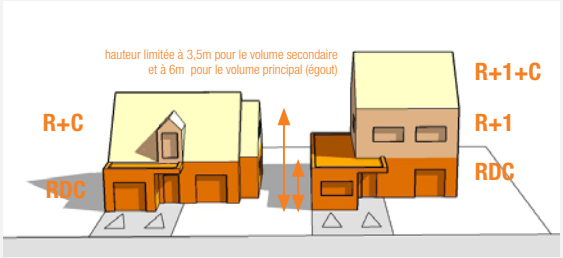
RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Plan de constructibilité - Les zones concernées par la hauteur limitée des constructions sur certaines portions de parcelles spécifiques sont indiquées sur la plan de constructibilité transmis par tranche.

PRESCRIPTIONS

1 - Volumétrie de la construction principale

- La hauteur maximale autorisée est de 6 mètres à l'égout à partir du terrain naturel.
- Gabarit maximum : R+1+Combles.
- Les ensembles de pignons et façades aveugles (sans aucune ouverture) ne sont autorisés que si le ou les pignons et façades concernés sont implantés en limite de propriété.
- De manière générale, toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.



2 - Volumétrie des constructions secondaires

- Gabarit maximum pour les constructions secondaires : RDC (Rez-de-chaussée)
- La hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres à l'égout, ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel, pour limiter les ombres portées au Sud et favoriser l'ensoleillement des parcelles voisines.

3 - Volumes complémentaires de type carport

- Tout volume complémentaire de type carport doit être implanté sur l'emprise de l'enclave de stationnements privative.
- Le carport pourra couvrir une (a) à deux places (b) de parking de l'enclave de stationnements privative.
- Le carport ne peut être fermé que sur deux faces maximum.

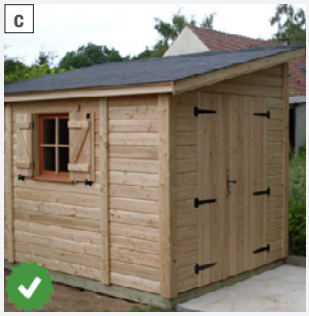
Cf fiche n°3.1 «Accès et enclaves de stationnement».





4 - Annexes (abris de jardin)

- La hauteur des dépendances est fixée à 3,5 mètres maximum au point le plus haut.
- Les cabanons seront à toiture monopente (c) ou toiture terrasse (d). Ils seront en bois naturel ou bien vernis incolore mat. Leur surface au sol est limitée à 9 m².
- Les abris à remplissage métallique, en plastique et en résine sont interdits.







5 - Serres

Les serres sont autorisées. Néanmoins, elles devront respecter les prescriptions suivantes :
- Surface limitée à 8 m2.
- Sur la forme, toitures monopente ou double pente,
- Les serres tunnels sont à proscrire.
- Matériaux : métal et verre, ou polycarbonate.
- Pour la hauteur, 1,60 m pour les parois et 2,5 m au faîtage.

Les serres devront correspondre au visuel ci-contre.



6 - Vérandas

- La construction de vérandas est autorisée.
- Les menuiseries doivent être de la même couleur que les menuiseries extérieures de la construction principale.
- Les volets roulants sur vérandas sont autorisés mais les volets devront être de même couleur que les menuiseries de la véranda.



7 - Décors

Sont interdits tous rajouts, décors de type colonnes, corniches ou moulures.





QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





RAPPEL DU DOCUMENT D'URBANISME

Veuillez vous référer au document d'urbanisme en vigueur afin de connaître le zonage et le règlement d'urbanisme associé à la ZAC Saint-Ursin.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Considérée comme la 5ème façade, la couverture participe à l'allure générale de la construction. C'est pourquoi il est demandé une attention particulière à son intégration dans le projet architectural.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Plan de constructibilité - Le sens du faîtage pour chaque maison est indiqué sur le plan de constructibilité transmis par tranche.

PRESCRIPTIONS

1 - Type de toiture, forme et pente

Sur l'ensemble de la ZAC, tous les volumes principaux seront obligatoirement recouverts par une toiture en deux pans inclinés de 35° à 45° (1).

Les autres types de toitures ne seront pas autorisés pour les volumes principaux.

Tous les volumes secondaires seront obligatoirement recouverts par trois types de toitures au choix :

- Toiture en deux pans inclinés de 35° à 45° (1)
- Toiture monopente très faiblement inclinée à 5° maximum (2)
- Toiture terrasse (3), soit en toit plat, soit en toit monopente très faiblement incliné et masqué par des acrotères prenant l'allure d'un toit terrasse.

Les formes de toitures suivantes sont interdites : berceau ou cintrées (4), croupes, 4 pans et diamants (5 et 6).

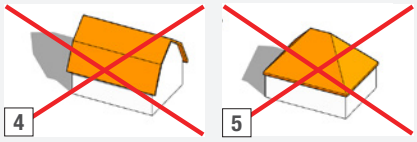
Typologie de toiture autorisée volume principal :

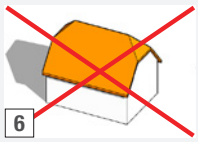


Typologies de toitures autorisées volume secondaire :



Typologies de toitures interdites





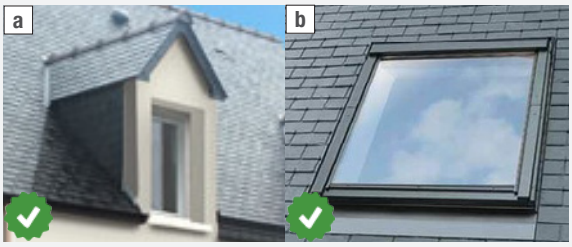
2 - Type de faîtage

- Le faîtage est réalisé dans le sens de la longueur la plus importante.
- Le faîtage devra donc être parallèle ou perpendiculaire à la voie d'accès (cf plan de vente et de constructibilité).
- Néanmoins, des exceptions sont possibles (cf plan de vente et plan de constructibilité).

3 - Fenêtres de toit et éléments techniques :

Pour les fenêtres de toit, sont autorisées les formes suivantes uniquement :

- Formes en chien assis avec couverture en deux pans (a) conforme au type de lucarnes traditionnelles en Normandie.
- Les fenêtres de type «Velux» à un ou plusieurs ouvrants, à condition qu'ils soient bien encastrés dans la toiture (b).



Les matériaux utilisés seront l'ardoise naturelle ou synthétique, l'anthra-zinc. La façade de la fenêtre de toit, si elle est en continuité avec la façade de la maison, sera traitée dans une teinte identique à celle employée pour le reste des façades (a).

Les éléments techniques de toiture (climatisation, VMC) doivent être intégrés dans le volume bâti. Les panneaux solaires devront être obligatoirement encastrés dans la toiture en cas de construction neuve, ou posés au plus proche de la toiture si posés ultérieurement.



COMPOSITION URBAINE

- TOITURE

FICHE
N°1.3

RECOMMANDATIONS

1 - Le sens du faîtage peut prendre en compte l'orientation de la construction et par conséquent son ensoleillement pour l'installation d'éventuels panneaux solaires.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- CHOIX DES MATÉRIAUX

FICHE
N°2.1

RAPPEL DU DOCUMENT D'URBANISME

Veuillez vous référer au document d'urbanisme en vigueur afin de connaître le zonage et le règlement d'urbanisme associé à la ZAC Saint-Ursin.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

Le choix des matériaux et des coloris joue un rôle très important dans le résultat final de l'opération. Ce sont en effet ces deux paramètres qui vont contribuer à forger l'identité du lieu et l'harmonie visuelle du quartier.

PRESCRIPTIONS

1 - Choix des matériaux

Sont autorisés les matériaux suivants :

- Les enduits grattés fins ou lisses, à la chaux (sans baguettes d'angle) (a). Les encadrements de fenêtres en surépaisseur sont proscrits.

- La pierre naturelle (b) sur une surface mineure des murs de la façade.

- Les bardages en bois teinte naturelle (c) (traitement classe II) ou en bois reconstitué (composites, fibres de bois recyclés...).

- Les bardages en zinc (en retour de toiture) (d), les bardages métal blanc (e).

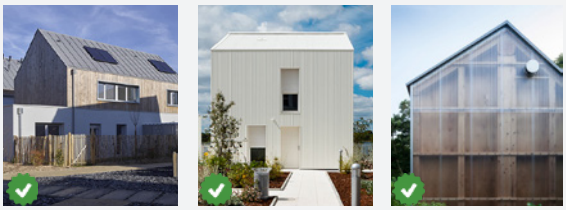
- La brique, uniquement si elle est peinte en blanc (f).

Les matériaux de type parpaing brut, carreaux de plâtre... doivent être obligatoirement recouverts d'un enduit, d'un bardage ou d'un parement.

Pour les surfaces vitrées et les vérandas, le verre opalescent, transparent clair, le reglit et le polycarbonate sont autorisés. Les verres colorés sont interdits.

Les façades et murets :





2 - Nuancier de couleurs

- Le nuancier autorisé pour les maisons individuelles est uniquement composé de teintes allant de la gamme des blancs au ton pierre / ton pierre grisés, en accord avec l'identité de la ZAC.

- Deux teintes maximum autorisées par maison. Les frises de couleur sont interdites.

- Les camaïeux de jaunes, saumon, roses ou oranges, clairs ou foncés et d'inspiration provençale sont proscrits. Ils sont incompatibles avec l'identité des paysages patrimoniaux du Calvados.

Exemples de coloris :



A proscrire :



3 - Matériaux pour les toitures

Sont autorisés les matériaux suivants :

- L'ardoise naturelle (g) ou synthétique pour les toitures à double pente.

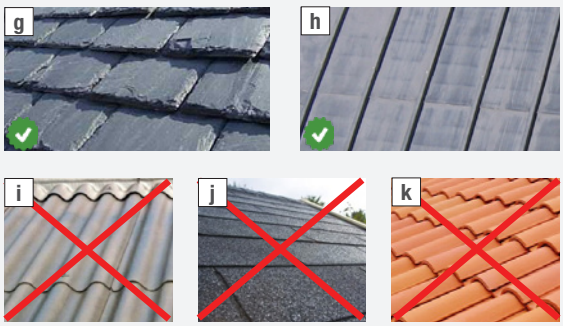
- Le zinc (h), l'anthrazinc et l'acier pour les toitures monopente à faible pente et fenêtres de toit.

- Le bac acier, toitures végétalisées ou membrane PVC pour les toitures terrasses, à condition d'être invisible depuis la rue grâce à un acrotère.

- Le shingle (j), tôles ondulées (i) et tuiles (k) sont strictement prohibées.

- Le faîtage sera dans le même coloris que la toiture.

NB : Tout ce qui n'est pas autorisé est interdit.



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- CHOIX DES MATÉRIAUX

FICHE
N°2.1

RECOMMANDATIONS

1 - Des badigeons de chaux blanche, ou des peintures minérales laissant respirer les murs, peuvent compléter l'aspect fini d'un enduit lissé.

2 - Il est recommandé de privilégier une implantation verticale pour les lames des bardages en bois, afin de permettre un écoulement des eaux plus rapide.

3 - Des teintes de préférence claires sont à privilégier. Le volume principal pourra être traité par un enduit clair de la gamme des blancs. Une couleur plus foncée ou plus claire pourra servir à mettre en valeur un autre volume (volume secondaire, étage du volume principal, retrait de façade).

4 - Les toitures terrasse doivent être, de préférence, accessibles.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE











RAPPEL DU DOCUMENT D'URBANISME

Veuillez vous référer au document d'urbanisme en vigueur afin de connaître le zonage et le règlement d'urbanisme associé à la ZAC Saint-Ursin.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

Le choix des menuiseries et de leur couleur revêt un caractère très important dans le cadre d'une construction, aussi bien sur le plan de l'esthétique que sur celui des économies d'énergies. Les menuiseries peuvent, par leurs choix de formes ou de couleurs, influer beaucoup sur l'aspect extérieur d'un bâtiment. C'est pour cela qu'une démarche d'harmonisation des menuiseries de l'ensemble des maisons individuelles est envisagée afin de créer au sein du quartier un véritable ensemble cohérent.

PRESCRIPTIONS

1 - Type des menuiseries extérieures

Sont autorisés :

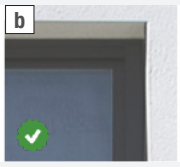
- Les menuiseries en aluminium (a et b), en PVC, en bois (c) (teinte naturelle) et mixtes.
- Les coffrets de volets roulants intégrés à la façade et invisibles depuis l'extérieur.
- Les volets roulants en PVC ou en aluminium. Ils seront blanc ou, de préférence, de même couleur que les menuiseries.

Il est recommandé de veiller au bon espacement des ouvertures de la façade, dans un souci d'harmonie et d'équilibre.

Les ouvertures en hublots ou triangles sont interdites (d), ainsi que les coffrets de volets roulants visibles depuis l'extérieur (e).



Aluminium naturel



Aluminium gris



Bois





2 - Teintes des menuiseries

Les teintes proposées ci-dessous s'inscrivent dans l'environnement de la ZAC et s'inspirent des coloris traditionnels de la commune. Elles font écho au ciel, à la mer, aux arbres et aux couleurs végétales de la ZAC.

- Les teintes situées dans un spectre allant du blanc au gris anthracite.
- La teinte bois naturel.
- Les teintes colorées vert mousse (RAL 6005), bleu (RAL 5003) et brun foncé (RAL 8012).
- Les teintes de violet, bleu clair et vert clair sont proscrites.
- Pour les vérandas, les menuiseries doivent être de la même couleur que les menuiseries extérieures de la construction principale (cf p 26).
- La couleur de menuiserie doit toujours être plus foncée ou de même couleur que la façade, par rapport à la teinte d'enduit principale. Une tolérance pourra être accordée dans le cas d'une menuiserie claire sur un pan de mur plus foncé s'il s'agit d'un aplat secondaire (renfoncement...).

RAL 9001

RAL 7035


RAL 7012


RAL 6005


RAL 5003


RAL 8012

3 - Uniformisation des menuiseries et serrureries

- Dans un soucis d'unité esthétique, la porte d'entrée, la porte de garage et les éléments de serrurerie seront de la même couleur.

NB : Tout ce qui n'est pas autorisé est interdit.



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- MENUISERIES

FICHE
N°2.2

RECOMMANDATIONS

1 - L'usage du PVC (de manière générale) est déconseillé car il dégage des composés organiques volatiles durant tout son cycle de vie et les fumées qu'il dégage en cas d'incendie sont extrêmement toxiques.

2 - La mise en place de volets roulants en aluminium et dans la même teinte que les menuiseries est vivement encouragée. Les glissières doivent également dans l'idéal être de la même teinte que les menuiseries.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE









RAPPEL DU DOCUMENT D'URBANISME

Veuillez vous référer au document d'urbanisme en vigueur afin de connaître le zonage et le règlement d'urbanisme associé à la ZAC Saint-Ursin.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

L'objectif est ici de favoriser un écoulement naturel des eaux de pluie sur le bâtiment et de limiter les éventuels dégâts qu'elles peuvent causer dans le temps. Ainsi, on évite le vieillissement précoce de la structure.

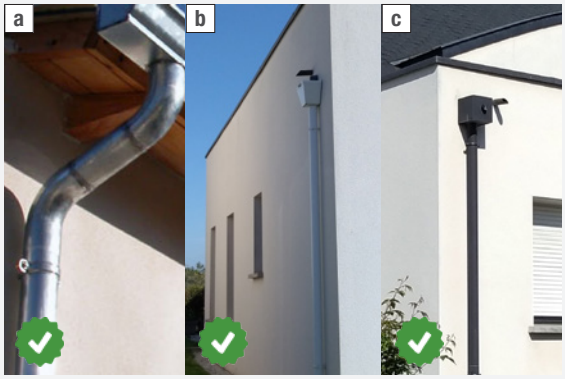
PRESCRIPTIONS

1 - Type de gouttières et de descentes des eaux pluviales

- Les gouttières et descentes d'eaux pluviales devront être en zinc naturel (a) ou en aluminium (b et c). Elles devront être de même couleur que la façade ou de même couleur que les menuiseries. Cela doit rester harmonieux.

- L'ensemble du système d'eaux pluviales devra utiliser le même matériau et la même couleur.

Important : Afin de faciliter le travail de visa, la représentation graphique des gouttières et des descentes d'eaux pluviales ainsi que leur couleur devront figurer sur les vues de façades.



2 - Couverture des acrotères des toits terrasses

- Afin de limiter l'infiltration des eaux de pluie dans la façade par le biais des acrotères, ceux-ci doivent être recouverts par une couvertine très légèrement pentue.

- La couvertine doit être en zinc ou en aluminium, de même couleur que la façade ou les menuiseries.



RECOMMANDATIONS

1 - Il est vivement recommandé de se doter d'un bac récupérateur d'eaux de pluies, directement relié à la gouttière, afin de créer une réserve d'eau utile pour la jardin en période sèche et pour limiter la consommation d'eau.

2 - Les bacs récupérateurs d'eau en plastique non camouflés sont déconseillés. Il est préférable qu'ils soient du même coloris que celui des gouttières ou bien des menuiseries.

3 - Ces bacs peuvent être camouflés par un habillage en bois naturel.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- CONFORT DU LOGEMENT

FICHE

N°2.4

RAPPEL DU DOCUMENT D'URBANISME

Veuillez vous référer au document d'urbanisme en vigueur afin de connaître le zonage et le règlement d'urbanisme associé à la ZAC Saint-Ursin.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

L'objectif est ici de favoriser des logements de qualité, agréables à vivre et conforme aux principe de bonne gestion écologique du bâti. Les futurs logements doivent être suffisamment dimensionnés et favoriser les apports de lumière naturelle.

PRESCRIPTIONS

1 - Ouvertures et lumière du soleil

Les pièces de vie devront bénéficier de larges ouvertures sur l'extérieur, notamment lorsque le logement est orienté au Sud, afin de privilégier l'apport de lumière naturelle dans les logements.



2 - Stores bannes

<u>Devront être respectés les principes suivants :</u>

- La structure métallique ainsi que la toile devront être de même teinte.
- La teinte devra être identique ou le plus proche possible de la teinte de la façade sur laquelle le store banne sera installé pour effacer le plus possible ces éléments.
- Les toiles devront présenter un aspect uni et sans aucun motif ni rayures.

<u>Deux modèles au choix sont présélectionnés :</u>

- Modèle ULYSSE de STORES DE FRANCE
- Modèle B27 de BRUSTOR

Suggestions d'associations de coloris en fonction des façades (selon choix des fabricants) :

- RAL 9016 sur un enduit blanc pur
- RAL 9010 sur un enduit blanc cassé
- RAL 7016 sur un bardage zinc anthracite
- RAL 7042 sur un bardage zinc naturel
- RAL 7039 sur un bardage gris quartz
- RAL 8025 ou similaires sur un bardage bois



3 - Pergolas

<u>Les pergolas sont autorisées à condition de respecter les principes suivants :</u>

- Modèle contemporain.
- Coloris identique à la façade, ou aux menuiseries ou éléments de serrurerie du projet.
- Les lames et les toiles (s'il y en a) seront de même teinte que la structure ou blanches.
- Les toiles devront présenter un aspect uni et sans aucun motif ni rayures.
- Les modèles en structure bois naturel sont autorisés.



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- CONFORT DU LOGEMENT

FICHE

N°2.4

RECOMMANDATIONS

1 - Des dispositifs pare-soleil peuvent être intégrés dans la structure du bâtiment au niveau des fenêtres et des espaces extérieurs les plus exposés pour permettre un meilleur confort d'été.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





RAPPEL DU DOCUMENT D'URBANISME

Veuillez vous référer au document d'urbanisme en vigueur afin de connaître le zonage et le règlement d'urbanisme associé à la ZAC Saint-Ursin.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Le non encombrement des voies de desserte par les véhicules est essentiel pour le bon fonctionnement des quartiers. Chaque acquéreur doit pouvoir gérer ses véhicules sur sa propre parcelle tout en minimisant l'imperméabilisation du sol et l'impact visuel du stationnement.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Plan de vente - L'accès à la parcelle est mentionné sur les plans de vente de chaque lot.

Plan de constructibilité - Les principes d'accès aux parcelles sont définis sur le plan de constructibilité transmis par tranche.

PRESCRIPTIONS

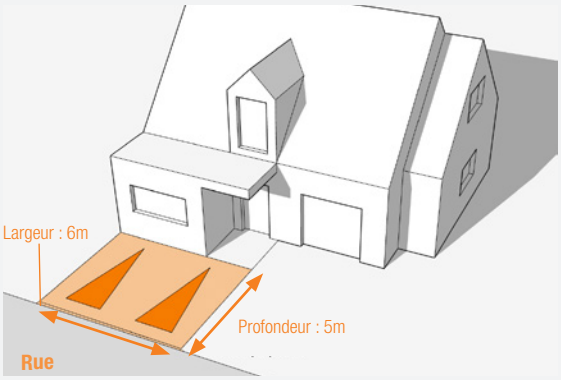
1 - Organisation des accès aux parcelles par le biais des enclaves de stationnements

(cf plan de vente)

- Les accès aux parcelles se feront depuis les voies de desserte du quartier. L'implantation des enclaves de stationnements privatives est imposée par le plan de vente du lot.

- Les enclaves de stationnements privatives feront impérativement 5.00 m de profondeur par 6.00 m de large afin de permettre le stationnement de deux véhicules (dont un PMR). Elles ne pourront pas être closes.

- Un volume complémentaire (carport, fermé sur deux faces maximum) pourra être réalisé sur l'emprise de l'enclave de stationnement. Il pourra concerner une ou deux places de stationnement.

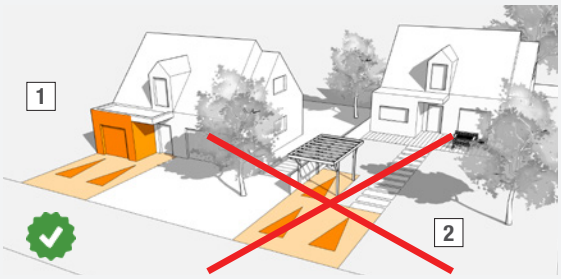


2 - Création de parkings supplémentaires

- Toute création de parking supplémentaire ne pourra se faire que lorsque l'agencement de la parcelle permet la construction d'un garage fermé, en continuité de l'enclave de stationnement, au sein du volume bâti (cas n°1).

- La création d'une place supplémentaire, avec ou sans carport, est strictement interdite dès lors qu'elle n'est pas située dans un garage fermé intégré au volume bâti (cas n°2).

- Une exception est faite pour les lots régit par le «cas 4» d'implantation vis à vis de la voirie (cf p23). Une allée pourra relier l'entrée charretière au garage et pourra accueillir un véhicule supplémentaire.



3 - Traitement de l'enclave de stationnement :

Dans un soucis d'unité du quartier, les places de stationnement seront aménagées d'un seul tenant, en utilisant un seul matériau. Elles présenteront une pente maximum de 2%.

Liste des revêtements autorisés pour l'enclave de stationnement :

- Pavés béton avec joints enherbés (a) (conseillé car favorisant l'infiltration dans le sol),

- Béton balayé (b),

- Béton désactivé teinte gris clair / beige pale (c),

- Gravillons stabilisés par des dispositifs de type «Nidagravel» avec un seuil pavé pour éviter leur dispersion sur l'espace public (d).

Attention, ce revêtement n'est pas compatible avec une accessibilité PMR à la maison.

- Mélange terre pierre engazonné (e).

Attention, ce revêtement n'est pas compatible avec une accessibilité PMR à la maison.

Les enrobés (f), pavés autoblocants (g) et dallages (h) sont strictement interdits.

La surface imperméabilisée par l'aire de stationnement devra être prise en compte dans l'ouvrage de gestion des EP à la parcelle (cf volet 4.1). Le cas échéant, un caniveau sera à prévoir.



4 - Cheminements paysagers sur le reste du terrain :

Le traitement des cheminements entre la porte d'entrée et l'aire de stationnement ainsi que sur le reste du terrain est libre et non réglementé.

RECOMMANDATIONS

Sans objet

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE







• COFFRETS TECHNIQUES & BOÎTES AUX LETTRES

RAPPEL DU DOCUMENT D'URBANISME

Veuillez vous référer au document d'urbanisme en vigueur afin de connaître le zonage et le règlement d'urbanisme associé à la ZAC Saint-Ursin.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

Non intégrés, les divers coffrets techniques sont souvent disgracieux dans le paysage urbain. Afin de minimiser l'impact visuel de ceux-ci sur rue, les coffrets posés peuvent être intégrés dans un dispositif spécifique. La boîte aux lettres également doit faire l'objet d'un traitement particulier.

PRESCRIPTIONS

1- Localisation et accès aux coffrets techniques

- Le point de raccordement est imposé pour l'ensemble des lots de la ZAC.

- Tout déplacement est interdit sauf demande d'autorisation validée par la mairie, l'aménageur et l'architecte de la ZAC.

- Les coffrets techniques seront traités de manière similaire à la photo ci-contre, avec un modèle de type Mobilum.

NB : Le modèle présenté ci-contre ne représente pas forcément le modèle définitif qui sera choisi par l'aménageur. Il faudra voir avec lui le modèle choisi.

- Les coffrets techniques seront à la charge de l'acquéreur.

- Les regards pour les eaux usées et les télécommunications seront aménagés au sol avec un regard de visite. La clôture ne devra en aucun cas empêcher l'accès aux coffrets techniques par les concessionnaires depuis la rue.


Mobilum

2 - Intégration paysagère des boîtes aux lettres

Pour créer une homogénéité au sein du quartier, le modèle de boîtes aux lettres respectera la normalisation demandée par la Poste.

Elle sera de coloris : acier noir lisse. (RAL 9005).

Elle sera intégrée à la clôture (coffret technique) ou fixée au mur d'entrée de la construction. Elle ne sera pas en saillie.

L'ensemble fera une hauteur hors tout de 0,80m maximum et respectera les normes AFNOR (NF D 27-404* et NF D 27-405*).





RECOMMANDATIONS

Sans objet.

RAPPEL DU DOCUMENT D'URBANISME

Veuillez vous référer au document d'urbanisme en vigueur afin de connaître le zonage et le règlement d'urbanisme associé à la ZAC Saint-Ursin.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Le plan de clôture - C'est lui qui définit pour chaque limite de lot le type de clôture autorisée.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Le choix des clôtures est un élément important dans l'identité visuelle et paysagère d'un quartier. Les limites de lots doivent éviter à tout prix un sentiment d'enfermement et favoriser les respirations et la place du végétal. La clôture doit être un élément à la fois fort et discret dans le paysage. Le respect des prescriptions suivantes est donc essentiel.

PRESCRIPTIONS

1 - Limites en front de rue (privé/public côté voie de desserte de la parcelle)

Les limites en front de rue auront une **hauteur de 1,50 m**. Elles intégreront le coffret technique qui sera mis en place en entrée de lot.

Ces limites seront constituées au choix par :

- (a) une clôture en palissade bois à lames verticales à petits ajournements d'une hauteur de 1,50 m. La clôture bois sera en teinte naturelle et respectera scrupuleusement le visuel ci-contre.

- (b) Un grillage en treillis soudé anthracite / pantanet gris anthracite / simple torsion galvanisé d'une hauteur de 1,50 m.

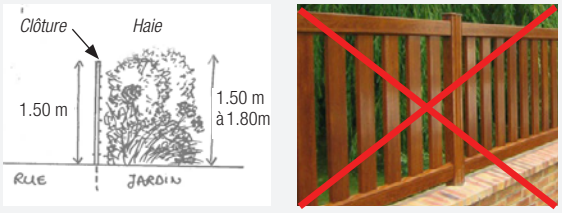
Ces clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie. Elles devront, de préférence, s'aligner sur la hauteur de la clôture (1,50 m) sans dépasser 1,80 m.

NB : Les murs en parpaing brut sont strictement interdits.
NB : Le treillis soudé / pantanet sera uniquement gris anthracite. Le vert foncé est interdit.

Un seul type de clôture sera utilisé pour traiter la limite en front de rue et le pourtour de l'enclave de stationnement, s'il est décidé de la clôturer.







2 - Autres limites (privé/privé ou privé/public hors voie de desserte)

- (c) Grillage en treillis soudé gris anthracite / pantanet gris anthracite / simple torsion galvanisé d'une **hauteur de 1,50 m maximum** obligatoirement doublé d'une **haie ne dépassant pas 1,80 m de hauteur maximum** et garantissant l'intimité.

NB : Sont considérées comme «autres limites» toutes les limites qui ne sont pas situées du côté de la voie de desserte de la parcelle ou en retour d'une aire de stationnement. Dans tous les cas, se référer au plan de clôtures.

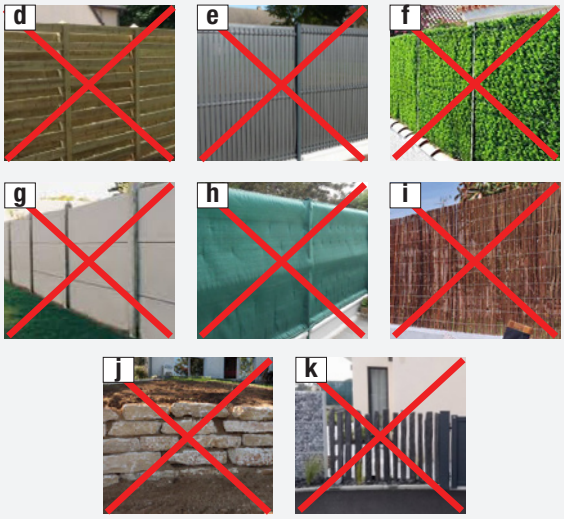


3 - Clôtures interdites

Sont strictement interdits tous les autres types de clôtures, par exemple :

- claustras bois, alu ou composite (d).
- treillis soudés avec lamelles occultantes bois ou plastique (e)
- fausses haies synthétiques (f).
- panneaux plein en béton, bois, composite, plastique... (g).
- bâches plastiques (h)
- canisses en bois, paille, PVC ou plastique (i)
- enrochements (j), ardoises verticales (k)...
- soubassement en béton avec support treillis rigide, sauf si dénivelé à traiter (cf § n°6).

Pour opacifier une clôture, seules les haies végétales naturelles seront autorisées.



4 - Portillons

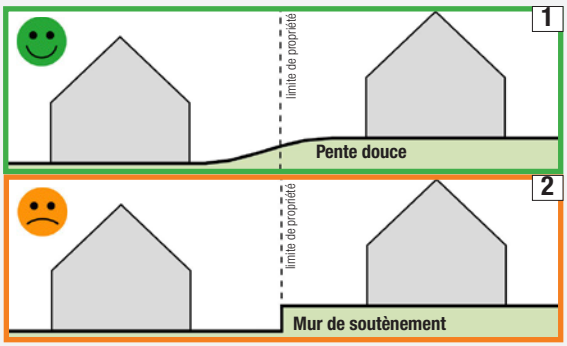
- Les portillons seront en métal (l) (de même coloris que la clôture) en cas de clôture métallique, ou en bois (m) en cas de clôture en bois. Cf exemples de visuels ci-contre.
- Ils seront de même hauteur que celle de la clôture : 1,50 m.
- Les portillons en PVC ou tout autre types de matières plastiques sont interdits.



5 - Traitement des dénivelés

- Il faudra limiter autant que possible les dénivelés importants et favoriser un alignement des côtes.
- Pour gérer les dénivelés, un travail d'adoucissement des pentes sur les deux parcelles concernées devra toujours être privilégié (cf schéma ci-contre, cas n°1) pour favoriser une gestion naturelle et intégrée du dénivelé.
- S'il y a nécessité de réaliser un talus (n) (peu d'espace), celui-ci devra être végétalisé. La pose de bâches en plastique est interdite. Il faut utiliser des bâches biodégradables ou du paillage.
- Les clôtures avec soubassement béton (o) jusqu'à 40 cm pourront être utilisées en limite mitoyenne de lot ou sur rue pour traiter un dénivelé. Elles restent néanmoins déconseillées.
- Les murs de soutènement (cas n°2) sont très fortement déconseillés et ne pourront être autorisés qu'à titre exceptionnel pour des dénivelés importants (1m et plus), après échanges avec la mairie et l'architecte urbaniste et si aucune autre solution n'est techniquement possible.





Pour connaître les espèces végétales autorisées pour les haies, merci de vous référer à la fiche sur les plantations des limites de lot (fiche suivante).

Les haies doivent être plantées en retrait dans la parcelle à 80 cm des limites.

RECOMMANDATIONS

1 - Concernant les clôtures en bois, il est recommandé d'utiliser des essences de bois brut locales (Robinier, Châtaigner, Chêne...).

2 - Sur rue, les clôtures en bois sont à privilégier par rapport aux clôtures métalliques ou pantanet.

3 - Les haies obligatoires derrière les clôtures feront l'objet d'une taille libre et légère, respectant une hauteur de 1,80 m maximum.



RAPPEL DU DOCUMENT D'URBANISME

Veuillez vous référer au document d'urbanisme en vigueur afin de connaître le zonage et le règlement d'urbanisme associé à la ZAC Saint-Ursin.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

Cohérence et diversité des jardins à l'échelle de la ZAC et lien avec les emprises existantes.

PRESCRIPTIONS

1 - Végétalisation des limites privatives

Les limites privatives peuvent être matérialisées au moyen d'une haie. Dans ce cas :

- Elles sont à la charge de l'acquéreur.
- Elles devront s'inspirer du motif indiqué ci-après et pourront être plantées en quinconce ou de manière linéaire.
- Le motif de haie arbustive sera planté par défaut. Néanmoins lorsque le pignon de la maison viendra en limite de haie, on pourra préférer le motif de vivaces.
- Les haies monospécifiques sont interdites.
- Les haies opaques et très rigides de conifères de type Thuya, Chamaecyparis, Cupressus… ou de feuillus type Prunus laurocerasus, Photinia, Elaeagnus ebbingei, sont interdites.
- Les haies seront de préférence laissées libres. Une taille légère sera pratiquée pour contenir le développement des arbustes.
- Les haies seront plantées en accompagnement des clôtures en limite privative.

La palette végétale utilisée doit respecter les essences listées dans la Charte des espaces publics de la commune de Courseulles-sur-Mer.

Exemple de réalisation d'une haie libre



Exemple de réalisation d'une haie bocagère

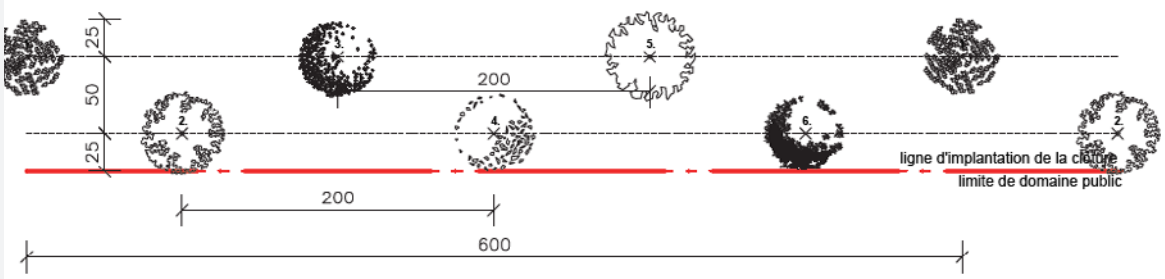


Adapter les échelles de haie à la taille du terrain

Exemple de motif de plantation d'une haie libre

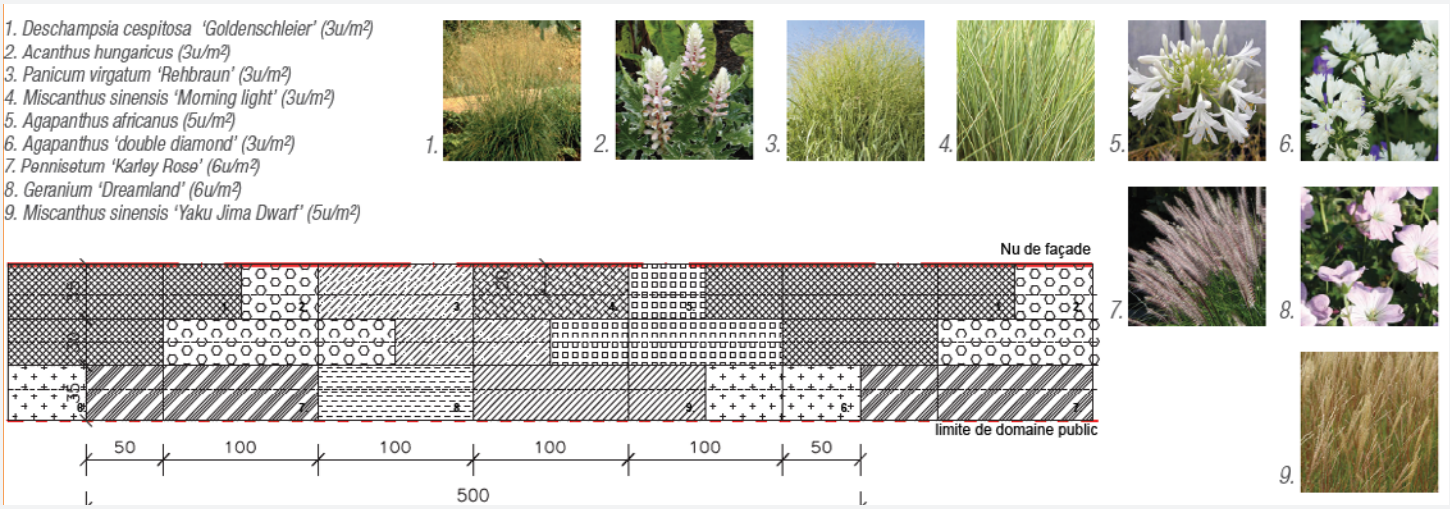
1. Phillyrea angustifolia (filaire à feuilles droites)
2. Osmanthus x burkwoodii (Osmanthe de Burkwood)
3. Viburnum x burkwoodii (Viorne de Burkwood)
4.Elaeagnus x ebbingei
5. Escallonia macrantha 'Rubra'
6. Viburnum bodnantense 'Dawn' (Viorne d'hiver)





La plantation de la haie pourra être linéaire et pas nécessairement en quinconce comme suggéré ci-contre.

Exemple de motif de plantation de vivace



2 - Plantation des jardins privatifs

Végétaliser les lots privés pour conforter le sentiment de nature et de ville paysage. La présence du végétal animera l'espace public c'est pourquoi nous encourageons la mise en œuvre de jardin en interface direct avec l'espace public. Ces espaces devront prolonger la qualité d'espace et d'ambiance proposé dans les emprises publiques.

- Au moins 1 arbre à feuilles caduques par jardin devra être disposé soit en fond de jardin, soit de manière à procurer un ombrage estival à la façade du logement qui utilise ce jardin.
- Privilégier une disposition des arbres par petits bosquets.
- Privilégier la plantation d'arbres fruitiers dans les jardins privatifs et espaces communs des lots collectifs.
- Pour encourager la diversité spatiale et le développement de la biodiversité dans les jardins, nous encouragerons la mise en œuvre de strates intermédiaires (arbustes) et basses (massifs de vivaces, espaces engazonnés) en complément de celle arborée.

Qualités spatiales d'une strate intermédiaire





RAPPEL DU DOCUMENT D'URBANISME

Veuillez vous référer au document d'urbanisme en vigueur afin de connaître le zonage et le règlement d'urbanisme associé à la ZAC Saint-Ursin.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

Cohérence d'ensemble et complémentarités des lot privés avec les plantations des espaces publics..

PRESCRIPTIONS

1 - Prescriptions générales

Les présentes recommandations concernent les espaces extérieurs des divers lots de construction. Elles visent à garantir un bon niveau de qualité des aménagements paysagers, leur cohérence d'un lot à l'autre et avec l'aménagement paysager des espaces publics.

Extrait de la Charte des espaces publics que nous prolongeons aux lot privés :

« L'objectif est de créer un motif paysager qui s'articule avec la plaine agricole et vallée de la Seulles. Inspirée par une nature sauvage, la palette végétale s'appuie sur des essences locales. À la manière des jardins à l'Anglaise, cette nature fera la part belle aux espaces enherbés, animés par les graminées et les jachères fleuries. Les plantations à l'intérieur de la zone résidentielle privilégieront des essences vivaces qui nécessiteront un entretien raisonné ».

« Afin de guider une logique esthétique, il a été sélectionné un certain nombre de végétaux autorisés à être utilisé dans la commune de Courseulles-sur-mer ». Les plantes devront suivre un ou plusieurs critères suivant :

- Espèces locales adaptées au climat et au sol ;
- Valoriser les végétaux nectarifères et mellifères, à fruits comestibles ;
- Végétaux peu exigeants en eau (adaptés aux milieux secs) ;
- Végétaux résistants à la pollution et aux maladies ;
- Végétaux à port compact et dense pour servir de refuge aux animaux ;
- Palettes végétales à floraison étalées dans le temps ;
- Privilégier les vivaces aux annuelles et bisannuelles ;
- Végétaux toxiques et épineux à éviter ;
- Essences proportionnées aux espaces qu'on leur destine ;
- Sont proscrites les essences exotiques recensées comme «invasives» (liste disponible auprès de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel) ;
- Sont proscrits les végétaux à fort potentiel allergisant (potentiel supérieur ou égal à 4 – source Réseau National de Surveillance des Allergies) ;
- Préférer des plantes peu exigeantes en terme d'entretien (tailles, régénérations, arrosages…) et résistantes aux conditions difficiles notamment pour les strates basses (gazons, vivaces, bulbes).

Encourager la diversité d'ambiance des espaces plantés







2 - Plantes interdites

La liste de végétaux que nous soumettons dans ce CPAUPE n'est pas exhaustive, mais ambitionne de créer une cohérence à l'échelle de l'opération de ZAC en conservant une logique à l'échelle de la commune.



Les plantes proscrites seront celles qui auront au moins un des caractères recensés ci-après :

- Feuillage pourpres, jaunes, panachés (cette disposition ne s'applique pas aux strates basses) ;
- Ports pleureurs (cette disposition ne s'applique pas aux strates basses) ;
- Bambous ;
- Les cactées, plantes méditerranéennes et exotiques.
- Les plantes classées invasives (liste disponible auprès de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel).

3 - Gamme chromatique

La gamme chromatique préconisée devant être dominante dans les massifs de vivaces reprend les attentes émises dans la charte des espaces publics pour valoriser la cohérence et le prolongement du paysage depuis les espaces publics vers les lots privés. Les tons blancs, gris, bleus devront être dominant dans les compositions et pourrons être ponctués de tons violets.



4 - Listes végétaux

Les végétaux seront choisis parmi la liste non exhaustive donnée dans les pages suivantes. Cette liste a pour but de définir une orientation en termes de plantations. D'autres essences pourront être choisies dans la mesure où elles reprennent l'esprit de la gamme proposée et les essences listées sur la charte d'aménagement des espaces publics de la commune de Courseulles-sur-Mer.

Arbres :

- Acer campestre
- Acer carpinifolium
- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Acer saccharinum
- Alnus cordata
- Alnus glutinosa
- Alnus spaethii
- Carpinus betulus
- Cercidiphyllum japonicum
- Crataegus monogyna
- Crataegus x grignonensis
- Davidia involucrata
- Fagus sylvatica
- Fraxinus americana
- Fraxinus excelsior
- Fraxinus ornus
- Juglans regia
- Malus domestica
- Malus sylvestris
- Ostrya carpinifolia
- Platanus acerifolia
- Platanus orientalis
- Populus alba
- Populus euramericana
- Populus nigra
- Populus tremula
- Populus x canadensis
- Prunus armeniaca
- Prunus avium
- Prunus cerasus
- Prunus dulcis
- Prunus eminens
- Prunus maackii
- Prunus mahaleb
- Prunus padus
- Prunus sargentii
- Prunus serotina
- Prunus serrula
- Prunus spinosa
- Prunus virginiana
- Prunus x hillieri
- Prunus subhirtella
- Prunus x yedoensis
- Pyrus communis
- Pyrus salicifolia
- Quercus cerris
- Quercus robur
- Quercus sessiliflora
- Robinia pseudoacacia
- Sorbus aria
- Sorbus aucuparia 'Joseph Rock'
- Sorbus torminalis
- Sorbus wardii
- Stewartia pseudocamellia
- Styrax obassia
- Taxodium distichum
- Zelkova carpinifolia
- Zelkova serrata

Diversité de port et d'espèces à adapter au lieu de destination







Arbustes :

- Aralia elata
- Aronia arbutifolia
- Aronia melanocarpa
- Aronia prunifolia
- Aucuba japonica
- Buddleja davidii
- Calycanthus sinensis
- Ceratostigma griffithii
- Ceratostigma willmottianum
- Chaenomeles speciosa 'Nivalis'
- Chaenomeles x superba 'Jet Trail'
- Chaenomeles x superba 'Kinshiden'
- Chionanthus virginicus
- Clerodendrum trichotomum
- Corylus avellana
- Deutzia crenata 'Nikko'
- Deutzia gracilis
- Deutzia scabra
- Deutzia x lemoinei
- Deutzia x rosea
- Euonymus alatus
- Euonymus europaeus
- Euonymus fortunei
- Euonymus hamiltonianus
- Euonymus japonicus
- Euonymus planipes
- Exocharda racemosa 'Niagara'
- Exocharda x macrantha
- Hedera helix
- Heptacodium miconioides
- Hibiscus syriacus 'Admiral Dewey'
- Kolkwitzia amabilis
- Ligustrum japonicum
- Ligustrum obtusifolium
- Ligustrum ovalifolium
- Ligustrum quihoui
- Ligustrum vulgare
- Lithodora diffusa
- Lonicera fragrantissima
- Lonicera kamtschatica
- Malus toringoa sargentii 'Tina'
- Osmanthus decorus
- Osmanthus delavayi
- Osmanthus heterophyllus
- Osmanthus x burkwoodii
- Philadelphus coronaries
- Philadelphus persica
- Philadelphus x lemoinei
- Prunus cerasifera
- Prunus glandulosa 'Alboplena'
- Prunus lusitanica
- Prunus nipponica
- Prunus pumila 'Depressa'
- Prunus tomentosa
- Ribes nigrum
- Rubus nepalensis
- Sambuscus nigra
- Spiraea betulifolia
- Spiraea japonica
- Spiraea nipponica
- Spiraea prunifolia
- Spiraea thunbergii
- Spiraea x arguta
- Spiraea x cinerea
- Spiraea x vanhouttei
- Staphylea colchica
- Stephanandra tanake
- Symphoricarpos albus
- Syringa meyeri
- Syringa patula
- Syringa villosa
- Syringa x laciniata
- Syringa x persica
- Vaccinium corymbosum
- Viburnum carlesii
- Viburnum davidii
- Viburnum hillieri
- Viburnum inchangense
- Viburnum japonicum

Diversité de port et d'espèces à adapter au lieu de destination









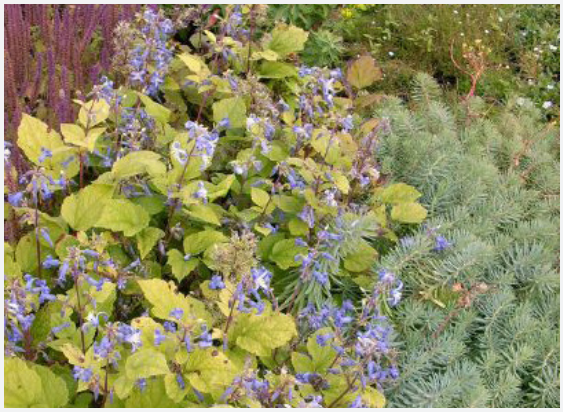
Vivaces :

- Astilbe arendsii
- Astilbe chinensis
- Astilbe japonica
- Astilbe simplicifolia
- Astilbe thunbergii
- Astilboides tabularis
- Astrantia major
- Brunnera macrophylla
- Brunnera sibirica
- Buglossoides purpurocaerulea
- Butomus umbellatus
- Campanula allianifolia
- Campanula carpatica
- Campanula cochlearifolia
- Campanula collina
- Campanula garganica
- Campanula glomerata
- Campanula lactiflora
- Campanula latiloba
- Campanula persicifolia
- Campanula portenschlagiana
- Campanula poscharskyana
- Campanula pulloides
- Campanula punctata
- Campanula pyramidalis
- Campanula rotundifolia
- Campanula sarmatica
- Campanula trachelium
- Chamaemelum noblle
- Chloranthus fortunei
- Chrysanthemum parthenium
- Clematis bonstedtii
- Clematis integrifolia
- Clematis integrifolia
- Clematis jouiniana
- Codonopsis clematidea
- Colchicum autumnale ‘Album’
- Cornus Canadensis
- Coronilla varia
- Corydalis flexuosa
- Cyclamen hederifolium ‘Album’
- Dictamnus albus ‘Albiflorus’
- Disporopsis pernyi
- Eriophorum angustifolium
- Filipendula palmate
- Filipendula purpurea ‘Alba’
- Filipendula ulmaria
- Filipendula vulgaris
- Galega officinalis ‘Alba’
- Galega x hartlandii
- Gallium odoratum
- Goniolimon tataricum
- Gypsophila cerastioides
- Gypsophila fastigiata
- Gypsophila paniculata
- Gypsophila repens
- Hemerocallis ‘Gentle Shepherd’
- Hesperis matronalis
- Iris chrysographe
- Iris ensata
- Iris germanica
- Iris laevigata
- Iris pallida
- Iris pseudacorus
- Iris pumila
- Iris setosa
- Iris sibirica
- Isotoma fluviatilis
- Juncus effusus
- Juncus ensifolius
- Juncus inflexus
- Kalimeris incisa
- Knautia arvensis
- Lamium maculatum ‘Album’
- Leucanthemum x superbum
- Linaria purpurea
- Linum perenne
- Lismachia ephemerum
- Lysmachia fortune
- Malva moschata
- Malva sylvestris ‘Marina’
- Mazus reptans
- Melissa officinalis
- Mentha aquatica
- Mentha pulegium
- Mentha spicata
- Mentha x piperita
- Menyanthes trifoliate
- Monarda fistulosa
- Myosotis palustris
- Myrrhis odorata
- Oenanthe aquatica
- Omphalodes cappadocica
- Omphalodes verna
- Origanum vulgare
- Paeonia lactiflora
- Paeonia officinalis
- Penstemon barbatus
- Persicaria bistorta
- Persicaria polymorpha
- Physostegia virginiana
- Platycodon grandiflorus
- Polemonium caeruleum
- Polemonium reptans
- Polygonatum multiflorum
- Preslia cervina
- Primula capitata ‘Mooreana’
- Primula capitata ‘Noverna Blue’
- Primula japonica ‘Alba’
- Prunella grandiflora

Encourager la diversité d’ambiance des espaces plantés tout en cherchant une cohérence à l’échelle communale









- Pulmonaria angustifolia
- Pulmonaria rubra
- Pulmonaria saccharata
- Pycnanthemum pilosum
- Rodgersia aesculifolia
- Rodgersia pinnata
- Rodgersia sambucifolia
- Sanguisorba stipulata
- Sanguisorba tenuifolia 'Alba'
- Scabiosa caucasica
- Scabiosa columbaria
- Scabiosa graminifolia
- Scabiosa lucida
- Schizostylis coccinea 'Alba'
- Scutellaria baicalensis
- Scutellaria incana
- Sidalcea candida
- Succisa pratensis
- Symphytum 'Hidcote Blue'
- Symphytum azureum
- Symphytum grandiflorum
- Symphytum officinale
- Tiarella cordifolia
- Tiarella wherryi
- Tradescantia x andersoniana
- Typha latifolia
- Typha laxmanii
- Valeriana officinalis
- Vinca difformis
- Vinca major
- Vinca minor
- Viola cornuta
- Viola odorata

Graminées :

- Briza maxima
- Briza media
- Briza triloba
- Carex acutiformis
- Carex atrata
- Carex calotides
- Carex digitata
- Carex montana
- Carex morrowii
- Carex panicea
- Carex plantaginea
- Carex sylvatica
- Carex umbrosa
- Luzula nivea
- Luzula pilosa
- Luzula sylvatica
- Molinia caerulea
- Sorghastrum nutans

Grimpantes :

- Clematis vitalba
- Hydrangea petiolaris
- Rosa x
- Lonicera x

Encourager la diversité d'ambiance des espaces plantés tout en cherchant une cohérence à l'échelle communale









1 - Objet :

La présente note a pour objet d'expliquer le principe hydraulique général du projet et de présenter en détail les modalités de gestion des eaux pluviales des parcelles privatives. Ce document est rédigé comme un guide à la conception mais n'est en aucun cas un document contractuel de dimensionnement. L'ensemble du dimensionnement et des travaux reste sous la responsabilité des acquéreurs des parcelles et de leurs maîtres d'œuvre.

La gestion des eaux pluviales du projet est basée sur un principe de gestion intégrée. Les eaux de ruissellement sont collectées, stockées et infiltrées au plus proche du lieu de précipitation. La gestion des eaux de ruissellement est ainsi basée sur un principe de 0 rejet et prend en compte la pluviométrie la plus défavorable de période de retour centennale (100 ans). L'intégralité des eaux de ruissellement est infiltrée naturellement dans le sol, sans aucun rejet vers le réseau ou le milieu naturel à l'aval.

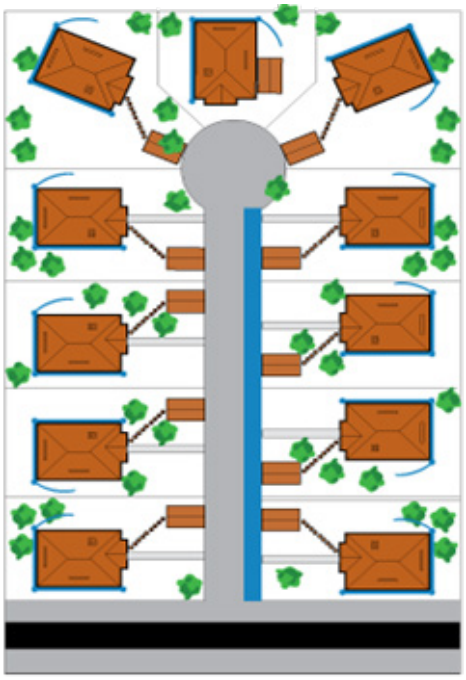
Sur le domaine public, les eaux de ruissellement sont collectées naturellement, par ruissellement vers deux types d'ouvrages positionnés au niveau des espaces verts du projet :

- Les noues et espaces verts creux
- Les massifs et/ou chaussées drainantes

Ces ouvrages permettent de stocker et d'infiltrer intégralement les eaux de ruissellement.

Nota : Il n'y a pas de réseau ou de branchement d'eaux pluviales enterré sur le domaine public, hormis ponctuellement en traversée de voirie.

Sur le domaine privé, de la même manière que sur l'espace public, la gestion des eaux pluviales sera basée sur un principe de 0 rejet et donc sur une gestion à la parcelle.



2 - Modalités de gestion des eaux pluviales des parcelles privatives :

Chaque acquéreur a l'obligation réglementaire de gérer 100% des eaux pluviales de l'épisode pluvieux de référence (pluviométrie centennale), sur sa parcelle, il est formellement interdit de rejeter ses eaux pluviales dans les ouvrages publics longeant la voirie hormis en cas d'événement pluvieux exceptionnel (supérieur à la pluie centennale).

Conformément au Dossier loi sur l'eau de l'opération, chaque acquéreur aura l'obligation de mettre en place un ouvrage dimensionné pour pouvoir stocker et infiltrer le volume d'eau correspondant à une pluviométrie centennale sur 3h de 53,86 mm ruisselant sur les surfaces imperméabilisées de sa parcelle, à savoir les toitures, terrasses, accès garages, abri de jardin, etc. A titre d'exemple, cela représente 5,38 m3 d'eau à stocker pour une surface imperméabilisée de 100 m².

La vidange des ouvrages devra être réalisée par infiltration naturelle dans le sol en un maximum de 48h. Conformément au Dossier Loi sur l'eau, la perméabilité prise en compte est de 5.10-6 m/s (valeur moyenne d'infiltration sur l'ensemble de la ZAC Saint Ursin suivant l'étude géotechnique menée par EG SOL en avril 2017).

Il est extrêmement important que le volume dans la zone d'infiltration permette de gérer 100% de l'épisode pluvieux de référence pris sur les toitures et toutes surfaces imperméabilisées. En effet pour qu'il soit viable, le système comprend un stockage puis une infiltration. L'ouvrage devra donc être dimensionné, d'une part pour pouvoir stocker 100% des eaux pluviales, et d'autre part pour pouvoir assurer la vidange dans un délai maximum de 48h (afin de pouvoir remobiliser ces volumes en cas d'événements pluvieux successifs). Dans certains cas, une dérogation pour allongement de la durée de vidange pourrait être envisagée lors du VISA du volet hydraulique du permis de construire, sur demande motivée auprès d'INFRA Services (surface d'infiltration disponible restreinte, utilisation d'échelle d'eau…).

Les eaux pluviales seront donc collectées dans des regards en pied de chute des descentes pluviales et par caniveau ou noue pour les accès garage et terrasse avant d'être évacuées dans une zone de stockage et d'infiltration.

Un trop plein vers le domaine public devra être réalisé afin d'évacuer la surverse en cas d'éventuel épisode pluvieux exceptionnel supérieur à la pluviométrie centennale.

3 - La mise en oeuvre :

Les solutions de stockage et d'infiltration en espace vert doivent être les premières recherchées (modelé de terre, noue, espace vert creux, Echelles d'eau) et ce pour plusieurs raisons :

- Ces solutions sont systématiquement moins coûteuses que des ouvrages enterrés.

- La surveillance et l'entretien seront beaucoup plus simples.

- Ces ouvrages auront un fonctionnement plus efficace puisque les eaux pluviales seront infiltrées en surface, dans la terre végétale et dans un espace planté améliorant la perméabilité des sols.

- Les solutions plantées apporteront une plus-value environnementale et paysagère à la parcelle.

Pour les autres solutions, les matériaux utilisés pour la zone d'infiltration sont laissés à l'appréciation de l'acquéreur, mais on préfèrera des matériaux normalisés issus de carrières agréées, comme par exemple des graves drainantes 20/60 avec un indice de vide de 30% minimum (voir les informations du fournisseur). Ces matériaux drainants seront enrobés dans un géotextile évitant toute migration de la terre dans les matériaux drainants et offriront à moindre coût un volume de stockage enterré. Un drain d'épandage devra permettre de disperser les eaux de toitures et de la terrasse dans la zone d'infiltration et un regard sera obligatoirement installé pour permettre le contrôle et l'entretien des ouvrages ainsi que la surverse exceptionnelle vers le domaine public. (voir coupes et schémas en illustration de la note de calcul de dimensionnement des massifs drainants, tranchées drainantes et SAUL)

Il est également possible de mettre en place des techniques mixte, une part des eaux de ruissellement pouvant être stockées et infiltrées dans des ouvrages enterrés (tranchées drainantes, massifs drainants, SAUL (Structures Alvéolaires Ultra Légères)) et l'autre part pouvant être acheminée par surverse au niveau d'un ouvrage à ciel ouvert (modelé de terre, noue, espace vert creux, Echelles d'eau).

Le projet de gestion des eaux pluviales doit être établi dès la demande de permis de construire et s'accompagne d'un travail de calage altimétrique du logement de façon à vérifier que celui-ci ne se trouve en aucun cas plus bas que le niveau de l'entrée charretière mis en œuvre sur le domaine public (sauf cas particulier). Il est également primordial que le rez-de-chaussée de l'habitation se situe à une altimétrie plus importante que le dispositif de gestion des eaux pluviales afin d'éviter que son trop plein ne risque de se déverser vers l'habitation. Ce dernier devra se déverser vers le domaine public.

Obligations de l'acquéreur :

Les contraintes et objectifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont à la charge de l'acquéreur. Il doit fournir, au moment du dépôt de son permis de construire, une note de calcul de dimensionnement hydraulique des ouvrages de gestion des eaux pluviales privatifs ainsi qu'un plan masse détaillant la gestion des eaux pluviales de sa parcelle et l'implantation des ouvrages hydrauliques dans son dossier de permis de construire, notamment la cote et localisation du trop-plein exceptionnel sur le domaine public.

Nota : en cas de trop plein exceptionnel impossible sur le domaine public du fait d'une parcelle située en contre-bas, l'acquéreur devra prévoir en plus de ses ouvrages de gestion de la centennale, la mise en place d'un merlon de 15cm en limite de propriété au niveau du point bas afin d'éviter le déversement exceptionnel sur le domaine privé mitoyen.

Au moment des dépôts de permis de construire, une mission d'avis sur PC est confiée par l'aménageur à INFRA Services pour vérifier l'ensemble des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle et leur conformité avec la stratégie de gestion des EP mise en œuvre sur la ZAC.

De plus, un contrôle a posteriori sera effectué sur la parcelle à la demande de l'aménageur pour s'assurer que les volumes de stockage mis en œuvre sur les parcelles privées sont conformes à ceux prévus par la note de dimensionnement des ouvrages hydrauliques.

Les ouvrages hydrauliques mis en œuvre sur les parcelles privées seront notifiés dans les actes de vente des parcelles (actes notariés) afin de faire porter à connaissance la méthode de gestion pluviale à la parcelle.

4 - Exemples d'ouvrages et de dimensionnements :

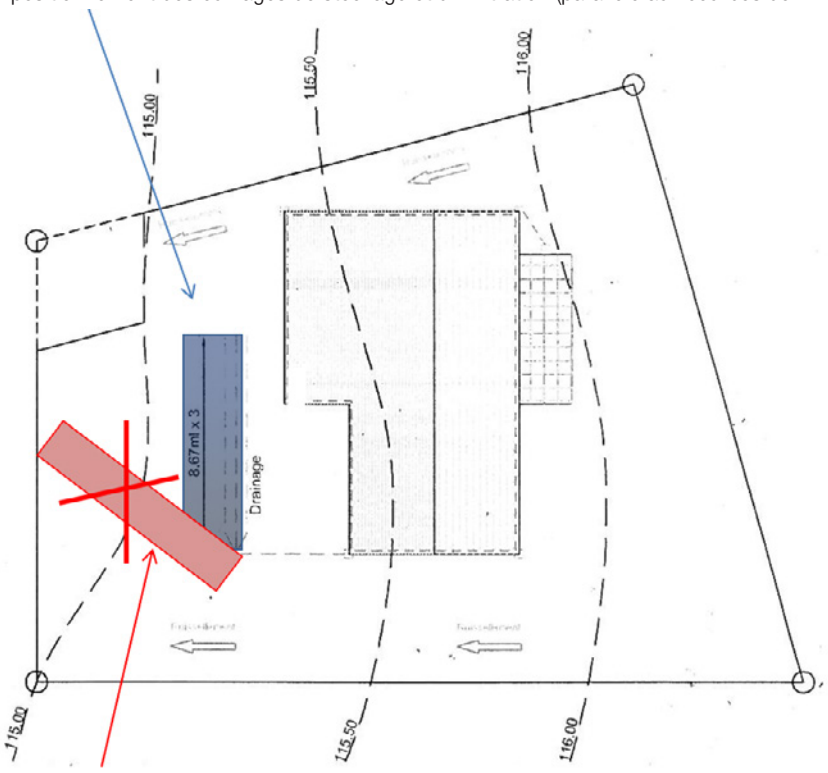
- Les schémas et calculs ci-après ne constituent que des exemples de mises en œuvre et de dimensionnement d'un cas particulier.
- Ils n'engendrent en aucun cas la responsabilité d'INFRA Services sur l'aménagement d'une quelconque parcelle de l'opération.
- Tout acquéreur doit impérativement fournir dans le cadre du permis de construire une note complète adaptée à l'aménagement qu'il envisage (surface imperméabilisée, coefficient de perméabilité, solution choisie, cotation…).
- Les acquéreurs sont soumis à une obligation de résultat. L'acquéreur peut proposer toute autre solution technique variante à condition de respecter les impératifs de fonctionnement et les données initiales du projet.
- Le Maître d'œuvre en charge du VISA des permis de construire se réserve le droit durant l'instruction d'apporter un avis défavorable en cas de non respect des présentes préconisations.

Attention : la mauvaise conception de la zone d'infiltration ou sa mauvaise réalisation en cas de sinistre ou de dommages aux tiers mettra en cause la responsabilité du concepteur, du constructeur, des entrepreneurs et du propriétaire suivant le cas.

<u>Positionnement des ouvrages de stockage et infiltration</u>

Afin de maximiser les volumes de stockage des ouvrages de gestion des eaux pluviales et diminuer les coûts de mise en œuvre, il est conseillé d'adapter leur positionnement à la topographie de la parcelle. En effet, plus la zone de localisation de l'ouvrage est plane, plus sa mise en œuvre sera simple et son volume pourra être optimisé. Il est donc conseillé de positionner l'ouvrage parallèlement aux courbes de niveau du terrain et à une distance de 2 m minimum des habitations.

Bon positionnement des ouvrages de stockage et d'infiltration (parallèle aux courbes de niveaux).



Mauvais positionnement de l'ouvrage de stockage et d'infiltration.

Modelés de terre

Cette solution est particulièrement adaptée aux jardins en pente. Plutôt que de créer une zone de déblai en surface ou en profondeur, il est préférable et beaucoup moins coûteux de réaliser un modelé de terre (ou butte de terre) en fond de jardin afin de le rendre temporairement inondable. Cette butte de terre, généralement de 15 à 60 cm, peut accueillir une haie ou une clôture. Les eaux pluviales peuvent être acheminées en fond de jardin, soit en laissant couler les descentes de gouttières dans la pente, soit par la mise en œuvre d'une de surverse permettant d'évacuer l'eau au pied du modelé de terre.

La cote du haut du modelé de terre doit toujours être inférieure à la cote RDC pour éviter tout risque de débordement vers l'habitation.

Une note de calcul d'aide au dimensionnement du modelé de terre est donnée ci-après.



Principe de gestion des eaux pluviales avec un modelé de terre

Calcul de dimensionnement de la zone d'infiltration Modelé de Terre

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :
Perméabilité du sol : Pe = 5x10-6 m/s = 0,000005 m/s
Hauteur de pluie : h = 53,86 mm = 0,05386 m

Hauteur du modelé de terre : H= ……..... m
Surface rendue inondable par le modelé de terre : S = ……. m²

Calcul de la surface active :
Sactive = surface toiture + surface annexe
La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures. Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

Sactive = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :
Veau= S x h
h correspond à la hauteur de la pluie (en m)

Veau = m3

Calcul du volume de stockage dans le jardin :
Vmodelé= (S X H) / 2

S correspond à la surface rendue inondable par le modelé de terre (en m²).
H correspond à la Hauteur du modelé de terre (en m)

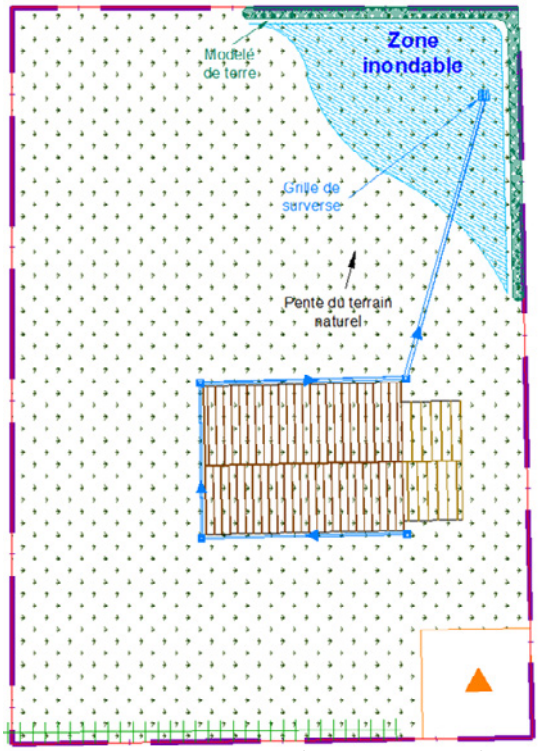
Vmodelé = m3

Si Vmodelé < Veau, augmenter la hauteur du modelé de terre pour augmenter la surface inondable.

Vérification du temps de vidange :
t = Veau / ((S x Pe x 3600)

t = ……..h

Si t > 48, redimensionner les ouvrages pour augmenter la surface d'infiltration afin d'obtenir t < 48.



Plan de principe – Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec un modelé de terre

Noues et espaces verts creux

Sur les terrains plus plats, la création d'une légère dépression (généralement jusqu'à 60 cm) sur une partie de l'espace vert de la parcelle va permettre de stocker et infiltrer les eaux de ruissellement. Afin de maximiser le volume de stockage pour limiter la surface à creuser, il est préconisé d'avoir des pentes de type 3/2 (3 horizontal pour 2 vertical).

Une note de calcul d'aide au dimensionnement des noues et espaces verts creux est donnée ci-après.



Schéma type d'une noue



Exemple de noue

Calcul de dimensionnement de la zone d'infiltration Noue et Espace vert creux

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :
Perméabilité du sol : Pe = 5x10-6 m/s = 0,000005 m/s
Hauteur de pluie : h = 53,86 mm = 0,05386 m

Calcul de la surface active :
Sactive = surface toiture + surface annexe
La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures. Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

Sactive = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :
Veau= S x h
h correspond à la hauteur de la pluie (en m)

Veau = m3

Calcul du volume de l'ouvrage :
Vespace d'infiltration = (Shaut + Sfond) / 2

Shaut (en m²) correspond à la surface haute du dispositif, avant débordement,
Sfond (en m²) correspond à la surface du fond de l'ouvrage
P correspond à la profondeur de la noue ou espace vert creux (en m)

Vespace d'infiltration = m3

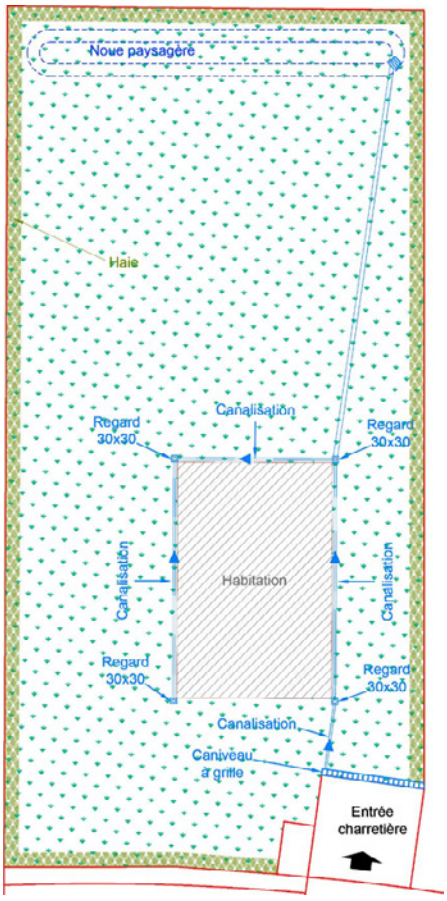
Nota : les pentes du dispositif sont de type 3/2 (3 horizontal pour 2 vertical) pour faciliter son entretien. La profondeur ne devra pas être supérieure à 0.6 m.

Si Vespace d'infiltration < Veau, augmenter la profondeur et / ou la surface.

Vérification du temps de vidange :
t = Veau / ((Shaut x Pe x 3600)

t = ……..h

Si t > 48, redimensionner les ouvrages pour augmenter la surface d'infiltration afin d'obtenir t < 48.



Plan de principe – Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec une noue

Les Échelles d'eau

Le fonctionnement des Échelles d'eau est basé sur le même principe que les noues et espaces verts creux. Cette solution consiste à la mise en œuvre de casiers de stockage en série qui permettent de stocker et d'infiltrer les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées de la parcelle. Ces ouvrages, positionnés au point bas de la parcelle, pourront être plantés et constitueront une haie séparative en limite de propriété.

Chaque module a une longueur de 1m, une largeur de 0,7m et une hauteur de 0,4m. Une ouverture de 5cm sera réalisée pour permettre la surverse dans le module positionné directement à l'aval. La hauteur utile de stockage sera donc de 0,35m. Les parois de chaque module sont par ailleurs percées ce qui permet de favoriser l'infiltration horizontale.



Exemple de positionnement des Echelles d'eau

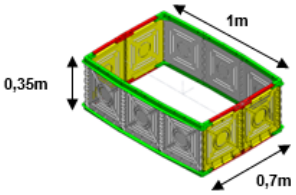
Calcul de dimensionnement des Échelles d'eau

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :

Perméabilité du sol : Pe = 5x10-6 m/s = 0,000005 m/s
Hauteur de pluie : h = 53,86 mm = 0,05386 m

Dimensions modules : l = 1m, L = 0,7m, H = 0,35 m
Vmodule = 0,25 m3



Calcul de la surface active :

Sactive = surface toiture + surface annexe

La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures.
Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

Sactive = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :

Veau = S x h

h correspond à la hauteur de la pluie (en m)

Veau = m3

Calcul du volume des Échelles d'eau :

Linéaire de module à implanter (= nombre de modules) :

Lmodules = Veau / Vmodule

Lmodules = …… / 0,25 = ……..m

Calcul de la surface d'infiltration :

Sinf = Lmodules x 1,4

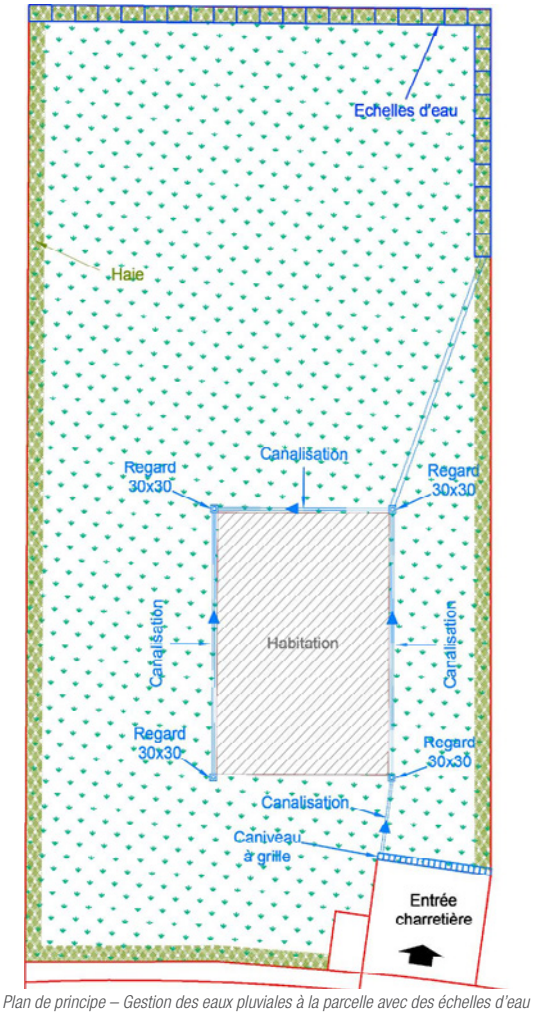
Sinf = ……m²

Vérification du temps de vidange :

t = Veau / (Sinf x Pe x 3600)

t = ……..h

Si t > 48, redimensionner les ouvrages pour augmenter la surface d'infiltration afin d'obtenir t < 48.



Plan de principe – Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec des échelles d'eau

Tranchées drainantes, massifs drainants et SAUL (Structure Alvéolée Ultra Légère)

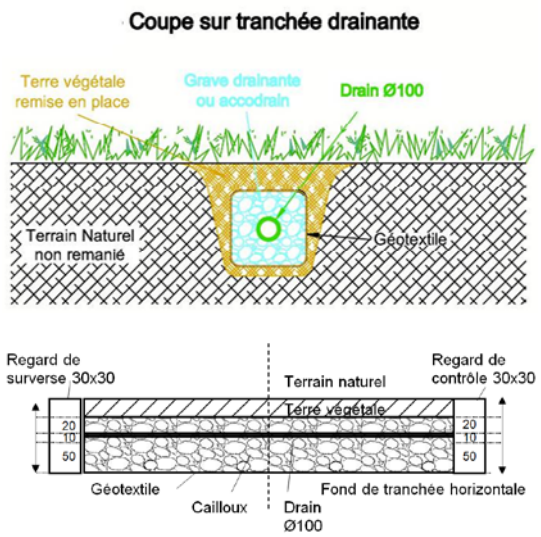
Tranchées drainantes et massifs drainants :

Les tranchées drainantes et les massifs drainants fonctionnent sur le même principe. Ces ouvrages enterrés sont constitués d'une couche de matériau drainant (en général grave drainante) possédant un indice de vide important (généralement 30%).

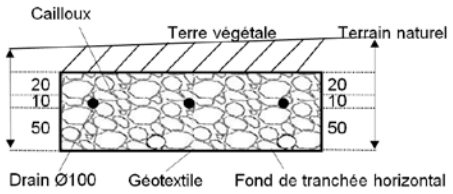
La couche de grave drainante, enveloppée d'un géotextile, va permettre de stocker et infiltrer les eaux de ruissellement.

Ces ouvrages, réalisés sur fond plat, pourront être positionnés sous les espaces verts ou espaces minéralisés (entrées charretières).

Dans ce dernier cas, la grave drainante pourra également former la couche de constitution de l'entrée charretière.



Coupe longitudinale type de massif drainant



Coupe transversale type d'un massif drainant

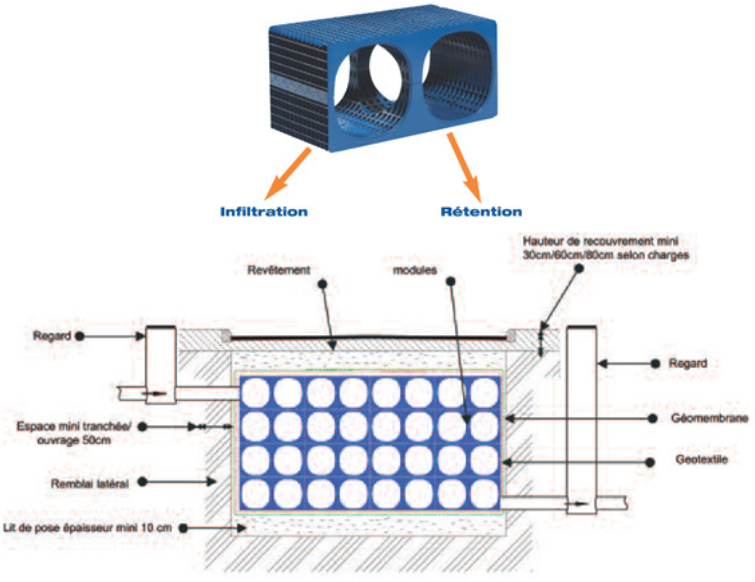
SAUL (Structures Alvéolaires Ultra-Légères) :

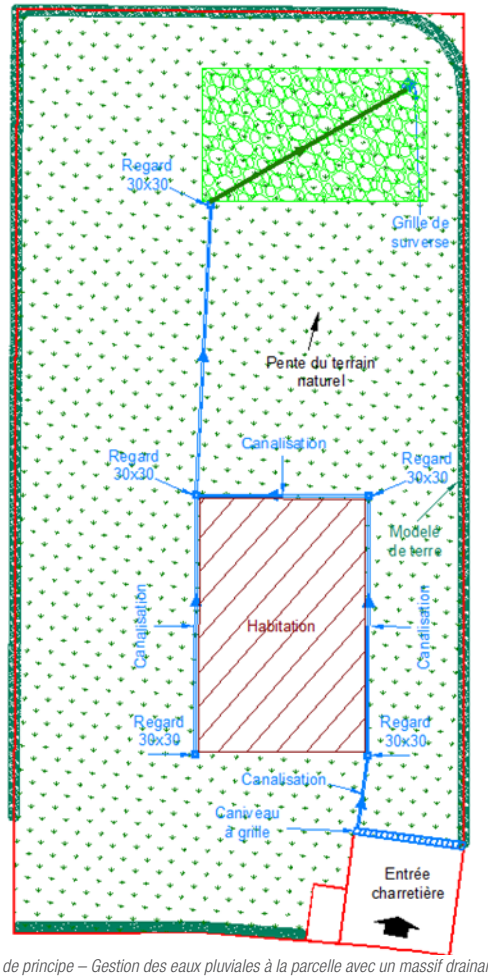
Les SAUL ont un fonctionnement similaire à celui des massifs drainants. Cependant, ces ouvrages sont composés de plusieurs modules de dimensions variables.

Ces modules, d'un indice de vie de 95 % forment une structure enterrée permettant le stockage et l'infiltration des eaux de ruissellement.

Ces ouvrages sont également réalisés sur fond plat, dans des zones non-carrossables (espaces verts, cheminements piétons, etc.).

Exemples de modules (Source : Wavin)





Plan de principe – Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec un massif drainant

Calcul de dimensionnement des massifs drainants, tranchées drainantes et SAUL (Structures Alvéolaires Ultra-Légères)

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :
Perméabilité du sol : Pe = 5x10-6 m/s = 0,000005 m/s
Hauteur de pluie : h = 53,86 mm = 0,05386 m

Indice de vide du matériau drainant : i = ……. (voir prescriptions du fournisseur)
Epaisseur de matériau drainant : E=……m (maximum 1 m)

Calcul de la surface active :
Sactive = surface toiture + surface annexe
La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures.
Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

Sactive = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :
Veau= Sactive x h (en m)

Veau = m3

Calcul du volume de la zone d'infiltration :
Vmassif drainant= Veau / i (indice de vide)

Vmassif drainant = m3

Calcul de la surface de la zone d'infiltration :
S zone infiltration = Vmassif drainant / E

S zone infiltration = m²

Vérification du temps de vidange :
t = Veau / ((Sinf x Pe x 3600)
t correspond au temps de vidange (en jours), il doit être inférieur à 48 h

t = ……..h

Si t > 48, redimensionner les ouvrages pour augmenter la surface d'infiltration afin d'obtenir t < 48.

Tarif de mise en place des ouvrages d'infiltration

Les prix ci-dessous sont donnés à titre informatifs et non contractuels, base 2018.
Ils peuvent varier en fonction des entreprises et des travaux à réaliser sur site.

		Prix (HT)
Frais généraux	**Installation et repli de chantier**	**500€**
Terrassements généraux (exécutés aux engins mécaniques)	Déblais et régalage de la terre végétale	20€/ m³ d'eau stockée
	Tranchée (conduite EP, massif drainant, SAUL)	18 - 22€/ m³
Matériaux / Fournitures	Fourniture et mise en œuvre géotextile	1.5 - 2€/ m³
	Structure drainante grave 20/60 sur 0.35m	26€/ m²
	Fourniture et pose de regard béton 40x40, 1m de hauteur	230€/ U
	Ø200 PVC CR8	35€/ ml
	Structure Alvéolaire Ultra Légère : 95% de vide + regard de contrôle + manchons de raccordement	250-300€/ m³ d'eau stocké
	Echelles d'eau	55€/ml

RAPPEL DU DOCUMENT D'URBANISME

Veuillez vous référer au document d'urbanisme en vigueur afin de connaître le zonage et le règlement d'urbanisme associé à la ZAC Saint-Ursin.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage alimentaire pour une économie circulaire (AGEC)

OBJECTIFS & INTENTIONS

Favoriser une bonne gestion des déchets en encourageant les bonnes pratiques et travailler pour une meilleure intégration paysagère des éléments destinés à accueillir les déchets.

PRESCRIPTIONS

Sans objet

RECOMMANDATIONS

1 - PCMI2 du Permis de construire :

Il est recommandé d'indiquer sur le plan masse du permis de construire (PCMI2) l'emplacement réservé au stockage des bacs de collecte.

2 - Installation d'un bac de compostage

- Conformément à la loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage alimentaire pour une économie circulaire (AGEC), il est vivement recommandé à partir de 2024 d'installer un composteur (a) dans son jardin afin de recycler de manière naturelle les déchets alimentaires et limiter la quantité de déchets produits par chaque foyer.

- Il est conseillé d'installer ce bac en fond de parcelle et à l'ombre, afin d'éviter les éventuelles mauvaises odeurs.

- Il est conseillé d'opter pour un modèle en bois brut naturel plutôt qu'en plastique dans un souci de meilleure intégration paysagère.

- Les bacs de compostages sont à récupérer auprès de la communauté de communes Coeur de Nacre. Pour s'inscrire sur liste d'attente, contact au : 02 31 97 76 63 (service environnement) ou par mail : environnement@coeurdenacre.fr.

Un rendez-vous sera fixé pour la remise du composteur.

« Modalités d'attribution :

- fournir un justificatif de domicile

- prévoir 10€ de frais de mise à disposition (à régler au moment de la distribution, par chèque à l'ordre du Trésor Public ou en espèces) ».





3 - Rangement des bacs de collecte des poubelles

- Le ramassage des ordures (ménagères et recyclables) se fera en porte à porte, sauf pour les impasses qui disposeront de plate-formes d'apports volontaires des poubelles.

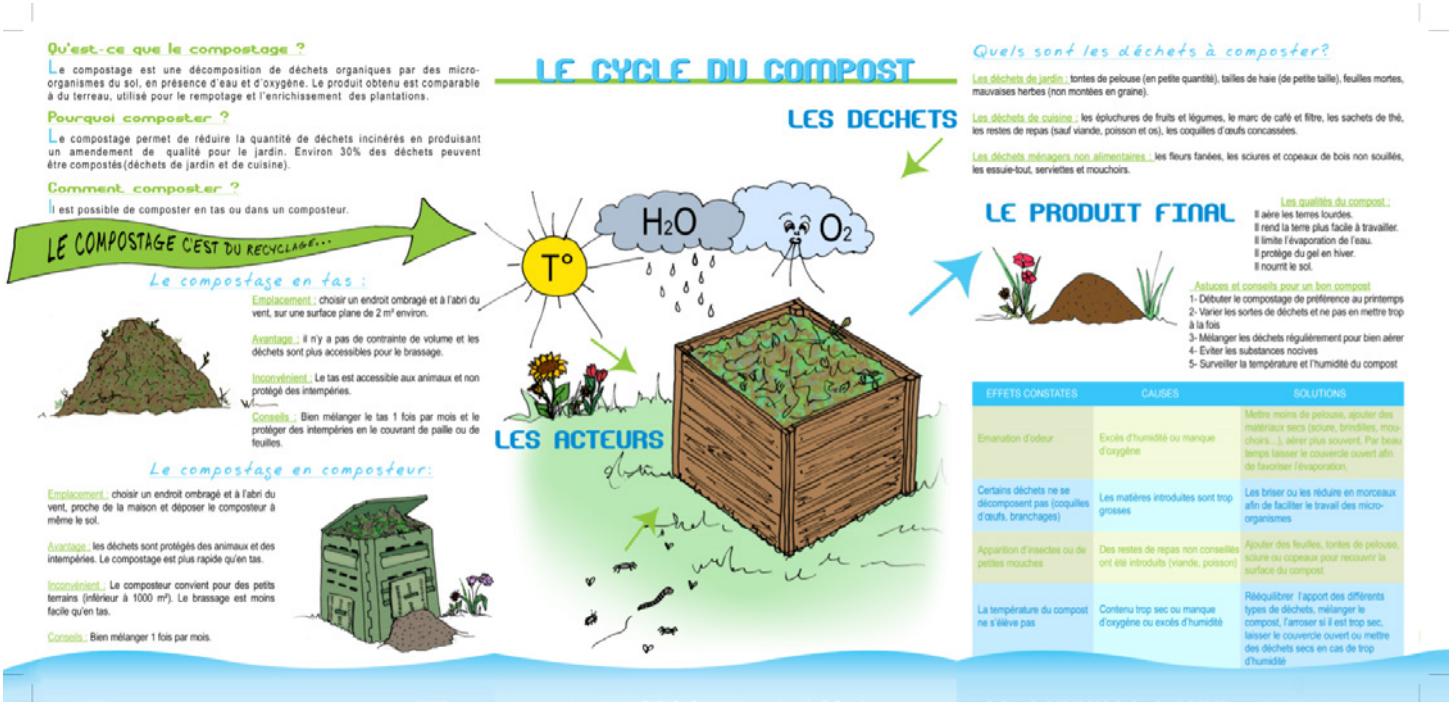
- Le reste de la semaine, les bacs de collectes devront idéalement être rangés à l'intérieur des maisons, ou à défaut, en extérieur, à condition d'être totalement invisibles depuis l'espace public et d'être situés dans des abris fermés, en bois de préférence (b).

- Il est donc fortement conseillé de prévoir un espace à l'intérieur des maisons pour pouvoir accueillir les poubelles.

- Pour le verre, des points d'apports volontaires sous la forme de containers enterrés seront disposés dans la ZAC.



QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE



RAPPEL DU DOCUMENT D'URBANISME

Veuillez vous référer au document d'urbanisme en vigueur afin de connaître le zonage et le règlement d'urbanisme associé à la ZAC Saint-Ursin.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

RE2020, RE2025 et évolutions ultérieures.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Encourager la production de logements conformes aux normes énergétiques en vigueur, économes en énergie et propres. Il faut également veiller au confort des logements, en toutes saisons afin de limiter le recours au chauffage et à la climatisation.

PRESCRIPTIONS

1 - Pompes à chaleur & tout autre dispositif de production d'énergie, d'eau chaude et climatisation nécessitant une unité extérieure

Les pompes à chaleur à détente directe (PAC air/air) et air/eau pour le chauffage sont autorisées. Cependant, il convient de rappeler que ces systèmes nécessitent un appoint électrique générant des appels de puissance en hiver pour le chauffage.

Afin de limiter les nuisances sonores et esthétiques qu'ils génèrent pour le paysage, les **pompes à chaleur & tout autre dispositif nécessitant un module extérieur** devront impérativement être intégrés dans les constructions ou, à défaut, être masqués dans des emplacements en dur les rendant totalement invisibles depuis l'espace public.

Voici des exemples de dispositifs obligatoires pour masquer ces modules :





RECOMMANDATIONS

1 - Bioclimatisme

Afin de favoriser les apports du soleil en hiver et limiter les inconforts liés à la chaleur en été, la conception des bâtiments peut être guidée par les principes du bioclimatisme. Pour cela, il serait judicieux de suivre les recommandations ci-après :

- Privilégier une implantation en Nord de parcelle afin de dégager un jardin au Sud;
- orienter les façades principales au Sud.
- préférer distribuer les pièces de vie plutôt au Sud pour qu'elles puissent bénéficier de la chaleur et du soleil, et positionner les espaces tampons (buanderie, cellier, garage, couloir etc.) plutôt au Nord.

2 - Isolation

Le recours à des isolants à forte inertie tels que la fibre de bois est recommandé dans les combles perdues et les rampants afin de limiter les risques de surchauffe en été.

3 - Chauffage

Sont recommandés :

- le chauffage au bois (poêle, chaudière, insert...).
- le chauffage solaire (apport minimal de 30%).

4 - Protections solaires

Des protections solaires peuvent être installées aux fenêtres et ouvertures (pergolas, auvents, stores bannes, volets, brise-soleils, végétation à feuille caduque...).





5 - Ventilation

- La ventilation naturelle, notamment pour le confort d'été, est fortement encouragée. La mise en place d'une VMC (Ventilation mécanique contrôlée) est également encouragée.

- Le circuit de ventilation peut être de préférence réalisé avec des gaines rigides ou semi-rigides, présentant une surface intérieure lisse. Ce dispositif permet une réduction de la consommation d'énergie et facilite l'entretien des conduits.

- Il est vivement recommandé d'avoir recours à un système de ventilation double-flux haut rendement pour assurer le confort et le maintien de la qualité de l'air intérieur et la réduction des consommations d'énergie.

6 - Matériaux

Nous vous recommandons d'avoir recours à :

- des matériaux classés A+ pour les émissions dans l'air intérieur.

- des matériaux disposant d'un écolabel (NF-Environnement, écolabel européen).

- des matériaux biosourcés, d'origine naturelle aux performances environnementales optimales et aux capacités d'isolation équivalentes voire meilleures que les laines minérales (isolants de type fibre de bois, chanvre, ouate de cellulose, liège, fibres textiles recyclées etc).

- de préférer les matériaux recyclables pour anticiper les déconstructions;

- de limiter au maximum les isolants en polystyrène et polyuréthane issus de la pétrochimie.

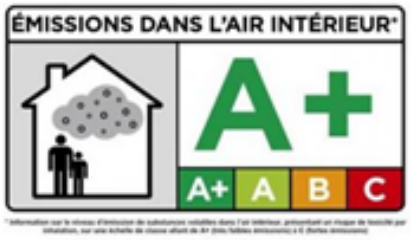
L'usage du bois est encouragé. Il s'agit d'un matériau naturel, recyclable, stockant le carbone, rapide, avantageux quant à sa mise en oeuvre. Il nécessite peu d'énergie lors de ses opérations de transformations. Sont donc à privilégier :

- Les constructions en ossature bois;

- les menuiseries bois ou mixte bois-alu;

- les bois issus de forêts gérées durablement (label PEFC, FSC), d'origine française.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





VOLET 4 I ANNEXES

1 - EXEMPLE DE VISA ARCHITECTURAL & PAYSAGER.....64

2 - FICHE DE RENSEIGNEMENTS.....68

ANNEXE 1 : EXEMPLE DE VISA ARCHITECTURAL & PAYSAGER TYPE

atelier arcau
FRAUD | VEYRON & ASSOCIES

Visa architectural et paysager

Précédant le dépôt de la demande de Permis de Construire

ZAC de Saint-Ursin

VISA N°1 DU LOT N°00 en date du 01/01/2000

Avis

MERCI D'ADRESSER VOS COMPLEMENTS A : m.beloti@atelierarcau.fr

Commentaires :

Merci de vous référer aux éléments détaillés ci-après.

PROVISOIRE

Atelier ARCAU
Immeuble Steelband
68, rue Anita Conti – C.S. 70057
56002 VANNES Cedex
Tel : 02.97.40.33.33
contact@atelierarcau.fr
www.arcau.fr

Le visa de l'urbaniste et du paysagiste, coordinateurs de la ZAC, a pour but de guider les acquéreurs et leurs maîtres d'œuvre, dans la définition architecturale, urbanistique et paysagère de leur projet, afin d'assurer une cohérence globale au sein du nouveau quartier de Saint-Ursin, conformément au cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.
Nota : Ce visa n'entraine pas automatiquement un avis favorable au permis de construire, autorisation délivrée par la commune de Courseulles-sur-Mer.

INFORMATIONS GENERALES	
Demande initiale reçue le	
Modifications reçues le	
Indice des plans/date visés	
Nom du demandeur	
Nature du logement	Maison individuelle
Surface Plancher PC	

DOSSIER PC

Dossier PC : ~~incomplet /~~ complet
Fiche de renseignement : ~~non complétée/~~complétée

REMARQUES :

PCMI02 :

PCMI03 :

PCMI04 :

PCMI05 :

PROVISOIRE

VISA URBAIN &PAYSAGER

IMPLANTATION		
Implantation par rapport à la voie		☐ Conforme ☒ A préciser
Respect de la zone d'implantation		☐ Conforme ☒ A préciser
Implantation par rapport aux limites de terrain.		☐ Conforme ☒ A préciser
Gabarit/hauteur des constructions		☐ Conforme ☒ A préciser
Implantation des annexes (abris de jardin)		☐ Conforme ☒ A préciser
Implantation volume complémentaire (carport)		☐ Conforme ☒ A préciser
Stationnements		☐ Conforme ☒ A préciser
MATERIAUX		
Façades	Matériau / couleur	☐ Conforme ☒ A préciser
Couverture / toitures	Matériau / couleur / pente	☐ Conforme ☒ A préciser
Eléments techniques de toiture : antennes, paraboles, panneaux photovoltaïques		☐ Conforme ☒ A préciser
Gouttière et descentes EP	Matériau / couleur	☐ Conforme ☒ A préciser
Ouvertures / menuiseries	Matériau / couleur	☐ Conforme ☒ A préciser
Occultations / volets	Intégration dans la maçonnerie, matériau, couleur	☐ Conforme ☒ A préciser
Abris de jardin, barbecues		☐ Conforme ☒ A préciser
TRAITEMENT PAYSAGER DES PARCELLES		
Topographie	Cote TN moyen: Cote accès au lot: Côte Projet RDC : Cote Garage :	☐ Conforme ☒ A préciser
Traitements de sol : Enclave de stationnement		☐ Conforme ☒ A préciser
Traitements de sol : Terrain		☐ Conforme ☒ A préciser
Palette végétale : Arbre		☐ Conforme ☒ A préciser

PROVISOIRE

Palette végétale : Haies	Haie sur façade d'accès : Haie latérale : Haies mitoyennes :	☐ Conforme ☒ A préciser
CLOTURES		
Typologie- Matériaux		☐ Conforme ☒ A préciser
Hauteur de clôture		☐ Conforme ☒ A préciser
Portail		☐ Conforme ☒ A préciser
Muret pare-vue		☐ Conforme ☒ A préciser
Intégration des coffrets techniques		☐ Conforme ☒ A préciser

PROVISOIRE

ANNEXE 2 : FICHE DE RENSEIGNEMENTS

N° de lot :

Pétitionnaire :

Nom :

.....
.....

Tel / fax / mail :

.....
.....

Maître d'oeuvre / constructeurs / architectes :

Nom :

.....
.....

Tel / fax / mail :

.....
.....

Lot :

Surface du terrain :
.....
Surface plancher :
.....
Emprise au sol de la construction :
.....

Construction:

Niveau de dalle du RDC :
.....
Hauteur à l'égout NGF :
.....
Nombre de places de stationnement :
.....

Matériaux:

Toitures :
.....
.....

Matériaux et teintes de façade :
.....
.....

Porte d'entrée et de garage :
.....
.....

Menuiseries :
.....
.....

Clôtures:

Clôture Est (matériaux, hauteur, couleur) :
.....
.....

Clôture Ouest (matériaux, hauteur, couleur) :
.....
.....

Clôture Nord (matériaux, hauteur, couleur) :
.....
.....

Clôture Sud (matériaux, hauteur, couleur) :
.....
.....

Portillon :
.....
.....

Boîte aux lettres :
.....
.....

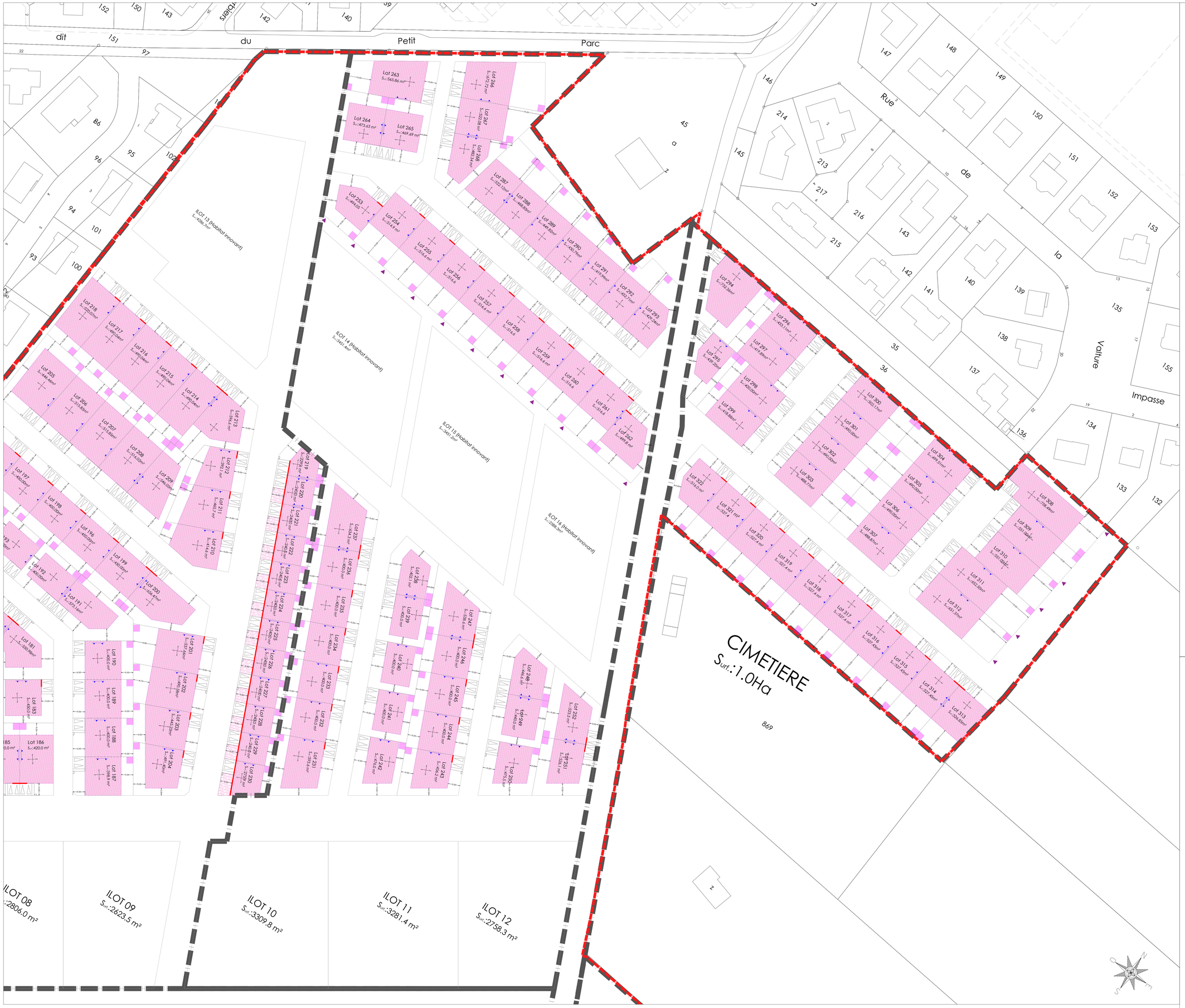
Abris de jardin :
.....
.....

Plantations:

Surface des espaces verts:
.....
.....

Nombre d'arbres de haute tige plantée et espèces:
.....
.....

Merci de bien vouloir joindre cette fiche complétée au dossier papier de demande de VISA architectural et paysager auprès de l'atelier arcau.



LIMITES ET REGLES D'IMPLANTATIONS

ACCES

- Accès et stationnement non clos obligatoire sur espace privé, de dimension 5m x 6m minimum
- Indication de l'emplacement prévu du coffret réseaux (à confirmer)
- Localisation obligatoire des accès aux parkings souterrains (immeubles collectifs).
- Implantation potentielle pour accès piéton à la parcelle (portillon)

VOLUMES BÂTIS

Maisons individuelles, immeubles collectifs

- Zone constructible principale
- Zone constructible secondaire uniquement (RDC)
- Alignement obligatoire des façades (volume principal ou secondaire)
- Mitoyenneté obligatoire
- Orientation ligne de faîtage du volume principal

ANNEXES

- Emplacement obligatoire des annexes

Département de basse Normandie (14)

MAITRE D'OUVRAGE

TERRANEA
2 rue Martin Luther King
14280 SAINT-CONTEST
Tél. : 02 31 06 91 00

SHEMA
Les Rives de l'Orne
15 avenue Pierre Mendès France - BP 53060
14018 CAEN CEDEX 2
Tél. : 33-(0)2 31 46 91 40

COURSEULLES SUR MER
-
ZAC DE SAINT URSIN

Plan de constructibilité (CPAUPE)

PHASE 4

Date	Modification	Indice
Octobre 2023	Edition originale	A
Février 2026	Mise à jour	B
		C

11/02/2026

Ech: 1/500 ème

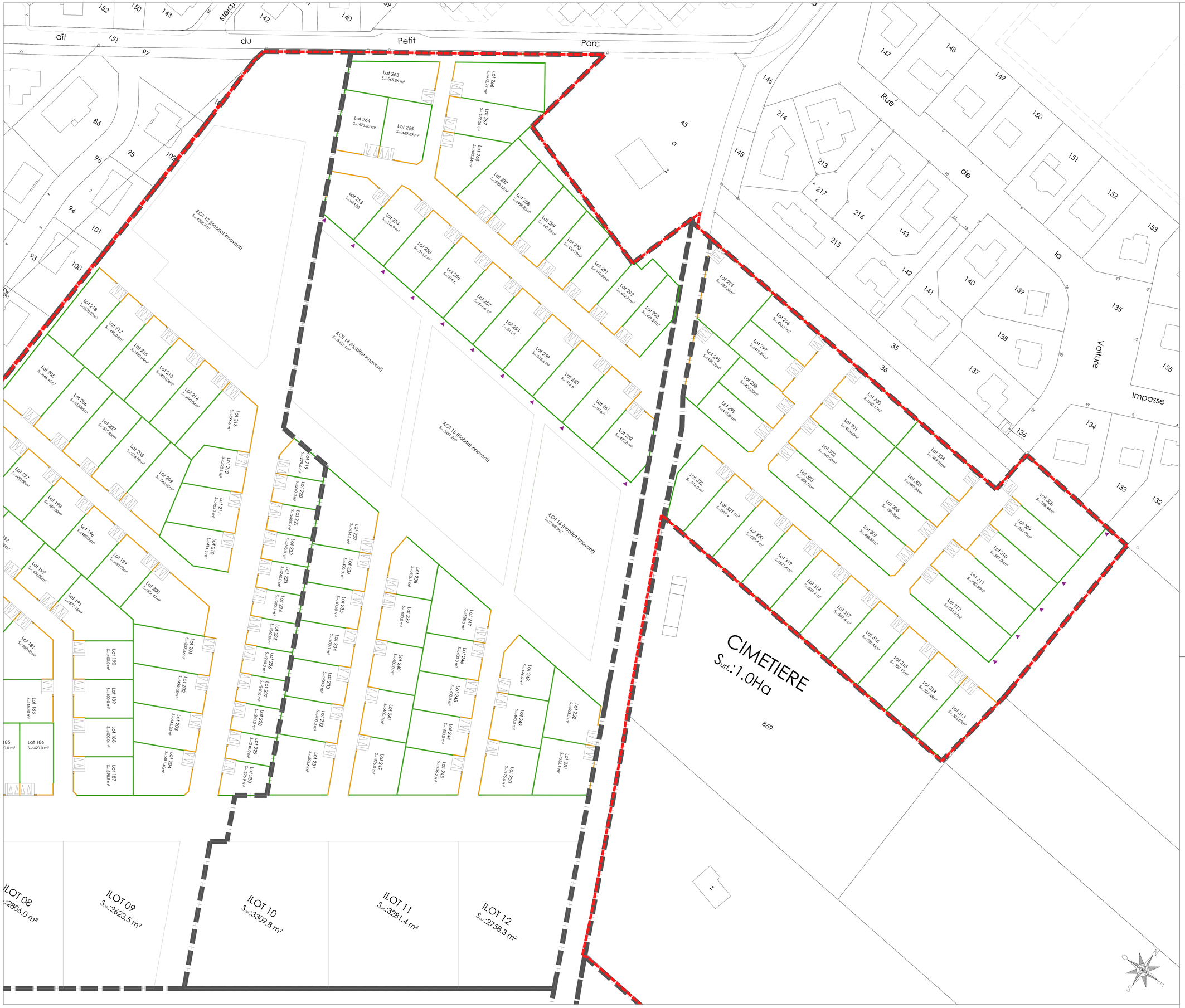
ARCAU ARCHITECTES
88, rue Anne Cleve
CEDEX 2 - 14000 CAEN CEDEX
Tél: 02 97 40 33 33 Fax: 02 97 40 32 27
e-mail: agence@arcau.fr

TAKTYK
8, rue du Nadoud Pressoirvière
75 010 Paris
Tél: 09 81 32 05 02
e-mail: office@taktyk.net

INFRA Services
Zi Sud-Est - 111 rue de la Fréquentière 35 510
CESSON SEVIGNE
Tél: 02 32 82 36 81
e-mail: bialemens@infraservices.fr

CERYX
187 rue des Forts
28000 CHERSY
Tél : 02 37 38 03 70

GEOSAT NORMANDIE
542 Avenue des Digues
Parc d'activités Normandies
14123 FLEURY SUR ORNE - CAEN
Tél : 02 31 820 820 Fax : 02 31820 821
e-mail: contact@geosat-normandie.com



TYPOLOGIES DE CLÔTURES

- Limites en front de rue (public/privé)
- Autres limites
- Implantation potentielle pour accès piéton à la parcelle (portillon)

Pour connaître les spécificités de chaque type de clôtures, veuillez vous référer au contenu du CPAUPE de la ZAC Saint-Ursin, chapitre "Aménagements extérieurs".

Département de basse Normandie (14)

MAITRE D'OUVRAGE

TERRANEA
2 rue Martin Luther King
14280 SAINT-CONTEST
Tél. : 02 31 06 91 00

SHEMA
Les Rives de l'Orne
15 avenue Pierre Mendès France - BP 53060
14018 CAEN CEDEX 2
Tél. : 33-(0)2 31 46 91 40

COURSEULLES SUR MER
-
ZAC DE SAINT URSIN

Plan de clôtures

PHASE 4

Date	Modification	Indice
Octobre 2023	Edition originale	A
Février 2026	Mise à jour	B
		C

11/02/2026

Ech: 1/500 ème

ARCAU ARCHITECTES
68, rue Anne Cleve
CEDEX 14 - 14000 VAUVEUX CEDEX
Tél: 02 97 40 33 33 Fax: 02 97 40 32 27
e-mail: agence@arcau.fr

TAKTYK
8, rue du Nadoud Pressoirvière
75 010 Paris
Tel: 09 81 32 05 02
e-mail: office@taktyk.net

INFRA Services
Zi Sud-Est - 11 rue de la Fréquentière 35 510
CESSON SEVIGNE
Tel : 02 32 82 36 81
e-mail: bialemann@infraservices.fr

CERYX
187 rue des Forts
28000 CHERSY
Tel : 02 37 38 03 70

GEOSAT NORMANDIE
540 Avenue des Digues
Parc d'activités Normandie
14123 FLEURY SUR ORNE - CAEN
Tél : 02 31 820 820 Fax : 02 31820 821
e-mail: contact@geosat-normandie.com

ZAC ST URSIN – COURSEULLES SUR MER

Tableau des limites des prestations générales et techniques particulières – Voiries – Réseaux divers – Espaces verts

Annexe au Cahier des Charges de Cession de Terrain

Lots libres

Ind	Date	Modification	Auteur
A	février 2026	Création du document	FG
N° d'affaire : CAN 3 296 15			

Maître d'ouvrage :

Maître d'œuvre :

SHEMA – Les rives de l'Orne – 15 Avenue Pierre Mendès France – BP 53060 – 14 018 Caen Cedex 2

TERRANEA – 2 rue Martin Luther King – 14 280 Saint Contest

INFRA SERVICES – 55 B Rue Gaston Boulet – Bapeaume les Rouen – 76 380 Canteleu

ATELIER ARCAU – 68 Rue Anita Conti – 56 002 Vannes

TAKTYK – 8 Rue d'Enghien 75 010 Paris

Généralités

Dans la suite du document, « SHEMA - TERRANEA » désigne le maître d'ouvrage aménageur et le « **Constructeur** » désigne le preneur d'une parcelle à construire déjà viabilisée : les lots libres, dont la desserte interne pourra être confiée au Constructeur.

Abréviations utilisées :

CPAUPE : Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales

DOE : Dossier des Ouvrages Exécutés

SDIS : Service Départemental d'Incendie et de Sec ours

TCE : Tous Corps d'Etat

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

Définition des prestations

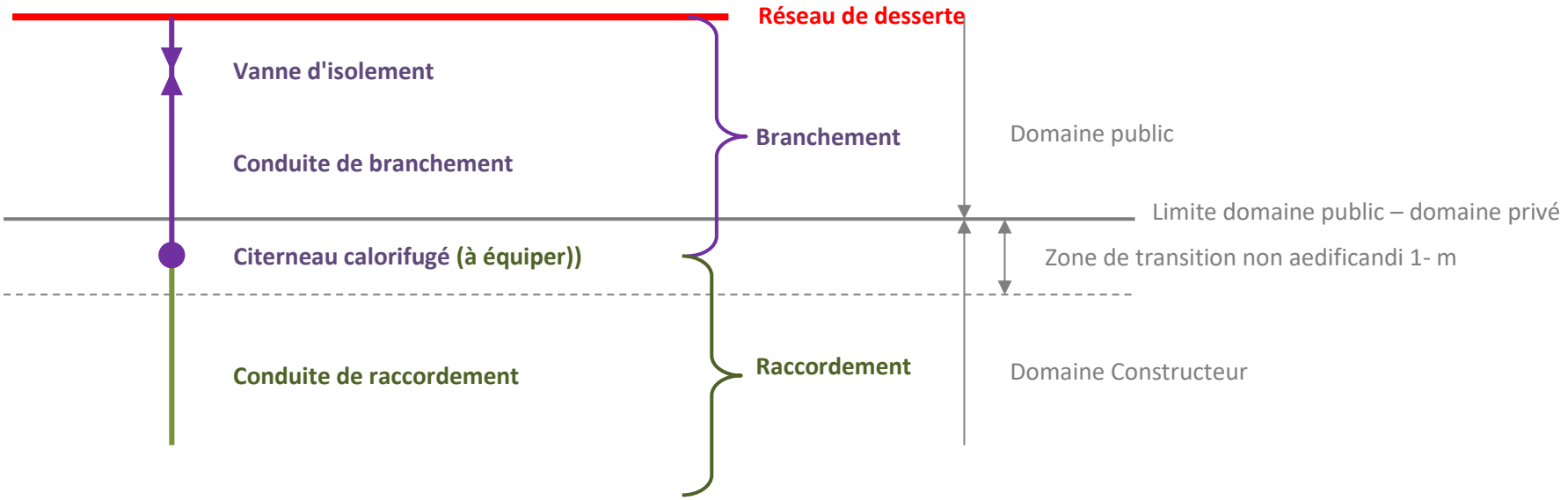
		SHEMA - TERRANEA	Constructeur	Concessionnaire	Commentaires
1	**PRESTATIONS DE DESSERTE DE CHANTIER**				
1.1	**Accès chantier carrossable**	x	x		• SHEMA - TERRANEA assurera un accès carrossable au chantier (voie en grave bitume 5 m de large) • Le Constructeur assurera l'entretien de l'accès.
1.2	**Alimentation de chantier en eau potable**	x	x		• SHEMA - TERRANEA assurera une desserte à proximité de l'îlot par une canalisation FONTE de diamètre 80 minimum et 25/32 mm Pehd pour le branchement– La pression attendue est de 1 bar minimum. • Le Constructeur aura à sa charge les demandes de branchements et de consommations de chantier. Il réalisera ses raccordements via le concessionnaire sur le branchement en attente.
1.3	**Alimentation de chantier en électricité**	x	x		• SHEMA - TERRANEA assurera un point de raccordement basse tension pour la parcelle • Le Constructeur aura à sa charge les demandes d'autorisation, les demandes de branchement et de consommation de chantier. Il réalisera ses raccordements sur les attentes.
1.4	**Evacuation des eaux usées domestiques du chantier**	x	x		• SHEMA - TERRANEA mettra à disposition du Constructeur une canalisation d'évacuation des eaux usées domestiques en diamètre 160 mm. • Le Constructeur se chargera de la mise en place des canalisations à l'intérieur de son emprise.
1.5	**Evacuation des eaux pluviales du chantier**		X X		• Le Constructeur veillera à stocker les eaux pluviales de sa parcelle jusqu'à une occurrence centennale préalablement à l'imperméabilisation des sols. • Le Constructeur se chargera de la mise en protection des rejets d'eaux du chantier pour retenir les boues ou divers polluants.

1.6	**Génie civil des réseaux télécom**	x	x		• SHEMA - TERRANEA mettra à disposition des fourreaux de diamètre 42/45 et 56/60 pour le passage des câbles de télécommunication et FIBRE • Le Constructeur se chargera des demandes auprès de l'opérateur de son choix pour le tirage des câbles et le raccordement de son installation.
1.7	**Panneau de chantier**		x		• Confection et mise en place d'un panneau de chantier soumis à l'accord SHEMA-TERRANEA en respectant les règles de publicité.
1.8	**Plan de circulation, stationnement et signalisation de chantier**		x x		• Respect des sens de circulation provisoires mis en place en phase de construction des habitations • Réalisation d'un plan ce circulation, stationnement et de signalisation de chantier en coordination avec la SHEMA et la Ville de Courseulles-sur-Mer
1.9	**Installation de chantier**		x		• Plan d'installation de chantier soumis à l'accord de la SHEMA – TERRANEA et de la ville de Courseulles Sur Mer, avant le démarrage des travaux, pour prise en compte du respect des habitants et des contraintes des chantiers voisins Avant tout démarrage de travaux, le constructeur sollicitera une réunion commune, en présence de l'aménageur et de la ville afin de valider les éléments mentionnés aux points 1.8 et 1.10 ci-dessus
1.11	**Protection des ouvrages**		x x		• Durant les travaux, le Constructeur devra veiller à la protection du chantier et de ses abords ou à leurs remises en état suite à des dégradations dues à son fait • Un constat contradictoire à la charge du constructeur, sera effectué entre SHEMA-TERRANEA, la ville de Courseulles Sur Mer et le Constructeur avant le démarrage des travaux et en fin de chantier
1.12	**Document des ouvrages exécutés**		x		• En fin de travaux et avant réception, le constructeur devra la remise d'un DOE (papier et support numérique)

		SADIV	Constructeur	Concessionnaire	Commentaires
2	**PRESTATIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES**				
2.1	**Implantation**	x x	 x x		• SHEMA - TERRANEA devra le piquetage et bornage du ou des lots désignés. Sauf servitude mentionnée à l'acte notarié, tout ouvrage public d'infrastructure sera désactivé par SHEMA - TERRANEA; leur neutralisation et démolition éventuelle sera à la charge du Constructeur. • Un plan topographique global et un plan périmétral du terrain d'assiette, y compris ouvrages existants, sera fourni par le géomètre de SHEMA - TERRANEA au constructeur • A l'intérieur du ou des lots, le Constructeur devra l'implantation de ses ouvrages en altimétrie et planimétrie en cohérence avec les aménagements prévus. • La modification éventuelle des tampons des regards ainsi que leur mise à la cote seront à la charge du Constructeur • Le constructeur vérifiera les relevés des ouvrages existants
2.2	**Dévoiements**	x			• Sauf servitude mentionnée à l'acte notarié, les ouvrages publics existants ou privés existants à dévoyer lors de la prise de possession du ou des lots par le Constructeur seront dévoyés ou neutralisés par la SHEMA - TERRANEA
2.3	**Sondages géotechniques**		x		• Le Constructeur a à sa charge les sondages géotechniques suivant le respect des autorisations nécessaires
2.4	**Terrassements**	 X	x		• Le constructeur réalisera ses terrassements dans les limites de son ou ses lots et évacuera les terres excédentaires ; en dehors de l'emprise de la ZAC, sont à la charge du Constructeur la démolition des obstacles, le bouchement des cavités trouvées, la mise à niveau des plates-formes des bâtiments et tous travaux de terrassement nécessaires jusqu'à la limite du lot y compris les rampes d'accès aux parkings souterrains éventuels.

			X X		• Le constructeur devra remblai de sa compacité identique à celles des terrains voisins et fournira à SHEMA TERRANEA les essais de portances nécessaires demandés • En dehors des limites de son lot, le constructeur demandera à SHEMA TERRANEA et à la ville l'autorisation et les conditions de réalisation de ses travaux
2.5	**Réseau Eaux usées**	x	x	x	• Suivant synoptique joint ci-après
2.6	**Réseau Eaux pluviales**	x	x	x	• Suivant synoptique joint ci-après
2.7	**Réseau Eau potable**	x	x	x	• Suivant synoptique joint ci-après
2.8	**Réseau Gaz naturel**	x	x	x	• Suivant synoptique joint ci-après
2.9	**Réseau Electrique**	x	x	x	• Suivant synoptique joint ci-après
2.10	**Réseau téléphonique et fibre optique**	x	x	x	• Suivant synoptique joint ci-après

Adduction d'eau potable

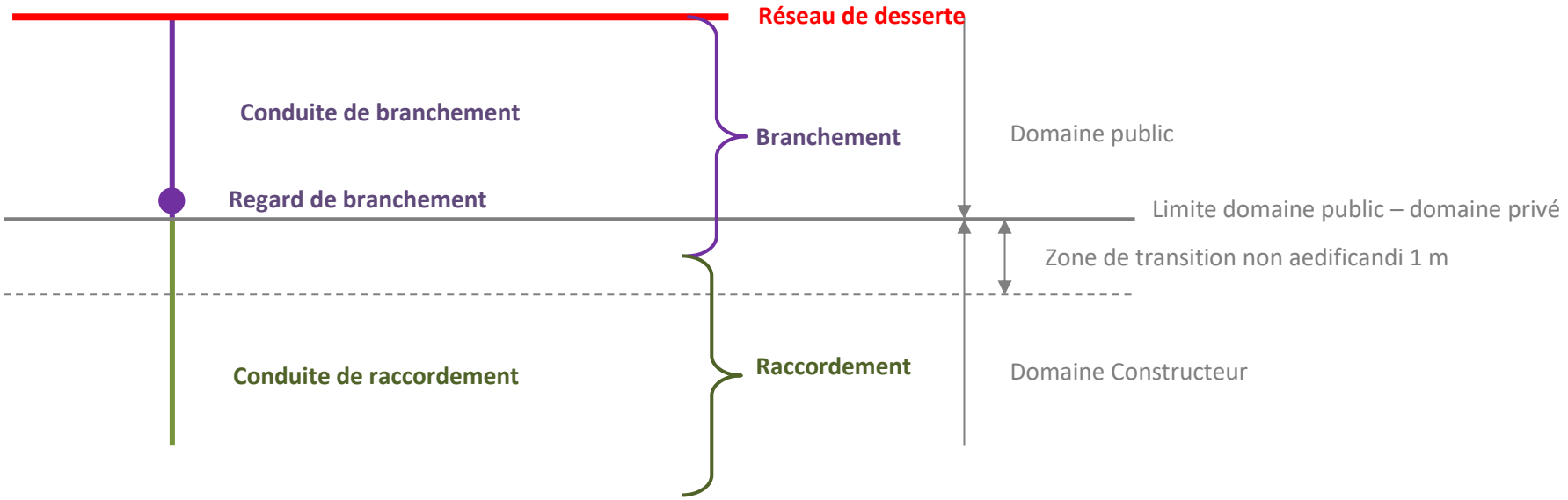


Nature de la prestation	**Desserte :** Réseau structurant, depuis l'emprise de la voie publique la plus proche	**Branchement :** Une prise en charge sur le réseau structurant par lot, conduite, vanne d'isolement, coffret de comptage implanté à l'intérieur de la parcelle en zone de non aedificandi à 1m maximum de la limite domaine public – domaine privé	**Raccordement et calorifugeage du compteur :**	**Equipement de comptage dans le citerneau :**
Prise en charge	SHEMA TERRANEA, après validation du concessionnaire	SHEMA TERRANEA, après validation du concessionnaire	Constructeur	Concessionnaire à la charge du Constructeur

Nota sur la défense incendie :

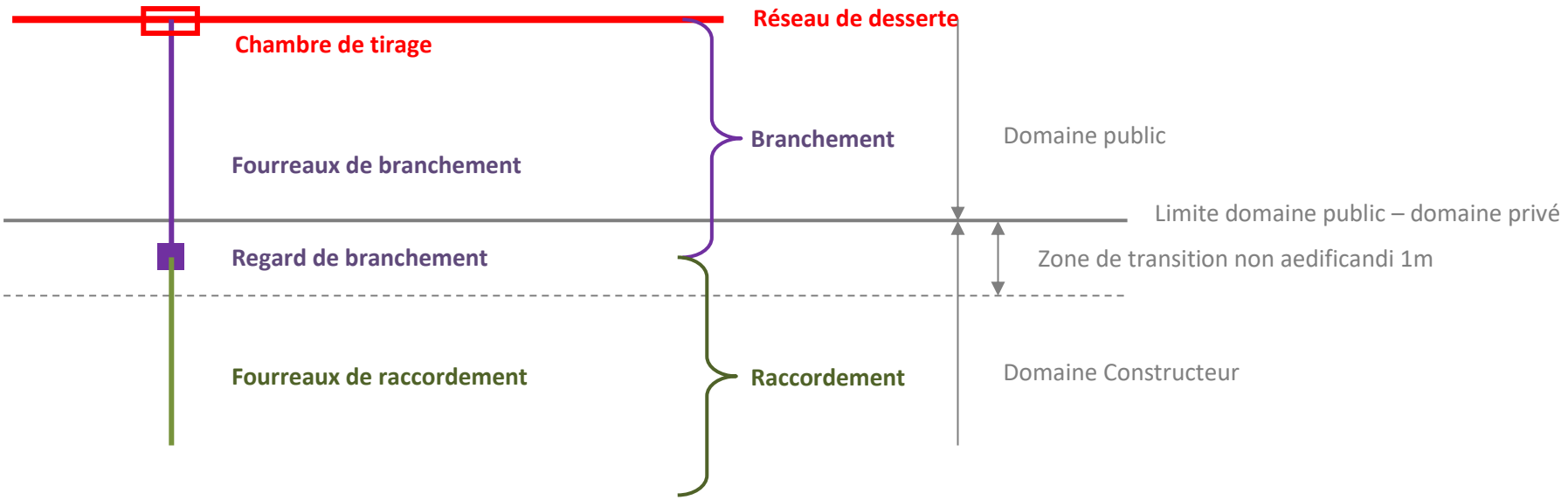
- La défense incendie est assurée sur la ZAC jusqu'à une demande de 60 m^3/h pendant 2 heures.

Collecte des eaux usées domestiques



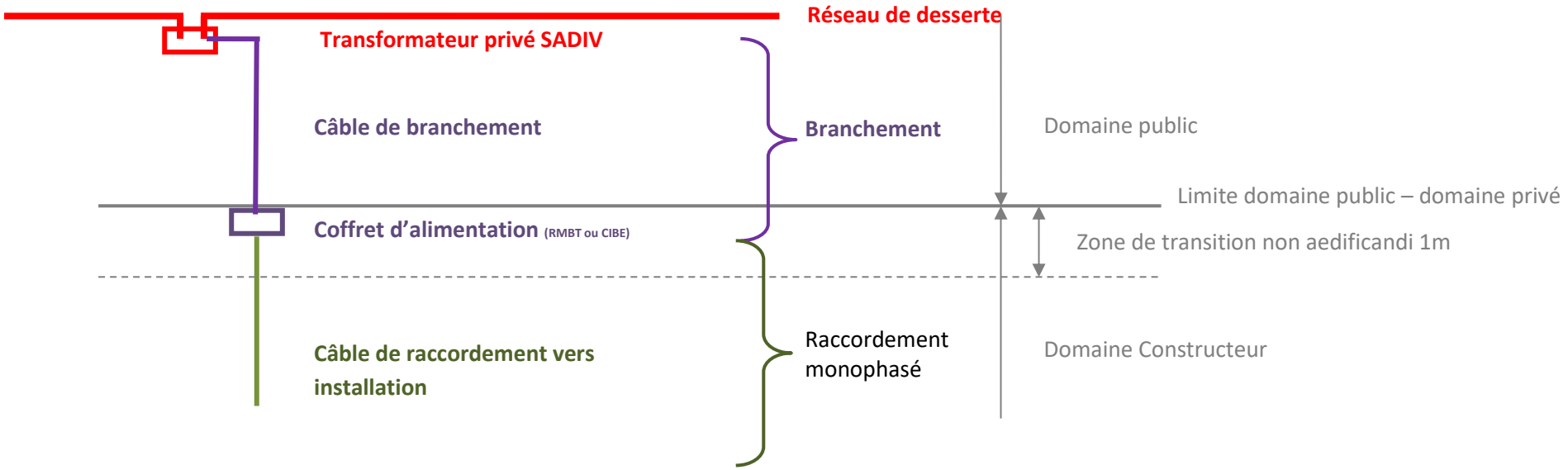
Nature de la prestation	**Desserte :** Réseau structurant, depuis l'emprise de la voie publique la plus proche	**Branchement :** Un branchement sur le réseau structurant par lot, boîte de branchement en 160 mm, regard à passage direct implanté à l'extérieur de la parcelle à 1m maximum de la limite domaine public – domaine privé	**Raccordement :**
Prise en charge	SHEMA TERRANEA, après validation du concessionnaire	La SHEMA TERRANEA, après validation du concessionnaire	Constructeur ou concessionnaire à charge du constructeur
	PRESCRIPTIONS CONCESSIONNAIRE	Polypropylène ou fonte	

Réseau téléphonique et fibre optique



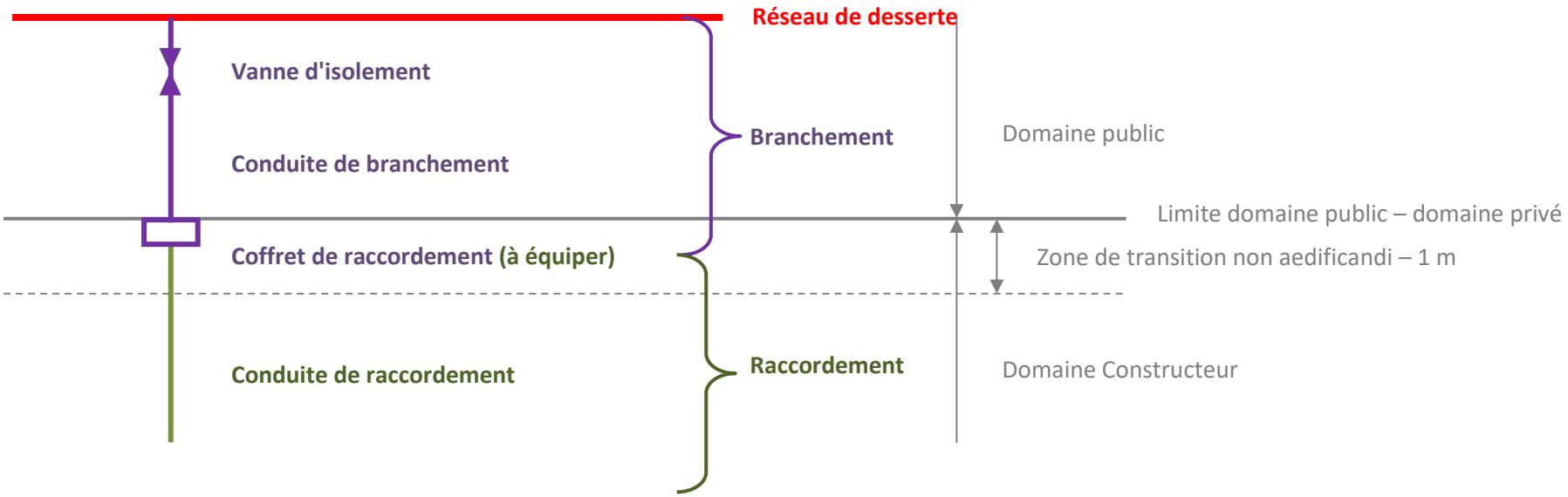
Nature de la prestation	**Desserte :** Réseau structurant, depuis l'emprise de la voie publique la plus proche	**Branchement :** Une chambre de tirage par réseau sur le réseau structurant par lot, un regard 30x30 alimenté par deux fourreaux de branchement diamètre 42/45mm (1 fibre et 1 télécom) débordant à l'intérieur de la parcelle en zone de non aedificandi à 1m maximum de la limite domaine public – domaine privé	**Raccordement :**	**Câblage**
Prise en charge	SHEMA TERRANEA, après validation du concessionnaire	SHEMA TERRANEA, après validation du concessionnaire	Constructeur	Opérateurs à la demande et à la charge du Constructeur

Réseau électrique (demande inférieure à 36 Kva)



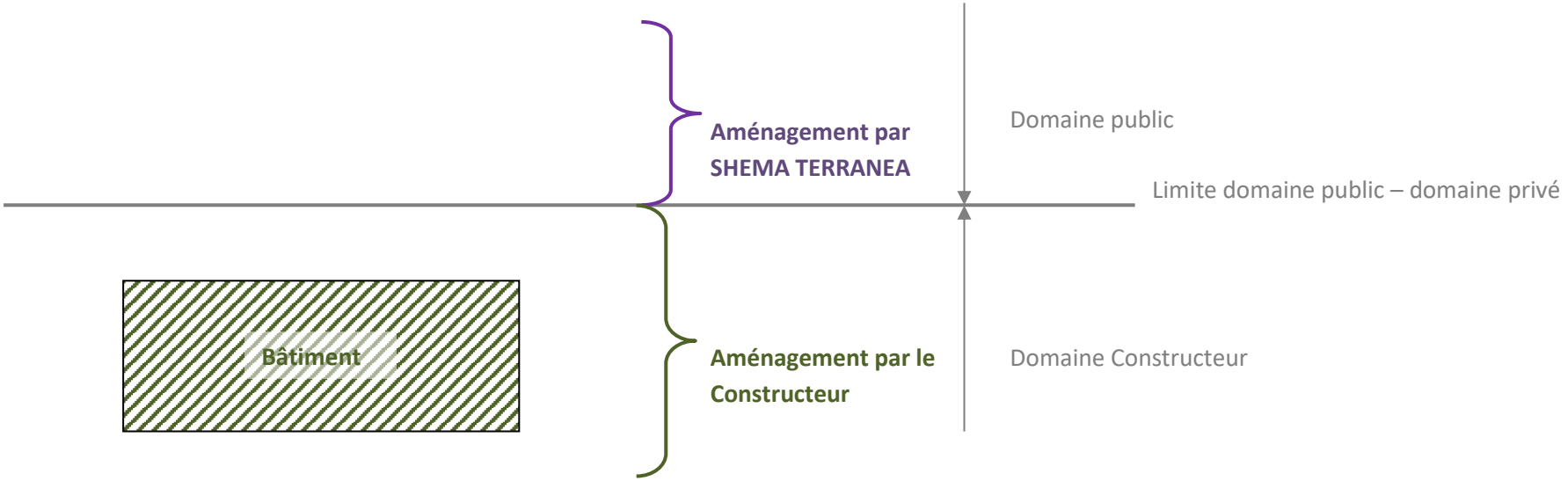
Nature de la prestation	Desserte : Réseau structurant, depuis l'emprise de la voie publique la plus proche	Branchement : Un raccordement depuis le réseau BT le plus proche en tangente sur le réseau structurant par lot, câble de branchement en limite de façade à l'intérieur de la parcelle	Raccordement vers installation :
Prise en charge	SHEMA TERRANEA, après validation du concessionnaire	Enedis à la demande et à la charge de SHEMA TERRANEA et adaptées si nécessaire aux données techniques fournies par le constructeur au CCCT (1 branchement par lot)	Enedis à la demande et à la charge du Constructeur

Réseau Gaz



Nature de la prestation	Desserte Réseau structurant, depuis l'emprise de la voie publique la plus proche	Branchement : Une prise en charge sur le réseau structurant par lot, conduite, vanne d'isolement, coffret de comptage implanté à l'intérieur de la parcelle en zone de non aedificandi à 1m maximum de la limite domaine public – domaine privé	Raccordement et mise à la côte des coffrets	Equipement de comptage dans le coffret
Prise en charge	SHEMA TERRANEA, après validation du concessionnaire	SHEMA TERRANEA après validation du concessionnaire	GrDF à la demande et à la charge du Constructeur	GrDF à la charge du Constructeur

Revêtements de sol extérieurs et hors emprise bâtiment



Nature de la prestation	Domaine public	Zone non aedificandi à l'intérieur lot constructeur	Domaine Constructeur
Prise en charge	Aménagé par SHEMA TERRANEA et à la charge de SHEMA TERRANEA	Aménagement par le constructeur et à sa charge, dans le respect du CPAUPE. Les plans seront soumis à SHEMA TERRANEA pour validation	Aménagement par le Constructeur et à sa charge les revêtements seront conformes au CPAUPE et soumis à la SADIV pour validation.

Autres aménagements

Tous les aménagements intérieurs au Domaine Constructeur devront être conformes au Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) et en cohérence avec les aménagements réalisés par SHEMA TERRANEA sur le domaine public. Ils seront soumis à validation par SHEMA TERRANEA avant réalisation.

Sans être exhaustif, voici les prestations devant être précisées : type et formulation des enrobés, structures de chaussées, bétons et finitions de ces bétons, luminaires (mats, crosses, lanternes), végétalisation et espèces végétales, marquage au sol, principe constructif des parkings, murs de soutènement et matrice de ceux-ci, …

La mise à la côte des regards en domaine privé le nécessitant sera exécutée par le constructeur

Pour les lots libres, et suivant le plan joint au CCCT, la réalisation des clôtures situées en limite du domaine public sont à la charge du constructeur.

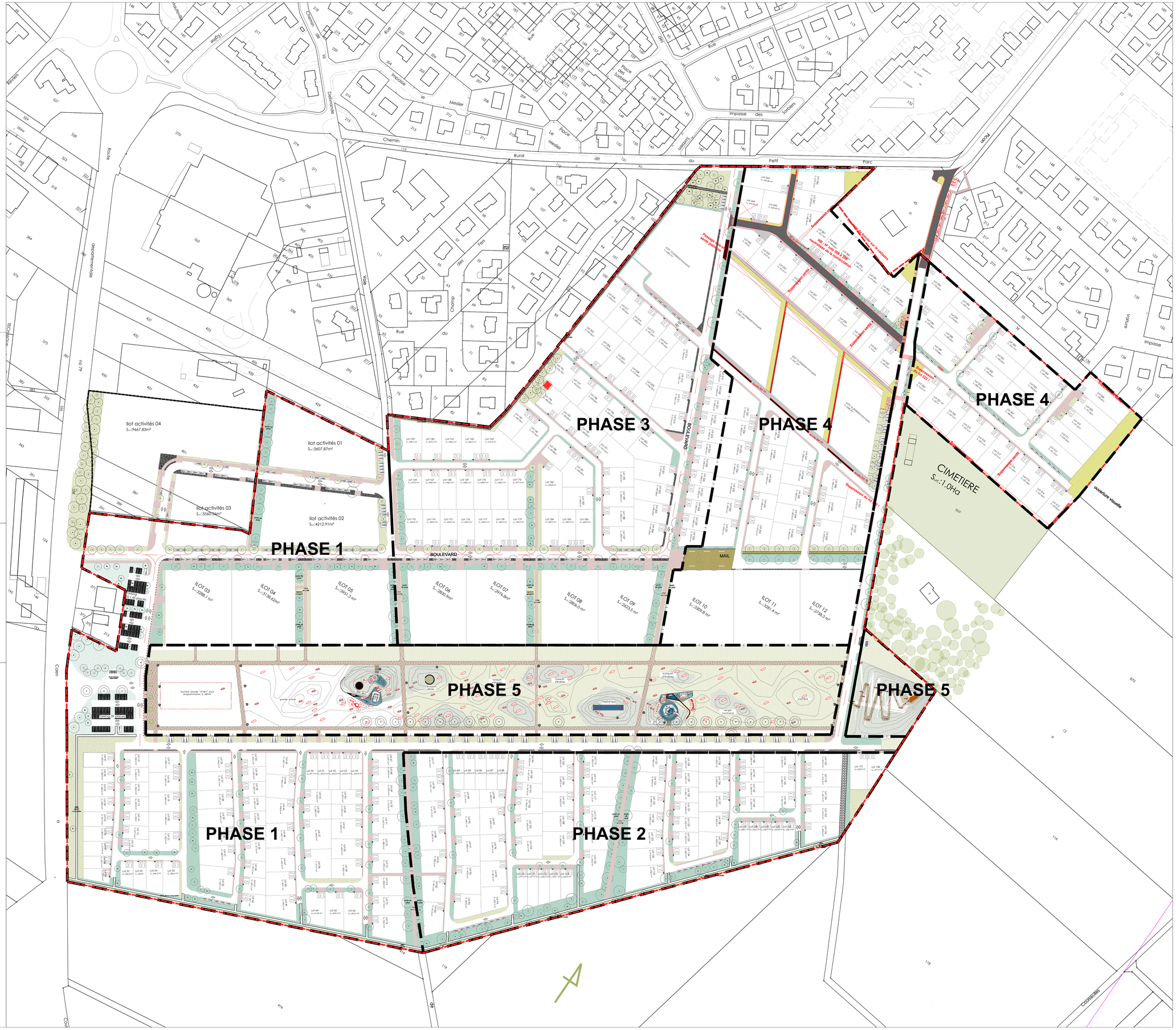
Les espaces non bâtis situés dans l'emprise privative seront entretenues à la charge exclusive du constructeur, y compris les espaces privatifs réalisés par l'aménageur préalablement à la vente du terrain (voir Annexe 2).

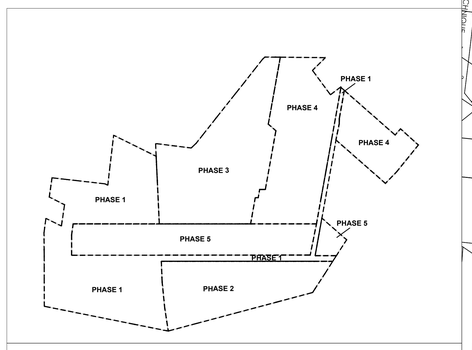
Collecte des eaux pluviales :

Règle générale : pas de desserte eau pluviale, obligation de gérer l'épisode pluvial centennale à la parcelle et d'organiser une surverse sur le domaine public en cas d'évènement pluvieux d'intensité supérieur. (Voir la note de gestion des eaux pluviales sur parcelle privative du CPAUPE).

Le traitement quantitatif et qualitatif des eaux pluviales est réalisé en gestion intégrée. Aucun ouvrage spécifique aux eaux pluviales n'est créé, d'autres ouvrages devront être mis à profit : toitures réservoir, structure de chaussées drainante, espaces verts creux, …

Une étude sera exécutée par le Constructeur pour le traitement des eaux pluviales lors du dépôt du permis de construire. Elle présentera le type, la position, le dimensionnement des ouvrages éventuels à créer et la localisation en trois dimensions de la surverse exceptionnelle sur le domaine public. Elle sera fournie à SHEMA TERRANEA pour validation par son bureau d'études.





LEGENDE

LL : lot libre

MIG : maisons individuelles groupées

COL : habitat collectif

VC : verger citadin

ACT : zone d'activité

Département de basse Normandie (14)

MAITRE D'OUVRAGE

TERRANEA
2 rue Martin Luther King
14280 SAINT-CONTEST
Tél. : 02 31 06 91 00

SHEMA
Les Rives de l'Orne
15 avenue Pierre Mendès France - BP 53060
14018 CAEN CEDEX 2
Tél. : 02 31 46 91 40

COURSEULLES SUR MER
-
ZAC DE SAINT URSIN

PRO

Plan masse général

Date	Modification	Indice
Novembre 2019	Edition originale	A
Février 2020	Mise à jour plan paysage et réseaux	B
Juillet 2020	Export à jour	C
Mai 2021	Export à jour - Reste places PMR à MàJ	D
Février 2026	Export à jour - Mise à jour du foncier de la tranche 4	E

11/02/2026

Ech: 1/1000 ème

ARCAU ARCHITECTES
RE, rue Arcle Cloth
CS70007 - 56 000 VANNES CEDEX
Tél. 02 97 40 33 33 - Fax: 02 97 40 32 27
e-mail: agence@arcau.fr

TAKTYK
8, rue du faubourg Poissonnière
75 010 paris
Tél. 09 81 32 05 02
e-mail: office@taktyk.net

INFRA Services
Zi Sud-Est - 11 rue de la Fréquentière 35 510
CESSON SEVIGNE
Tél. : 02 32 82 36 81
e-mail: isnhenvers@infraservices.fr

CERYX
18 rue des Forts
28000 CHERSY
Tél. : 02 37 38 03 70

GEOSAT NORMANDIE
542 Avenue des Digues
Parc d'activités Normandie
14123 FLEURY SUR ORNE - CAEN
Tél. : 02 31 820 820 Fax : 02 31820 821
e-mail: contact@geo-sat-normandie.com

LE PARC Saint-ursin
QUARTIER VERT À COURSEULLES-SUR-MER

Courseulles sur-Mer

ZAC SAINT-URSIN à COURSEULLES-SUR-MER

CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS (CCCT)

SITUÉS À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE DE LA ZAC – Tranche 1

24 novembre 2020

Sommaire

ARTICLE 1 – Précisions liminaires sur le CCCT 4
1.1. Etablissement du CCCT 4
1.2. Structure du CCCT 4
1.3. Opposabilité du CCCT 4
1.4. Sens des termes employés 5
1.5. Insertion obligatoire dans l'acte de cession ou location 5
1.6. Substitution de co-contractant 5
ARTICLE 2 – Précisions liminaires sur la division des terrains cédés ou loués 5
Titre I – Encadrement réglementaire des constructions à venir 6
ARTICLE 3 – Destination des constructions 6
ARTICLE 4 – Surface de plancher autorisée 6
ARTICLE 5 – Prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales 6
Titre II – Encadrement contractuel des aménagements et des constructions à venir 7
Chapitre 1 – Terrains destinés à un usage public ou collectif 7
ARTICLE 6 – Obligations à charge de l'aménageur de la zac 7
ARTICLE 7 – Garde et entretien 7
7.1. Remise des ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC 7
7.2. Garde, entretien, utilisation et police 7
7.3. Ouvrages réalisés par les constructeurs 7
7.4. Documentation 8
Chapitre 2 – Terrains destinés à être cédés ou donnés à bail 9
ARTICLE 8 – Urbanisme et architecture 9
8.1. Lien avec la ZAC 9
8.2. Lien avec le document local d'urbanisme 9
8.3. Cahier de prescription architecturales, urbaines, paysagères et environnementales 9
ARTICLE 9 – Bornage et clôture 9
9.1. Bornage 9
9.2. Clôtures et mitoyenneté 10
ARTICLE 10 – Desserte des terrains cédés ou loués 10
10.1. Limites des prestations et définition 10
10.2. Sanctions à l'égard de l'aménageur de la ZAC 10
ARTICLE 11 – Branchements et canalisations 10
ARTICLE 12 – électricité 11
ARTICLE 13 – Gaz 11
ARTICLE 14 – Télécommunications 12
14.1. Internet 12
ARTICLE 15 – établissements des projets et coordination des travaux 12
15.1. Etablissement des projets 12
15.2. Coordination des travaux 13
ARTICLE 16 – Exécution des travaux par le constructeur ou ses entrepreneurs 13
Titre III – Gestion des équipements communs et servitudes d'intérêt général 14
ARTICLE 17 – Entretien des espaces libres autres que ceux de l'article 7 14
ARTICLE 18 – Usage des espaces libres, servitudes 14
18.1. Parties non construites 14
18.2. Servitude réciproque 14
18.3. Servitude de passage des réseaux 14
ARTICLE 19 – Tenue générale 14

ARTICLE 20 – Assurances 15
ARTICLE 21 – Modification du cahier des charges 15
Titre IV – Délais d'exécution et sanctions 16
ARTICLE 22 – Délai d'exécution 16
ARTICLE 23 – Prolongation éventuelle des délais d'exécution 16
ARTICLE 24 – Sanctions à l'égard du constructeur 17
24.1. Dommages-intérêts 17
24.2. Résolution de la vente 17
24.3. Résiliation de l'acte de location 17
24.4. Frais et charges 18
ARTICLE 25 – Ventes, location, morcellement des terrains cédés ou loués 18

ARTICLE 1 – PRECISIONS LIMINAIRES SUR LE CCCT

1.1. Etablissement du CCCT

Aux termes d'une concession d'aménagement conclue le 6 novembre 2015, sur le fondement des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, la commune de Courseulles-sur-Mer a confié au groupement SHEMA - FONCINVESTIS, ici désigné sous le terme « l'aménageur de la ZAC », l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de SAINT-URSIN. La commune a approuvé la création de la ZAC SAINT-URSIN par délibération du 11 avril 2013 puis a approuvé le Dossier de Réalisation par délibération du 17 octobre 2019.

En application des dispositions de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, il est fait obligation au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI, et au préfet dans les autres cas, d'approuver lors de chaque cession ou concession d'usage d'un terrain situé au sein du périmètre de ZAC un cahier des charges particulier.

L'aménageur intervient à la signature du cahier des charges en sa qualité de commercialisateur du lot.

1.2. Structure du CCCT

Le présent cahier des charges est organisé en quatre titres :

- Le titre I contient des dispositions de nature réglementaire venant encadrer les constructions qui seront réalisées sur le terrain cédé ou loué. Ces dispositions sont édictées par la personne publique signataire.
- Le titre II définit les obligations que l'aménageur de la ZAC et le constructeur déclarent volontairement s'engager à respecter pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction à venir.
- Le titre III détermine les modalités de gestion des équipements communs qui seront réalisés et les servitudes de droit privé que les parties s'imposent dans un but d'intérêt général.
- Le titre IV prévoie les délais d'exécution et les sanctions applicables en cas de méconnaissance des obligations découlant des trois premiers titres.

1.3. Opposabilité du CCCT

Le titre I contient des dispositions de nature réglementaire. De par cette nature, ces dispositions sont opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme touchant le lot cédé ou loué.

Le titre II contient des dispositions de nature purement contractuelle et bilatérale (aménageur/constructeur). Ces dispositions ne comportent, sauf indication expresse contraire, aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées à d'autres personnes, ni être invoquées par elles à l'encontre de l'aménageur de la ZAC ou du constructeur, conformément à l'article 1203 du code civil.

Le titre III détermine les modalités de gestion des équipements communs et impose des servitudes d'intérêt général au cessionnaire ou locataire de lot, ainsi qu'à ses ayants-cause à quelque titre que ce soit. A ce titre, l'utilisateur du lot prend l'engagement d'imposer à un sous-acquéreur ou un sous-locataire éventuel, de s'engager lui-même directement sur ces obligations envers l'aménageur de la ZAC.

Le titre III prévoyant l'obligation de créer une Association syndicale libre (ASL) à laquelle sont tenus d'adhérer les propriétaires de lots, et envers laquelle les propriétaires sont tenus d'obligations, ainsi que des obligations à charge du cessionnaire ou locataire du lot au profit des autres utilisateurs de lots, ses dispositions peuvent être considérées comme contenant des stipulations pour autrui au sens de l'article 1205 du code civil.

Enfin, le titre III s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur de la ZAC.

Chaque assujetti est donc fondé à se prévaloir des dispositions du titre troisième à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur de la ZAC déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

Sauf disposition contraire prévue dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC, à l'exception de celles du titre III.

1.4. Sens des termes employés

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le terme de « constructeur » tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ... etc, et ce en raison de son obligation principale de construire sur le lot acquis ou loué afin de permettre la réalisation des objectifs et du programme des constructions de la zone d'aménagement concerté.
- d'autre part, on désignera sous l'expression d'« acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc., et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique... etc.
- enfin, on désignera indifféremment par l'expression « l'aménageur de la ZAC » la SAS SAINT URSIN chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.

1.5. Insertion obligatoire dans l'acte de cession ou location

Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.6. Substitution de co-contractant

A l'expiration de la concession d'aménagement visée aux articles 1.1 et 1.4 ci-avant, pour quelque raison que ce soit, la personne publique concédante sera substituée de plein droit à l'aménageur de la ZAC dans tous les droits et obligations résultant pour celui-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

ARTICLE 2 – PRECISIONS LIMINAIRES SUR LA DIVISION DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains compris dans le périmètre de la ZAC font l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux utilisateurs publics ou privés.

Cette division ne constitue pas un lotissement au sens du code de l'urbanisme et n'est donc pas soumise aux formalités prévues pour les lotissements, en vertu des dispositions des articles R.442-1 (c) et R.442-2 de ce code.

ARTICLE 3 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La cession ou la location du lot est consentie en vue de la réalisation du programme de constructions précisé dans l'acte de cession ou de location et dont le plan de masse est joint en ANNEXE 4 au présent CCCT.

Ce programme de constructions participe lui-même de la réalisation du programme des constructions de la ZAC dont le plan de programmation est joint en ANNEXE 3 au présent CCCT.

Les constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du document local d'urbanisme applicable et de la réglementation nationale d'urbanisme, de la réglementation générale et du titre II ci-après.

ARTICLE 4 – SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher et le nombre prévisionnel de logements dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est précisé en ANNEXE 5 aux présentes lors de chaque cession ou location.

ARTICLE 5 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

Pour assurer une cohérence architecturale à l'ensemble du site et conformément aux dispositions de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, le présent cahier des charges fixe des prescriptions de nature techniques, urbanistiques et architecturales pour la durée de la réalisation de la zone d'aménagement concerté, qui sont annexées aux présentes (ANNEXE 1).

Ces prescriptions revêtent une portée réglementaire et seront opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme concernant le lot cédé ou loué, dans la mesure où elles n'expriment pas de règles plus sévères que celles découlant expressément du document local d'urbanisme en vigueur (PLU, POS ou document en tenant lieu) pour chaque point particulier réglementé.

Elles devront être prises en compte dans la phase d'étude des projets portés par le constructeur, dans le cadre des demandes d'autorisation afférentes auxdits projets et durant leur réalisation.

En fonction des différents secteurs, ces prescriptions pourront notamment régir l'implantation ou l'alignement des constructions, les volumétries, ainsi que les accès aux parcelles.

D'une façon générale, la qualité architecturale des constructions s'imposera comme une donnée fondamentale dans la démarche de conception des projets qui devront notamment prendre en compte les principaux thèmes de composition de l'architecture urbaine dans la ZAC (socle, entrée, couronnement ou toiture, etc...).

Titre II – Encadrement contractuel des aménagements et des constructions à venir

CHAPITRE 1 – TERRAINS DESTINES A UN USAGE PUBLIC OU COLLECTIF

ARTICLE 6 – OBLIGATIONS A CHARGE DE L'AMENAGEUR DE LA ZAC

L'aménageur de la ZAC exécutera, en accord avec la personne publique concédante de l'opération et conformément au document local d'urbanisme en vigueur, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics de la ZAC et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités compétentes, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale dont la constitution est prévue au présent cahier des charges.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'aménageur de la ZAC sont définies dans le cahier des limites de prestations générales (ANNEXE 2).

Sous réserve que d'autres délais ne soient prévus dans l'acte de cession ou location ou dans ses annexes, l'aménageur de la ZAC s'engage à exécuter dans les trois mois de la cession ou de la location de chaque lot :

- une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès audit lot,
- les canalisations d'eau et d'électricité permettant son alimentation.
- la voirie définitive dans un délai de six mois après la date où tous les bâtiments seront achevés et occupés. Lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés l'aménageur de la ZAC si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison, des intempéries ou pour des cas de force majeure.

ARTICLE 7 – GARDE ET ENTRETIEN

7.1. Remise des ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC

Conformément aux termes de la concession d'aménagement en vigueur, la remise intervient à l'achèvement, qui est réputé accompli aux plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.

7.2. Garde, entretien, utilisation et police

Les espaces et ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC demeurent à sa garde, et sous son entretien, jusqu'à leur remise à la collectivité compétente, au concessionnaire ou l'association syndicale habilités. L'aménageur pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie de ces voies, places et espaces publics.

Dès l'ouverture de ces ouvrages au public, et notamment dès l'ouverture des voiries à la circulation publique, la police y sera assurée par la personne publique compétente.

7.3. Ouvrages réalisés par les constructeurs

Lorsqu'ils sont destinés à être intégrés au domaine public, les espaces et ouvrages réalisés par les constructeurs demeurent sous leur garde tant que cette remise n'a pas eu lieu.

Jusqu'à leur remise à la collectivité compétente ou à l'association syndicale, chaque constructeur sera tenu de contribuer à leur entretien, qu'il s'agisse de voies, espaces libres ou réseaux divers, ainsi que le cas échéant, de participer

aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges etc., ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher des édifices construits hors eau sur la parcelle cédée ou louée par rapport à la surface de plancher de l'ensemble des immeubles construits hors eau sur la zone. Toutefois, au cas où il existerait une association syndicale, la facture sera adressée directement à l'association et les dépenses seront réparties entre les membres conformément aux statuts de l'association.

Les sommes dues à l'aménageur de la ZAC seront comptabilisées par celui-ci sur un compte spécial. Elles lui seront versées dans le mois suivant l'envoi de la facture correspondante.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il est dit plus après.

La collectivité compétente ou l'association syndicale libre assure la garde et l'entretien des ouvrages dès leur remise.

7.4. Documentation

A la remise des ouvrages et au plus tard à la réception, le constructeur fournit à la collectivité compétente, aux concessionnaires de service public, et aux administrations publiques compétentes, ou à l'association syndicale tous documents sur les ouvrages tels qu'ils ont été exécutés sous sa maîtrise, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation.

CHAPITRE 2 – TERRAINS DESTINES A ETRE CEDES OU DONNES A BAIL

ARTICLE 8 – URBANISME ET ARCHITECTURE

8.1. Lien avec la ZAC

Tout projet de construction porté par l'utilisateur d'un lot, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire ou d'aménager si la construction est l'accessoire d'aménagements, sera soumis à l'avis de l'urbaniste de la ZAC désigné par l'aménageur.

8.2. Lien avec le document local d'urbanisme

Le constructeur et l'aménageur de la ZAC s'engagent à respecter les dispositions applicables du PLU, du POS ou du document en tenant lieu, dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

Il est rappelé à ce sujet que le PLU est un document réglementaire et que tant les prescritions et orientations du projet d'aménagement et de développement durable, que le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

En aucun cas la responsabilité de l'aménageur de la ZAC ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou du document en tenant lieu, ou des évolutions que l'autorité publique compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

8.3. Cahier de prescription architecturales, urbaines, paysagères et environnementales

Les cahiers des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnemntales (CPAUPE) constituent l'annexe 1 du présent document. Les constructeurs devront s'y conformer, sous peine de refus de permis de construire. Dans le cas ou la construction ne serait pas conforme au permis de construire déposé et obtenu, une première mise en demeure de se conformer au permis de construire sera adressée au constructeur. Si dans un délai de trois mois à compter de la mise en demeure le bâtiment n'est pas conforme, l'aménageur pourra engager une action en responsabilité. Par ailleurs, le sequestre mentionné à l'article 16 des présentes ,ne sera rendu à l'acquéreur qu'après constat de la conformité de la construction au permis de construire.

ARTICLE 9 – BORNAGE ET CLOTURE

9.1. Bornage

L'aménageur de la ZAC fera procéder à ses frais par un géomètre-expert DPLG, à :

- l'établissement du ou des documents d'arpentage qui est ou sont nécessaire(s) à la vente ;
- le bornage du terrain.

Pour les opérations de constructions d'immeubles d'habitation ou mixte (professionnel et d'habitation), le bornage ainsi que le descriptif du terrain résultant de ce bornage sont établis pour la signature de la promesse de vente, conformément aux dispositions de l'article L.115-4 du code de l'urbanisme.

Pour les opérations de construction d'immeubles à usage autre que d'habitation ou mixte, cette intervention sera réalisée préalablement à l'acte authentique et à la prise de possession du terrain.

L'acquéreur scellera son accord sur la définition physique du terrain qui lui est proposé en signant le plan de bornage. Ce document servira à l'établissement du document d'arpentage.

Le bornage sera réceptionné par l'acquéreur préalablement à la prise de possession du terrain et au démarrage du chantier, et donnera lieu à la signature d'un procès-verbal.

L'acquéreur est tenu de respecter scrupuleusement les limites fixées. En aucun cas, il ne pourra faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué.

Il devra veiller à ce que les fondations de ses immeubles, clôtures et tous ouvrages se situent à l'intérieur de son terrain, sauf accord écrit de l'aménageur de la ZAC.

Ces dispositions, qui concernent notamment les fondations, s'appliquent à toute limite séparative du domaine privé et du domaine public, y compris après rétrocession éventuelle.

En outre, lorsque la limite de propriété correspondra à celle d'un immeuble bâti, l'acquéreur sera tenu de faire procéder à l'implantation de ce dernier par un géomètre-expert DPLG.

9.2. Clôtures et mitoyenneté

Tout cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par l'aménageur de la ZAC ne peut, en aucun cas, réclamer à ce dernier la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté. Le constructeur ayant supporté les frais de clôture devra néanmoins présenter les justificatifs des coûts de la clôture à l'appui de sa demande de remboursement. En cas de litige, il appartiendra aux acquéreurs de saisir la juridiction compétente.

Lorsqu'une clôture sera établie en limite de l'espace public et de l'espace privé, celle-ci devra faire l'objet d'un projet précis inclus dans la demande de permis de construire ou d'aménager.

ARTICLE 10 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

10.1. Limites des prestations et définition

La limite des prestations dues par l'aménageur de la ZAC et la définition des obligations des constructeurs au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans le « tableau de limites de prestations » annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe 2 du présent CCCT.

Les ouvrages à la charge de l'aménageur de la ZAC seront réalisés par celui-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la personne publique concédante, conformément aux prescriptions du PLU, et au programme des équipements publics du dossier de réalisation de la ZAC dans les délais fixés à l'article 6 ci-dessus.

10.2. Sanctions à l'égard de l'aménageur de la ZAC

En cas d'inexécution par l'aménageur de la ZAC des travaux lui incombant dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession ou location, le constructeur est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de lui réclamer une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de sa défaillance.

ARTICLE 11 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur de la ZAC à la collectivité compétente, aux sociétés concessionnaires ou aux associations syndicales, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, ... etc., établis par l'aménageur de la ZAC, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics concernés.

La remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux seront supportés intégralement par le constructeur ainsi que, éventuellement, le versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

Les travaux de remise en état feront l'objet d'un procès-verbal dressé contradictoirement avec l'aménageur de la ZAC. En cas de réserves émises par l'aménageur, le constructeur s'engage à réaliser les travaux modificatifs dans un délai de 15 jours, tout dépassement de ce délai entrainant l'application de pénalités telles que prévues à l'article 25.

Après remise des ouvrages publics par l'aménageur de la ZAC aux collectivités compétentes, aux sociétés concessionnaires ou aux associations syndicales, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

ARTICLE 12 – ELECTRICITE

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité les terrains ou les locaux nécessaires.

L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec le gestionnaire.

Cette mise à disposition fera l'objet de conventions particulières entre le gestionnaire du réseau public de distribution et le constructeur.

Dans le cas où le constructeur met à disposition du gestionnaire réseau public un local adéquat, le constructeur aura droit à une indemnité versée par le gestionnaire du réseau et dont le montant est fixé par les textes réglementaires.

Il appartient au constructeur de se faire préciser auprès du gestionnaire du réseau public de distribution les éléments techniques imposés par les textes réglementaires en vigueur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par l'aménageur de la ZAC tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau public de distribution.

En conséquence, ce dernier pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 13 – GAZ

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Après la réalisation des installations de gaz, le constructeur devra obtenir le certificat de conformité prévu par les textes en vigueur.

En temps opportun, et au plus tard avant l'exécution des travaux, le constructeur soumettra au gestionnaire du réseau public de distribution de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage à mettre à disposition du gestionnaire du réseau public de distribution, les sols, terrains, locaux *ad-hoc*, nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage ... etc.

Dans le cas où le constructeur met à disposition du gestionnaire réseau public un local adéquat, le constructeur aura droit à une indemnité versée par le gestionnaire du réseau et dont le montant est fixé par les textes réglementaires.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire du réseau public de distribution, c'est-à-dire la possibilité de vérifier, avant la mise en service et ultérieurement, les installations intérieures.

Le constructeur, propriétaire des terrains traversés par une canalisation de transport ou de distribution de gaz et ses ayants-droits s'abstiennent de tout fait de nature à nuire à la construction, à la bonne utilisation et à l'entretien de la canalisation dans les conditions définies par les textes en vigueur.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par le vendeur tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau.

En conséquence, cet organisme pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 14 – TELECOMMUNICATIONS

14.1. Internet

Lorsque l'aménageur de la ZAC réalisera une infrastructure de télécommunication composée de fourreaux en attente, avec une chambre de tirage à proximité, de façon à permettre la desserte des constructions par plusieurs opérateurs distincts jusqu'en limite de propriété du constructeur, le constructeur devra poursuivre cette infrastructure jusqu'à son projet de construction dans la continuité et en conformité avec celle-ci-dessus.

Le constructeur devra respecter les normes de construction en vigueur pour réaliser la desserte intérieure de l'immeuble. Le coût des travaux de desserte intérieure de l'immeuble est à la charge du constructeur.

ARTICLE 15 – ETABLISSEMENTS DES PROJETS ET COORDINATION DES TRAVAUX

15.1. Etablissement des projets

Le processus de mise au point par le constructeur de son projet architectural fera l'objet d'une démarche concertée s'accompagnant de validations systématiques par l'urbaniste de la ZAC aux différentes étapes de sa conception (esquisse - APS - accord préalable au dépôt de PC - APD).

A cet égard le constructeur devra fournir à l'urbaniste de la ZAC, l'ensemble des plans permettant d'analyser le projet et de vérifier sa connexion aux espaces publics de la ZAC.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec l'aménageur de la ZAC et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai précisé à l'article 23.

Le constructeur devra établir ses projets en conformité avec le cahier des prescriptions techniques et des limites de prestations, le cahier des prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques qui pourra inclure des dispositions particulières au projet d'aménagement de la ZAC (prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères).

Le constructeur devra respecter les directives de l'urbaniste de la ZAC, le cas échéant celles du paysagiste de la ZAC.

Le constructeur devra communiquer à l'aménageur de la ZAC une copie du dossier complet de demande de permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 23, afin que l'aménageur de la ZAC puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage notamment).

L'aménageur de la ZAC pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'aménageur pourra établir les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédés ou loués. A cet effet, il pourra notamment établir des plans masses définissant le parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent.

L'aménageur de la ZAC pourra également établir des esquisses de plans masses, qu'il fournira au constructeur, assorties des estimations comparatives sommaires pour les infrastructures correspondantes et de la définition graphique des limites physiques des prestations, conformément à l'annexe 2 du présent cahier, dite programme des prestations techniques particulières.

L'aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales (ANNEXE 1) ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

L'examen du dossier par l'aménageur de la ZAC ne saurait engager sa responsabilité, le constructeur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

15.2. Coordination des travaux

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

En aucun cas, l'aménageur de la ZAC ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

En cas de réalisation de tirants ou de dispositifs équivalents sous le domaine public ou sous des terrains appartenant à l'aménageur de la ZAC pour les besoins de sa construction, le constructeur devra fournir à l'aménageur ou à la collectivité selon le cas, les plans d'exécution.

ARTICLE 16 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LE CONSTRUCTEUR OU SES ENTREPRENEURS

Le constructeur ou, s'il n'effectue pas lui-même les travaux, les entrepreneurs intervenant pour son compte auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur de la ZAC. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et l'aménageur.

En cas de dégradations des aménagements, constatées à l'issue de la construction, l'aménageur sollicitera le constructeur pour le paiement des réparations. Le constructeur s'acquittera du montant de ces réparations auprès de l'aménageur dans les deux (2) mois de la réception de la facture.

En outre, pour garantir ce paiement l'acte notarié pourra prévoir le versement par le constructeur en la comptabilité du Notaire, d'une provision pouvant aller de cinq cents euro (500€) pour les lots libres à deux mille euro (2 000€) pour les programmes groupés, en garantie du nettoyage de la voirie dont dépend l'immeuble vendu, et de l'absence de dommages causés à celle-ci pendant la phase de construction ; ladite somme restera séquestrée entre les mains de l'office notarial et sera remise automatiquement à l'acquéreur, après constat par l'aménageur de la restitution de la voirie sans besoin de nettoyage ni d'aucune réparation, après l'achèvement du bâtiment.

Dans le cas contraire, et faute de paiement des réparations dans les conditions mentionnées ci-dessus, cette somme restera acquise à l'aménageur, sans exclure la possibilité pour lui de demander le montant réel des travaux de réparations, dans l'hypothèse où leur coût dépasserait ce montant.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m² de surface de plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Titre III – Gestion des équipements communs et servitudes d'intérêt général

ARTICLE 17 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX DE L'ARTICLE 7

Chaque constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

Le cas échéant, pour les espaces privatifs qui seront définis dans l'acte de cession ou de location, l'association syndicale compétente prévue à l'article 20 ci-après, assurera cet entretien pour le compte de l'ensemble des constructeurs implantés dans le périmètre syndical, et dans les conditions fixées par les statuts de la dite association, dont un exemplaire est ci-annexé (ANNEXE 4).

ARTICLE 18 – USAGE DES ESPACES LIBRES, SERVITUDES

18.1. Parties non construites

Les parties non construites des terrains destinés à être cédés ou loués, sauf d'une part ceux cédés pour la construction de bâtiments publics (écoles, mairie ... etc.) et sauf d'autre part les parties dites espaces privatifs expressément désignées dans l'acte de cession ou de location, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

Les constructeurs ou leurs ayants-cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés, sous réserve des exclusions précisées à l'alinéa ci-dessus..

18.2. Servitude réciproque

Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque et sans indemnité de part ni d'autre.

En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains visés à l'article 19.1 sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

18.3. Servitude de passage des réseaux

Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles ... etc., telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur de la ZAC, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée habilitée, ou pour leur compte.

ARTICLE 19 – TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ou sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial.

L'aménageur pourra accorder des dérogations aux interdictions susvisées et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

ARTICLE 20 – ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain par une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

ARTICLE 21 – MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 18), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de surface de plancher que chaque constructeur est autorisé à réaliser sur le lot cédé ou loué.

Les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

Titre IV – Délais d'exécution et sanctions

ARTICLE 22 – DELAI D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1. Commencer sans délai les études de la totalité des constructions autorisées sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer et à contacter l'architecte urbaniste conseil de la ZAC pour exposer son projet. Le constructeur communiquera le projet de permis de construire dans les 30 jours à l'agence mandatée pour la commercialisation qui transmettra dans un délai de 15 jours pour avis. L'architecte conseil rendra son avis dans les 30 jours. Si l'avis est favorable ou favorable avec réserve, le constructeur aura 60 jours pour se conformer à l'avis et déposer le permis de construire. Dans le cas d'un avis défavorable de l'architecte conseil la demande de permis de construire ne pourra pas être déposée, et devra être reprise jusqu'à obtention d'un avis favorable.
2. Déposer son dossier de demande de permis de construire en mairie de Courseulles-sur-Mer en autant d'exemplaires que souhaité par la commune. Il est précisé que la commune transmettra un exemplaire à l'architecte conseil de la zone pour visa.
3. Déposer sa demande de permis de construire dans un délais de 2 mois à dater de la signature de la promesse unilatérale de vente ou de compromis de vente, étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre ; en cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers de l'année correspondant à la tranche considérée ;
4. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 3 mois à compter de la signature de l'acte authentique transférant la propriété ;
5. Avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire purgé du recours des tiers.

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'aménageur de la ZAC d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification éventuelle par l'architecte de l'aménageur.

Pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera également considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement pour la construction des bâtiments à usage d'habitation.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. L'aménageur de la ZAC pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 23 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS D'EXECUTION

Les délais fixés à l'article 23 ci-dessus seront prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations, si leur inobservation est due à un cas de force majeure. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des prêts aidés en matière de logement (détailler la nature du financement attendu).

Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

ARTICLE 24 – SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location, et leurs annexes, l'aménageur de la ZAC pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes.

24.1. Dommages-intérêts

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 23, l'aménageur de la ZAC le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°. Si le constructeur a méconnu une autre de ses obligations découlant du présent cahier des charges, le vendeur le mettra en demeure de satisfaire à cette obligation dans un délai de 10 jours.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, le vendeur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec un maximum à percevoir de 10/100 (10 %) dudit prix de cession.

En cas de location, l'indemnité sera égale à 1/10 du loyer mensuel dû par jour de retard avec un maximum d'une année de loyer.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint le maximum prévu ci-dessus l'aménageur de la ZAC pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

24.2. Résolution de la vente

La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur de la ZAC, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 23 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'aménageur de la ZAC, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes.
- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée.

Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'aménageur de la ZAC étant l'administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal civil compétent sur la requête de l'aménageur de la ZAC.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de l'aménageur de la ZAC que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

24.3. Résiliation de l'acte de location

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location ainsi que le régime applicable.

24.4. Frais et charges

Tous les frais seront à la charge du constructeur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation. Ces sommes sont réparties entre les créanciers suivant les formes et conditions concernant le règlement des prix de vente d'immeubles.

ARTICLE 25 – VENTES, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Hormis l'hypothèse d'un recours à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) au sens de l'article 1601-3 du code civil expressément approuvé par l'aménageur de la ZAC, les terrains ou les baux ne pourront être librement cédés par le constructeur, et aucun droit ne pourra être consenti sur les terrains, même à titre précaire, qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus. En cas d'intention de recourir à la VEFA par le constructeur, sans que l'aménageur de la ZAC n'ait au préalable donné expressément son accord à ce type de vente, l'aménageur pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, jusqu'à la passation du contrat de VEFA du constructeur avec les sous-acquéreurs et sous réserve que les travaux n'aient pas encore commencé

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction.

Avant toute cession dans le contexte ci-dessus évoqué, le constructeur devra aviser l'aménageur de la ZAC de ses intentions, au moins trois mois à l'avance.

L'aménageur de la ZAC pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %.

En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur de la ZAC, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'aménageur de la ZAC.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédit-preneurs aient reçu l'agrément préalable de l'aménageur de la ZAC.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire au sens de l'article 1601-1 du code civil.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par l'aménageur de la ZAC et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Lu et approuvé

A Caen, le 06 Janvier 2021

La Maire

MAIRIE DE COURSEULLES SUR MER 14470

L'Aménageur de la ZAC

SAS SAINT URSIN
Dénomination sociale : GROUPEMENT SHEMA – FONCIMVESTIS COURSEULLES
Société par Actions Simplifiée au capital de 500 000€ - SIRET 824 049 068 00011 - APE 4110D
Bureaux : Les Rives de l'Orne - 15 avenue Pierre Mendès France
Correspondance : BP 53060 - 14018 CAEN Cedex 2
Tél. 02 31 46 91 40 - Fax 02 31 46 91 41

ZAC SAINT-URSIN à COURSEULLES-SUR-MER

CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS (CCCT)

ANNEXES

Annexe 1 : Cahiers des prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques
Annexe 2 : Cahier des limites de prestations générales
Annexe 3 : Plan de programmation
Annexe 4 : Autorisation de cession et attestation de délivrance de Surface de Plancher

ANNEXE 1

AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER

CAHIERS DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, ARCHITECTURALES ET URBANISTIQUES

ANNEXE 2

AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER

CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS GENERALES

ANNEXE 3

AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER

PLAN DE PROGRAMMATION

ANNEXE 4

AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER

AUTORISATION DE CESSION & ATTESTATION DE DELIVRANCE DE SURFACE DE PLANCHER

Nom de l'acquéreur	
Adresse du terrain cédé	
Secteur au PLU	
Référence cadastrale	
Superficie de la parcelle	
Nature du programme & nombre prévisionnel de logements	
Surface de Plancher autorisée	
Prix de vente (€ HT)	

Je soussignée Anne-Marie Philippeaux, Maire de la Commune de COURSEULLES-SUR-MER :

- Autorise la cession de la parcelle référencée ci-dessus aux conditions inscrites dans le présent tableau, pour y ériger les constructions validées en commission d'architecture-conseil de la ZAC.
- Certifie sur l'honneur le nombre de mètres carrés de surface de plancher constructible affectée à la parcelle, en application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme et du CCCT de la ZAC SAINT-URSIN de COURSEULLES-SUR-MER approuvé le .....

Lu et approuvé
À COURSEULLES-SUR-MER, le

La Maire



Cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales

ZAC Saint Ursin // Courseulles-sur-Mer

Collectifs, Intermédiaires & Maisons Individuelles Groupées

Des îlots collectifs à la Skyline horizontale

SAS Saint-Ursin
Groupement Shema // Terranea
Atelier Arcau
Taktyk
Infra Services
Cabinet Lallouet
Ceryx

version 12 - 07/09/2022

PRÉAMBULE

Ce document vise à guider les acquéreurs et leur maître d'œuvre dans la définition architecturale, urbaine et paysagère de leur projet de construction. Les prescriptions et recommandations de ce cahier visent à rendre harmonieuses les constructions entre elles et ainsi aider à améliorer la qualité du cadre de vie du quartier et de ses habitants. Il permet d'envisager le paysage de demain en garantissant une certaine unité et une cohérence paysagère au sein du quartier Saint-Ursin.

Objectifs :

- Donner une vision d'ensemble pour comprendre le rapport entre le quartier Saint-Ursin et le grand paysage dans lequel il est inséré.
- Expliquer la méthode de suivi et d'accompagnement des projets.
- Présenter les obligations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales à respecter, sous la forme de fiches thématiques.
- Assurer une cohérence entre le projet urbain public et le projet particulier au regard des différentes thématiques (urbaines, architecturales, paysagères, hydrauliques, énergétiques..).

Ce cahier est un complément du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

L'acquéreur, assisté de son maître d'œuvre, veillera au respect des règles du PLU ET des prescriptions de ce cahier. Ce cahier rappellera pour chaque thème, les règles du PLU en vigueur.

Recommandations :

Les projets doivent s'appuyer sur les règles et les recommandations de ce cahier pour la conception du projet : elles contribuent à l'amélioration de la qualité du cadre de vie du futur quartier et au confort de ses nouveaux habitants.

SOMMAIRE

Volet 1 I Le projet : histoire et présentation de la ZAC de Saint-Ursin.....7

1 - LE PROJET DANS SON CONTEXTE.....8

2 - LE PROJET AU REGARD DU PLU.....10

3 - LE CADRE DE VIE.....11

Volet 2 I Le suivi de projet.....15

1. L'ÉQUIPE DE SUIVI.....16

2. LE SUIVI.....17

3. DOCUMENTS À JOINDRE AU DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE.....18

Volet 3 I Prescriptions et recommandations : fiches thématiques.....19

1 - COMPOSITION URBAINE.....23

2 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES.....29

3 - AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS.....37

4 - ENVIRONNEMENT.....54

Volet 4 I Annexes.....67

VOLET 1 I LE PROJET : HISTOIRE ET PRÉSENTATION DE LA ZAC DE SAINT-URSIN

SITUER ET COMPRENDRE LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

1 - LE PROJET DANS SON CONTEXTE....8

1.1 - Présentation du site....8
1.2 - Parti d'aménagement....9

2 - LE PROJET AU REGARD DU PLU....10

3 - LE CADRE DE VIE....11

3.1 - Habiter le parc Saint-Ursin....11
3.2 - Des espaces publics paysagers....12

1. LE PROJET DANS SON CONTEXTE

1.1 PRÉSENTATION DU SITE

Le projet de la ZAC de Saint-Ursin s'inscrit au sein de la commune de Courseulles-sur-Mer, station balnéaire située à proximité directe de Caen et de son agglomération. La commune appartient à la Communauté de Communes Cœur de Nacre.

La commune jouit d'un emplacement idéal au bord de la Manche, offrant à la fois des plages et des activités nautiques, grâce à son important port de plaisance. La ville se situe à la croisée de trois grandes entités paysagères :
- la mer et la Côte de Nacre
- la vallée de la Seulles qui crée un lien très fort avec l'espace rétro littoral
- un paysage productif avec la plaine de Caen.

Le site de la future ZAC Saint-Ursin est inscrit sur un plateau agricole marqué par un horizon ouvert et une forte présence du ciel.

Le quartier constituera une nouvelle façade en arrivant de la route de Caen. Aménagée par des alignements d'arbres, cette route départementale laisse découvrir des points de vue remarquables sur l'horizon maritime et la ligne de ciel du Havre par temps clair.

Le grand paysage de la plaine de Caen est aussi marqué par la présence de pièces boisées qui balisent le territoire.



1.2 LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

« Penser la ville par le paysage... »

La création d'un parc de 5 ha comme élément structurant du quartier est envisagé comme une véritable opportunité pour repenser la mise en réseau des principaux espaces publics de Courseulles-sur-Mer.

Avec ce projet ambitieux, la mairie cherche à se doter d'un espace vert majeur pouvant servir aussi bien aux habitants du quartier, qu'aux habitants de la ville et aux touristes. Ce parc sera un élément fort de l'identité de la ville.

Un système de parcs est une armature verte composée de pièces paysagères et d'espaces publics, reliés les uns aux autres par des rues arborées. Le système de parcs répond également aux besoins de liens écologiques mais également sociaux d'une ville. Tout cet ensemble crée ainsi une véritable canopée au sein du quartier, générant un écosystème aussi bien au sol que dans les airs. Le futur parc Saint-Ursin va permettre à Courseulles-sur-Mer de s'ouvrir sur son espace agricole, tout en créant de nouvelles relations avec son espace maritime. Des points de vue sont aussi envisageables afin de mettre en perspective l'horizon et le grand paysage.

Le nombre de logements prévu pour la ZAC est de **800** logements environ. La densité sera équivalente **à 25 logements/hectares.**

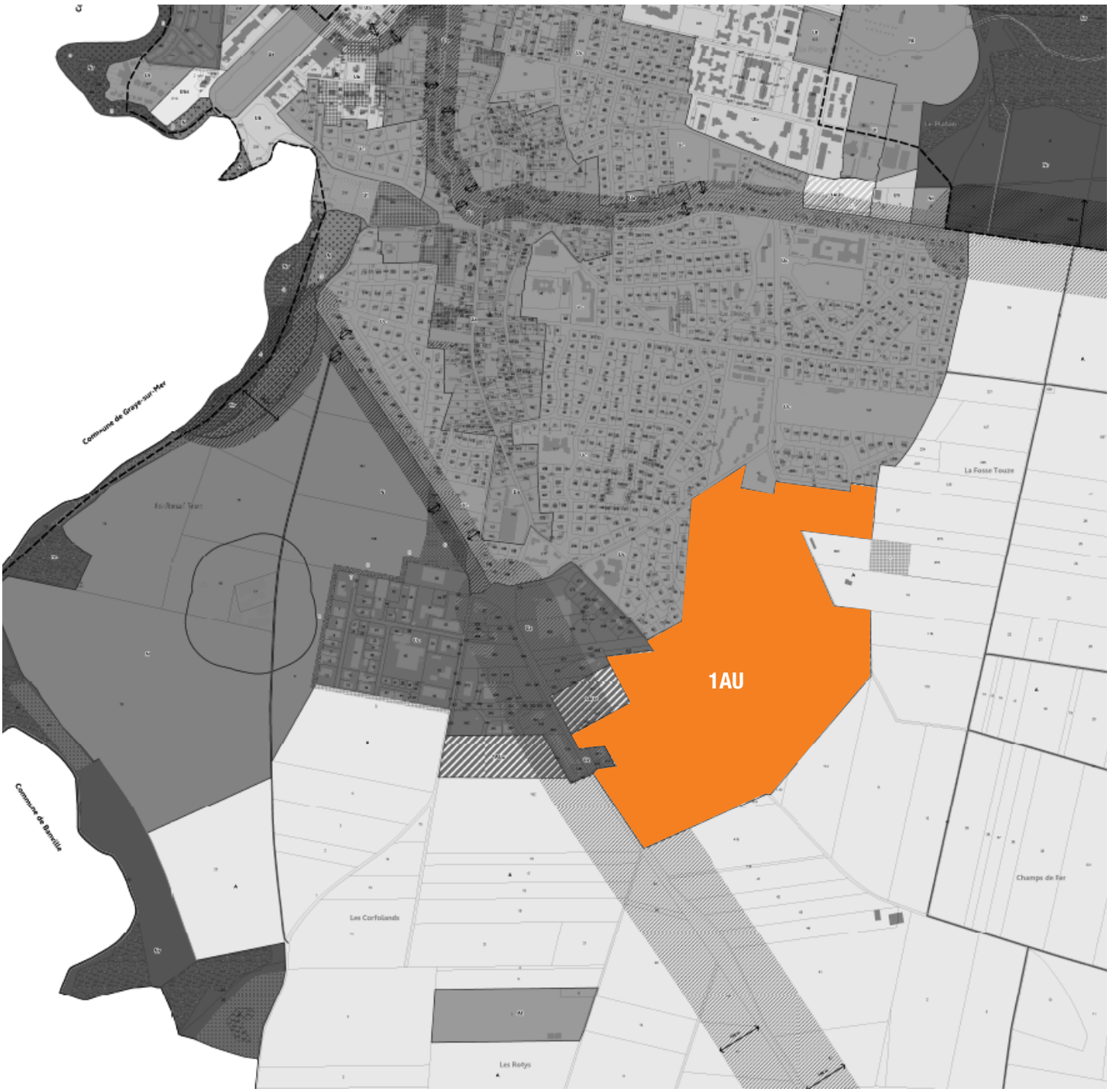


2. LE PROJET AU REGARD DU PLU

Le document d'urbanisme, en application sur la commune de Courseulles-sur-Mer, est le PLU (Plan Local d'Urbanisme), approuvé le 24 septembre 2005 et qui a fait l'objet d'une procédure de révision approuvée le 19 septembre 2018.

L'ensemble de la ZAC de Saint-Ursin est classé en zone 1AU au règlement graphique du PLU spécifique aux secteurs à urbaniser dans un temps relativement proche.

Les zones 1AU sont des zones immédiatement constructibles à vocation principale d'habitat : outre les constructions à usage d'habitation, ce secteur pourra également accueillir des constructions destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, au petit artisanat et aux services compatibles avec les quartiers d'habitat.



3. LE CADRE DE VIE

3.1 HABITER LE PARC DE SAINT-URSIN

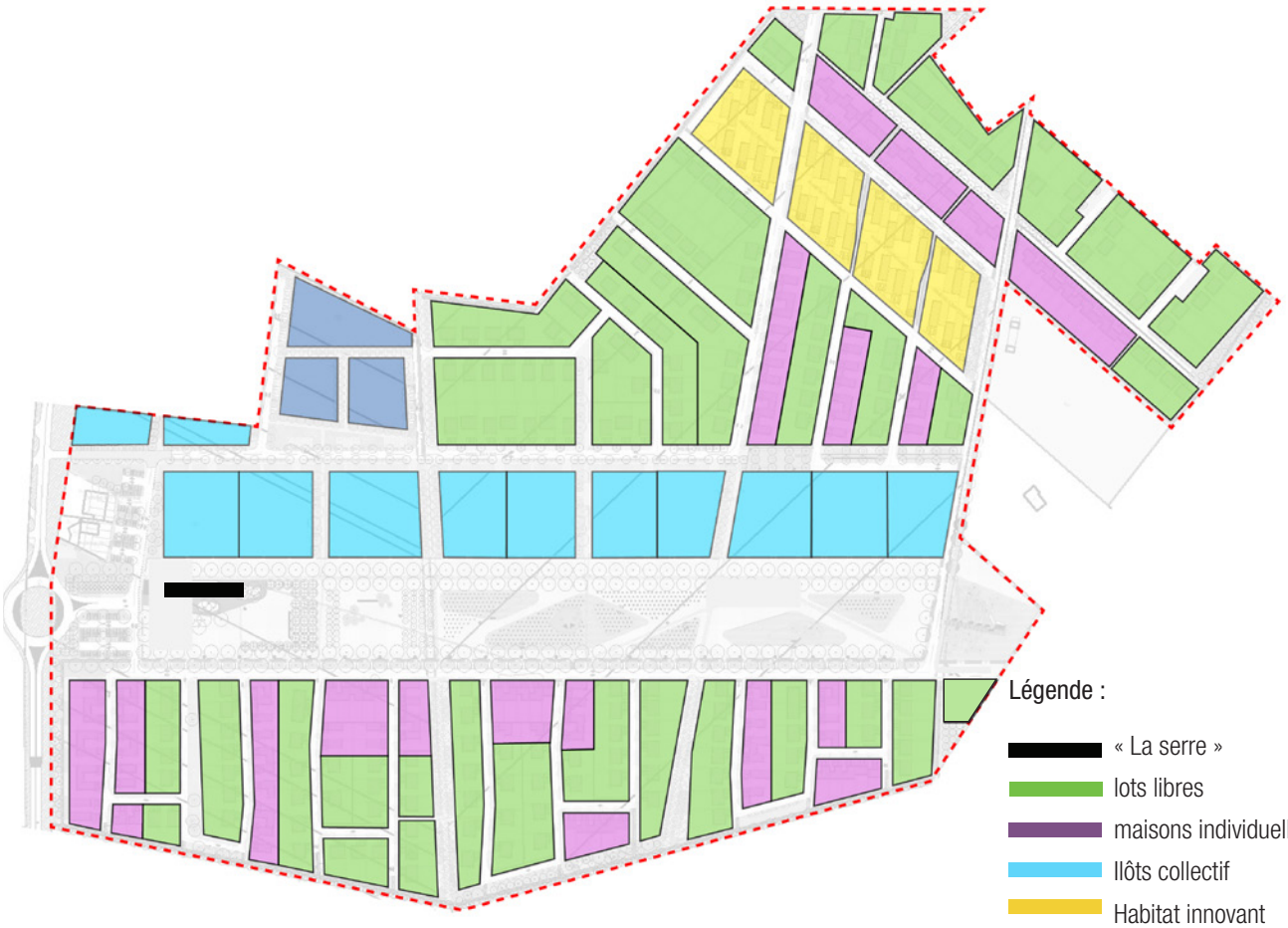
L'offre de logement est variée : maisons individuelles (terrains à bâtir), maisons individuelles groupées, et logements collectifs. Ce quartier s'adresse à toutes les catégories de ménages et à tous les âges, dans un souci de mixité sociale et générationnelle.

L'organisation de l'habitat se décompose de la façon suivante :

- Les collectifs s'implantent contre le grand parc central. La proximité immédiate du parc permet d'offrir aux futurs résidents un accès immédiat à cet espace public généreux. Organisés en plusieurs îlots, ils sont regroupés entre eux et créent une zone de cœur de quartier. Associés au parc, ils joueront un grand rôle dans la nouvelle forme urbaine de l'entrée de Courseulles-sur-Mer.
- Les maisons groupées proposent une densité moins élevée et s'implantent en divers endroits du quartier et/ou en appuis des espaces publics emblématiques. Cette forme urbaine permet d'apporter à ce paysage de périphérie de bourg, d'avantages de diversité.
- Les maisons individuelles s'installent dans le reste des espaces du quartier. Elles représentent la principale forme de logements de la ZAC et permettent d'opérer avec douceur la transition entre zone urbanisée et zones agricoles.
- Enfin, on retrouve une zone dédiée à l'habitat innovant : ainsi, la ZAC cherche également à ouvrir la voie vers de nouvelles formes d'habitats et une nouvelle manière de concevoir la ville.

En plus de ces zones d'habitat, on retrouve à l'ouest de la ZAC, une zone dédiée à l'accueil d'activités.

L'organisation de l'habitat au sein du quartier permettra de donner l'impression de vivre au cœur du parc Saint-Ursin grâce à la trame verte omniprésente et à la composition des jardins privatifs.



TOTAL DE LOGEMENTS : environ 800

3.2 DES ESPACES PUBLICS PAYSAGERS

Le parc Saint-Ursin constituera une nouvelle destination dans la ville de Courseulles-sur-Mer.
Il associe différents principes:

- une pièce de paysage boisée de 75 mètres par 700, dont la forme simple permet de créer un axe transversal très fort au cœur du futur quartier.
- son identité associe le modèle du parc à l'anglaise avec ses collines et massifs, à celui d'un parc contemporain multifonctionnel tel le parc de la Villette à Paris.
- c'est à la fois un espace paysager qui se caractérise par un projet de plantation orchestré dans le temps, mais aussi un lieu d'usages récréatifs et culturels.

Le parc est envisagé comme un espace boisé, structuré par un cadre d'érables qui ceinture des morceaux de forêt (pins, hêtres, Robinier…).

Le parc constitue l'élément majeur du projet urbain, et en définit son identité. Il se diffuse dans l'ensemble du quartier grâce à une stratégie végétale adaptée aux qualités spatiales de chaque espace. La qualité offerte aux futurs habitants est d'habiter près d'un parc remarquable, qui va se construire dans le temps.

Le parc s'organise en 5 éléments principaux :

- les programmations diverses et curiosités,
- la canopée,
- la topographie singulière,
- les différents parcours,
- les pelouses et les clairières.

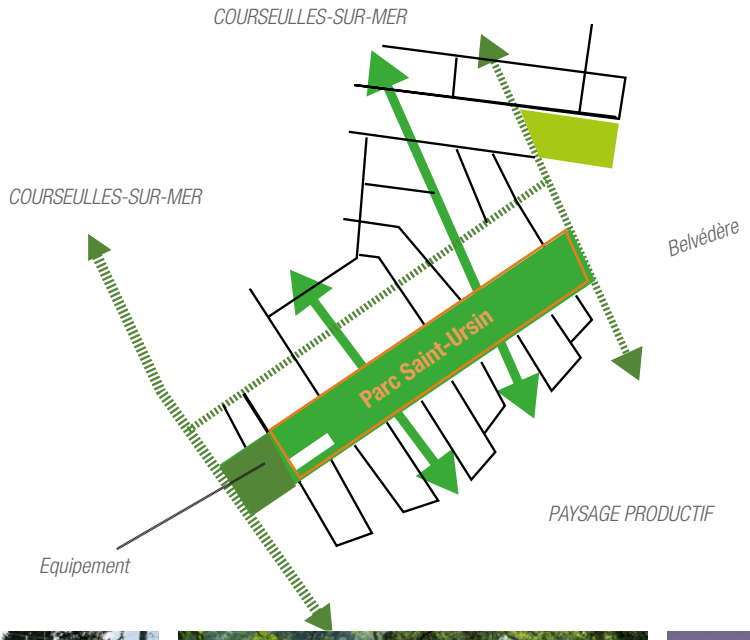
Par ailleurs, plusieurs attractions jalonneront le parc, parmis lesquelles :

- le jardin des essais : il s'agit d'un espace laboratoire pour les végétaux.
- la serre : abri partagé et multifonctionnel, cet espace accueillera divers usages tels qu'un espace de restauration, des workshops de l'école des beaux-arts, des évènements culturels. La prairie évenementielle qui y est associée permet d'organiser des animations publiques et culturelles.
- le filet : il s'agit d'une installation ludique mettant en valeur la canopée.
- le perchoir : il s'agit d'un belvédère mettant en scène l'horizon maritime et le grand paysage. Il sera situé à l'extrémité orientale du parc.









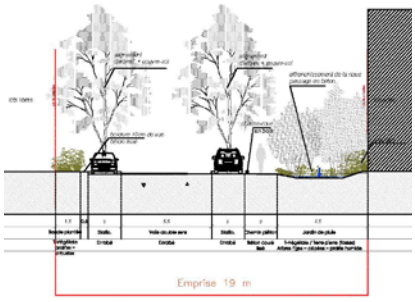


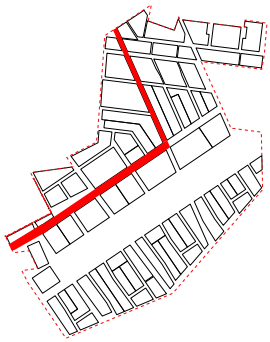




Le traitement des espaces et voies de circulation joue également un rôle prépondérant dans l'image qui sera véhiculée par le quartier. Les voies de circulations s'organisent de la manière suivante :

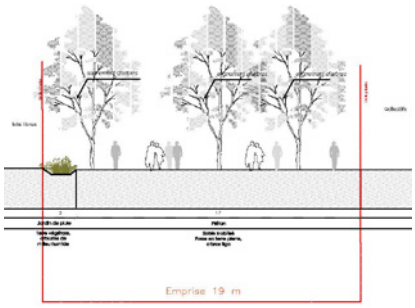
- Le boulevard : c'est la voirie majeure du quartier sur laquelle tout un réseau de voiries secondaires et tertiaires se raccroche.

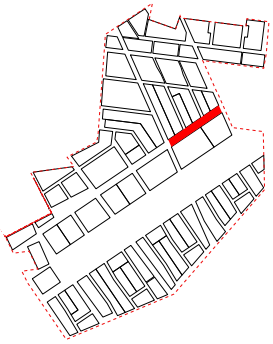






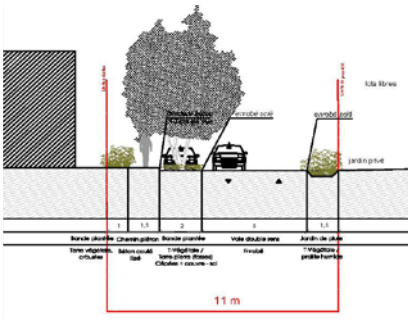
- Le mail : c'est le prolongement naturel du boulevard longeant les îlots collectifs, avec les même proportions. Il s'agit d'un espace dedié aux piétons et aux cyclistes à l'ombre des chênes. On y trouve des aires de jeux extérieurs (pétanque, molky...).

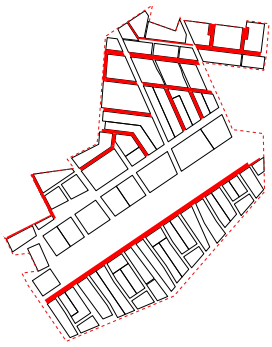






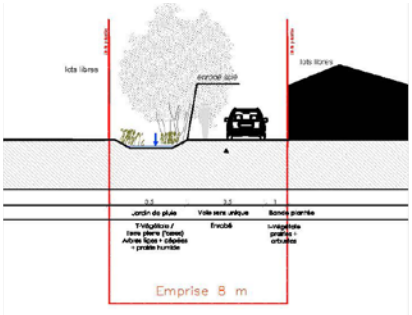
- Les rues : elles desservent les allées et possèdent encore un caractère urbain. Elles sont délimitées par les bâtiments ou bien par le réseau de noue qui y est associé.

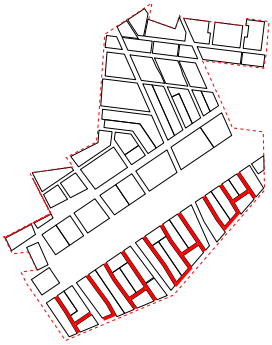






- Les allées : espaces partagées en sens unique pour les automobiles, les allées desservent les entrées charretières. Ces voiries font la part belle aux végétaux : ici, c'est le vert qui s'exprime.







Tout cet ensemble est complété par un important réseau de sentes piétonnes, de passages divers, liant les différents espaces du quartier entre eux afin d'encourager les mobilités douces.

VOLET 2 I LE SUIVI DE PROJET
ACCOMPAGNER ET ENCADRER VOTRE PROJET

1 - L'ÉQUIPE DE SUIVI.....16

2 - LE SUIVI.....17

3 - DOCUMENTS À JOINDRE AU DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE.....18

1. L'ÉQUIPE DE SUIVI

Collectivité :

MAIRIE DE COURSEULLES-SUR-MER

48 Rue de la Mer - BP 101, 14470
COURSEULLES-SUR-MER

02 31 36 17 17

Aménageurs :

SHEMA

Les Rives de l'Orne
15 avenue Pierre Mendès France
BP 53 060 - 14 018 CAEN cedex

02 22 51 12 12

TERRANEA

2 rue Martin Luther King
14280 SAINT-CONTEST

02 31 06 91 00

Groupement de maîtrise d'oeuvre:

ATELIER ARCAU

68 Rue Anita Conti
56 000 VANNES

02 97 40 33 33

AGENCE TAKTYK

8 rue du Faubourg Poissonnière
75 010 PARIS (adresse postale)

8 rue d'Enghien
75 010 PARIS (adresse locaux)

09 81 32 05 02

INFRASERVICES

55B rue Gaston Boulet, Bapeaume-lès-Rouen
76380 CANTELEU

02 32 82 36 81

CERYX - TRAFIC SYSTEM

18 rue des Forts
28 500 CHERISY

02 37 38 03 70

SELARL Cabinet Patrick LALLOUET

542 Avenue des Digues
14 123 FLEURY-SUR-ORNE

02 31 82 08 20

Chaque projet « se construit » en concertation avec l'ensemble de l'équipe :

- **Les aménageurs SHEMA & TERRANEA :** ils sont chargés de piloter le projet et d'assurer le groupe de suivi afin d'assurer la plus grande cohérence entre les diverses exigences architecturales, urbaines, paysagères, techniques, économiques et réglementaires.

- **ATELIER ARCAU, architecte urbaniste de la ZAC :** il a un rôle d'information, de conseil et de vérification des projets, au stade de l'esquisse, avant dépôt du permis de construire (PC). Son rôle n'est pas celui de l'instructeur, mais il veille au bon respect des prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères. Il travaille en collaboration avec Taktyk, paysagiste de la ZAC et à l'origine des prescriptions paysagères. Il s'assure de la cohérence des volumes et des implantations entre les différentes habitations. Il rédige un avis préalable (visa) indispensable au dépôt de la demande de PC.

- **INFRASERVICES, bureau d'études en VRD :** il a également un rôle d'information, de conseil et de vérification des projets, avant dépôt du PC. Il veille au bon respect des prescriptions en termes de gestion de l'eau à la parcelle. Il rédige lui aussi un avis (visa) préalable au dépôt de la demande de PC.

- **LA MAIRIE DE COURSEULLES-SUR-MER :** après avis favorable de l'architecte et du bureau d'étude en VRD, la mairie sera en charge de l'étude et de l'instruction des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme. C'est ensuite le maire qui sera chargé de délivrer les autorisations d'urbanisme (Permis de construire).

2. LE SUIVI

ACCOMPAGNER ET ÉVALUER LE PROJET

Avant toutes choses, l'acquéreur prend connaissance de ce cahier et du PLU, et construit son projet en respectant les règles établies. À la signature de la promesse de vente, l'acquéreur du terrain s'engage (en vue de déposer son permis de construire) à respecter les modalités de suivi ci-dessous :

1 SIGNATURE DE LA PROMESSE

2 CONCEPTION DU PROJET

En respectant :

- le CPAUP
- le PLU
- Le plan de vente

Architecte

Échanges avec l'équipe si besoin (par mail ou téléphone).

3 PRÉSENTATION DE L'ESQUISSE

- Présentation du projet à la commission d'architecture conseil, la ville et l'aménageur.
- Ajustement du projet par rapport aux retours émis.

atelier arcau

Courseulles La station bien-être sur-Mer

4 ENVOI DU PC COMPLET

- 1 dossier PAPIER + PDF par mail à l'architecte urbaniste (ARCAU)
- 1 dossier par mail à INFRASERVICES

atelier arcau

Visa architectural et urbain

INFRA SERVICES

Visa hydraulique

Analyse par l'architecte urbaniste sous 3 semaines.

5 FICHE DE VISA

Fiche de VISA remise par mail avec avis favorable ou observations sur le projet, de la part de l'architecte urbaniste.

6 DÉPÔT PC

Si VISA FAVORABLE de l'architecte urbaniste et du paysagiste, l'acquéreur dépose le PC en MAIRIE de COURSEULLES-SUR-MER

Courseulles La station bien-être sur-Mer

Démarrage de l'instruction du permis de construire par le service instructeur.

Consignes d'envoi (après consultation des «documents supports» et échanges préalables avec l'architecte urbaniste) :

- **Le dossier de PC doit être complet, en format A3, à l'échelle (1/50, 1/100, etc...) et avec une échelle graphique.**
- Il doit être déposé au préalable pour une instruction de l'urbaniste conseil pour le visa urbain en **un exemplaire papier obligatoirement** à : Atelier Arcau, 68 rue Anita Conti - CS70057 - 56002 VANNES Cedex.
- **Un exemplaire informatique en PDF uniquement** sera également transmis par mail à Atelier Arcau et à Infraservices aux adresses suivantes :
  - m.queau@atelierarcau.fr
  - achevalier@infraservices.fr

Les documents supports :

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) : il est consultable en mairie ou sur le site internet de la ville. Veillez à regarder les documents opposables relatifs à la ZAC (sur le site internet de la ville).
- Le CPAUPE : il s'agit du présent document.
- La fiche de lot : elle est remise par l'aménageur. C'est elle qui précise les principes d'implantation des constructions sur la parcelle, l'altimétrie environnante, le recul par rapport à la rue, etc.

3. DOCUMENTS À JOINDRE AU DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Afin de permettre de mieux appréhender les caractéristiques et la qualité des constructions, le dossier de permis de construire fourni comportera obligatoirement les pièces et les indications nécessaires précisées au Cerfa (vous pouvez également connaître les pièces demandées auprès du service instructeur.

Merci de bien vouloir apporter les précisions suivantes aux pièces obligatoires indiquées ci-dessous :

- **PCMI2 - plan de masse :** préciser les hauteurs de dalle, les implantations des clôtures et leurs nature, l'emplacement des récupérateurs d'eau éventuels.

- **PCMI3 - plans de coupe :** préciser la hauteur à l'égout et au faîtage.

- **PCMI4 - Notice descriptive :** préciser le traitement (matériaux et couleurs) de l'ensemble des menuiseries (portes, fenêtres, garages), l'intégration des volets roulants, les espèces végétales des haies et des arbres éventuels, les matériaux et coloris de façade et de toiture.

Outre les pièces obligatoires, définies réglementairement, le dossier transmis doit comporter des documents complémentaires permettant de mieux apprécier le niveau qualitatif du projet, à savoir:

- **Plan de plantations (pouvant être associé au plan masse) :** afin qu'il soit significatif, ce document devra comprendre les éléments suivants :

  - toute végétation existante en précisant ce qui est conservé et les arbres à abattre si nécessaire à la construction,

  - les types et les traitements des clôtures,

  - indication des espèces et la taille de plantations,

  - les talus, les mouvements de terre avec indication des pentes et côtes NGF indicatives,

  - les interfaces avec les réseaux souterrains.

- **Plans des halls d'entrée et des aménités :** ces plans sont importants pour comprendre l'organisation des espaces de circulation et le traitement de ces espaces communs.

- **Plans intérieurs des logements :** ces plans nous sont importants pour comprendre le projet et l'agencement des logements.

- **Modèle numérique 3D du bâtiment :** ce modèle numérique facilite le travail d'appropriation du projet et de visualisation de celui-ci dans le projet. Le modèle doit être remis au format Skecthup.

- **La fiche de renseignements complétée (volet 4 : Annexe 3).**

- **La notice hydraulique et sa note de calcul dûment complétée,** selon le principe de gestion des EP choisi.

VOLET 3 I PRESCRIPTIONS & RECOMMANDATIONS PAR FICHES THÉMATIQUES
DU PROJET URBAIN AU BÂTIMENT

1 - COMPOSITION URBAINE....23

Fiche 1.1 - Implantation des constructions....23

Fiche 1.2 - Volumétrie et gabarit....25

Fiche 1.3 - Toitures....27

2 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES....29

Fiche 2.1 - Choix des matériaux....29

Fiche 2.2 - Menuiseries....31

Fiche 2.3 - Le chemin de l'eau....33

Fiche 2.4 - Confort du logement....35

3 - AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS....37

Fiche 3.1 - Accès et aires de stationnements des collectifs....37

Fiche 3.2 - Accès et enclaves de stationnements des MIG....39

Fiche 3.3 - Coffrets techniques & boîtes aux lettres....41

Fiche 3.4 - Clôtures des collectifs....42

Fiche 3.5 - Clôtures des MIG....44

Fiche 3.6 - Végétalisation des parcelles....46

Fiche 3.7 - Palette végétale des espaces extérieurs....48

4 - ENVIRONNEMENT....54

Fiche 4.1 - Gestion des eaux pluviales : MIG & Collectifs....54

Fiche 4.2 - Gestion des déchets....63

Fiche 4.3 - Performance énergétique des bâtiments....65

Le présent volet est divisé en 4 chapitres déclinés sous formes de 17 fiches pédagogiques définissant les prescriptions et recommandations à prendre en considération dans le cadre de l'élaboration :

- d'un projet d'immeubles **collectifs (intermédiaires compris)**.
- d'un ensemble de **maisons individuelles groupées (MIG) (habitat innovant compris).**

Pour mémoire, le respect des prescriptions est obligatoire, les recommandations sont de l'ordre du conseil.

Tout projet d'extension devra également respecter ces fiches. Les 4 chapitres sont :

1 - Composition urbaine : la composition urbaine définit les principes urbains qui vont établir l'implantation de la construction.

2 - Prescriptions architecturales : les prescriptions architecturales définissent les règles architecturales pour la conception de la construction.

3 - Aménagements extérieurs : les aménagements extérieurs définissent les orientations et possibilités d'aménagements paysagers ainsi que le traitement des espaces extérieurs comme les clôtures ou les revêtements de sols.

4 - Environnement : ce chapitre définit la politique de gestion des eaux pluviales, de gestion des déchets et les principes environnementaux en terme d'énergie et de qualité environnementale à respecter pour chaque construction.

Des adaptations vis-à-vis des règles édictées dans ce document seront parfois possibles si la proposition formulée offre :

- Une meilleure intégration urbaine et architecturale,
- Une conception énergétique et environnementale exemplaire (ensoleillement, bio climatisme, construction bas carbone...)
- En cas d'incompatibilité avec une règle d'urbanisme supérieure ou un texte de loi.

Cas particulier de l'habitat innovant :

L'habitat innovant, de part ses caractéristiques, pourra lui aussi faire l'objet d'adaptation vis-à-vis des règles édictées dans ce document dans la mesure où le projet offre une réponse environnementale, architecturale et urbaine satisfaisante en termes de réinterprétation contemporaine de l'urbanisme vernaculaire du Calvados.

Ces dérogations feront l'objet d'échanges spécifiques avec l'architecte-urbaniste, l'aménageur et la mairie.





Exemple d'Habitat Innovant : lotissement «Le Clos des Fées» à Paluel (76), CoBe Architectes.

MODE D'EMPLOI DES FICHES

Chapitre de la fiche

L'objectif principal de la fiche, pour améliorer le cadre de vie du quartier

Le numéro de la fiche

Le sujet de la fiche





Extrait du PLU concernant le thème traité

Documents à consulter en parallèle

Recommandations :

Conseils pour accompagner la conception du projet dans l'objectif d'améliorer le cadre de vie de l'usager

Prescriptions :

Réglementations architecturales, urbaines et paysagères en complément du PLU. Elles sont obligatoires et doivent être respectées, dans le but d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Croquis, schémas ou photos pour illustrer l'esprit recherché, ainsi que des contre-exemples.

Quelques images d'exemples existants

COMPOSITION URBAINE

• IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

FICHE

N°1.1

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les éléments correspondent au PLU en cours à cette adresse :
https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/

Art. 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

En façade Est le long de la RD 79, les constructions devront respecter une distance minimale de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Il n'est pas défini de règle d'implantation le long des voies créées à l'intérieur d'une opération d'aménagement.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Art. 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,

- soit en retrait d'un mètre minimum de ces limites

Art. 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : non réglementé.

Art. 1AU9 : Emprise au sol des constructions : non réglementé.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Favoriser une implantation des constructions offrant à la fois intimité et ensoleillement pour les logements, avec une utilisation optimale des parcelles et une limitation de l'effet de masse produit par les immeubles collectifs.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Fiche de lot - Ce document indique la zone au sein de laquelle chaque immeuble collectif pourra venir s'inscrire en conformité aux règles du PLU et au règles définies ci-après.

Plan de constructibilité - Ce document précise pour les maisons individuelles groupées (MIG), les zones d'implantation des volumes et les règles d'alignement et de mitoyenneté obligatoire.

PRESCRIPTIONS

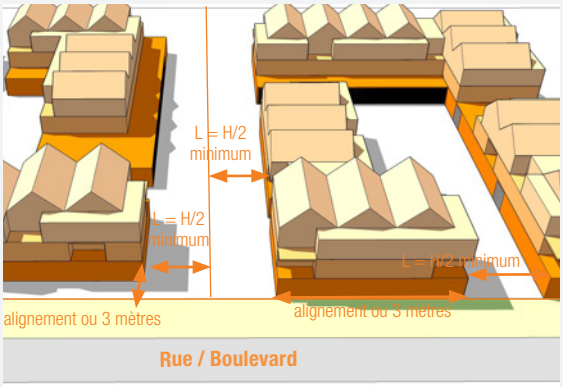
1 - Emprise au sol des constructions

Les volumes bâtis ne peuvent excéder 70% de la superficie de la parcelle (sauf pour les Îlots 1 et 2 : non réglementé).

2 - Collectifs : implantation par rapport à la voirie & aux limites séparatives

- Les constructions (projection au sol) pourront s'implanter à l'alignement avec l'emprise publique (la voirie), ou bien respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à la voirie, laissant les pieds d'immeubles libres (ils seront végétalisés).

- Par rapport aux autres limites séparatives (privé/privé), les constructions doivent respecter un retrait minimum équivalent à H/2 avec H = hauteur maximale du plan vertical de la façade concernée (gouttière, acrotère ou faîtage dans le cas d'un pignon).



3 - Collectifs : Implantation des bâtiments entre eux sur une même parcelle

- La distance séparant les immeubles collectifs doit être équivalente à H/2 avec H = hauteur maximale du plan vertical de la façade concernée (gouttière, acrotère ou faîtage dans le cas d'un pignon). Ceci afin de limiter le vis-à-vis et favoriser l'ensoleillement.

4 - Implantation et mitoyenneté des maisons individuelles groupées (MIG)

- Les volumes principaux et secondaires doivent s'inscrire dans les zones d'implantation définies au plan de constructibilité.

- Les maisons doivent s'implanter à 5m de la voirie, le long de l'enclave de stationnement. L'alignement à 5m concerne au choix, selon fiche de lot et échanges :

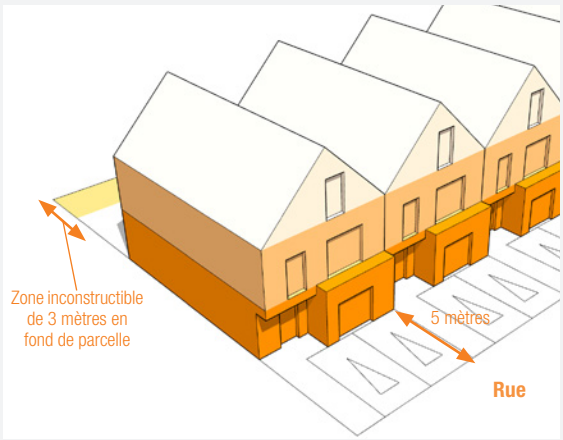
> Soit la totalité de la façade.

> Soit une partie seulement de la façade, correspondant généralement au volume secondaire en RDC. Le volume principal pouvant s'implanter, lui, plus en retrait.

> Certains lots autorisent un volume bâti secondaire à l'alignement en front de rue, pour dégager un jardin généreux au Sud.

- Les bandes d'alignement à 5m des volumes principaux ou secondaire figurant au plan de constructibilité pourront être partielles et ne concerneront pas forcément toute la façade.

- Des adaptations sont possibles pour des raisons d'intégration architecturale, de confort du logement et de performance énergétique après échanges avec l'urbaniste de la ZAC et l'aménageur.



- Les façades doivent être parallèles ou perpendiculaires à la voirie. Les façades en biais ne sont pas autorisées, sauf forme particulière du terrain pour être perpendiculaire aux limites.

- Une bande de 3 mètres doit rester libre de toute construction en fond de parcelle. Les fiches de lot peuvent au cas par cas exiger un retrait supplémentaire. Un abris de jardin pourra y être installé. Il sera soit implanté en limite de propriété, soit en retrait de 50 cm à 1 m de la limite du domaine public (cf l'emplacement indiqué au plan de constructibilité).

- L'altimétrie du sol brut du RDC doit être cohérente avec l'altimétrie de l'axe moyen de la voirie au niveau de la parcelle, en garantissant un accès PMR à la maison. On veillera à limiter et à équilibrer les déblais/remblais. Les sur-élévations de plus de 50 cm sont interdites.

- La mitoyenneté sur une des limites de la parcelle est obligatoire sur les limites précisées au plan de constructibilité sur au moins 5 mètres (cf extrait de légende ci-contre). La double mitoyenneté est autorisée également.

- Dans le cas d'une double mitoyenneté, il est autorisé de s'implanter sur une limite privé/public (hors voie de desserte de la parcelle).

- En cas de retrait vis-à-vis d'une des limites mitoyennes, celui-ci sera de 2 m au minimum (permettant d'ouvrir des fenêtres) et il sera dans tous les cas équivalent à H/2 avec H = hauteur maximale du plan vertical de la façade concernée (gouttière, acrotère ou faîtage dans le cas d'un pignon). Cette disposition s'applique également en fond de lot, en complément (si besoin) des retraits obligatoires de 3 à 5 m déjà imposés sur le plan de constructibilité.

- En cas de retrait vis à vis d'une limite privé/public autre que la voirie qui dessert la parcelle, le retrait devra être de H/2 avec un minimum de 2m.

5 - Forme urbaine des îlots collectifs :

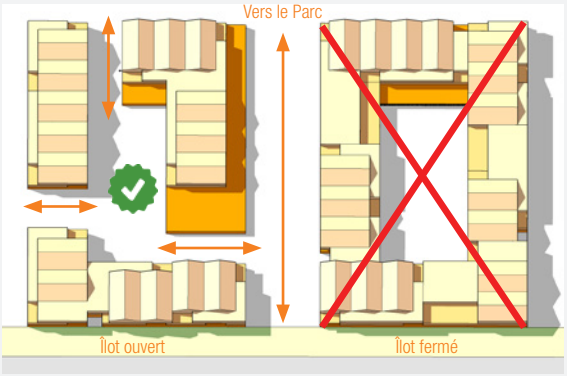
- Les îlots collectifs seront constitués de plusieurs bâtiments articulés autour d'un jardin en coeur d'îlot.

- Les îlots totalement fermés sont interdits. Ils devront proposer plusieurs ouvertures visuelles depuis le coeur d'îlot vers le parc.

6 - Cas particulier de l'habitat innovant : cf p.21.



Figuré de mitoyenneté obligatoire



RECOMMANDATIONS

1 - Il est attendu du travail de conception une grande vigilance aux relations entre le logement, son prolongement extérieur (jardin, balcon, terrasse) et les espaces publics, afin de privilégier des espaces de vie conviviaux et respectueux des intimités.

2 - Il est vivement recommandé de proposer des zones de porosité en RDC des collectifs, entre l'espace public et le cœur paysagers des îlots, notamment à travers des halls d'entrées traversants.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les éléments correspondent au PLU en cours à cette adresse : *https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/*

Art. 1AU10 : Hauteur maximale des constructions :

Toute construction nouvelle devra reprendre le gabarit des constructions existantes situées dans son environnement.

Dans la zone 1 AU : Non réglementé

Les annexes n'excéderont pas 4,50 m au point le plus haut de la construction lorsqu'ils seront implantés en limite de parcelle. Les annexes non implantées en limite séparative pourront avoir une hauteur de 5 m au faîtage.

Art 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural. Il pourra être composé de volumes principaux et de volumes secondaires. Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches…

Aspect général :

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions liées à la construction principale accolées ou non devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

OBJECTIFS & INTENTIONS

Se préserver de tout style architectural qui pourrait déprécier l'identité du quartier et éviter des volumétries pouvant déséquilibrer l'harmonie de la silhouette urbaine. Favoriser l'intimité et l'ensoleillement de chacun et contribuer à renforcer l'identité moderne du quartier.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Fiche de lot - Les fiches de lots indiquent clairement pour chaque lot quel sera le gabarit autorisé ainsi que les hauteurs à respecter.

Plan de constructibilité - Ce document précise pour les maisons individuelles groupées (MIG), la zone où peut s'inscrire l'abris de jardin.

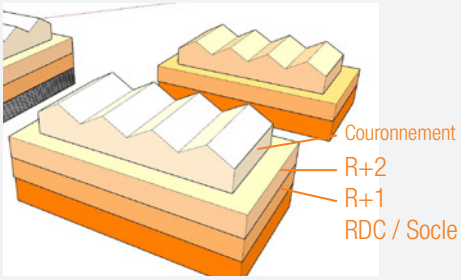
PRESCRIPTIONS

1 - Gabarit autorisé pour les immeubles collectifs & intermédiaires

- Le gabarit maximum autorisé est le R+2+Couronnement (Comble ou Attique).

- La hauteur maximale autorisée au plan vertical est de 10 mètres à l'égout ou au niveau du balcon terrasse (hors garde-corps) à partir du terrain naturel (hors étage de couronnement qui peut aller au-delà).

- Au-delà, les volumes de couronnement ne devront pas dépasser un niveau habitable maximum et devront présenter une emprise inférieure à celle du niveau du dessous. En cas de retraits par rapport au plan vertical, ceux-ci doivent être au moins de 2m.



2 - Gabarit autorisé pour les MIG (maisons individuelles groupées)

- Le gabarit maximum autorisé est le R+1+Combles.

- La hauteur maximale autorisée pour les volumes principaux est de 6 mètres à l'égout, ou à l'acrotère à partir du terrain naturel.

- La hauteur maximale autorisée pour les volumes secondaires est de 3,5 m à l'égout, ou à l'acrotère à partir du terrain naturel.



3 - MIG : Volumes complémentaires de type carport

Tout volume complémentaire de type carport est interdit.

4 - MIG : Annexes (abris de jardin)

- La hauteur des dépendances est fixée à 3,5 m maximum au point le plus haut.

- Les cabanons seront à toiture monopente ou toiture terrasse. Ils seront en bois naturel ou bien vernis incolore mat. Leur surface au sol est limitée à environ 12 m².

- Les abris à remplissage métallique, en plastique et en résine sont interdits.





5 - MIG : Vérandas

- La construction de vérandas est autorisée.
- Les volets roulants sur vérandas sont autorisés mais les volets en PVC Blanc sont interdits: ils doivent être de même couleur que les menuiseries de la véranda.



6 - Collectifs & MIG : Décors

Sont interdits tous rajouts, décors de type colonnes, corniches ou moulures non justifiés. Ils sont incompatibles avec la simplicité voulue des volumes bâtis.

7 - Cas particulier de l'habitat innovant : cf p.21.

RECOMMANDATIONS

1 - Collectifs - Hauteurs : Il est vivement recommandé de jouer sur les hauteurs des bâtiments et des toitures afin de casser l'effet de monotonie généré par d'importantes longueurs de façades.

7 - Collectifs - Socles : Les socles des immeubles peuvent faire l'objet d'un traitement architectural, de matériaux et de coloris visant à distinguer le socle / RDC du reste du bâtiment.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE







RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les éléments correspondent au PLU en cours à cette adresse : *https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/*

Art. 1AU10 : Hauteur maximale des constructions :

Toute construction nouvelle devra reprendre le gabarit des constructions existantes situées dans son environnement.

Dans la zone 1 AU : Non règlementé

Les annexes n'excéderont pas 4,50 m au point le plus haut de la construction lorsqu'ils seront implantés en limite de parcelle. Les annexes non implantées en limite séparative pourront avoir une hauteur de 5 m au faîtage.

Art 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (extrait) :

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches…

Aspect général :

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Toiture et matériaux de couverture :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes similaires à celles utilisées traditionnellement dans le secteur géographique.

La forme de la toiture des constructions doit s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Les toits-terrasses, végétalisés ou non, sont autorisés.

Les constructions liées à la construction principale accolées ou non devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

OBJECTIFS & INTENTIONS

Considérée comme la 5ème façade, la couverture participe à l'allure générale de la construction. C'est pourquoi il est demandé une attention particulière à son intégration dans le projet architectural.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Plan de constructibilité - Ce document précise pour les maisons individuelles groupées (MIG), le sens du faîtage de la toiture, en général parallèle à la voirie.

PRESCRIPTIONS

1 - Type de toiture, forme et pente

L'ensemble des immeubles collectifs et intermédiaires sera recouvert par :

- Toiture en deux pans inclinés de 20° à 45°.

Les toitures à deux pans devront être fragmentées pour éviter les toitures trop «massives» et linéaires.

- Les balcons terrasses accessibles sont autorisés.

L'ensemble des MIG seront recouvertes par trois types de toitures au choix :

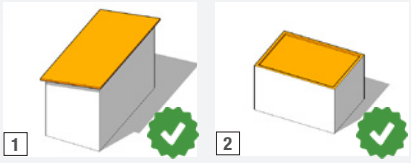
- Toiture monopente très faiblement inclinée à 5° maximum (1).
- Toiture terrasse ou toiture monopente très faiblement inclinée et masquée par des acrotères (2). Les toitures terrasses ne dépasseront pas 40% de la surface totale des toitures.
- Toiture en deux pans inclinés de 20° à 45° (3).

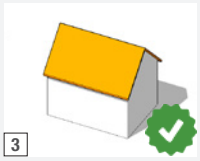
Les formes de toitures suivantes sont interdites : 4 pans et diamants (4), croupes (5), berceau ou cintrées (6).

Typologie de toiture autorisée pour les collectifs :

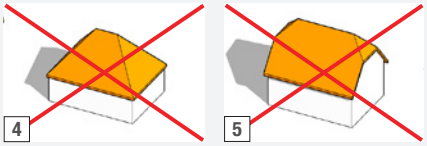


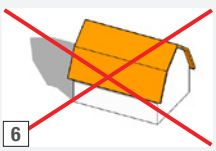
Typologies de toitures autorisées pour les MIG :





Typologies de toitures interdites





2 - Type de faîtage

Le faîtage devra être parallèle ou perpendiculaire à la voie d'accès.

Son sens devra être choisi de préférence de manière à éviter de générer des faîtages trop hauts.

Pour les MIG, un sens de faîtage différent de celui indiqué au plan de constructibilité peut-être toléré pour des raisons d'intégration architecturale, de confort du logement ou de performances énergétiques.

3 - Fenêtres de toit et éléments techniques :

- Les éléments techniques de toiture (climatisation, VMC...) doivent être intégrés dans le volume bâti. Les panneaux solaires devront être obligatoirement encastrés dans la toiture.

- Les fenêtres de toit devront respecter la formes architecturale du reste de l'immeuble et s'inscrire de manière discrète dans la toiture.

- Les matériaux utilisés seront les mêmes que ceux utilisés pour le reste de l'enveloppe du bâtiment.

- Si la fenêtre de toit est en continuité directe avec la façade du bâtiment, elle sera traitée dans un ton blanc et un matériau similaire à celui employé sur la façade.

4 - Cas particulier de l'habitat innovant : cf p.21.



RECOMMANDATIONS

1 - Dans une démarche de biodiversité, des ruches peuvent être installées sur les balcons terrasses accessibles.

2 - Il est recommandé que le sens du faîtage prenne en compte l'orientation de la construction et par conséquent son ensoleillement pour l'installation d'éventuels panneaux solaires.



QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE









PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- CHOIX DES MATÉRIAUX

FICHE
N°2.1

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les élèments correspondent au PLU en cours à cette adresse :
https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/

Art. 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords : Aspect général :

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions liées à la construction principale accolées ou non devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

Toiture et matériaux de couverture :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes similaires à celles utilisées traditionnellement dans le secteur géographique.

La forme de la toiture des constructions doit s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Les toits-terrasses, végétalisés ou non, sont autorisés.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Le choix des matériaux et des coloris joue un rôle très important dans le résultat final de l'opération. Ce sont en effet ces deux paramètres qui vont contribuer à forger l'identité du lieu et l'harmonie visuelle du quartier.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

PRESCRIPTIONS

1 - Choix des matériaux

Sont autorisés les matériaux suivants :

- Les enduits grattés fins ou lisses, à la chaux (sans baguettes d'angle). La surface extérieure de l'enduit doit être au même niveau que le « nu » extérieur des encadrements.

- La pierre naturelle et le béton lasuré anthracite, en parement sur quelques murs extérieurs.

- La brique, uniquement si elle est peinte en blanc.

- Les bardages en bois teinte naturelle (traitement classe II) ou en bois reconstitué (composites, fibres de bois recyclés...).

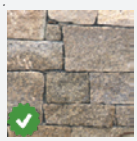
- Les bardages en zinc naturel, anthrazinc ou en tôle blanche (ou bac acier blanc).

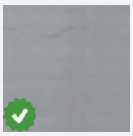
Les matériaux de type parpaing brut, carreaux de plâtre... doivent être obligatoirement recouverts d'un enduit, d'un bardage ou d'un parement.

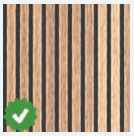
Pour les surfaces vitrées, le verre opalescent, transparent clair, le reglit et le polycarbonate sont autorisés. Les verres colorés sont interdits.

Les façades et murets :

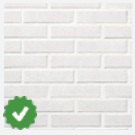

Enduit gratté fin


Pierre


Béton lasuré anthracite

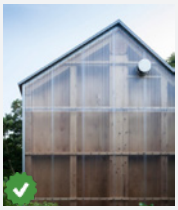

Bardage bois


Bardage tôle blanche


Briques blanches peintes

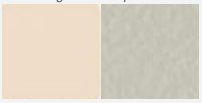






Exemples de coloris :

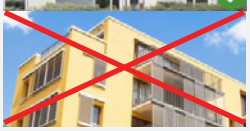
Les beiges et ton pierre...



A proscrire :







2 - Nuancier de couleurs des façades

- Pour les volumes principaux, le nuancier autorisé est uniquement composé de teintes claires allant de la gamme des blancs et des tons pierre légers, en accord avec l'identité de la ZAC et la palette du PLU. Toute autre couleur et camaïeux de jaunes, saumon, roses ou oranges (d'inspiration provençale) sont interdits.

- Des petites touches de couleur peuvent être autorisées pour des teintes sobres et naturelles. Elles feront l'objet d'échanges avec l'urbaniste de la ZAC et la mairie.

- Deux teintes maximum peuvent être utilisées.

3 - Matériaux pour les toitures

Sont autorisés les matériaux suivants :

- L'aluminium, le zinc, la tôle blanche ou le bac acier, en continuité de la façade blanche.

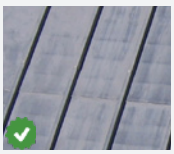
- L'ardoise naturelle ou synthétique (shingle interdit) (avec faîtage de même teinte), le zinc et l'anthrazinc pour les toitures à double pente.

- Le zinc, l'anthrazinc, l'acier, la tôle blanche ou le bac acier pour les toitures monopente à faible pente et pour les fenêtres de toit.

- Le bac acier, membrane PVC ou une toiture végétalisée pour les toitures terrasses.

- Les tuiles mécaniques sont tolérées pour les collectifs sous réserve d'une teinte sombre et d'une bonne intégration, après échanges avec l'urbaniste et la mairie. Autres tuiles proscrites.













NB : Tout ce qui n'est pas autorisé est interdit.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- CHOIX DES MATÉRIAUX

FICHE
N°2.1

4 - Cas particulier de l'habitat innovant : cf p.21.

RECOMMANDATIONS

1 - Des badigeons de chaux blanche, ou des peintures minérales laissant respirer les murs, peuvent compléter l'aspect fini d'un enduit lissé.

2 - Il est recommandé de privilégier une implantation verticale pour les lames des bardages en bois, afin de permettre un écoulement des eaux plus rapide.

3 - Des teintes de préférence claires sont à privilégier. Le volume principal pourra être traité par un enduit clair de la gamme des blancs. Une couleur plus foncée ou plus claire pourra servir à mettre en valeur un autre volume (volume secondaire, étage du volume principal, retrait de façade).

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE













RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Sans objet

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

Le choix des menuiseries et de leur couleur revêt un caractère très important dans le cadre d'une construction, aussi bien sur le plan de l'esthétique que sur celui des économies d'énergies. Les menuiseries peuvent, par leurs choix de formes ou de couleurs, influer beaucoup sur l'aspect extérieur d'un bâtiment. C'est pour cela qu'une démarche d'harmonisation des menuiseries de l'ensemble des maisons individuelles est envisagée afin de créer au sein du quartier un véritable ensemble cohérent.

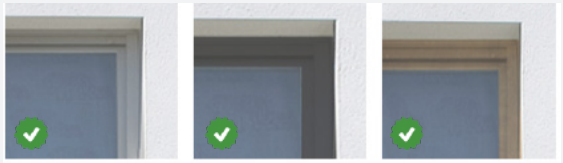
PRESCRIPTIONS

1 - Type des menuiseries extérieures

Sont autorisés :

- Les menuiseries en aluminium, en PVC et en bois (teinte naturelle).
- Les menuiseries mixte bois/aluminium, bois/PVC et PVC/aluminium sont autorisées à condition que la face vue de l'extérieur soit la face en aluminium ou en bois.
- Les ouvertures en hublots ou triangles sont interdites.
- Les coffrets de volets roulants intégrés à la façade et invisibles depuis la rue.
- Les volets roulants doivent être en PVC ou en aluminium. Ils seront blanc ou, de préférence, de même couleur que les menuiseries.

Il est recommandé de veiller au bon espacement des ouvertures de la façade, dans un souci d'harmonie et d'équilibre.



Aluminium naturel *Aluminium noir* *Bois*





2 - Teintes des menuiseries

Sont autorisées :

- Les teintes situées dans un spectre allant du blanc au gris anthracite. La couleur de menuiserie doit toujours être plus foncée ou de même couleur que la façade.
- La teinte bois naturel.
- Les teintes colorées bleu marine foncé (RAL 5003), vert foncé (RAL 6005) et brun foncé (RAL 8012) (ou RAL similaires).
- Les teintes de violet, bleu clair et vert clair sont proscrites.

Il est très fortement recommandé d'opter pour une couleur unique pour l'ensemble des menuiseries, portes, éléments de serrurerie...

RAL 9001

RAL 9035



RAL 7012



RAL 6005



RAL 5003



RAL 8012

NB : Tout ce qui n'est pas autorisé est interdit.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- MENUISERIES

FICHE
N°2.2

RECOMMANDATIONS

1 - L'usage du PVC (de manière générale) est déconseillé car il dégage des composés organiques volatiles durant tout son cycle de vie et les fumées qu'il dégage en cas d'incendie sont extrêmement toxiques.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Sans objet

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

L'objectif est ici de favoriser un écoulement naturel des eaux de pluie sur le bâtiment et de limiter les éventuels dégâts qu'elles peuvent causer dans le temps. Ainsi, on évite le vieillissement précoce de la structure.

PRESCRIPTIONS

1 - Type de gouttières et de descentes des eaux pluviales

- Les gouttières et descentes d'eaux pluviales devront être en zinc naturel ou en aluminium. Elles devront être de même couleur que la façade ou de même couleur que les menuiseries. Cela doit rester harmonieux.

- L'ensemble du système d'eaux pluviales devra utiliser le même matériau et la même couleur.

Important : Afin de faciliter le travail de visa, si la gouttière apparaît en extérieur, la représentation graphique des gouttières et des descentes d'eaux pluviales ainsi que leur couleur devront figurer sur les vues de façades et le plan masse (PCMI5).





2 - Acrotères

- Afin de limiter l'infiltration des eaux de pluie dans la façade par le biais des acrotères, ceux-ci doivent être recouverts par une couvertine très légèrement pentue.

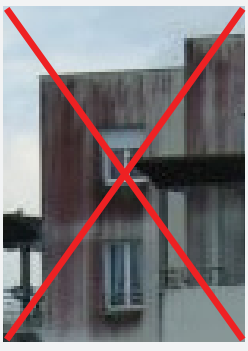
- La couvertine doit être en zinc ou en aluminium, de même couleur que la façade ou des menuiseries.



3 - Couverture des appuis de fenêtre

En l'absence d'appui béton, avec goutte d'eau en partie inférieure du débord, les rebords de fenêtre devront être recouverts par des couvertines alu ou zinc de même couleur que les menuiseries afin de limiter l'infiltration des eaux de pluie dans la façade par le biais des rebords de fenêtres





PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- LE CHEMIN DE L'EAU

FICHE

N°2.3

RECOMMANDATIONS

1 - Pour les immeubles collectifs, il est préférable que le système de gouttières et d'évacuation des eaux de pluies soit directement intégré dans la façade du bâtiment afin d'être rendu invisible depuis l'extérieur.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- CONFORT DU LOGEMENT

FICHE

N°2.4

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Sans objet

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

L'objectif est ici de favoriser des logements de qualité, agréables à vivre et conforme aux principe de bonne gestion écologique du bâti. Les futurs logements doivent être suffisamment dimensionnés et favoriser les apports de lumière naturelle.

PRESCRIPTIONS

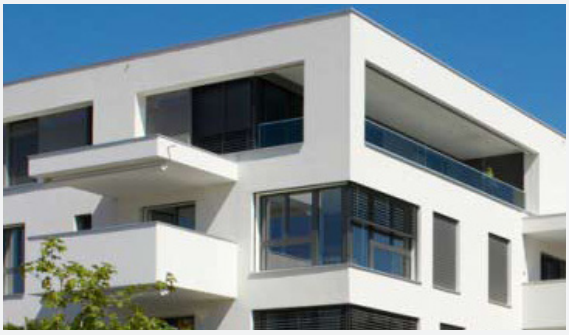
1 - Balcons et terrasses

- Il faut au minimum un espace extérieur (balcon, terrasse, ou jardin privatif pour les MIG) par logement.

- Les balcons / terrasses doivent être suffisamment bien dimensionnés pour accueillir du mobilier extérieur (table et chaise à minima) et pour pouvoir être végétalisés.

- Ces espaces doivent devenir une pièce à part entière du logement, offrant une large ouverture vers l'extérieur, tout en préservant l'intimité.

- Les gardes corps doivent être en harmonie avec les façades. Les canisses en tout genre sont interdits afin de préserver la qualité et l'unité architecturale du bâtiment.





2 - Ouvertures et lumière du soleil

Les pièces de vie devront bénéficier de larges ouvertures sur l'extérieur, notamment lorsque le logement est orienté au Sud, afin de privilégier l'apport de lumière naturelle dans les logements.

3 - Espaces de rangement

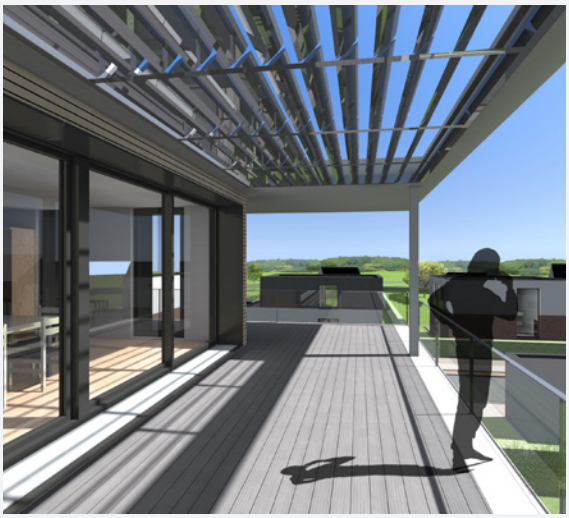
- Dans les collectifs, afin de garantir un minimum d'espaces de rangements, la majorité des logements devront être équipés d'un petit local de stockage; au choix :

  > Caves (dans espaces communs)

  > Celliers (dans les logements ou les balcons/loggias)

  > Placards dans les logements.

- Dans les MIG, afin d'éviter que l'éventuel garage ne devienne un espace de stockage, un local de rangement ou cellier devra être aménagé.



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- CONFORT DU LOGEMENT

FICHE

N°2.4

RECOMMANDATIONS

1 - Des dispositifs pare-soleil peuvent être intégrés dans la structure du bâtiment au niveau des fenêtres et des espaces extérieurs les plus exposés pour permettre un meilleur confort d'été.

2 - Les gardes corps doivent être, de préférence, transparents ou ajourés dans le but de favoriser les apports de lumière naturelle dans les logements.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE









AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

• COLLECTIFS : ACCÈS ET AIRES DE STATIONNEMENT

FICHE
N°3.1

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les élèments correspondent au PLU en cours à cette adresse :
https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/

Article 1AU3 : conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées (extrait) :

Accès Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article 1AU12 : obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement (extrait) :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent ni au stationnement groupé reporté, ni au stationnement dédié aux autocars.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement individuel nouvellement créé, et une place dans le logement collectif. Elles seront réalisées :

- soit sur la parcelle et pourront ou non être incluses dans le bâti,

- soit sur un parking collectif à moins de 100 mètres à pied de l'habitation.

Le stationnement des vélos :

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans :

- toute opération de construction à vocation principale de logements collectifs,

- toute opération de construction avec une autre vocation et comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos).

OBJECTIFS & INTENTIONS

Favoriser un réseau routier de qualité et sécurisé offrant une maîtrise de la voiture et un cadre favorisant les déplacements doux. Ce travail passe aussi par la maîtrise de la question du stationnement et la place de la voiture dans le nouveau quartier.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Fiche de lot - Les accès piétons et voitures à la parcelle sont mentionnés sur chaque fiche de lot collectif

PRESCRIPTIONS

1 - Accès voitures aux parcelles (cf. fiche de lot)

- La localisation de l'accès à la parcelle est indiquée sur la fiche de lot.

- Dans certains cas, un accès pourra être commun à deux îlots (ils se partageront une courée). Dans d'autre cas, certains îlots bénéficieront de leur propre accès (cf fiche de lot).

2 - Accès piétons & Halls d'immeuble (cf. fiche de lot)

- La localisation préférentielle des halls d'immeubles et des accès piétons sera indiquée sur la fiche de lot. Des adaptations sont possibles dès lors que le projet le justifie.

- L'architecture doit rendre les halls d'immeubles facilement visibles depuis l'espace public.

3 - Gestion du stationnement (cf fiche de lot)

- Au moins 40% du stationnement doit être géré dans le bâtiment, en RDC. Les parkings souterrains, hormis sur les îlots collectifs 1 et 2, sont strictement interdits.

- Le stationnement visiteur sera assuré par les stationnements publics le long des voiries.

- Le PLU impose 1 place de parking par logement. Cependant, si la conception le permet, il est recommandé d'opter pour au minimum 1,2 place par logement.

- Le stationnement boxé est INTERDIT, afin de limiter leur usage en tant qu'espaces de stockage, générant du report de stationnement sur l'espace public.

- Il faut privilégier l'éclairage naturel des parkings RDC par la création d'ouvertures.



Exemple de deux îlots avec une courée stationnée partagée.



4 - Stationnement des vélos :

- Des locaux à vélo doivent être aménagés, avec un accès facilité à la fois depuis le hall d'entrée et depuis l'espace extérieur.
- Le local vélo doit prévoir un minimum de 1 emplacement pour chaque logement.
- Des aires de stationnement de vélos visiteurs à l'extérieur sont également à prévoir (1 emplacement pour 10 logements).

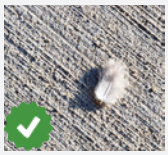


5 - Traitement des aires de stationnement extérieures

Au moins 25% des aires de stationnement extérieures seront traitées en matériaux drainants (hors espaces de circulation qui pourront être en enrobé) :

- Dalles engazonnées ;
- Pavé de béton avec joints engazonnés ;
- Dalles alvéolaires béton + gazon ;
- Mélange terre pierre engazonné...







Le reste pourra être traité en enrobé ou en béton.

Les matériaux suivants sont INTERDITS :

- Gravier / Gravillon ;
- Terre.





RECOMMANDATIONS

1 - Pour les accès piétons, ces matériaux sont conseillés :

- sable stabilisant renforcé
- dalles béton
- dalles alvéolaires en béton avec joints engazonnés

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





• MIG : ACCÈS ET ENCLAVE DE STATIONNEMENT

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les élèments correspondent au PLU en cours à cette adresse : *https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/*

Article 1AU3 : conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées (extrait) :

Accès Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article 1AU12 : obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement (extrait) :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent ni au stationnement groupé reporté, ni au stationnement dédié aux autocars.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement individuel nouvellement créé, et une place dans le logement collectif. Elles seront réalisées :

- soit sur la parcelle et pourront ou non être incluses dans le bâti,

- soit sur un parking collectif à moins de 100 mètres à pied de l'habitation.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Favoriser un réseau routier de qualité et sécurisé offrant une maîtrise de la voiture et un cadre favorisant les déplacements doux. Ce travail passe aussi par la maîtrise de la question du stationnement et de la place de la voiture dans le nouveau quartier.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Plan de vente - L'accès à la parcelle est mentionné sur les plans de vente de chaque lot.

Plan de constructibilité - Les principes d'accès aux parcelles sont définis sur le plan de constructibilité transmis par tranche.

PRESCRIPTIONS

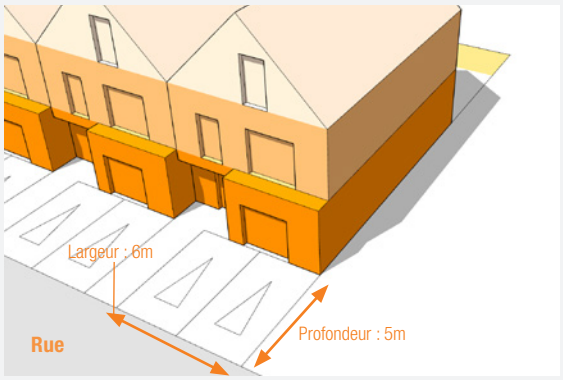
1 - Organisation des accès aux parcelles par le biais des enclaves de stationnements

(cf plan de constructibilité)

- Les accès aux parcelles se feront depuis les voies de desserte du quartier. L'implantation des enclaves de stationnements privatives est imposée par le plan de vente du lot.

- Les enclaves de stationnements privatives feront impérativement 5.00 m de profondeur par 6.00 m de large afin de permettre le stationnement de deux véhicules.

Rappel : Les volumes complémentaire de type carport et les garages fermés sont interdits.



2 - Traitement de l'enclave de stationnement

Les places de stationnement devront être obligatoirement aménagées de la sorte :

- Deux bandes de roulement en béton gratté sur une ou les deux places.

- Une des bandes pourra être plus large afin de permettre d'aménager un cheminement.

- L'intérêt de ces bandes est d'éviter la dégradation rapide de la surface perméable de la place de stationnement par les roues de la voiture.

Entre les bandes, la surface devra rester perméable et respecter la liste ci-dessous, au choix :

- pavé de béton avec joints engazonnés

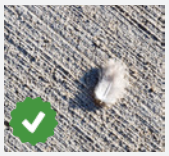
- Gazon,

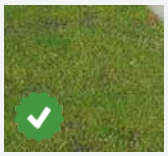
- Mélange terre pierre engazonné,

- Gravillons, à condition qu'un seuil pavé sépare les gravillons de la voirie afin d'éviter leur dispersion sur l'espace public.

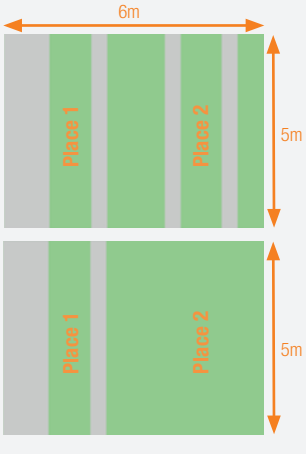
La pente de l'enclave de stationnement sera de 2% maximum, dans les deux sens.











Version 1 :

Les deux places sont aménagées. Sur une des deux places, une bande de roulement plus large permet de faciliter le passage.

Version 2 :

Seulement une des deux places est aménagée. L'autre reste en revêtement perméable.

RECOMMANDATIONS

Sans objet

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





• COFFRETS TECHNIQUES & BOÎTE AUX LETTRES

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Sans objet

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

Non intégrés, les divers coffrets et locaux techniques sont souvent disgracieux dans le paysage urbain. Afin de minimiser l'impact visuel de ceux-ci, ils seront intégrés dans les bâtiments ou dans un dispositif de clôture mis en place par l'acquéreur. La boîte aux lettres également doit faire l'objet d'un traitement particulier.

PRESCRIPTIONS

1- Collectifs : localisation et accès aux locaux techniques, boîtes aux lettres

- L'ensemble des locaux techniques devront être situés dans le volume bâti. Leur accès se fera par l'intérieur ou par l'extérieur.

- Les locaux techniques détachés des bâtiments et isolés au milieu des espaces libres sont interdits.

- Les boîtes aux lettres devront être situées dans le hall principal de chaque immeuble. Elles respecteront les normes d'accessibilité en vigueur et seront de format «carré».



2 - MIG : localisation et accès aux coffrets techniques, boîtes aux lettres

- Le point de raccordement est imposé pour l'ensemble des lots de la ZAC.

- Tout déplacement est interdit sauf demande d'autorisation validée par la mairie, l'aménageur et l'architecte de la ZAC.

- Les coffrets techniques seront traités de manière similaire à la photo ci-contre, avec un modèle de type Mobilum (ou intégrés dans le bâtiment pour les collectifs).

NB : Le modèle présenté ci-contre ne représente pas forcément le modèle définitif qui sera choisi par l'aménageur. Il faudra voir avec lui le modèle choisi.



- Les coffrets techniques seront à la charge de l'acquéreur pour la tranche 1, et à la charge de l'aménageur pour les autres tranches, sauf choix contraire de sa part.

- Les regards pour les eaux usées et les télécommunications seront aménagés au sol avec un regard de visite. La clôture ne devra en aucun cas empêcher l'accès aux coffrets techniques par les concessionnaires depuis la rue.

3 - MIG : modèle de boîtes aux lettres

Pour créer un homogénéité au sein du quartier, le modèle de boîtes aux lettres respectera la normalisation demandée par la Poste (http://www.laposte.fr/particulier/expeditioncolissimo/qu-est-ce-que-laboite-aux-lettres-normalisee).

Elle sera de coloris : acier noir lisse. (RAL 9005).

Elle sera intégrée dans le coffret technique.

La face supérieure de la boîte ne doit pas être à plus de 1,80 m du sol, et la face inférieure à moins de 0,40 m.





RECOMMANDATIONS

Sans objet.

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Sans objet

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

La fiche de lot - C'est elle qui va indiquer le traitement adéquat pour les limites de lot.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Le choix des clôtures au sein d'un ensemble collectifs est un élément primordial de l'unité visuelle du quartier. Les limites d'immeubles doivent être traitées de manière à faciliter leur intégration dans le paysage et créer des espaces de respirations.

PRESCRIPTIONS

1 - Types de clôtures en limite de lot

- En cas de nécessité de contrôle d'accès, la mise en place de grilles est autorisée avec une hauteur maximale de 2m. Ces grilles devront avoir une allure moderne et épurée, limitant les décors, et devront être de préférence de la même couleur que la façade ou les menuiseries.
- Ces grilles pourront être doublées de haies ou de massifs végétalisés.
- La matérialisation des limites de lot par des clôtures plus légères de type ganivelles sont autorisées et feront l'objet d'échanges avec l'architecte urbaniste de la ZAC.

2 - Portails et portillons

Les portails et portillons sont autorisés sur la limite privée/publique. Ils devront s'harmoniser avec le reste de la clôture.

3 - Types de clôtures à l'intérieur des lot

- Les clôtures à l'intérieur de l'îlot ne sont autorisées que pour clore des jardins privatifs et des espaces communs tels que des aires de jeux ou des potagers.

Sont autorisées uniquement les types de clôtures suivantes :

- grillage à gibier ou ganivelles d'une hauteur limitée à 1,50 m.
- grillage en treillis soudé gris anthracite, d'une hauteur limitée à 1,50 m.

Toutes ces clôtures devront être obligatoirement doublées d'une haie d'essences variées et de même hauteur, en respectant les essences du CPAUPE. Leur taille devra être libre.

Des délimitations uniquement sous la forme de haies libres, sans clôtures, et limitées à 1,50 m sont également autorisées et encouragées.

4 - Traitement des dénivelés

La gestion des dénivelés se fera au choix par :

- Un talus végétalisé d'une largeur allant de 1 à 3 mètres. La pose de bâche y est interdite.
- Un muret d'appareillage en pierres naturelles doublé d'une haie.

Pour connaître les espèces végétales autorisées pour les haies, merci de vous référer à la fiche sur les plantations des limites de lot (fiches suivantes).











AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- COLLECTIFS : CLÔTURES

FICHE
N°3.4

RECOMMANDATIONS

1 - Il est fortement recommandé de ne pas matérialiser de clôtures afin de préserver l'ouverture des espaces.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Sans objet

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Le plan de clôture - C'est lui qui définit pour chaque limite de lot le type de clôture autorisée.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Le choix des clôtures est un élément important dans l'identité visuelle et paysagère d'un quartier. Les limites de lots doivent éviter à tout prix un sentiment d'enfermement et favoriser les respirations et la place du végétal. La clôture doit être un élément à la fois fort et discret dans le paysage. Le respect des prescriptions suivantes est donc essentiel.

PRESCRIPTIONS

1 - Limites en front de rue (privé/public)

Les limites en front de rue auront une **hauteur de 1,20 m**. Elles intégreront le coffret technique habillé qui sera mis en place en entrée de lot.

Ces limites seront constituées au choix par :

- (a) une clôture en palissade bois à lames verticales a petits ajournements d'une hauteur de 1,20 m. La clôture bois sera en teinte naturelle et respectera scrupuleusement le visuel ci-contre.

- (b) Un grillage en treillis soudé anthracite / pantanet gris anthracite / simple torsion galvanisé d'une hauteur de 1,20 m.

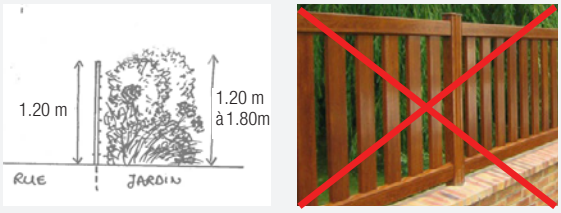
Ces clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie. Elles devront, de préférence, s'aligner sur la hauteur de la clôture (1,20 m) sans dépasser 1,80 m.

NB : Les murs en parpaing brut sont strictement interdits.
NB : Le treillis soudé / pantanet sera uniquement gris anthracite. Le vert foncé est interdit.

Un seul type de clôture sera utilisé pour traiter la limite en front de rue et le pourtour de l'enclave de stationnement, s'il est décidé de la clôturer.







2 - Autres limites :

- (c) Grillage en treillis soudé gris anthracite / pantanet gris anthracite / simple torsion galvanisé d'une **hauteur de 1,50 m maximum** obligatoirement doublé d'une **haie ne dépassant pas 1,80 m de hauteur maximum** et garantissant l'intimité.



4 - Clôtures interdites

Sont strictement interdits les types de clôtures suivants :

- panneaux plein en béton, bois, résine, plastique.
- soubassement en béton avec support treillis rigide, sauf si dénivelé à traiter.
- fausses haies synthétiques.
- bâches plastiques, canisses PVC ou bois.
- enrochements.
- ardoises verticales.

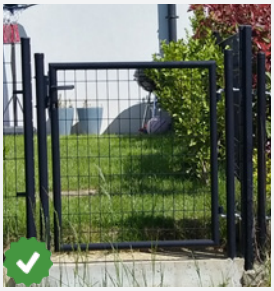
Pour opacifier une clôture, seules les haies végétales naturelles seront autorisées.





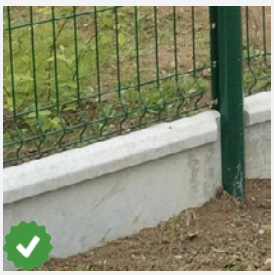

5 - Portillons

- Les portillons seront en métal (de même coloris que la clôture) en cas de clôture métallique, ou en bois en cas de clôture en bois.
- Ils seront de même hauteur que celle de la clôture : 1,20 m ou 1,50 m.
- Les portillons en PVC ou tout autre types de matières plastiques sont interdits.




6 - Traitement des dénivelés

- Il faudra limiter autant que possible les dénivelés importants et favoriser un alignement des côtes, pour adoucir les dénivelés entre terrains.
- S'il y a nécessité absolue de réaliser un talus, celui-ci devra être végétalisé. La pose de bâches en plastique est interdite. Il faut utiliser des bâches biodégradables ou du paillage.
- Les clôtures avec soubassement béton de 40 cm ne sont autorisées qu'en limite mitoyenne de lot pour traiter le dénivelé.




Pour connaître les espèces végétales autorisées pour les haies, merci de vous référer à la fiche sur les plantations des limites de lot (fiche suivante).

Les haies doivent être plantées en retrait dans la parcelle à 80 cm de limites.

RECOMMANDATIONS

1 - Concernant les clôtures en bois, il est recommandé d'utiliser des essences de bois brut locales (Robinier, Châtaigner, Chêne...).

2 - Sur rue, les clôtures en bois sont à privilégier par rapport aux clôtures métalliques ou pantanet.

3 - Les haies obligatoires derrière les clôtures feront l'objet d'une taille libre et légère, respectant une hauteur de 1,80 m maximum.



RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les élèments correspondent au PLU en cours à cette adresse : *https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/*

ARTICLE 1AU13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées dans la mesure du possible.

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour intégrer dans leur environnement les installations extérieures autres que les bâtiments couverts (emplacement pour la collecte des déchets, parking nouvellement créé, aire de stockage extérieur…).

Les clôtures végétales sont majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales variées pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Les haies situées en limite des zones naturelle et agricole devront être des haies bocagères composées uniquement d'essences locales mélangées (les essences horticoles sont interdites).

Les reculs par rapport à l'alignement devront comporter un espace au sol libre suffisant pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Cohérence et diversité des jardins à l'échelle de la ZAC et lien avec les emprises existantes

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

PRESCRIPTIONS

1 - Végétalisation des limites privatives

Les limites privatives peuvent être matérialisées au moyen d'une haie. Dans ce cas :

- Elles sont à la charge de l'acquéreur.
- Elles devront suivre le motif indiqué ci-après (page suivante).
- Le motif de haie arbustive sera planté par défaut. Néanmoins lorsque le pignon de la maison viendra en limite de haie, on pourra préférer le motif de vivaces.
- Les haies monospécifiques sont interdites.
- Les haies opaques et très rigides de conifères de type Thuya, Chamaecyparis, Cupressus… ou de feuillus type Prunus laurocerasus, Photinia, Elaeagnus ebbingei, sont interdites.
- Les haies seront de préférence laissées libres. Une taille légère sera pratiquée pour contenir le développement des arbustes.
- Les haies seront plantées en accompagnement des clôtures en limite privative.

La palette végétale utilisée doit respecter les essences listées dans la Charte des espaces publics de la commune de Courseulles-sur-Mer.

Exemple de réalisation d'une haie libre



Exemple de réalisation d'une haie bocagère

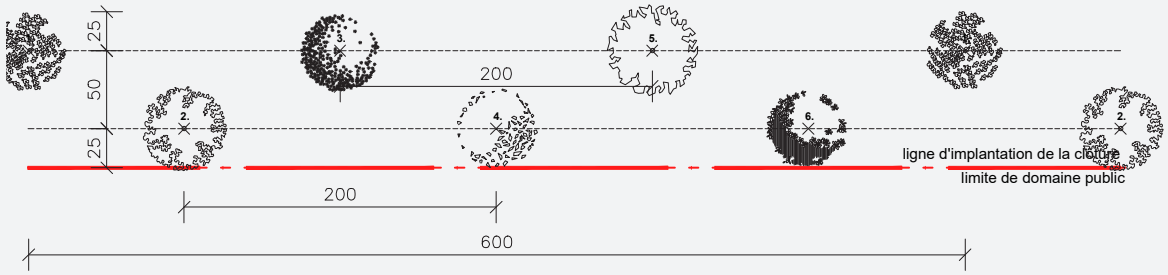


Adapter les échelles de haie à la taille du terrain

Exemple de motif de plantation d'une haie libre

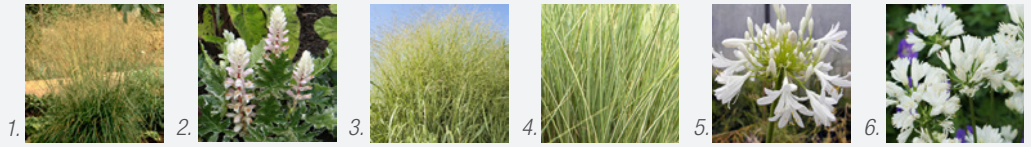
1. Phillyrea angustifolia (filaire à feuilles droites)
2. Osmanthus x burkwoodii (Osmanthe de Burkwood)
3. Viburnum x burkwoodii (Viorne de Burkwood)
4.Elaeagnus x ebbingei
5. Escallonia macrantha 'Rubra'
6. Viburnum bodnantense 'Dawn' (Viorne d'hiver)



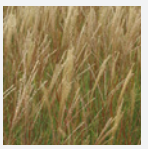


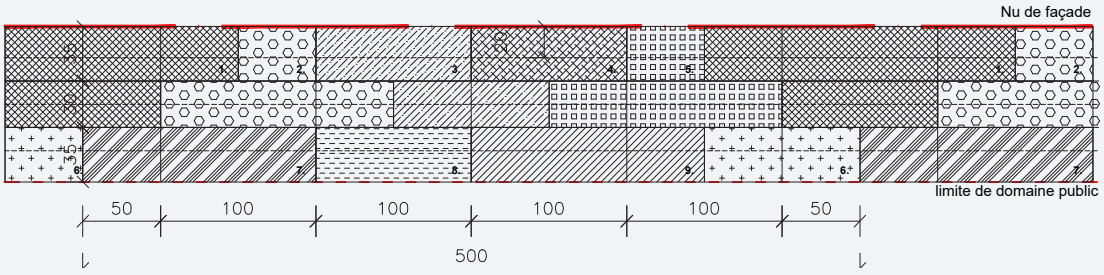
Exemple de motif de plantation de vivace

1. Deschampsia cespitosa 'Goldenschleier' (3u/m²)
2. Acanthus hungaricus (3u/m²)
3. Panicum virgatum 'Rehbraun' (3u/m²)
4. Miscanthus sinensis 'Morning light' (3u/m²)
5. Agapanthus africanus (5u/m²)
6. Agapanthus 'double diamond' (3u/m²)
7. Pennisetum 'Karley Rose' (6u/m²)
8. Geranium 'Dreamland' (6u/m²)
9. Miscanthus sinensis 'Yaku Jima Dwarf' (5u/m²)









2 - Plantation des jardins privatifs

Végétaliser les lots privés pour conforter le sentiment de nature et de ville paysage. La présence du végétal animera l'espace public c'est pourquoi nous encourageons la mise en œuvre de jardin en interface direct avec l'espace public. Ces espaces devront prolonger la qualité d'espace et d'ambiance proposé dans les emprises publiques.

- Au moins 1 arbre à feuilles caduques par jardin devra être disposé soit en fond de jardin, soit de manière à procurer un ombrage estival à la façade du logement qui utilise ce jardin.
- Privilégier une disposition des arbres par petits bosquets.
- Privilégier la plantation d'arbres fruitiers dans les jardins privatifs et espaces communs des lots collectifs.
- Pour encourager la diversité spatiale et le développement de la biodiversité dans les jardins, nous encouragerons la mise en œuvre de strates intermédiaires (arbustes) et basses (massifs de vivaces, espaces engazonnés) en complément de celle arborée.

Qualités spatiales d'une strate intermédiaire





RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les élèments correspondent au PLU en cours à cette adresse :
https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/

ARTICLE 1AU13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire. Ces espaces verts doivent être entretenus.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de moyen développement pour trois places de stationnement.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Cohérence d'ensemble et complémentarités des lot privés avec les plantations des espaces publics.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Charte des espaces publics - palette végétale définie fonction des secteurs

PRESCRIPTIONS

1 - Prescriptions générales

Les présentes recommandations concernent les espaces extérieurs des divers lots de construction. Elles visent à garantir un bon niveau de qualité des aménagements paysagers, leur cohérence d'un lot à l'autre et avec l'aménagement paysager des espaces publics.

Extrait Charte des espaces publics que nous prolongeons aux lot privés :

« L'objectif est de créer un motif paysager qui s'articule avec la plaine agricole et vallée de la Seulles. Inspirée par une nature sauvage, la palette végétale s'appuie sur des essences locales. À la manière des jardins à l'Anglaise, cette nature fera la part belle aux espaces enherbés, animés par les graminées et les jachères fleuries. Les plantations à l'intérieur de la zone résidentielle privilégieront des essences vivaces qui nécessiteront un entretien raisonné ».

« Afin de guider une logique esthétique, il a été sélectionné un certain nombre de végétaux autorisés à être utilisé dans la commune de Courseulles-sur-mer ». Les plantes devront suivre un ou plusieurs critères suivant :

- Espèces locales adaptées au climat et au sol ;
- Valoriser les végétaux nectarifères et mellifères, à fruits comestibles ;
- Végétaux peu exigeant en eau (adapté aux milieux secs) ;
- Végétaux résistants à la pollution et aux maladies ;
- Végétaux à port compact et dense pour servir de refuge aux animaux ;
- Palettes végétales à floraison étalées dans le temps ;
- Privilégier les vivaces aux annuelles et bisannuelles ;
- Végétaux toxiques et épineux à éviter ;
- Essences proportionnées aux espaces qu'on leur destine ;
- Sont proscrites les essences exotiques recensées comme «invasive» (liste disponible auprès de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel) ;
- Sont proscrits les végétaux à fort potentiel allergisant (potentiel supérieur ou égal à 4 – source Réseau National de Surveillance des Allergies) ;
- Préférer des plantes peu exigeantes en terme d'entretien (tailles, régénérations, arrosages…) et résistantes aux conditions difficiles notamment pour les strates basses (gazons, vivaces, bulbes).

Encourager la diversité d'ambiance des espaces plantés







2 - Plantes interdites

La liste de végétaux que nous soumettons dans ce CPAUPE n'est pas exhaustive, mais ambitionne de créer une cohérence à l'échelle de l'opération de ZAC en conservant une logique à l'échelle de la commune



Les plantes proscrites seront celles qui auront au moins un des caractères recensés ci-après :

- Feuillage pourpres, jaunes, panachés (cette disposition ne s'applique pas aux strates basses) ;
- Ports pleureurs (cette disposition ne s'applique pas aux strates basses) ;
- Bambous ;
- Les cactées et plantes méditerranéennes de type palmier, phormium ;
- Les plantes classées invasives (liste disponible auprès de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel).

3 - Gamme chromatique

La gamme chromatique préconisée devant être dominantes dans les massifs de vivaces reprennent les attentes émises dans la charte des espaces publics pour valoriser la cohérence et le prolongement du paysage depuis les espaces publics vers les lots privés. Les tons blancs, gris, bleus devront être dominant dans les compositions et pourrons être ponctués de tons violets.



4 - Listes végétaux

Les végétaux seront choisis parmi la liste non exhaustive donnée dans les pages suivantes. Cette liste a pour but de définir une orientation en termes de plantations. D'autres essences pourront être choisies dans la mesure où elles reprennent l'esprit de la gamme proposée.

Arbres :

- Acer campestre
- Acer carpinifolium
- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Acer saccharinum
- Alnus cordata
- Alnus glutinosa
- Alnus spaethii
- Carpinus betulus
- Cercidiphyllum japonicum
- Crataegus monogyna
- Crataegus x grignonensis
- Davidia involucrata
- Fagus sylvatica
- Fraxinus americana
- Fraxinus excelsior
- Fraxinus ornus
- Juglans regia
- Malus domestica
- Malus sylvestris
- Ostrya carpinifolia
- Platanus acerifolia
- Platanus orientalis
- Populus alba
- Populus euramericana
- Populus nigra
- Populus tremula
- Populus x canadensis
- Prunus armeniaca
- Prunus avium
- Prunus cerasus
- Prunus dulcis
- Prunus eminens
- Prunus maackii
- Prunus mahaleb
- Prunus padus
- Prunus sargentii
- Prunus serotina
- Prunus serrula
- Prunus spinosa
- Prunus virginiana
- Prunus x hillieri
- Prunus subhirtella
- Prunus x yedoensis
- Pyrus communis
- Pyrus salicifolia
- Quercus cerris
- Quercus robur
- Quercus sessiliflora
- Robinia pseudoacacia
- Sorbus aria
- Sorbus aucuparia 'Joseph Rock'
- Sorbus torminalis
- Sorbus wardii
- Stewartia pseudocamellia
- Styrax obassia
- Taxodium distichum
- Zelkova carpinifolia
- Zelkova serrata

Diversité de port et d'espèces à adapter au lieu de destination







Arbustes :

- Aralia elata
- Aronia arbutifolia
- Aronia melanocarpa
- Aronia prunifolia
- Aucuba japonica
- Buddleja davidii
- Calycanthus sinensis
- Ceratostigma griffithii
- Ceratostigma willmottianum
- Chaenomeles speciosa 'Nivalis'
- Chaenomeles x superba 'Jet Trail'
- Chaenomeles x superba 'Kinshiden'
- Chionanthus virginicus
- Clerodendrum trichotomum
- Corylus avellana
- Deutzia crenata 'Nikko'
- Deutzia gracilis
- Deutzia scabra
- Deutzia x lemoinei
- Deutzia x rosea
- Euonymus alatus
- Euonymus europaeus
- Euonymus fortunei
- Euonymus hamiltonianus
- Euonymus japonicus
- Euonymus planipes
- Exocharda racemosa 'Niagara'
- Exocharda x macrantha
- Hedera helix
- Heptacodium miconioides
- Hibiscus syriacus 'Admiral Dewey'
- Kolkwitzia amabilis
- Ligustrum japonicum
- Ligustrum obtusifolium
- Ligustrum ovalifolium
- Ligustrum quihoui
- Ligustrum vulgare
- Lithodora diffusa
- Lonicera fragrantissima
- Lonicera kamtschatica
- Malus toringoa sargentii 'Tina'
- Osmanthus decorus
- Osmanthus delavayi
- Osmanthus heterophyllus
- Osmanthus x burkwoodii
- Philadelphus coronaries
- Philadelphus persica
- Philadelphus x lemoinei
- Prunus cerasifera
- Prunus glandulosa 'Alboplena'
- Prunus lusitanica
- Prunus nipponica
- Prunus pumila 'Depressa'
- Prunus tomentosa
- Ribes nigrum
- Rubus nepalensis
- Sambuscus nigra
- Spiraea betulifolia
- Spiraea japonica
- Spiraea nipponica
- Spiraea prunifolia
- Spiraea thunbergii
- Spiraea x arguta
- Spiraea x cinerea
- Spiraea x vanhouttei
- Staphylea colchica
- Stephanandra tanake
- Symphoricarpos albus
- Syringa meyeri
- Syringa patula
- Syringa villosa
- Syringa x laciniata
- Syringa x persica
- Vaccinium corymbosum
- Viburnum carlesii
- Viburnum davidii
- Viburnum hillieri
- Viburnum inchangense
- Viburnum japonicum

Diversité de port et d'espèces à adapter au lieu de destination









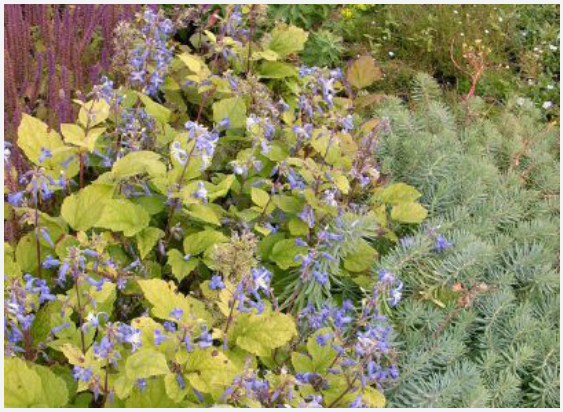
Vivaces :

- Astilbe arendsii
- Astilbe chinensis
- Astilbe japonica
- Astilbe simplicifolia
- Astilbe thunbergii
- Astilboides tabularis
- Astrantia major
- Brunnera macrophylla
- Brunnera sibirica
- Buglossoides purpurocaerulea
- Butomus umbellatus
- Campanula allianifolia
- Campanula carpatica
- Campanula cochlearifolia
- Campanula collina
- Campanula garganica
- Campanula glomerata
- Campanula lactiflora
- Campanula latiloba
- Campanula persicifolia
- Campanula portenschlagiana
- Campanula poscharskyana
- Campanula pulloides
- Campanula punctata
- Campanula pyramidalis
- Campanula rotundifolia
- Campanula sarmatica
- Campanula trachelium
- Chamaemelum noblle
- Chloranthus fortunei
- Chrysanthemum parthenium
- Clematis bonstedtii
- Clematis integrifolia
- Clematis integrifolia
- Clematis jouiniana
- Codonopsis clematidea
- Colchicum autumnale ‘Album’
- Cornus Canadensis
- Coronilla varia
- Corydalis flexuosa
- Cyclamen hederifolium ‘Album’
- Dictamnus albus ‘Albiflorus’
- Disporopsis pernyi
- Eriophorum angustifolium
- Filipendula palmate
- Filipendula purpurea ‘Alba’
- Filipendula ulmaria
- Filipendula vulgaris
- Galega officinalis ‘Alba’
- Galega x hartlandii
- Gallium odoratum
- Goniolimon tataricum
- Gypsophila cerastioides
- Gypsophila fastigiata
- Gypsophila paniculata
- Gypsophila repens
- Hemerocallis ‘Gentle Shepherd’
- Hesperis matronalis
- Iris chrysographe
- Iris ensata
- Iris germanica
- Iris laevigata
- Iris pallida
- Iris pseudacorus
- Iris pumila
- Iris setosa
- Iris sibirica
- Isotoma fluviatilis
- Juncus effusus
- Juncus ensifolius
- Juncus inflexus
- Kalimeris incisa
- Knautia arvensis
- Lamium maculatum ‘Album’
- Leucanthemum x superbum
- Linaria purpurea
- Linum perenne
- Lismachia ephemerum
- Lysmachia fortune
- Malva moschata
- Malva sylvestris ‘Marina’
- Mazus reptans
- Melissa officinalis
- Mentha aquatica
- Mentha pulegium
- Mentha spicata
- Mentha x piperita
- Menyanthes trifoliate
- Monarda fistulosa
- Myosotis palustris
- Myrrhis odorata
- Oenanthe aquatica
- Omphalodes cappadocica
- Omphalodes verna
- Origanum vulgare
- Paeonia lactiflora
- Paeonia officinalis
- Penstemon barbatus
- Persicaria bistorta
- Persicaria polymorpha
- Physostegia virginiana
- Platycodon grandiflorus
- Polemonium caeruleum
- Polemonium reptans
- Polygonatum multiflorum
- Preslia cervina
- Primula capitata ‘Mooreana’
- Primula capitata ‘Noverna Blue’
- Primula japonica ‘Alba’
- Prunella grandiflora

Encourager la diversité d’ambiance des espaces plantés tout en cherchant une cohérence à l’échelle communale









- Pulmonaria angustifolia
- Pulmonaria rubra
- Pulmonaria saccharata
- Pycnanthemum pilosum
- Rodgersia aesculifolia
- Rodgersia pinnata
- Rodgersia sambucifolia
- Sanguisorba stipulata
- Sanguisorba tenuifolia 'Alba'
- Scabiosa caucasica
- Scabiosa columbaria
- Scabiosa graminifolia
- Scabiosa lucida
- Schizostylis coccinea 'Alba'
- Scutellaria baicalensis
- Scutellaria incana
- Sidalcea candida
- Succisa pratensis
- Symphytum 'Hidcote Blue'
- Symphytum azureum
- Symphytum grandiflorum
- Symphytum officinale
- Tiarella cordifolia
- Tiarella wherryi
- Tradescantia x andersoniana
- Typha latifolia
- Typha laxmanii
- Valeriana officinalis
- Vinca difformis
- Vinca major
- Vinca minor
- Viola cornuta
- Viola odorata

Graminées :

- Briza maxima
- Briza media
- Briza triloba
- Carex acutiformis
- Carex atrata
- Carex calotides
- Carex digitata
- Carex montana
- Carex morrowii
- Carex panicea
- Carex plantaginea
- Carex sylvatica
- Carex umbrosa
- Luzula nivea
- Luzula pilosa
- Luzula sylvatica
- Molinia caerulea
- Sorghastrum nutans

Grimpantes :

- Clematis vitalba
- Hydrangea petiolaris
- Rosa x
- Lonicera x

Encourager la diversité d'ambiance des espaces plantés tout en cherchant une cohérence à l'échelle communale









1 - Objet :

La présente note a pour objet d'expliquer le principe hydraulique général du projet et de présenter en détail les modalités de gestion des eaux pluviales des parcelles. Ce document est rédigé comme un guide à la conception mais n'est en aucun cas un document contractuel de dimensionnement. L'ensemble du dimensionnement et des travaux reste sous la responsabilité des maîtres d'ouvrages.

La gestion des eaux pluviales du projet est basée sur un principe de gestion intégrée. Les eaux de ruissellement sont collectées, stockées et infiltrées au plus proche du lieu de précipitation. La gestion des eaux de ruissellement est ainsi basée sur un principe de 0 rejet et prend en compte la pluviométrie la plus défavorable de période de retour centennale (100 ans). L'intégralité des eaux de ruissellement est infiltrée naturellement dans le sol, sans aucun rejet vers le réseau ou le milieu naturel à l'aval.

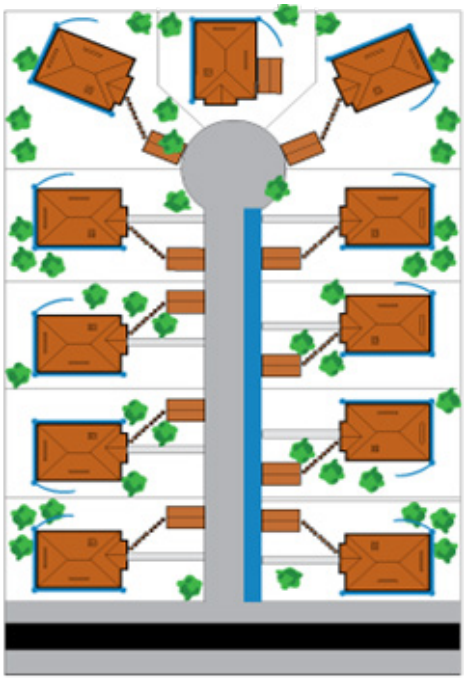
Sur le domaine public, les eaux de ruissellement sont collectées naturellement, par ruissellement vers deux types d'ouvrages positionnés au niveau des espaces verts du projet :

- Les noues et espaces verts creux
- Les massifs et/ou chaussées drainantes

Ces ouvrages permettent de stocker et d'infiltrer intégralement les eaux de ruissellement.

Nota : Il n'y a pas de réseau ou de branchement d'eaux pluviales enterré sur le domaine public, hormis ponctuellement en traversée de voirie.

Sur le domaine privé, de la même manière que sur l'espace public, la gestion des eaux pluviales sera basée sur un principe de 0 rejet et donc sur une gestion à la parcelle.



2 - Modalités de gestion des eaux pluviales des parcelles privatives :

Chaque acquéreur/maître d'ouvrage a l'obligation réglementaire de gérer 100% des eaux pluviales de l'épisode pluvieux de référence (pluviométrie centennale), sur sa parcelle, il est formellement interdit de rejeter ses eaux pluviales dans les ouvrages publics longeant la voirie hormis en cas d'événements pluvieux exceptionnel (supérieur à la pluie centennale).

Conformément au Dossier loi sur l'eau de l'opération, chaque acquéreur/maître d'ouvrage aura l'obligation de mettre en place un ouvrage dimensionné pour pouvoir stocker et infiltrer le volume d'eau correspondant à une pluviométrie centennale sur 3h de 53,86 mm ruisselant sur les surfaces imperméabilisées de sa parcelle, à savoir les toitures, terrasses, accès garages, abri de jardin, etc. A titre d'exemple, cela représente 5,38 m3 d'eau à stocker pour une surface imperméabilisée de 100 m².

La vidange des ouvrages devra être réalisée par infiltration naturelle dans le sol en un maximum de 48h. Conformément au Dossier Loi sur l'eau, la perméabilité prise en compte est de 5.10-6 m/s (valeur moyenne d'infiltration sur l'ensemble de la ZAC Saint Ursin suivant l'étude géotechnique menée par EG SOL en avril 2017).

Il est extrêmement important que le volume dans la zone d'infiltration permette de gérer 100% de l'épisode pluvieux de référence pris sur les toitures et toutes surfaces imperméabilisées. En effet pour qu'il soit viable, le système comprend un stockage puis une infiltration. L'ouvrage devra donc être dimensionné, d'une part pour pouvoir stocker 100% des eaux pluviales, et d'autre part pour pouvoir assurer la vidange dans un délai maximum de 48h (afin de pouvoir remobiliser ces volumes en cas d'événements pluvieux successifs). Dans certains cas, une dérogation pour allongement de la durée de vidange pourrait être envisagée lors du VISA du volet hydraulique du permis de construire, sur demande motivée auprès d'INFRA Services (surface d'infiltration disponible restreinte, utilisation d'échelle d'eau…).

Les eaux pluviales seront donc collectées dans des regards en pied de chute des descentes pluviales et par caniveau ou noue pour les accès garage et terrasse avant d'être évacuées dans une zone de stockage et d'infiltration.

Un trop plein vers le domaine public devra être réalisé afin d'évacuer la surverse en cas d'éventuel épisode pluvieux exceptionnel supérieur à la pluviométrie centennale.

3 - La mise en oeuvre :

Les solutions de stockage et d'infiltration en espace vert doivent être les premières recherchées (modelé de terre, noue, espace vert creux, Échelles d'eau) et ce pour plusieurs raisons :

- Ces solutions sont systématiquement moins coûteuses que des ouvrages enterrés.

- La surveillance et l'entretien seront beaucoup plus simples.

- Ces ouvrages auront un fonctionnement plus efficace puisque les eaux pluviales seront infiltrées en surface, dans la terre végétale et dans un espace planté améliorant la perméabilité des sols.

- Les solutions plantées apporteront une plus-value environnementale et paysagère à la parcelle.

Pour les autres solutions, les matériaux utilisés pour la zone d'infiltration sont laissés à l'appréciation de l'acquéreur, mais on préférera des matériaux normalisés issus de carrières agréées, comme par exemple des graves drainantes 20/60 avec un indice de vide de 30% minimum (voir les informations du fournisseur). Ces matériaux drainants seront enrobés dans un géotextile évitant toute migration de la terre dans les matériaux drainants et offriront à moindre coût un volume de stockage enterré. Un drain d'épandage devra permettre de disperser les eaux de toitures et de la terrasse dans la zone d'infiltration et un regard sera obligatoirement installé pour permettre le contrôle et l'entretien des ouvrages ainsi que la surverse exceptionnelle vers le domaine public. (voir coupes et schémas en illustration de la note de calcul de dimensionnement des massifs drainants, tranchées drainantes et SAUL)

Il est également possible de mettre en place des techniques mixte, une part des eaux de ruissellement pouvant être stockées et infiltrées dans des ouvrages enterrés (tranchées drainantes, massifs drainants, SAUL (Structures Alvéolaires Ultra Légères)) et l'autre part pouvant être acheminée par surverse au niveau d'un ouvrage à ciel ouvert (modelé de terre, noue, espace vert creux, Echelles d'eau).

Le projet de gestion des eaux pluviales doit être établi dès la demande de permis de construire et s'accompagne d'un travail de calage altimétrique du logement de façon à vérifier que celui-ci ne se trouve en aucun cas plus bas que le niveau de l'entrée charretière mis en œuvre sur le domaine public (sauf cas particulier). Il est également primordial que le rez-de-chaussée de l'habitation ou de l'immeuble se situe à une altimétrie plus importante que le dispositif de gestion des eaux pluviales afin d'éviter que son trop plein ne risque de se déverser vers l'habitation. Ce dernier devra se déverser vers le domaine public.

Obligations de l'acquéreur/maître d'ouvrage :

Les contraintes et objectifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont à la charge de l'acquéreur/maître d'ouvrage. Il doit fournir, au moment du dépôt de son permis de construire, une note de calcul de dimensionnement hydraulique des ouvrages de gestion des eaux pluviales privatifs ainsi qu'un plan masse détaillant la gestion des eaux pluviales de sa parcelle et l'implantation des ouvrages hydrauliques dans son dossier de permis de construire, notamment la cote et localisation du trop-plein exceptionnel sur le domaine public.

Nota : en cas de trop plein exceptionnel impossible sur le domaine public du fait d'une parcelle située en contre-bas, l'acquéreur devra prévoir en plus de ses ouvrages de gestion de la centennale, la mise en place d'un merlon de 15cm en limite de propriété au niveau du point bas afin d'éviter le déversement exceptionnel sur le domaine privé mitoyen.

Au moment des dépôts de permis de construire, une mission d'avis sur PC est confiée par l'aménageur à INFRA Services pour vérifier l'ensemble des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle et leur conformité avec la stratégie de gestion des EP mise en œuvre sur la ZAC.

De plus, un contrôle a posteriori sera effectué sur la parcelle à la demande de l'aménageur pour s'assurer que les volumes de stockage mis en œuvre sur les parcelles privées sont conformes à ceux prévus par la note de dimensionnement des ouvrages hydrauliques.

Les ouvrages hydrauliques mis en œuvre sur les parcelles privées seront notifiés dans les actes de vente des parcelles (actes notariés) afin de faire porter à connaissance la méthode de gestion pluviale à la parcelle.

4 - Exemples d'ouvrages et de dimensionnements :

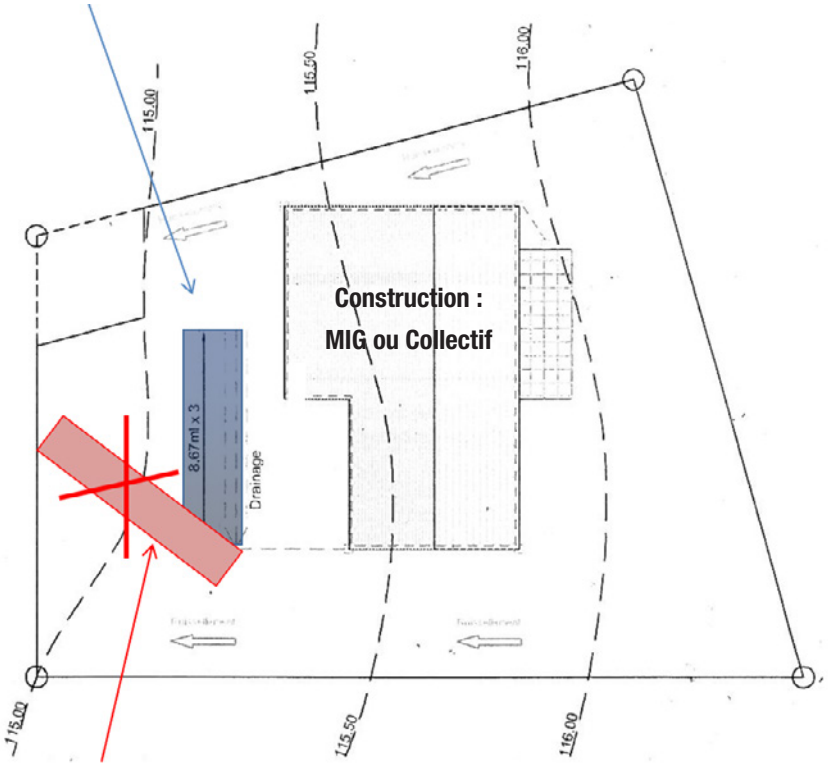
- Les schémas et calculs ci-après ne constituent que des exemples de mises en œuvre et de dimensionnement d'un cas particulier.
- Ils n'engendrent en aucun cas la responsabilité d'INFRA Services sur l'aménagement d'une quelconque parcelle de l'opération.
- Tout acquéreur/maître d'ouvrage doit impérativement fournir dans le cadre du permis de construire une note complète adaptée à l'aménagement qu'il envisage (surface imperméabilisée, coefficient de perméabilité, solution choisie, cotation…).
- Les acquéreurs/maîtres d'ouvrage sont soumis à une obligation de résultat. Le maitre d'ouvrage peut proposer toute autre solution technique variante à condition de respecter les impératifs de fonctionnement et les données initiales du projet.
- Le Maître d'œuvre en charge du VISA des permis de construire se réserve le droit durant l'instruction d'apporter un avis défavorable en cas de non respect des présentes préconisations.

Attention : la mauvaise conception de la zone d'infiltration ou sa mauvaise réalisation en cas de sinistre ou de dommages aux tiers mettra en cause la responsabilité du concepteur, du constructeur/promoteur, des entrepreneurs et du propriétaire suivant le cas.

Positionnement des ouvrages de stockage et infiltration

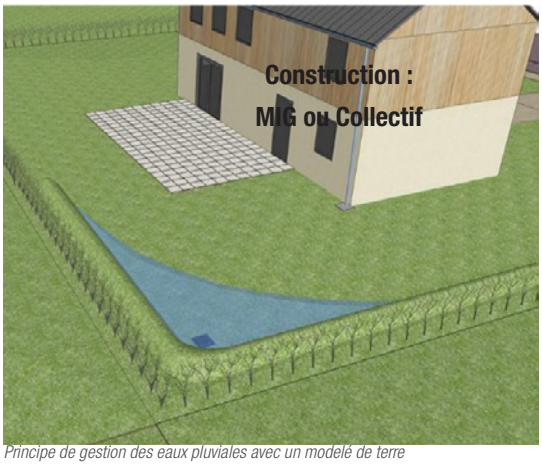
Afin de maximiser les volumes de stockage des ouvrages de gestion des eaux pluviales et diminuer les coûts de mise en œuvre, il est conseillé d'adapter leur positionnement à la topographie de la parcelle. En effet, plus la zone de localisation de l'ouvrage est plane, plus sa mise en œuvre sera simple et son volume pourra être optimisé. Il est donc conseillé de positionner l'ouvrage parallèlement aux courbes de niveau du terrain et à une distance de 2m minimum des constructions.

Bon positionnement des ouvrages de stockage et d'infiltration (parallèle aux courbes de niveaux).



Mauvais positionnement de l'ouvrage de stockage et d'infiltration.

Modelés de terre



Principe de gestion des eaux pluviales avec un modelé de terre

Cette solution est particulièrement adaptée aux terrains en pente. Plutôt que de créer une zone de déblai en surface ou en profondeur, il est préférable et beaucoup moins coûteux de réaliser un modelé de terre (ou butte de terre) en fond de terrain afin de le rendre temporairement inondable. Cette butte de terre, généralement de 15 à 60 cm, peut accueillir une haie ou une clôture. Les eaux pluviales peuvent être acheminées en fond de terrain, soit en laissant couler les descentes de gouttières dans la pente, soit par la mise en œuvre d'une de surverse permettant d'évacuer l'eau au pied du modelé de terre.

La cote du haut du modelé de terre doit toujours être inférieure à la cote RDC pour éviter tout risque de débordement vers la construction.

Une note de calcul d'aide au dimensionnement du modelé de terre est donnée ci-après.

Calcul de dimensionnement de la zone d'infiltration Modelé de Terre

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :
Perméabilité du sol : Pe = 5x10-6 m/s = 0,000005 m/s
Hauteur de pluie : h = 53,86 mm = 0,05386 m

Hauteur du modelé de terre : H= ……..... m
Surface rendue inondable par le modelé de terre : S = ……. m²

Calcul de la surface active :
Sactive = surface toiture + surface annexe
La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures. Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

Sactive = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :
Veau= S x h
h correspond à la hauteur de la pluie (en m)

Veau = m3

Calcul du volume de stockage dans le jardin :
Vmodelé= (S X H) / 2

S correspond à la surface rendue inondable par le modelé de terre (en m²).
H correspond à la Hauteur du modelé de terre (en m)

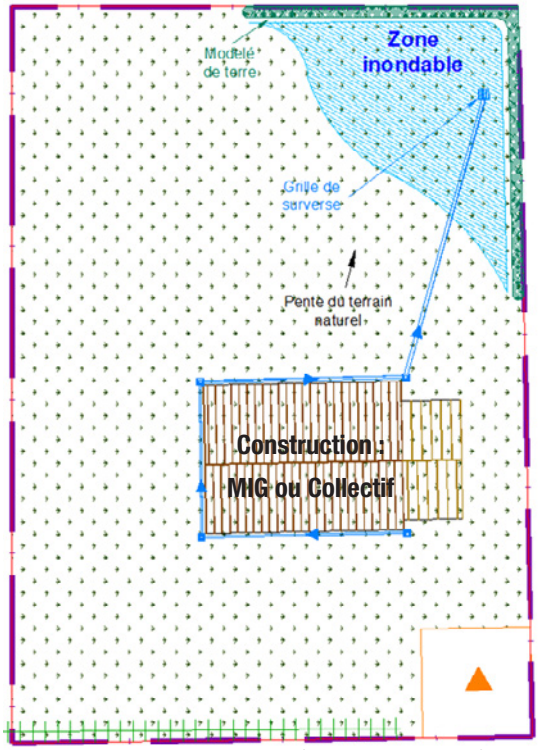
Vmodelé = m3

Si Vmodelé < Veau, augmenter la hauteur du modelé de terre pour augmenter la surface inondable.

Vérification du temps de vidange :
t = Veau / ((S x Pe x 3600)

t = ……..h

Si t > 48, redimensionner les ouvrages pour augmenter la surface d'infiltration afin d'obtenir t < 48.



Plan de principe – Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec un modelé de terre

Noues et espaces verts creux

Sur les terrains plus plats, la création d'une légère dépression (généralement jusqu'à 60 cm) sur une partie de l'espace vert de la parcelle va permettre de stocker et infiltrer les eaux de ruissellement. Afin de maximiser le volume de stockage pour limiter la surface à creuser, il est préconisé d'avoir des pentes de type 3/2 (3 horizontal pour 2 vertical).

Une note de calcul d'aide au dimensionnement des noues et espaces verts creux est donnée ci-après.



Schéma type d'une noue



Exemple de noue

Calcul de dimensionnement de la zone d'infiltration Noue et Espace vert creux

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :
Perméabilité du sol : Pe = 5x10-6 m/s = 0,000005 m/s
Hauteur de pluie : h = 53,86 mm = 0,05386 m

Calcul de la surface active :
Sactive = surface toiture + surface annexe
La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures. Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

Sactive = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :
Veau= S x h
h correspond à la hauteur de la pluie (en m)

Veau = m3

Calcul du volume de l'ouvrage :
Vespace d'infiltration = (Shaut + Sfond) / 2

Shaut (en m²) correspond à la surface haute du dispositif, avant débordement,
Sfond (en m²) correspond à la surface du fond de l'ouvrage
P correspond à la profondeur de la noue ou espace vert creux (en m)

Vespace d'infiltration = m3

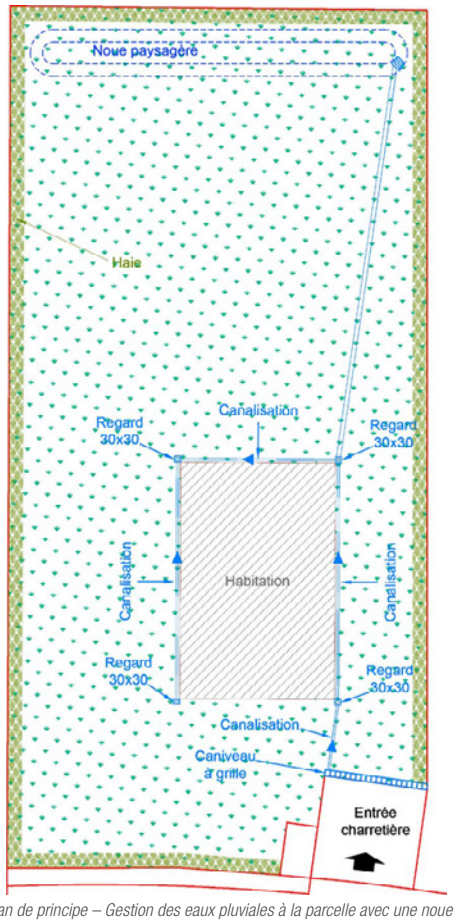
Nota : les pentes du dispositif sont de type 3/2 (3 horizontal pour 2 vertical) pour faciliter son entretien. La profondeur ne devra pas être supérieure à 0.6 m.

Si Vespace d'infiltration < Veau, augmenter la profondeur et / ou la surface.

Vérification du temps de vidange :
t = Veau / ((Shaut x Pe x 3600)

t = ……..h

Si t > 48, redimensionner les ouvrages pour augmenter la surface d'infiltration afin d'obtenir t < 48.



Plan de principe – Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec une noue

Les Echelles d'eau

Le fonctionnement des Échelles d'eau est basé sur le même principe que les noues et espaces verts creux. Cette solution consiste à la mise en œuvre de casiers de stockage en série qui permettent de stocker et d'infiltrer les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées de la parcelle. Ces ouvrages, positionnés au point bas de la parcelle, pourront être plantés et constitueront une haie séparative en limite de propriété.

Chaque module a une longueur de 1m, une largeur de 0,7m et une hauteur de 0,4m. Une ouverture de 5cm sera réalisée pour permettre la surverse dans le module positionné directement à l'aval. La hauteur utile de stockage sera donc de 0,35m. Les parois de chaque module sont par ailleurs percées ce qui permet de favoriser l'infiltration horizontale.



Exemple de positionnement des Echelles d'eau

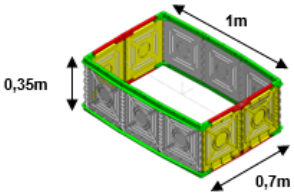
Calcul de dimensionnement des Échelles d'eau

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :

Perméabilité du sol : Pe = 5x10-6 m/s = 0,000005 m/s
Hauteur de pluie : h = 53,86 mm = 0,05386 m

Dimensions modules : l = 1m, L = 0,7m, H = 0,35 m
Vmodule = 0,25 m3



Calcul de la surface active :
Sactive = surface toiture + surface annexe
La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures.
Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

Sactive = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :
Veau = S x h
h correspond à la hauteur de la pluie (en m)

Veau = m3

Calcul du volume des Échelles d'eau :
Linéaire de module à implanter (= nombre de modules) :
Lmodules = Veau / Vmodule

Lmodules = …… / 0,25 = ……..m

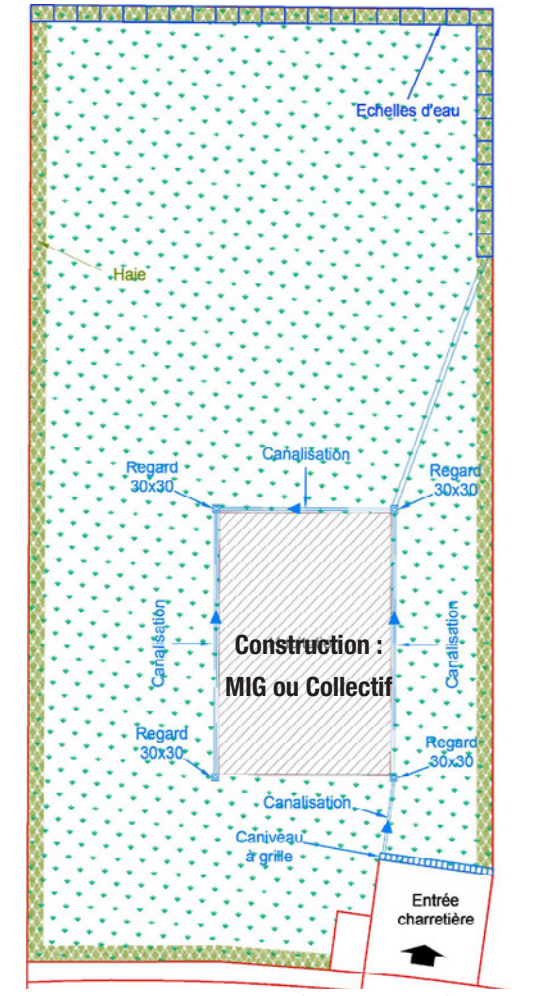
Calcul de la surface d'infiltration :
Sinf = Lmodules x 1,4

Sinf = ……m²

Vérification du temps de vidange :
t = Veau / (Sinf x Pe x 3600)

t = ……..h

Si t > 48, redimensionner les ouvrages pour augmenter la surface d'infiltration afin d'obtenir t < 48.



Plan de principe – Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec des échelles d'eau

Tranchées drainantes, massifs drainants et SAUL (Structure Alvéolée Ultra Légère)

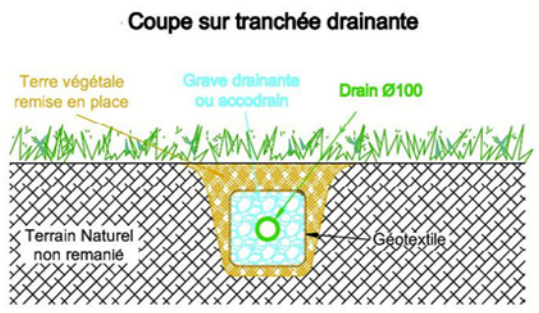
Tranchées drainantes et massifs drainants :

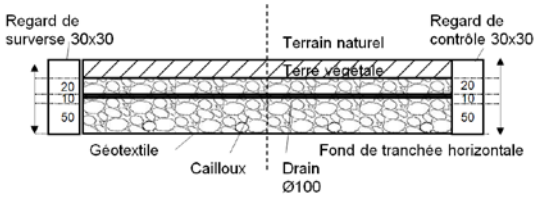
Les tranchées drainantes et les massifs drainants fonctionnent sur le même principe. Ces ouvrages enterrés sont constitués d'une couche de matériau drainant (en général grave drainante) possédant un indice de vide important (généralement 30%).

La couche de grave drainante, enveloppée d'un géotextile, va permettre de stocker et infiltrer les eaux de ruissellement.

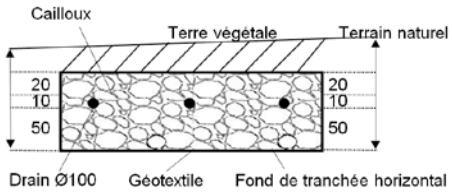
Ces ouvrages, réalisés sur fond plat, pourront être positionnés sous les espaces verts ou espaces minéralisés (entrées charretières).

Dans ce dernier cas, la grave drainante pourra également former la couche de constitution de l'entrée charretière.





Coupe longitudinale type de massif drainant



Coupe transversale type d'un massif drainant

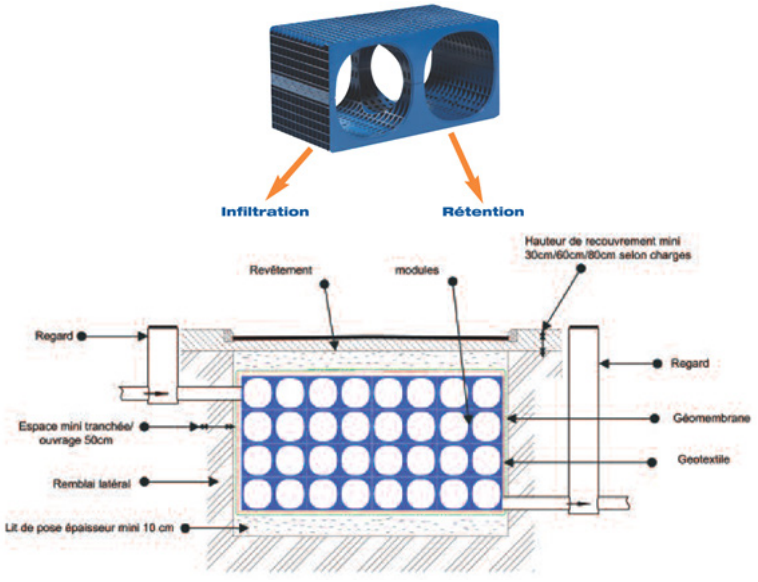
SAUL (Structures Alvéolaires Ultra-Légères) :

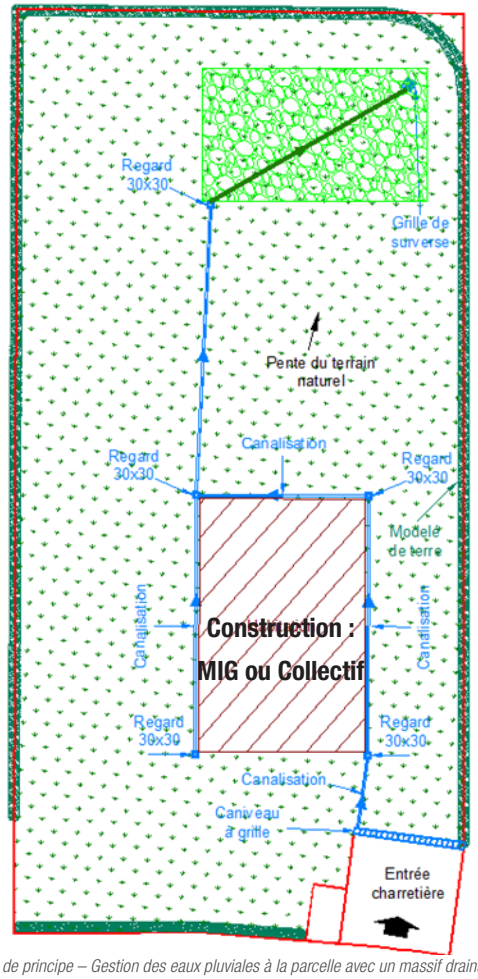
Les SAUL ont un fonctionnement similaire à celui des massifs drainants. Cependant, ces ouvrages sont composés de plusieurs modules de dimensions variables.

Ces modules, d'un indice de vie de 95 % forment une structure enterrée permettant le stockage et l'infiltration des eaux de ruissellement.

Ces ouvrages sont également réalisés sur fond plat, dans des zones non-carrossables (espaces verts, cheminements piétons, etc.).

Exemples de modules (Source : Wavin)





Plan de principe – Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec un massif drainant

Calcul de dimensionnement des massifs drainants, tranchées drainantes et SAUL (Structures Alvéolaires Ultra-Légères)

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :
Perméabilité du sol : Pe = 5x10-6 m/s = 0,000005 m/s
Hauteur de pluie : h = 53,86 mm = 0,05386 m

Indice de vide du matériau drainant : i = ……. (voir prescriptions du fournisseur)
Epaisseur de matériau drainant : E=……m (maximum 1 m)

Calcul de la surface active :

Sactive = surface toiture + surface annexe

La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures.
Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

Sactive = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :

Veau= Sactive x h (en m)

Veau = m3

Calcul du volume de la zone d'infiltration :

Vmassif drainant= Veau / i (indice de vide)

Vmassif drainant = m3

Calcul de la surface de la zone d'infiltration :

S zone infiltration = Vmassif drainant / E

S zone infiltration = m²

Vérification du temps de vidange :

t = Veau / ((Sinf x Pe x 3600)

t correspond au temps de vidange (en jours), il doit être inférieur à 48 h

t = ……..h

Si t > 48, redimensionner les ouvrages pour augmenter la surface d'infiltration afin d'obtenir t < 48.

Tarif de mise en place des ouvrages d'infiltration

Les prix ci-dessous sont donnés à titre informatifs et non contractuels, base 2018.
Ils peuvent varier en fonction des entreprises et des travaux à réaliser sur site.

		Prix (HT)
Frais généraux	**Installation et repli de chantier**	**500€**
Terrassements généraux (exécutés aux engins mécaniques)	Déblais et régalage de la terre végétale	20€/ m³ d'eau stockée
	Tranchée (conduite EP, massif drainant, SAUL)	18 - 22€/ m³
Matériaux / Fournitures	Fourniture et mise en œuvre géotextile	1.5 - 2€/ m³
	Structure drainante grave 20/60 sur 0.35m	26€/ m²
	Fourniture et pose de regard béton 40x40, 1m de hauteur	230€/ U
	Ø200 PVC CR8	35€/ ml
	Structure Alvéolaire Ultra Légère : 95% de vide + regard de contrôle + manchons de raccordement	250-300€/ m³ d'eau stocké
	Echelles d'eau	55€/ml

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les élèments correspondent au PLU en cours à cette adresse : *https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/*

Art. 1AU13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations (extrait) :

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour intégrer dans leur environnement les installations extérieures autres que les bâtiments couverts (emplacement pour la collecte des déchets, parking nouvellement créé, aire de stockage extérieur…).

OBJECTIFS & INTENTIONS

Favoriser une bonne gestion des déchets en encourageant les bonnes pratiques et travailler pour une meilleure intégration paysagère des éléments destinés à accueillir les déchets.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

PRESCRIPTIONS

1 - Collectifs : configuration des locaux poubelles

- Les locaux poubelles doivent être ventilés, de manière naturelle ou non.
- Ils doivent être placés à proximité d'un accès direct sur voirie afin de faciliter le travail de dépose des bacs de collecte la veille du passage des services de ramassage des ordures.
- Les locaux poubelles isolés du reste du bâtiment sont interdits.



RECOMMANDATIONS

1 - Installation d'un bac de compostage pour les MIG

- Il est vivement recommandé d'installer un composteur dans les jardins des MIG afin de recycler de manière naturelle les déchets alimentaires et limiter la quantité de déchets produits par chaque foyer.
- Il est conseillé d'installer ce(s) bac(s) en fond de parcelle et à l'ombre, afin d'éviter les éventuelles mauvaises odeurs.
- Il est conseillé d'opter pour un modèle en bois brut naturel plutôt qu'en plastique dans un souci de meilleure intégration paysagère.
- Les bacs de compostages sont à récupérer auprès de la communauté de communes Coeur de Nacre. Pour s'inscrire sur liste d'attente, contact au : 02 31 97 76 63 (service environnement) ou par mail : environnement@coeurdenacre.fr.



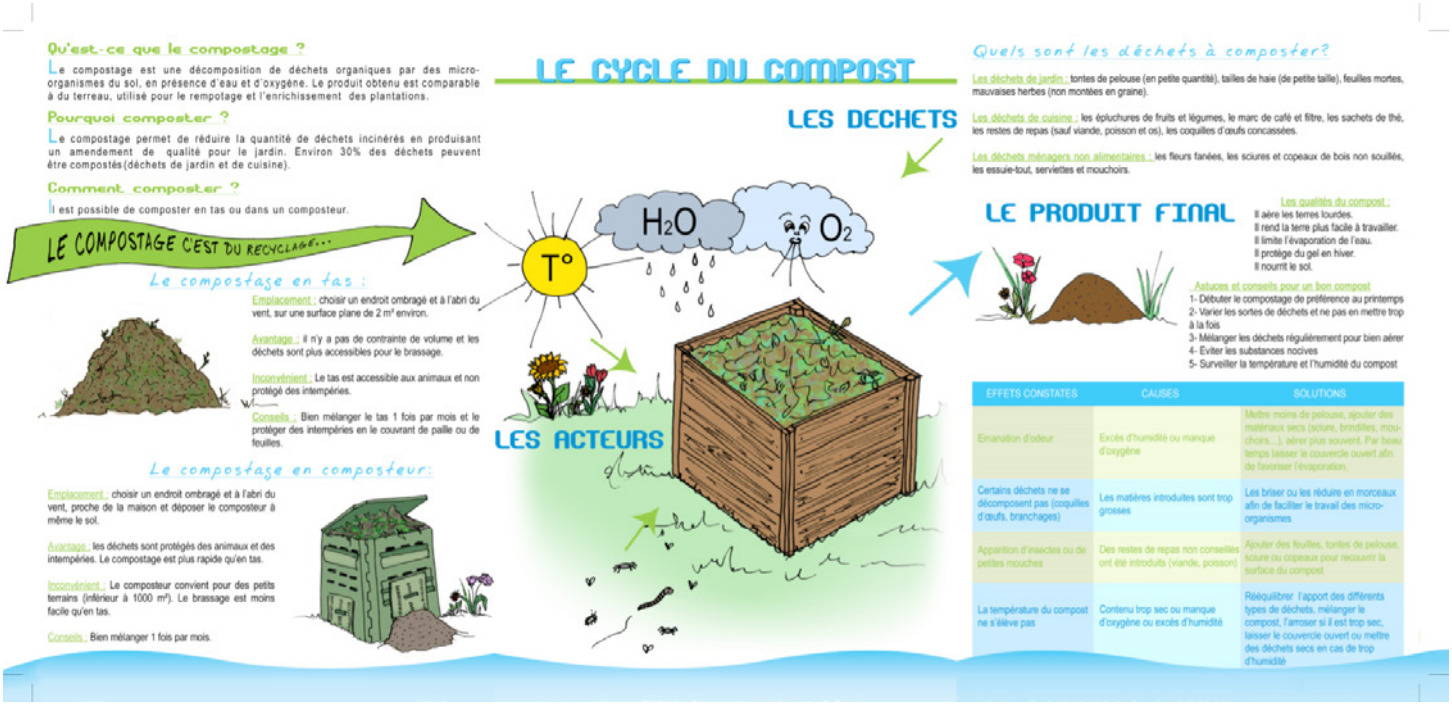
2 - Rangement des bacs de collecte des poubelles

- Le ramassage des ordures (ménagères et recyclables) se fera en porte à porte, sauf pour les impasses qui disposeront de plate-formes d'apports volontaires des poubelles.
- Le reste de la semaine, les bacs de collectes devront idéalement être rangés à l'intérieur des maisons, ou à défaut, en extérieur, à condition d'être totalement invisibles depuis l'espace public et d'être situés dans des abris fermés, en bois de préférence.
- Il est donc fortement conseillé de prévoir un espace à l'intérieur des maisons pour pouvoir accueillir les poubelles.
- Pour le verre, des points d'apports volontaires sous la forme de containers enterrés seront disposés dans le ZAC.





QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE



RAPPEL DU PLU (19/09/2018)

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

Encourager la production de logements conformes aux exigences de la norme RT 2012, économes en énergie et propres. Il faut également veiller au confort des logements, en toutes saisons afin de limiter le recours au chauffage et à la climatisation.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Norme RT 2012 :

- Pour les maisons individuelles et accolées : surface de baies (m²) supérieure à 1/6 de la surface habitable (m²).

Pour les maisons individuelles et accolées, recours obligatoire à une énergie renouvelable de la liste suivante :

- solaire thermique pour la production d'Eau Chaude Sanitaire
- contribution des énergies renouvelables > 5 kWhep/m²/an (bois énergie ou photovoltaïque)
- recours à une production d'eau chaude sanitaire thermodynamique
- recours à un système de micro-cogénération

Un test d'étanchéité à l'air à la réception des travaux doit être réalisé et la mesure doit être conforme à la réglementation (inférieur à 0,6 m3/h.m²).

Une attestation de prise en compte de la RT 2012 doit être remise au dépôt du permis de construire.

Une attestation de prise en compte de la RT 2012 à l'achèvement des travaux permettant de montrer la cohérence entre l'étude thermique et le bâtiment construit doit être remise à la réception des travaux.

PRESCRIPTIONS

1 - Pompes à chaleur

Les pompes à chaleur à détente directe (PAC air/air) et air/eau pour le chauffage sont autorisées. Cependant, il convient de rappeler que ces systèmes nécessitent un appoint électrique générant des appels de puissance en hiver pour le chauffage.

Afin de limiter les nuisances sonores et esthétiques qu'ils génèrent pour le paysage, les **pompes à chaleur avec module extérieur** devront impérativement être intégrées dans les constructions ou, à défaut, être masquées dans des emplacements en dur les rendent totalement invisibles depuis l'espace public.



RECOMMANDATIONS

1 - Bioclimatisme

Afin de favoriser les apports du soleil en hiver et limiter les inconforts liés à la chaleur en été, la conception des bâtiments peut être guidée par les principes du bioclimatisme. Pour cela, il serait judicieux de suivre les recommandations ci-après :

- Privilégier une implantation en Nord de parcelle afin de dégager un jardin au Sud;
- orienter les façades principales au Sud.
- préférer distribuer les pièces de vie plutôt au sud pour qu'elles puissent bénéficier de la chaleur et du soleil, et positionner les espaces tampons (buanderie, cellier, garage, couloir etc.) plutôt au Nord.

2 - Isolation

Le recours à des isolants à forte inertie tels que la fibre de bois est recommandé dans les combles perdues et les rampants afin de limiter les risques de surchauffe en été.

3 - Chauffage

Sont recommandés :

- le chauffage au bois (poêle, chaudière, insert...).
- le chauffage solaire (apport minimal de 30%).

4 - Protections solaires

Des protections solaires peuvent être installées aux fenêtres et ouvertures (pergolas, auvents, stores bannes, volets, brise-soleils, végétation à feuilles caduques...).





5 - Ventilation

- La ventilation naturelle, notamment pour le confort d'été, est fortement encouragée. La mise en place d'une VMC (Ventilation mécanique contrôlée) est également encouragée.

- Le circuit de ventilation peut être de préférence réalisé avec des gaines rigides ou semi-rigides, présentant une surface intérieure lisse. Ce dispositif permet une réduction de la consommation d'énergie et facilite l'entretien des conduits.

- Il est vivement recommandé d'avoir recours à un système de ventilation double-flux haut rendement pour assurer le confort et le maintien de la qualité de l'air intérieur et la réduction des consommations d'énergie.

6 - Matériaux

Nous vous recommandons d'avoir recours à :

- des matériaux classés A+ pour les émissions dans l'air intérieur.

- des matériaux disposant d'un écolabel (NF-Environnement, écolabel européen).

- des matériaux biosourcés, d'origine naturelle aux performances environnementales optimales et aux capacités d'isolation équivalentes voire meilleures que les laines minérales (isolants de type fibre de bois, chanvre, ouate de cellulose, liège, fibres textiles recyclées etc).

- de préférer les matériaux recyclables pour anticiper les déconstructions;

- de limiter au maximum les isolants en polystyrène et polyuréthane issus de la pétrochimie.

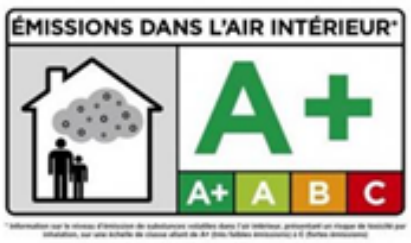
L'usage du bois est encouragé. Il s'agit d'un matériau naturel, recyclable, stockant le carbone, rapide, avantageux quant à sa mise en oeuvre. Il nécessite peu d'énergie lors de ses opérations de transformations. Sont donc à privilégier :

- Les constructions en ossature bois;

- les menuiseries bois ou mixte bois-alu;

- les bois issus de forêts gérées durablement (label PEFC, FSC), d'origine française.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





VOLET 4 I ANNEXES

1 - EXEMPLE DE VISA URBAIN & PAYSAGER TYPE (MIG).....66

ANNEXE 1 : EXEMPLE DE VISA URBAIN & PAYSAGER TYPE (MIG)

atelier arcau
FRAUD | VEYRON & ASSOCIES

Visa architectural et paysager

Précédant le dépôt de la demande de Permis de Construire

ZAC de Saint-Ursin

VISA N°1 DU LOT N°00 en date du 01/01/2000

Avis

MERCI D'ADRESSER VOS COMPLEMENTS A : m.beloti@atelierarcau.fr

Commentaires :

Merci de vous référer aux éléments détaillés ci-après.

PROVISOIRE

Atelier ARCAU
Immeuble Steelband
68, rue Anita Conti – C.S. 70057
56002 VANNES Cedex
Tel : 02.97.40.33.33
contact@atelierarcau.fr
www.arcau.fr

Le visa de l'urbaniste et du paysagiste, coordinateurs de la ZAC, a pour but de guider les acquéreurs et leurs maîtres d'œuvre, dans la définition architecturale, urbanistique et paysagère de leur projet, afin d'assurer une cohérence globale au sein du nouveau quartier de Saint-Ursin, conformément au cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.
Nota : Ce visa n'entraine pas automatiquement un avis favorable au permis de construire, autorisation délivrée par la commune de Courseulles-sur-Mer.

INFORMATIONS GENERALES	
Demande initiale reçue le	
Modifications reçues le	
Indice des plans/date visés	
Nom du demandeur	
Nature du logement	Maison individuelle
Surface Plancher PC	

DOSSIER PC

Dossier PC : ~~incomplet /~~ complet
Fiche de renseignement : ~~non complétée/~~complétée

REMARQUES :

PCMI02 :

PCMI03 :

PCMI04 :

PCMI05 :

PROVISOIRE

VISA URBAIN &PAYSAGER

IMPLANTATION		
Implantation par rapport à la voie		☐ Conforme ☒ A préciser
Respect de la zone d'implantation		☐ Conforme ☒ A préciser
Implantation par rapport aux limites de terrain.		☐ Conforme ☒ A préciser
Gabarit/hauteur des constructions		☐ Conforme ☒ A préciser
Implantation des annexes (abris de jardin)		☐ Conforme ☒ A préciser
Implantation volume complémentaire (carport)		☐ Conforme ☒ A préciser
Stationnements		☐ Conforme ☒ A préciser
MATERIAUX		
Façades	Matériau / couleur	☐ Conforme ☒ A préciser
Couverture / toitures	Matériau / couleur / pente	☐ Conforme ☒ A préciser
Eléments techniques de toiture : antennes, paraboles, panneaux photovoltaïques		☐ Conforme ☒ A préciser
Gouttière et descentes EP	Matériau / couleur	☐ Conforme ☒ A préciser
Ouvertures / menuiseries	Matériau / couleur	☐ Conforme ☒ A préciser
Occultations / volets	Intégration dans la maçonnerie, matériau, couleur	☐ Conforme ☒ A préciser
Abris de jardin, barbecues		☐ Conforme ☒ A préciser
TRAITEMENT PAYSAGER DES PARCELLES		
Topographie	Cote TN moyen: Cote accès au lot: Côte Projet RDC : Cote Garage :	☐ Conforme ☒ A préciser
Traitements de sol : Enclave de stationnement		☐ Conforme ☒ A préciser
Traitements de sol : Terrain		☐ Conforme ☒ A préciser
Palette végétale : Arbre		☐ Conforme ☒ A préciser

PROVISOIRE

Palette végétale : Haies	Haie sur façade d'accès : Haie latérale : Haies mitoyennes :	☐ Conforme ☒ A préciser
CLOTURES		
Typologie- Matériaux		☐ Conforme ☒ A préciser
Hauteur de clôture		☐ Conforme ☒ A préciser
Portail		☐ Conforme ☒ A préciser
Muret pare-vue		☐ Conforme ☒ A préciser
Intégration des coffrets techniques		☐ Conforme ☒ A préciser

PROVISOIRE



LIMITES ET REGLES D'IMPLANTATIONS

ACCES

- Accès et stationnement non clos obligatoire sur espace privé, de dimension 5m x 6m minimum. Indication de l'emplacement prévu du coffret réseaux (à confirmer)
- Localisation obligatoire des accès aux parkings souterrains (immeubles collectifs).
- Implantation potentielle pour accès piéton à la parcelle (portillon)

VOLUMES BÂTIS

Maisons individuelles, immeubles collectifs

- Zone constructible principale
- Zone constructible secondaire uniquement (RDC)
- Hypothèses d'implantation des maisons individuelles en lot libres
- Hypothèses d'implantation des maisons individuelles groupées
- Alignement obligatoire des façades (volume principal ou secondaire)
- Mitoyenneté obligatoire
- Orientation ligne de faîtage du volume principal

ANNEXES

- Emplacement obligatoire des annexes

Département de basse Normandie (14)

MAITRE D'OUVRAGE

TERRANEA
2 rue Martin Luther King
14280 SAINT-CONTEST
Tél. : 02 31 06 91 00

SHEMA
Les Rives de l'Orne
15 avenue Pierre Mendès France - BP 53060
14018 CAEN CEDEX 2
Tél. : 33-(0)2 31 46 91 40

COURSEULLES SUR MER
-
ZAC DE SAINT URSIN

Plan de constructibilité (CPAUPE)

PHASE 1

Date	Modification	Indice
Novembre 2019	Edition originale	A
		B
		C

19/11/2020

Ech: 1/500 ème

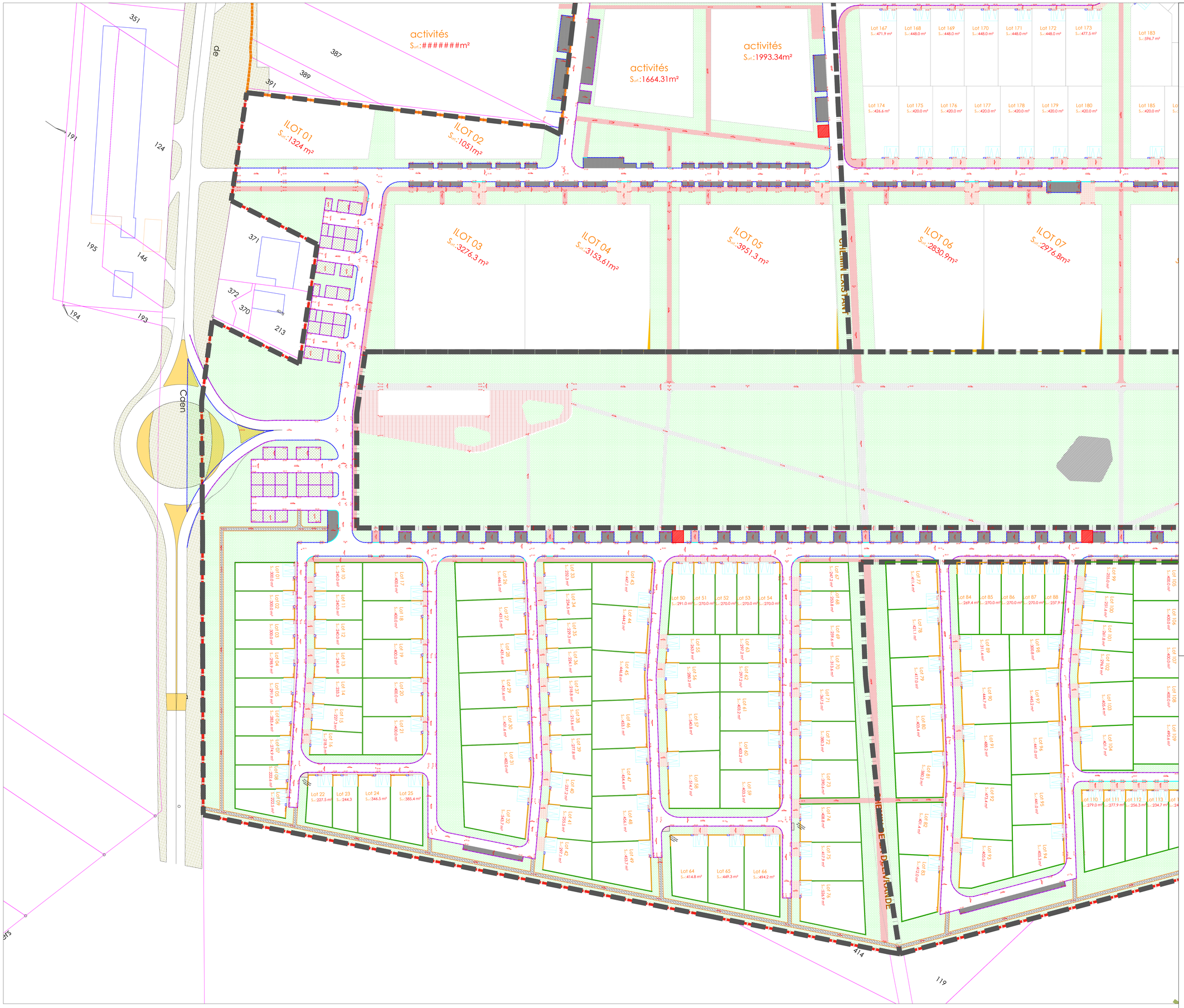
ARCAU ARCHITECTES
48, rue Anne Cotel
BP 57 - 58 002 VANNES CEDEX
Tél: 02 97 40 33 33 Fax: 02 97 40 32 27
e-mail: contact@atelierarcau.fr

TAKTYK
8, rue du Faubourg Poissonnière
75 010 paris
Tél: 09 81 32 05 02
e-mail: office@taktyk.net

INFRA Services
Zi Sud-Est - 11 rue de la Fédération 35 510
CESSON SEVIGNE
Tel : 02 32 82 36 81
e-mail: bialement@infraservices.fr

CERYX
187 rue des Forts
28000 CHERSY
Tél : 02 37 38 03 70

LALLOUET GEOMETRE EXPERT
5427 Avenue des Dignes - Parc d'activités
14123 FLEURY SUR ORNE - CAEN
Tél : 02 31 820 820 Fax : 02 31820 821
e-mail:
patrick.lallouet@lallouet-geometre-expert.fr



TYPOLOGIES DE CLÔTURES

Limites en front de rue (public/privé)

Autres limites

Pour connaître les spécificités de chaque type de clôtures, veuillez vous référer au contenu du CPAUPE de la ZAC Saint-Ursin, chapitre "Aménagements extérieurs".

Département de basse Normandie (14)

MAITRE D'OUVRAGE

TERRANEA
2 rue Martin Luther King
14280 SAINT-CONTEST
Tél. : 02 31 06 91 00

SHEMA
Les Rives de l'Orne
15 avenue Pierre Mendès France - BP 53060
14018 CAEN CEDEX 2
Tél. : 33-(0)2 31 46 91 40

COURSEULLES SUR MER
-
ZAC DE SAINT URSIN

Plan de clôtures (CPAUPE)

PHASE 1

Date	Modification	Indice
Novembre 2019	Edition originale	A
		B
		C

19/11/2020

Ech: 1/500 ème

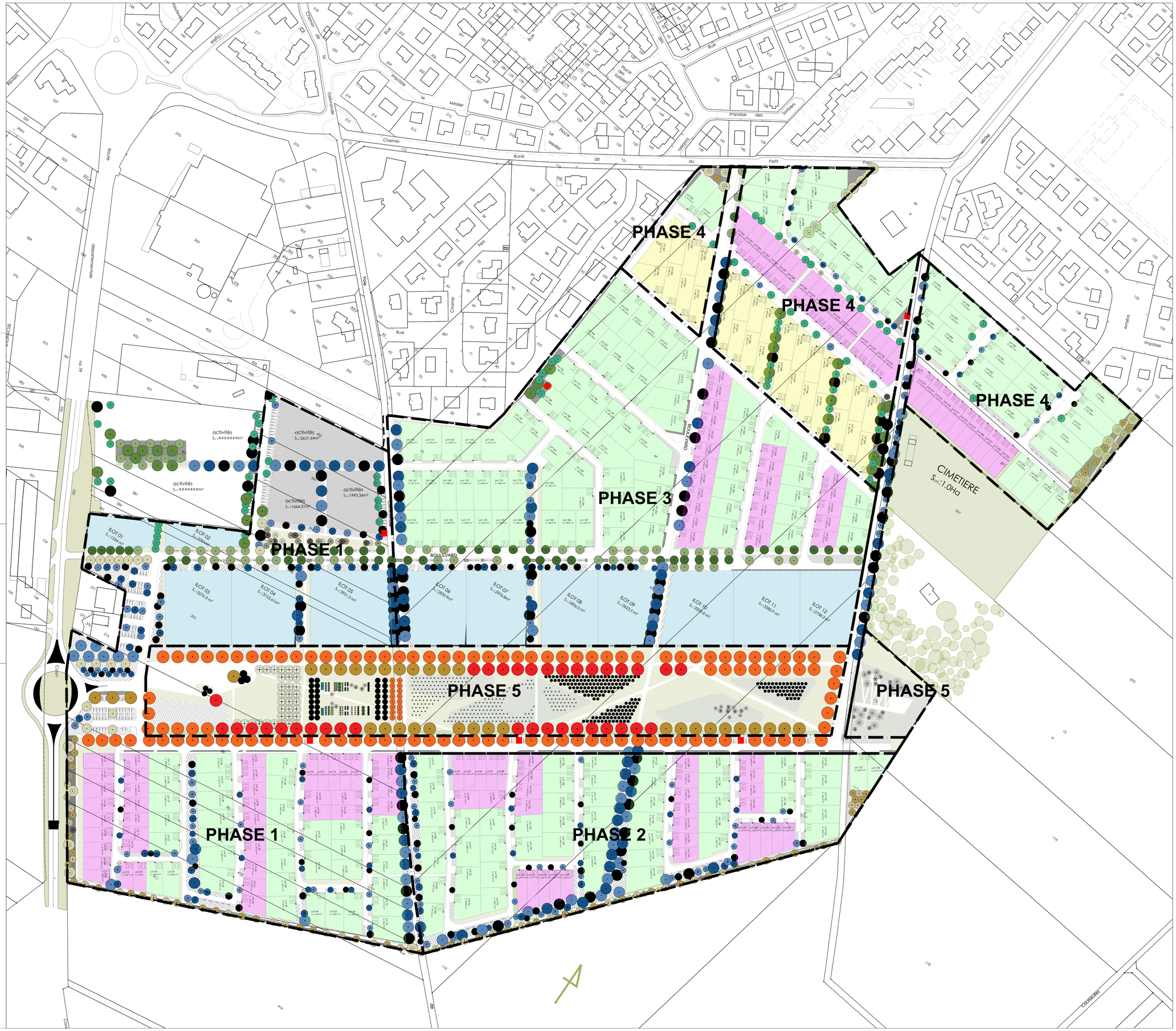
ARCAU ARCHITECTES
65, rue Aristide Cloet
BP 57 - 59 002 VANNES CEDEX
Tél: 02 97 40 33 33 Fax: 02 97 40 32 27
e-mail: contact@atelierarcau.fr

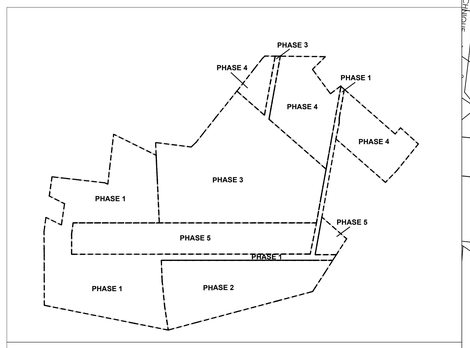
TAKTYK
8, rue du Nouveau Pressoirrière
75 010 paris
Tél: 09 81 32 05 02
e-mail: office@taktyk.net

INFRA Services
Zi Sud-Est - 11 rue de la Fédération 35 510
CESSON SEVIGNE
Tel: 02 52 82 36 81
e-mail: bellemen@infraservices.fr

CERYX
187 rue des Forts
28000 CHEVRES
Tel : 02 37 38 03 70

LALLOUET GEOMETRE EXPERT
5427 Avenue des Dignes - Parc d'activités
14123 FLEURY SUR ORNE - CAEN
Tél : 02 31 820 820 Fax : 02 31820 821
e-mail: patrick.lallouet@lallouet-geometre-expert.fr





LEGENDE

- LL : lot libre
- MIG : maisons individuelles groupées
- COL : habitat collectif
- VC : verger citadin
- ACT : zone d'activité

Département de basse Normandie (14)

MAITRE D'OUVRAGE

FONCIM
aménagements
2 bis boulevard Georges Pompidou
14000 Caen
Tél: .02. 31. 38. 37. 22.

SHEMA
Les Rives de l'Orne
15 avenue Pierre Mendès France - BP 53060
14018 CAEN CEDEX 2
Tél. : 33-(0)2 31 46 91 40

COURSEULLES SUR MER
-
ZAC DE SAINT URSIN

PRO

Plan masse général

Date	Modification	Indice
Novembre 2019	Edition originale	A
Février 2020	Mise à jour plan paysage et réseaux	B
Juillet 2020	Export à jour	C

29/07/2020

Ech: 1/1000 ème

ARCAU ARCHITECTES
RR. rue Andre Cocteau
BP 27 - 16 000 VANNES CEDEX
Tel: 02 97 40 33 33 Fax: 02 97 40 32 27
e-mail: agence@arcau.fr

TAKTYK
8, rue du Maréchal Prissonnière
75 010 paris
Tel: 09 81 30 05 02
e-mail: office@taktyk.net

INFRA Services
25 Sud-Est - 11 rue de la Fédération 35 510
CESSON SEVIGNE
Tel : 02 32 82 36 81
e-mail: bellemare@infraservices.fr

CERYX
187 rue des Forts
28500 CHERISY
Tel : 02 37 38 03 70

LALLOUET GEOMETRE EXPERT
5427 Avenue des Cigues - Parc d'activités
14123 FLEURY SUR ORNE - CAEN
Tel : 02 31 820 820 Fax : 02 31820 821
e-mail:
patrick.lallouet@lallouet.geometre-expert.fr

LE PARC Saint-ursin
QUARTIER VERT À COURSEULLES-SUR-MER

Courseulles sur-Mer

ZAC SAINT-URSIN à COURSEULLES-SUR-MER

CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS (CCCT)

SITUÉS À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE DE LA ZAC – Tranche 2

14 décembre 2020

Sommaire

ARTICLE 1 – Précisions liminaires sur le CCCT 4
1.1. Etablissement du CCCT 4
1.2. Structure du CCCT 4
1.3. Opposabilité du CCCT 4
1.4. Sens des termes employés 4
1.5. Insertion obligatoire dans l'acte de cession ou location 5
1.6. Substitution de co-contractant 5
ARTICLE 2 – Précisions liminaires sur la division des terrains cédés ou loués 5
Titre I – Encadrement réglementaire des constructions à venir 6
ARTICLE 3 – Destination des constructions 6
ARTICLE 4 – Surface de plancher autorisée 6
ARTICLE 5 – Prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales 6
Titre II – Encadrement contractuel des aménagements et des constructions à venir 7
Chapitre 1 – Terrains destinés à un usage public ou collectif 7
ARTICLE 6 – Obligations à charge de l'aménageur de la zac 7
ARTICLE 7 – Garde et entretien 7
7.1. Remise des ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC 7
7.2. Garde, entretien, utilisation et police 7
7.3. Ouvrages réalisés par les constructeurs 7
7.4. Documentation 8
Chapitre 2 – Terrains destinés à être cédés ou donnés à bail 9
ARTICLE 8 – Urbanisme et architecture 9
8.1. Lien avec la ZAC 9
8.2. Lien avec le document local d'urbanisme 9
8.3. Cahier de prescription architecturales, urbaines, paysagères et environnementales 9
ARTICLE 9 – Bornage et clôture 9
9.1. Bornage 9
9.2. Clôtures et mitoyenneté 10
ARTICLE 10 – Desserte des terrains cédés ou loués 10
10.1. Limites des prestations et définition 10
10.2. Sanctions à l'égard de l'aménageur de la ZAC 10
ARTICLE 11 – Branchements et canalisations 10
ARTICLE 12 – électricité 11
ARTICLE 13 – Gaz 11
ARTICLE 14 – Télécommunications 12
14.1. Internet 12
ARTICLE 15 – établissements des projets et coordination des travaux 12
15.1. Etablissement des projets 12
15.2. Coordination des travaux 13
ARTICLE 16 – Exécution des travaux par le constructeur ou ses entrepreneurs 13
Titre III – Gestion des équipements communs et servitudes d'intérêt général 14
ARTICLE 17 – Entretien des espaces libres autres que ceux de l'article 7 14
ARTICLE 18 – Usage des espaces libres, servitudes 14
18.1. Parties non construites 14
18.2. Servitude réciproque 14
18.3. Servitude de passage des réseaux 14
ARTICLE 19 – Tenue générale 14

ARTICLE 20 – Assurances 15
ARTICLE 21 – Modification du cahier des charges 15
Titre IV – Délais d'exécution et sanctions 16
ARTICLE 22 – Délai d'exécution 16
ARTICLE 23 – Prolongation éventuelle des délais d'exécution 16
ARTICLE 24 – Sanctions à l'égard du constructeur 17
24.1. Dommages-intérêts 17
24.2. Résolution de la vente 17
24.3. Résiliation de l'acte de location 17
24.4. Frais et charges 18
ARTICLE 25 – Ventes, location, morcellement des terrains cédés ou loués 18

ARTICLE 1 – PRECISIONS LIMINAIRES SUR LE CCCT

1.1. Etablissement du CCCT

Aux termes d'une concession d'aménagement conclue le 6 novembre 2015, sur le fondement des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, la commune de Courseulles-sur-Mer a confié au groupement SHEMA - FONCINVESTIS, ici désigné sous le terme « l'aménageur de la ZAC », l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de SAINT-URSIN. La commune a approuvé la création de la ZAC SAINT-URSIN par délibération du 11 avril 2013 puis a approuvé le Dossier de Réalisation par délibération du 17 octobre 2019.

En application des dispositions de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, il est fait obligation au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI, et au préfet dans les autres cas, d'approuver lors de chaque cession ou concession d'usage d'un terrain situé au sein du périmètre de ZAC un cahier des charges particulier.

L'aménageur intervient à la signature du cahier des charges en sa qualité de commercialisateur du lot.

1.2. Structure du CCCT

Le présent cahier des charges est organisé en quatre titres :

- Le titre I contient des dispositions de nature réglementaire venant encadrer les constructions qui seront réalisées sur le terrain cédé ou loué. Ces dispositions sont édictées par la personne publique signataire.
- Le titre II définit les obligations que l'aménageur de la ZAC et le constructeur déclarent volontairement s'engager à respecter pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction à venir.
- Le titre III détermine les modalités de gestion des équipements communs qui seront réalisés et les servitudes de droit privé que les parties s'imposent dans un but d'intérêt général.
- Le titre IV prévoie les délais d'exécution et les sanctions applicables en cas de méconnaissance des obligations découlant des trois premiers titres.

1.3. Opposabilité du CCCT

Le titre I contient des dispositions de nature réglementaire. De par cette nature, ces dispositions sont opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme touchant le lot cédé ou loué.

Le titre II contient des dispositions de nature purement contractuelle et bilatérale (aménageur/constructeur). Ces dispositions ne comportent, sauf indication expresse contraire, aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées à d'autres personnes, ni être invoquées par elles à l'encontre de l'aménageur de la ZAC ou du constructeur, conformément à l'article 1203 du code civil.

Le titre III détermine les modalités de gestion des équipements communs et impose des servitudes d'intérêt général au cessionnaire ou locataire de lot, ainsi qu'à ses ayants-cause à quelque titre que ce soit. A ce titre, l'utilisateur du lot prend l'engagement d'imposer à un sous-acquéreur ou un sous-locataire éventuel, de s'engager lui-même directement sur ces obligations envers l'aménageur de la ZAC.

Enfin, le titre III s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur de la ZAC.

Chaque assujetti est donc fondé à se prévaloir des dispositions du titre troisième à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur de la ZAC déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

Sauf disposition contraire prévue dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC, à l'exception de celles du titre III.

1.4. Sens des termes employés

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le terme de « constructeur » tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ...

etc, et ce en raison de son obligation principale de construire sur le lot acquis ou loué afin de permettre la réalisation des objectifs et du programme des constructions de la zone d'aménagement concerté.

- d'autre part, on désignera sous l'expression d'« acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc., et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique... etc.
- enfin, on désignera indifféremment par l'expression « l'aménageur de la ZAC » la SAS SAINT URSIN chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.

1.5. Insertion obligatoire dans l'acte de cession ou location

Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.6. Substitution de co-contractant

A l'expiration de la concession d'aménagement visée aux articles 1.1 et 1.4 ci-avant, pour quelque raison que ce soit, la personne publique concédante sera substituée de plein droit à l'aménageur de la ZAC dans tous les droits et obligations résultant pour celui-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

ARTICLE 2 – PRECISIONS LIMINAIRES SUR LA DIVISION DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains compris dans le périmètre de la ZAC font l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux utilisateurs publics ou privés.

Cette division ne constitue pas un lotissement au sens du code de l'urbanisme et n'est donc pas soumise aux formalités prévues pour les lotissements, en vertu des dispositions des articles R.442-1 (c) et R.442-2 de ce code.

ARTICLE 3 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La cession ou la location du lot est consentie en vue de la réalisation du programme de constructions précisé dans l'acte de cession ou de location et dont le plan de masse est joint en ANNEXE 3 au présent CCCT.

Ce programme de constructions participe lui-même de la réalisation du programme des constructions de la ZAC dont le plan de programmation est joint en ANNEXE 3 au présent CCCT.

Les constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du document local d'urbanisme applicable et de la réglementation nationale d'urbanisme, de la réglementation générale et du titre II ci-après.

ARTICLE 4 – SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher et le nombre prévisionnel de logements dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est précisé en ANNEXE 4 aux présentes lors de chaque cession ou location.

ARTICLE 5 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

Pour assurer une cohérence architecturale à l'ensemble du site et conformément aux dispositions de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, le présent cahier des charges fixe des prescriptions de nature techniques, urbanistiques et architecturales pour la durée de la réalisation de la zone d'aménagement concerté, qui sont annexées aux présentes (ANNEXE 1).

Ces prescriptions revêtent une portée réglementaire et seront opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme concernant le lot cédé ou loué, dans la mesure où elles n'expriment pas de règles plus sévères que celles découlant expressément du document local d'urbanisme en vigueur (PLU, POS ou document en tenant lieu) pour chaque point particulier réglementé.

Elles devront être prises en compte dans la phase d'étude des projets portés par le constructeur, dans le cadre des demandes d'autorisation afférentes auxdits projets et durant leur réalisation.

En fonction des différents secteurs, ces prescriptions pourront notamment régir l'implantation ou l'alignement des constructions, les volumétries, ainsi que les accès aux parcelles.

D'une façon générale, la qualité architecturale des constructions s'imposera comme une donnée fondamentale dans la démarche de conception des projets qui devront notamment prendre en compte les principaux thèmes de composition de l'architecture urbaine dans la ZAC (socle, entrée, couronnement ou toiture, etc...).

Titre II – Encadrement contractuel des aménagements et des constructions à venir

CHAPITRE 1 – TERRAINS DESTINES A UN USAGE PUBLIC OU COLLECTIF

ARTICLE 6 – OBLIGATIONS A CHARGE DE L'AMENAGEUR DE LA ZAC

L'aménageur de la ZAC exécutera, en accord avec la personne publique concédante de l'opération et conformément au document local d'urbanisme en vigueur, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics de la ZAC et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités compétentes, soit à être remis aux organismes concessionnaires dont la constitution est prévue au présent cahier des charges.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'aménageur de la ZAC sont définies dans le cahier des limites de prestations générales (ANNEXE 2).

Sous réserve que d'autres délais ne soient prévus dans l'acte de cession ou location ou dans ses annexes, l'aménageur de la ZAC s'engage à exécuter dans les trois mois de la cession ou de la location de chaque lot :

- une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès audit lot,
- les canalisations d'eau et d'électricité permettant son alimentation.
- la voirie définitive dans un délai de six mois après la date où tous les bâtiments seront achevés et occupés. Lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés l'aménageur de la ZAC si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison, des intempéries ou pour des cas de force majeure.

ARTICLE 7 – GARDE ET ENTRETIEN

7.1. Remise des ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC

Conformément aux termes de la concession d'aménagement en vigueur, la remise intervient à l'achèvement, qui est réputé accompli aux plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.

7.2. Garde, entretien, utilisation et police

Les espaces et ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC demeurent à sa garde, et sous son entretien, jusqu'à leur remise à la collectivité compétente ou au concessionnaire habilités. L'aménageur pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie de ces voies, places et espaces publics.

Dès l'ouverture de ces ouvrages au public, et notamment dès l'ouverture des voiries à la circulation publique, la police y sera assurée par la personne publique compétente.

7.3. Ouvrages réalisés par les constructeurs

Lorsqu'ils sont destinés à être intégrés au domaine public, les espaces et ouvrages réalisés par les constructeurs demeurent sous leur garde tant que cette remise n'a pas eu lieu.

Jusqu'à leur remise à la collectivité compétente, chaque constructeur sera tenu de contribuer à leur entretien, qu'il s'agisse de voies, espaces libres ou réseaux divers, ainsi que le cas échéant, de participer aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges etc., ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher des édifices construits hors eau sur la parcelle cédée ou louée par rapport à la surface de plancher de l'ensemble des immeubles construits hors eau sur la zone.

Les sommes dues à l'aménageur de la ZAC seront comptabilisées par celui-ci sur un compte spécial. Elles lui seront versées dans le mois suivant l'envoi de la facture correspondante.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il est dit plus après.

La collectivité compétente assure la garde et l'entretien des ouvrages dès leur remise.

7.4. Documentation

A la remise des ouvrages et au plus tard à la réception, le constructeur fournit à la collectivité compétente, aux concessionnaires de service public, et aux administrations publiques compétentes tous documents sur les ouvrages tels qu'ils ont été exécutés sous sa maîtrise, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation.

CHAPITRE 2 – TERRAINS DESTINES A ETRE CEDES OU DONNES A BAIL

ARTICLE 8 – URBANISME ET ARCHITECTURE

8.1. Lien avec la ZAC

Tout projet de construction porté par l'utilisateur d'un lot, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire ou d'aménager si la construction est l'accessoire d'aménagements, sera soumis à l'avis de l'urbaniste de la ZAC désigné par l'aménageur.

8.2. Lien avec le document local d'urbanisme

Le constructeur et l'aménageur de la ZAC s'engagent à respecter les dispositions applicables du PLU, du POS ou du document en tenant lieu, dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

Il est rappelé à ce sujet que le PLU est un document réglementaire et que tant les prescritions et orientations du projet d'aménagement et de développement durable, que le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

En aucun cas la responsabilité de l'aménageur de la ZAC ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou du document en tenant lieu, ou des évolutions que l'autorité publique compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

8.3. Cahier de prescription architecturales, urbaines, paysagères et environnementales

Les cahiers des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnemntales (CPAUPE) constituent l'annexe 1 du présent document. Les constructeurs devront s'y conformer, sous peine de refus de permis de construire. Dans le cas ou la construction ne serait pas conforme au permis de construire déposé et obtenu, une première mise en demeure de se conformer au permis de construire sera adressée au constructeur. Si dans un délai de trois mois à compter de la mise en demeure le bâtiment n'est pas conforme, l'aménageur pourra engager une action en responsabilité. Par ailleurs, le sequestre mentionné à l'article 16 des présentes ,ne sera rendu à l'acquéreur qu'après constat de la conformité de la construction au permis de construire.

ARTICLE 9 – BORNAGE ET CLOTURE

9.1. Bornage

L'aménageur de la ZAC fera procéder à ses frais par un géomètre-expert DPLG, à :

- l'établissement du ou des documents d'arpentage qui est ou sont nécessaire(s) à la vente ;
- le bornage du terrain.

Pour les opérations de constructions d'immeubles d'habitation ou mixte (professionnel et d'habitation), le bornage ainsi que le descriptif du terrain résultant de ce bornage sont établis pour la signature de la promesse de vente, conformément aux dispositions de l'article L.115-4 du code de l'urbanisme.

Pour les opérations de construction d'immeubles à usage autre que d'habitation ou mixte, cette intervention sera réalisée préalablement à l'acte authentique et à la prise de possession du terrain.

L'acquéreur scellera son accord sur la définition physique du terrain qui lui est proposé en signant le plan de bornage. Ce document servira à l'établissement du document d'arpentage.

Le bornage sera réceptionné par l'acquéreur préalablement à la prise de possession du terrain et au démarrage du chantier, et donnera lieu à la signature d'un procès-verbal.

L'acquéreur est tenu de respecter scrupuleusement les limites fixées. En aucun cas, il ne pourra faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué.

Il devra veiller à ce que les fondations de ses immeubles, clôtures et tous ouvrages se situent à l'intérieur de son terrain, sauf accord écrit de l'aménageur de la ZAC.

Ces dispositions, qui concernent notamment les fondations, s'appliquent à toute limite séparative du domaine privé et du domaine public, y compris après rétrocession éventuelle.

En outre, lorsque la limite de propriété correspondra à celle d'un immeuble bâti, l'acquéreur sera tenu de faire procéder à l'implantation de ce dernier par un géomètre-expert DPLG.

9.2. Clôtures et mitoyenneté

Tout cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par l'aménageur de la ZAC ne peut, en aucun cas, réclamer à ce dernier la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté. Le constructeur ayant supporté les frais de clôture devra néanmoins présenter les justificatifs des coûts de la clôture à l'appui de sa demande de remboursement. En cas de litige, il appartiendra aux acquéreurs de saisir la juridiction compétente.

Lorsqu'une clôture sera établie en limite de l'espace public et de l'espace privé, celle-ci devra faire l'objet d'un projet précis inclus dans la demande de permis de construire ou d'aménager.

ARTICLE 10 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

10.1. Limites des prestations et définition

La limite des prestations dues par l'aménageur de la ZAC et la définition des obligations des constructeurs au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans le « tableau de limites de prestations » annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe 2 du présent CCCT.

Les ouvrages à la charge de l'aménageur de la ZAC seront réalisés par celui-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la personne publique concédante, conformément aux prescriptions du PLU, et au programme des équipements publics du dossier de réalisation de la ZAC dans les délais fixés à l'article 6 ci-dessus.

10.2. Sanctions à l'égard de l'aménageur de la ZAC

En cas d'inexécution par l'aménageur de la ZAC des travaux lui incombant dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession ou location, le constructeur est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de lui réclamer une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de sa défaillance.

ARTICLE 11 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur de la ZAC à la collectivité compétente ou aux sociétés concessionnaires, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, ... etc., établis par l'aménageur de la ZAC, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics concernés.

La remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux seront supportés intégralement par le constructeur ainsi que, éventuellement, le versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

Les travaux de remise en état feront l'objet d'un procès-verbal dressé contradictoirement avec l'aménageur de la ZAC. En cas de réserves émises par l'aménageur, le constructeur s'engage à réaliser les travaux modificatifs dans un délai de 15 jours, tout dépassement de ce délai entrainant l'application de pénalités telles que prévues à l'article 25.

Après remise des ouvrages publics par l'aménageur de la ZAC aux collectivités compétentes ou aux sociétés concessionnaires, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

ARTICLE 12 – ELECTRICITE

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité les terrains ou les locaux nécessaires.

L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec le gestionnaire.

Cette mise à disposition fera l'objet de conventions particulières entre le gestionnaire du réseau public de distribution et le constructeur.

Dans le cas où le constructeur met à disposition du gestionnaire réseau public un local adéquat, le constructeur aura droit à une indemnité versée par le gestionnaire du réseau et dont le montant est fixé par les textes réglementaires.

Il appartient au constructeur de se faire préciser auprès du gestionnaire du réseau public de distribution les éléments techniques imposés par les textes réglementaires en vigueur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par l'aménageur de la ZAC tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau public de distribution.

En conséquence, ce dernier pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 13 – GAZ

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Après la réalisation des installations de gaz, le constructeur devra obtenir le certificat de conformité prévu par les textes en vigueur.

En temps opportun, et au plus tard avant l'exécution des travaux, le constructeur soumettra au gestionnaire du réseau public de distribution de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage à mettre à disposition du gestionnaire du réseau public de distribution, les sols, terrains, locaux *ad-hoc*, nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage ... etc.

Dans le cas où le constructeur met à disposition du gestionnaire réseau public un local adéquat, le constructeur aura droit à une indemnité versée par le gestionnaire du réseau et dont le montant est fixé par les textes réglementaires.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire du réseau public de distribution, c'est-à-dire la possibilité de vérifier, avant la mise en service et ultérieurement, les installations intérieures.

Le constructeur, propriétaire des terrains traversés par une canalisation de transport ou de distribution de gaz et ses ayants-droits s'abstiennent de tout fait de nature à nuire à la construction, à la bonne utilisation et à l'entretien de la canalisation dans les conditions définies par les textes en vigueur.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par le vendeur tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau.

En conséquence, cet organisme pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 14 – TELECOMMUNICATIONS

14.1. Internet

Lorsque l'aménageur de la ZAC réalisera une infrastructure de télécommunication composée de fourreaux en attente, avec une chambre de tirage à proximité, de façon à permettre la desserte des constructions par plusieurs opérateurs distincts jusqu'en limite de propriété du constructeur, le constructeur devra poursuivre cette infrastructure jusqu'à son projet de construction dans la continuité et en conformité avec celle-ci-dessus.

Le constructeur devra respecter les normes de construction en vigueur pour réaliser la desserte intérieure de l'immeuble. Le coût des travaux de desserte intérieure de l'immeuble est à la charge du constructeur.

ARTICLE 15 – ETABLISSEMENTS DES PROJETS ET COORDINATION DES TRAVAUX

15.1. Etablissement des projets

Le processus de mise au point par le constructeur de son projet architectural fera l'objet d'une démarche concertée s'accompagnant de validations systématiques par l'urbaniste de la ZAC aux différentes étapes de sa conception (esquisse - APS - accord préalable au dépôt de PC - APD).

A cet égard le constructeur devra fournir à l'urbaniste de la ZAC, l'ensemble des plans permettant d'analyser le projet et de vérifier sa connexion aux espaces publics de la ZAC.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec l'aménageur de la ZAC et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai précisé à l'article 23.

Le constructeur devra établir ses projets en conformité avec le cahier des prescriptions techniques et des limites de prestations, le cahier des prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques qui pourra inclure des dispositions particulières au projet d'aménagement de la ZAC (prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères).

Le constructeur devra respecter les directives de l'urbaniste de la ZAC, le cas échéant celles du paysagiste de la ZAC.

Le constructeur devra communiquer à l'aménageur de la ZAC une copie du dossier complet de demande de permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 23, afin que l'aménageur de la ZAC puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage notamment).

L'aménageur de la ZAC pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'aménageur pourra établir les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédés ou loués. A cet effet, il pourra notamment établir des plans masses définissant le parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent.

L'aménageur de la ZAC pourra également établir des esquisses de plans masses, qu'il fournira au constructeur, assorties des estimations comparatives sommaires pour les infrastructures correspondantes et de la définition graphique des limites physiques des prestations, conformément à l'annexe 2 du présent cahier, dite programme des prestations techniques particulières.

L'aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales (ANNEXE 1) ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

L'examen du dossier par l'aménageur de la ZAC ne saurait engager sa responsabilité, le constructeur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

15.2. Coordination des travaux

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

En aucun cas, l'aménageur de la ZAC ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

En cas de réalisation de tirants ou de dispositifs équivalents sous le domaine public ou sous des terrains appartenant à l'aménageur de la ZAC pour les besoins de sa construction, le constructeur devra fournir à l'aménageur ou à la collectivité selon le cas, les plans d'exécution.

ARTICLE 16 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LE CONSTRUCTEUR OU SES ENTREPRENEURS

Le constructeur ou, s'il n'effectue pas lui-même les travaux, les entrepreneurs intervenant pour son compte auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur de la ZAC. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et l'aménageur.

En cas de dégradations des aménagements, constatées à l'issue de la construction, l'aménageur sollicitera le constructeur pour le paiement des réparations. Le constructeur s'acquittera du montant de ces réparations auprès de l'aménageur dans les deux (2) mois de la réception de la facture.

En outre, pour garantir ce paiement l'acte notarié pourra prévoir le versement par le constructeur en la comptabilité du Notaire, d'une provision pouvant aller de cinq cents euro (500€) pour les lots libres à deux mille euro (2 000€) pour les programmes groupés, en garantie du nettoyage de la voirie dont dépend l'immeuble vendu, et de l'absence de dommages causés à celle-ci pendant la phase de construction ; ladite somme restera séquestrée entre les mains de l'office notarial et sera remise automatiquement à l'acquéreur, après constat par l'aménageur de la restitution de la voirie sans besoin de nettoyage ni d'aucune réparation, après l'achèvement du bâtiment.

Dans le cas contraire, et faute de paiement des réparations dans les conditions mentionnées ci-dessus, cette somme restera acquise à l'aménageur, sans exclure la possibilité pour lui de demander le montant réel des travaux de réparations, dans l'hypothèse où leur coût dépasserait ce montant.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m² de surface de plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Titre III – Gestion des équipements communs et servitudes d'intérêt général

ARTICLE 17 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX DE L'ARTICLE 7

Chaque constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

ARTICLE 18 – USAGE DES ESPACES LIBRES, SERVITUDES

18.1. Parties non construites

Les parties non construites des terrains destinés à être cédés ou loués, sauf d'une part ceux cédés pour la construction de bâtiments publics (écoles, mairie ... etc.) et sauf d'autre part les parties dites espaces privatifs expressément désignées dans l'acte de cession ou de location, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

Les constructeurs ou leurs ayants-cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés, sous réserve des exclusions précisées à l'alinéa ci-dessus..

18.2. Servitude réciproque

Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque et sans indemnité de part ni d'autre.

En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains visés à l'article 19.1 sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

18.3. Servitude de passage des réseaux

Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles ... etc., telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur de la ZAC, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée habilitée, ou pour leur compte.

ARTICLE 19 – TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ou sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial.

L'aménageur pourra accorder des dérogations aux interdictions susvisées et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

ARTICLE 20 – ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain par une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

ARTICLE 21 – MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 18), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de surface de plancher que chaque constructeur est autorisé à réaliser sur le lot cédé ou loué.

Les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

Titre IV – Délais d'exécution et sanctions

ARTICLE 22 – DELAI D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1. Commencer sans délai les études de la totalité des constructions autorisées sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer et à contacter l'architecte urbaniste conseil de la ZAC pour exposer son projet. Le constructeur communiquera le projet de permis de construire dans les 30 jours à l'agence mandatée pour la commercialisation qui transmettra dans un délai de 15 jours pour avis. L'architecte conseil rendra son avis dans les 30 jours. Si l'avis est favorable ou favorable avec réserve, le constructeur aura 60 jours pour se conformer à l'avis et déposer le permis de construire. Dans le cas d'un avis défavorable de l'architecte conseil la demande de permis de construire ne pourra pas être déposée, et devra être reprise jusqu'à obtention d'un avis favorable.
2. Déposer son dossier de demande de permis de construire en mairie de Courseulles-sur-Mer en autant d'exemplaires que souhaité par la commune. Il est précisé que la commune transmettra un exemplaire à l'architecte conseil de la zone pour visa.
3. Déposer sa demande de permis de construire dans un délais de 2 mois à dater de la signature de la promesse unilatérale de vente ou de compromis de vente, étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre ; en cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers de l'année correspondant à la tranche considérée ;
4. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 3 mois à compter de la signature de l'acte authentique transférant la propriété ;
5. Avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire purgé du recours des tiers.

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'aménageur de la ZAC d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification éventuelle par l'architecte de l'aménageur.

Pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera également considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement pour la construction des bâtiments à usage d'habitation.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. L'aménageur de la ZAC pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 23 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS D'EXECUTION

Les délais fixés à l'article 23 ci-dessus seront prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations, si leur inobservation est due à un cas de force majeure. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des prêts aidés en matière de logement (détailler la nature du financement attendu).

Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

ARTICLE 24 – SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location, et leurs annexes, l'aménageur de la ZAC pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes.

24.1. Dommages-intérêts

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 23, l'aménageur de la ZAC le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°. Si le constructeur a méconnu une autre de ses obligations découlant du présent cahier des charges, le vendeur le mettra en demeure de satisfaire à cette obligation dans un délai de 10 jours.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, le vendeur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec un maximum à percevoir de 10/100 (10 %) dudit prix de cession.

En cas de location, l'indemnité sera égale à 1/10 du loyer mensuel dû par jour de retard avec un maximum d'une année de loyer.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint le maximum prévu ci-dessus l'aménageur de la ZAC pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

24.2. Résolution de la vente

La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur de la ZAC, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 23 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'aménageur de la ZAC, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes.
- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée.

Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'aménageur de la ZAC étant l'administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal civil compétent sur la requête de l'aménageur de la ZAC.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de l'aménageur de la ZAC que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

24.3. Résiliation de l'acte de location

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location ainsi que le régime applicable.

24.4. Frais et charges

Tous les frais seront à la charge du constructeur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation. Ces sommes sont réparties entre les créanciers suivant les formes et conditions concernant le règlement des prix de vente d'immeubles.

ARTICLE 25 – VENTES, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Hormis l'hypothèse d'un recours à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) au sens de l'article 1601-3 du code civil expressément approuvé par l'aménageur de la ZAC, les terrains ou les baux ne pourront être librement cédés par le constructeur, et aucun droit ne pourra être consenti sur les terrains, même à titre précaire, qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus. En cas d'intention de recourir à la VEFA par le constructeur, sans que l'aménageur de la ZAC n'ait au préalable donné expressément son accord à ce type de vente, l'aménageur pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, jusqu'à la passation du contrat de VEFA du constructeur avec les sous-acquéreurs et sous réserve que les travaux n'aient pas encore commencé

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction.

Avant toute cession dans le contexte ci-dessus évoqué, le constructeur devra aviser l'aménageur de la ZAC de ses intentions, au moins trois mois à l'avance.

L'aménageur de la ZAC pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %.

En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur de la ZAC, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'aménageur de la ZAC.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédit-preneurs aient reçu l'agrément préalable de l'aménageur de la ZAC.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire au sens de l'article 1601-1 du code civil.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par l'aménageur de la ZAC et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Lu et approuvé

A Caen, le 25 Mars 2021

La Maire

MAIRIE DE COURSEULLES SUR MER 14470

Anne-Marie PHILIPPEAUX

L'Aménageur de la ZAC

SAS SAINT URSIN

Dénomination sociale : GROUPEMENT SHEMA – FONCINVESTIS COURSEULLES
Société par Actions Simplifiée au capital de 500 000€ - SIRET 824 049 068 00011 - APE 4110D
Bureaux : Les Ribes de l'Orne - 15 avenue Pierre Mendès France
Correspondance : BP 53060 - 14018 CAEN Cedex 2
Tél. 02 31 46 91 40 - Fax 02 31 46 91 41

ZAC SAINT-URSIN à COURSEULLES-SUR-MER

CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS (CCCT)

ANNEXES

Annexe 1 : Cahiers des prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques
Annexe 2 : Cahier des limites de prestations générales
Annexe 3 : Plan de programmation
Annexe 4 : Autorisation de cession et attestation de délivrance de Surface de Plancher

ANNEXE 1

AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER

CAHIERS DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, ARCHITECTURALES ET URBANISTIQUES

ANNEXE 2

AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER

CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS GENERALES

ANNEXE 3

AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER

PLAN DE PROGRAMMATION

ANNEXE 4

AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER

AUTORISATION DE CESSION & ATTESTATION DE DELIVRANCE DE SURFACE DE PLANCHER

Nom de l'acquéreur	
Adresse du terrain cédé	
Secteur au PLU	
Référence cadastrale	
Superficie de la parcelle	
Nature du programme & nombre prévisionnel de logements	
Surface de Plancher autorisée	
Prix de vente (€ HT)	

Je soussignée Anne-Marie Philippeaux, Maire de la Commune de COURSEULLES-SUR-MER :

- Autorise la cession de la parcelle référencée ci-dessus aux conditions inscrites dans le présent tableau, pour y ériger les constructions validées en commission d'architecture-conseil de la ZAC.
- Certifie sur l'honneur le nombre de mètres carrés de surface de plancher constructible affectée à la parcelle, en application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme et du CCCT de la ZAC SAINT-URSIN de COURSEULLES-SUR-MER approuvé le .....

Lu et approuvé
À COURSEULLES-SUR-MER, le

La Maire



Cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales

ZAC Saint Ursin // Courseulles-sur-Mer

Collectifs, Intermédiaires & Maisons Individuelles Groupées

Des îlots collectifs à la Skyline horizontale

SAS Saint-Ursin
Groupement Shema // Terranea
Atelier Arcau
Taktyk
Infra Services
Cabinet Lallouet
Ceryx

version 12 - 07/09/2022

PRÉAMBULE

Ce document vise à guider les acquéreurs et leur maître d'œuvre dans la définition architecturale, urbaine et paysagère de leur projet de construction. Les prescriptions et recommandations de ce cahier visent à rendre harmonieuses les constructions entre elles et ainsi aider à améliorer la qualité du cadre de vie du quartier et de ses habitants. Il permet d'envisager le paysage de demain en garantissant une certaine unité et une cohérence paysagère au sein du quartier Saint-Ursin.

Objectifs :

- Donner une vision d'ensemble pour comprendre le rapport entre le quartier Saint-Ursin et le grand paysage dans lequel il est inséré.
- Expliquer la méthode de suivi et d'accompagnement des projets.
- Présenter les obligations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales à respecter, sous la forme de fiches thématiques.
- Assurer une cohérence entre le projet urbain public et le projet particulier au regard des différentes thématiques (urbaines, architecturales, paysagères, hydrauliques, énergétiques..).

Ce cahier est un complément du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

L'acquéreur, assisté de son maître d'œuvre, veillera au respect des règles du PLU ET des prescriptions de ce cahier. Ce cahier rappellera pour chaque thème, les règles du PLU en vigueur.

Recommandations :

Les projets doivent s'appuyer sur les règles et les recommandations de ce cahier pour la conception du projet : elles contribuent à l'amélioration de la qualité du cadre de vie du futur quartier et au confort de ses nouveaux habitants.

SOMMAIRE

Volet 1 I Le projet : histoire et présentation de la ZAC de Saint-Ursin.....7

1 - LE PROJET DANS SON CONTEXTE.....8

2 - LE PROJET AU REGARD DU PLU.....10

3 - LE CADRE DE VIE.....11

Volet 2 I Le suivi de projet.....15

1. L'ÉQUIPE DE SUIVI.....16

2. LE SUIVI.....17

3. DOCUMENTS À JOINDRE AU DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE.....18

Volet 3 I Prescriptions et recommandations : fiches thématiques.....19

1 - COMPOSITION URBAINE.....23

2 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES.....29

3 - AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS.....37

4 - ENVIRONNEMENT.....54

Volet 4 I Annexes.....67

VOLET 1 I LE PROJET : HISTOIRE ET PRÉSENTATION DE LA ZAC DE SAINT-URSIN

SITUER ET COMPRENDRE LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

1 - LE PROJET DANS SON CONTEXTE....8

1.1 - Présentation du site....8
1.2 - Parti d'aménagement....9

2 - LE PROJET AU REGARD DU PLU....10

3 - LE CADRE DE VIE....11

3.1 - Habiter le parc Saint-Ursin....11
3.2 - Des espaces publics paysagers....12

1. LE PROJET DANS SON CONTEXTE

1.1 PRÉSENTATION DU SITE

Le projet de la ZAC de Saint-Ursin s'inscrit au sein de la commune de Courseulles-sur-Mer, station balnéaire située à proximité directe de Caen et de son agglomération. La commune appartient à la Communauté de Communes Cœur de Nacre.

La commune jouit d'un emplacement idéal au bord de la Manche, offrant à la fois des plages et des activités nautiques, grâce à son important port de plaisance. La ville se situe à la croisée de trois grandes entités paysagères :
- la mer et la Côte de Nacre
- la vallée de la Seulles qui crée un lien très fort avec l'espace rétro littoral
- un paysage productif avec la plaine de Caen.

Le site de la future ZAC Saint-Ursin est inscrit sur un plateau agricole marqué par un horizon ouvert et une forte présence du ciel.

Le quartier constituera une nouvelle façade en arrivant de la route de Caen. Aménagée par des alignements d'arbres, cette route départementale laisse découvrir des points de vue remarquables sur l'horizon maritime et la ligne de ciel du Havre par temps clair.

Le grand paysage de la plaine de Caen est aussi marqué par la présence de pièces boisées qui balisent le territoire.



1.2 LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

« Penser la ville par le paysage... »

La création d'un parc de 5 ha comme élément structurant du quartier est envisagé comme une véritable opportunité pour repenser la mise en réseau des principaux espaces publics de Courseulles-sur-Mer.

Avec ce projet ambitieux, la mairie cherche à se doter d'un espace vert majeur pouvant servir aussi bien aux habitants du quartier, qu'aux habitants de la ville et aux touristes. Ce parc sera un élément fort de l'identité de la ville.

Un système de parcs est une armature verte composée de pièces paysagères et d'espaces publics, reliés les uns aux autres par des rues arborées. Le système de parcs répond également aux besoins de liens écologiques mais également sociaux d'une ville. Tout cet ensemble crée ainsi une véritable canopée au sein du quartier, générant un écosystème aussi bien au sol que dans les airs. Le futur parc Saint-Ursin va permettre à Courseulles-sur-Mer de s'ouvrir sur son espace agricole, tout en créant de nouvelles relations avec son espace maritime. Des points de vue sont aussi envisageables afin de mettre en perspective l'horizon et le grand paysage.

Le nombre de logements prévu pour la ZAC est de **800** logements environ. La densité sera équivalente **à 25 logements/hectares.**

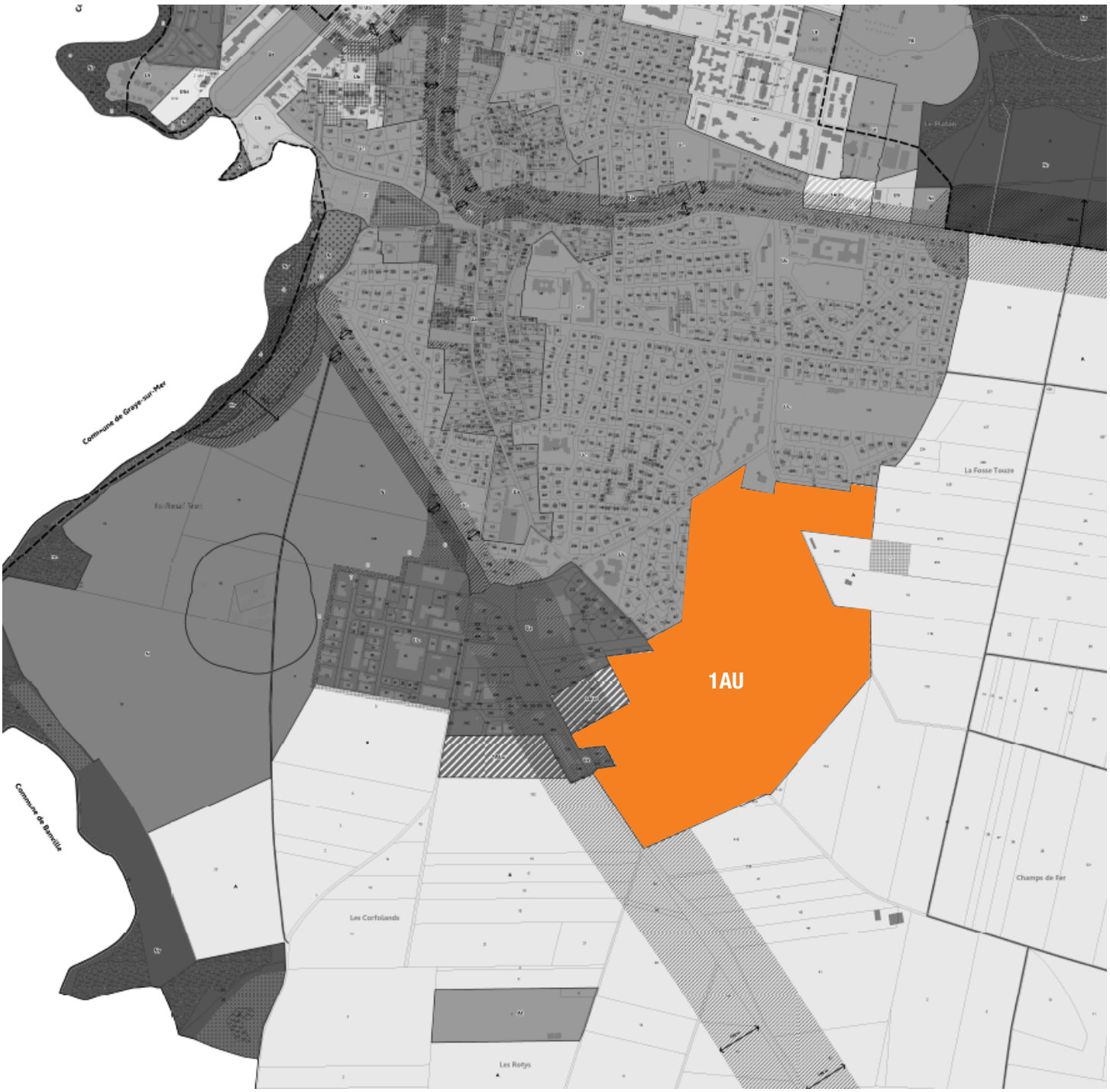


2. LE PROJET AU REGARD DU PLU

Le document d'urbanisme, en application sur la commune de Courseulles-sur-Mer, est le PLU (Plan Local d'Urbanisme), approuvé le 24 septembre 2005 et qui a fait l'objet d'une procédure de révision approuvée le 19 septembre 2018.

L'ensemble de la ZAC de Saint-Ursin est classé en zone 1AU au règlement graphique du PLU spécifique aux secteurs à urbaniser dans un temps relativement proche.

Les zones 1AU sont des zones immédiatement constructibles à vocation principale d'habitat : outre les constructions à usage d'habitation, ce secteur pourra également accueillir des constructions destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, au petit artisanat et aux services compatibles avec les quartiers d'habitat.



3. LE CADRE DE VIE

3.1 HABITER LE PARC DE SAINT-URSIN

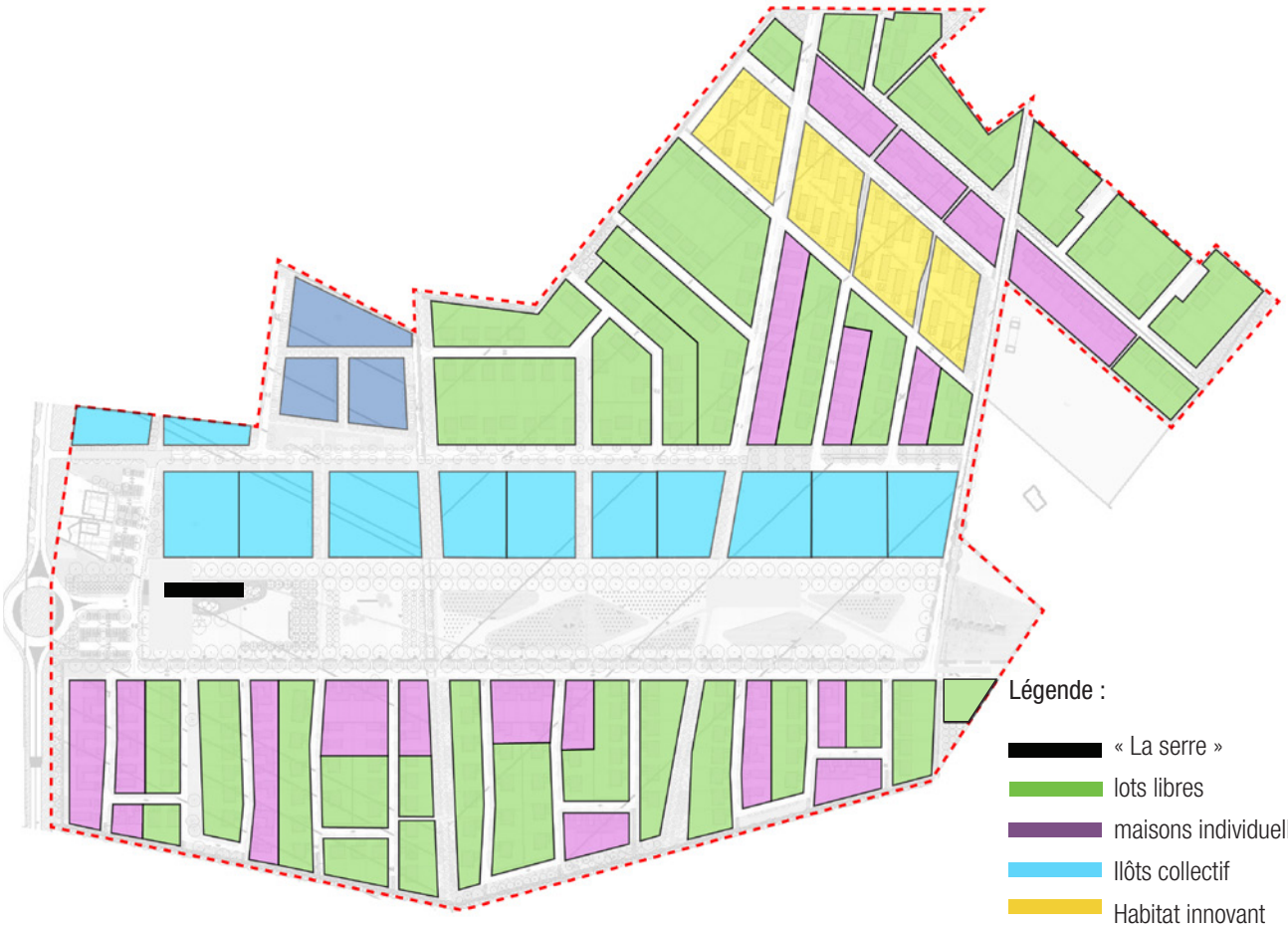
L'offre de logement est variée : maisons individuelles (terrains à bâtir), maisons individuelles groupées, et logements collectifs. Ce quartier s'adresse à toutes les catégories de ménages et à tous les âges, dans un souci de mixité sociale et générationnelle.

L'organisation de l'habitat se décompose de la façon suivante :

- Les collectifs s'implantent contre le grand parc central. La proximité immédiate du parc permet d'offrir aux futurs résidents un accès immédiat à cet espace public généreux. Organisés en plusieurs îlots, ils sont regroupés entre eux et créent une zone de cœur de quartier. Associés au parc, ils joueront un grand rôle dans la nouvelle forme urbaine de l'entrée de Courseulles-sur-Mer.
- Les maisons groupées proposent une densité moins élevée et s'implantent en divers endroits du quartier et/ou en appuis des espaces publics emblématiques. Cette forme urbaine permet d'apporter à ce paysage de périphérie de bourg, d'avantages de diversité.
- Les maisons individuelles s'installent dans le reste des espaces du quartier. Elles représentent la principale forme de logements de la ZAC et permettent d'opérer avec douceur la transition entre zone urbanisée et zones agricoles.
- Enfin, on retrouve une zone dédiée à l'habitat innovant : ainsi, la ZAC cherche également à ouvrir la voie vers de nouvelles formes d'habitats et une nouvelle manière de concevoir la ville.

En plus de ces zones d'habitat, on retrouve à l'ouest de la ZAC, une zone dédiée à l'accueil d'activités.

L'organisation de l'habitat au sein du quartier permettra de donner l'impression de vivre au cœur du parc Saint-Ursin grâce à la trame verte omniprésente et à la composition des jardins privatifs.



TOTAL DE LOGEMENTS : environ 800

3.2 DES ESPACES PUBLICS PAYSAGERS

Le parc Saint-Ursin constituera une nouvelle destination dans la ville de Courseulles-sur-Mer.
Il associe différents principes:

- une pièce de paysage boisée de 75 mètres par 700, dont la forme simple permet de créer un axe transversal très fort au cœur du futur quartier.
- son identité associe le modèle du parc à l'anglaise avec ses collines et massifs, à celui d'un parc contemporain multifonctionnel tel le parc de la Villette à Paris.
- c'est à la fois un espace paysager qui se caractérise par un projet de plantation orchestré dans le temps, mais aussi un lieu d'usages récréatifs et culturels.

Le parc est envisagé comme un espace boisé, structuré par un cadre d'érables qui ceinture des morceaux de forêt (pins, hêtres, Robinier…).

Le parc constitue l'élément majeur du projet urbain, et en définit son identité. Il se diffuse dans l'ensemble du quartier grâce à une stratégie végétale adaptée aux qualités spatiales de chaque espace. La qualité offerte aux futurs habitants est d'habiter près d'un parc remarquable, qui va se construire dans le temps.

Le parc s'organise en 5 éléments principaux :

- les programmations diverses et curiosités,
- la canopée,
- la topographie singulière,
- les différents parcours,
- les pelouses et les clairières.

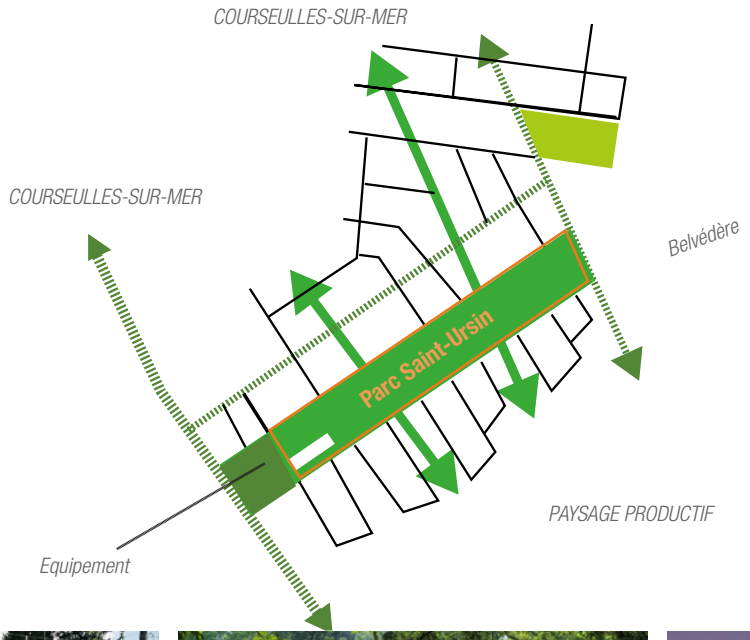
Par ailleurs, plusieurs attractions jalonneront le parc, parmis lesquelles :

- le jardin des essais : il s'agit d'un espace laboratoire pour les végétaux.
- la serre : abri partagé et multifonctionnel, cet espace accueillera divers usages tels qu'un espace de restauration, des workshops de l'école des beaux-arts, des évènements culturels. La prairie évenementielle qui y est associée permet d'organiser des animations publiques et culturelles.
- le filet : il s'agit d'une installation ludique mettant en valeur la canopée.
- le perchoir : il s'agit d'un belvédère mettant en scène l'horizon maritime et le grand paysage. Il sera situé à l'extrémité orientale du parc.









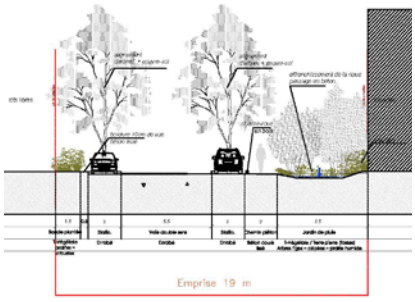


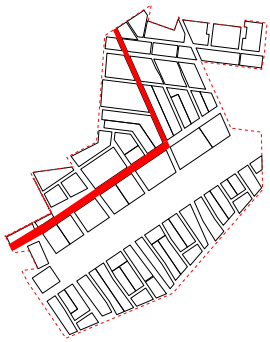




Le traitement des espaces et voies de circulation joue également un rôle prépondérant dans l'image qui sera véhiculée par le quartier. Les voies de circulations s'organisent de la manière suivante :

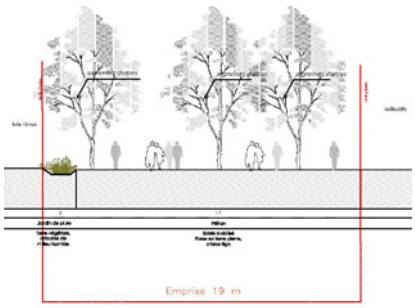
- Le boulevard : c'est la voirie majeure du quartier sur laquelle tout un réseau de voiries secondaires et tertiaires se raccroche.

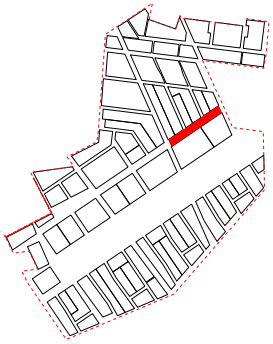






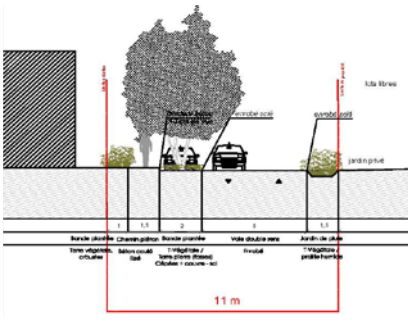
- Le mail : c'est le prolongement naturel du boulevard longeant les îlots collectifs, avec les même proportions. Il s'agit d'un espace dedié aux piétons et aux cyclistes à l'ombre des chênes. On y trouve des aires de jeux extérieurs (pétanque, molky...).

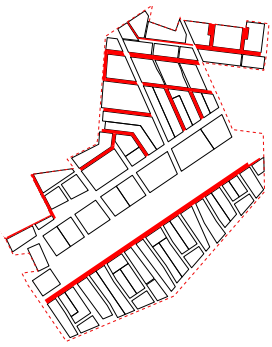






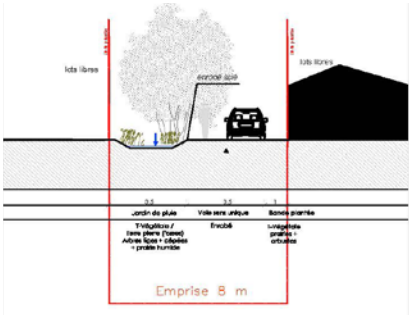
- Les rues : elles desservent les allées et possèdent encore un caractère urbain. Elles sont délimitées par les bâtiments ou bien par le réseau de noue qui y est associé.

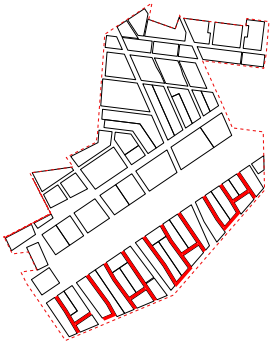






- Les allées : espaces partagées en sens unique pour les automobiles, les allées desservent les entrées charretières. Ces voiries font la part belle aux végétaux : ici, c'est le vert qui s'exprime.







Tout cet ensemble est complété par un important réseau de sentes piétonnes, de passages divers, liant les différents espaces du quartier entre eux afin d'encourager les mobilités douces.

VOLET 2 I LE SUIVI DE PROJET
ACCOMPAGNER ET ENCADRER VOTRE PROJET

1 - L'ÉQUIPE DE SUIVI.....16

2 - LE SUIVI.....17

3 - DOCUMENTS À JOINDRE AU DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE.....18

1. L'ÉQUIPE DE SUIVI

Collectivité :

MAIRIE DE COURSEULLES-SUR-MER

48 Rue de la Mer - BP 101, 14470
COURSEULLES-SUR-MER

02 31 36 17 17

Aménageurs :

SHEMA

Les Rives de l'Orne
15 avenue Pierre Mendès France
BP 53 060 - 14 018 CAEN cedex

02 22 51 12 12

TERRANEA

2 rue Martin Luther King
14280 SAINT-CONTEST

02 31 06 91 00

Groupement de maîtrise d'oeuvre:

ATELIER ARCAU

68 Rue Anita Conti
56 000 VANNES

02 97 40 33 33

AGENCE TAKTYK

8 rue du Faubourg Poissonnière
75 010 PARIS (adresse postale)

8 rue d'Enghien
75 010 PARIS (adresse locaux)

09 81 32 05 02

INFRASERVICES

55B rue Gaston Boulet, Bapeaume-lès-Rouen
76380 CANTELEU

02 32 82 36 81

CERYX - TRAFIC SYSTEM

18 rue des Forts
28 500 CHERISY

02 37 38 03 70

SELARL Cabinet Patrick LALLOUET

542 Avenue des Digues
14 123 FLEURY-SUR-ORNE

02 31 82 08 20

Chaque projet « se construit » en concertation avec l'ensemble de l'équipe :

- **Les aménageurs SHEMA & TERRANEA :** ils sont chargés de piloter le projet et d'assurer le groupe de suivi afin d'assurer la plus grande cohérence entre les diverses exigences architecturales, urbaines, paysagères, techniques, économiques et réglementaires.

- **ATELIER ARCAU, architecte urbaniste de la ZAC :** il a un rôle d'information, de conseil et de vérification des projets, au stade de l'esquisse, avant dépôt du permis de construire (PC). Son rôle n'est pas celui de l'instructeur, mais il veille au bon respect des prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères. Il travaille en collaboration avec Taktyk, paysagiste de la ZAC et à l'origine des prescriptions paysagères. Il s'assure de la cohérence des volumes et des implantations entre les différentes habitations. Il rédige un avis préalable (visa) indispensable au dépôt de la demande de PC.

- **INFRASERVICES, bureau d'études en VRD :** il a également un rôle d'information, de conseil et de vérification des projets, avant dépôt du PC. Il veille au bon respect des prescriptions en termes de gestion de l'eau à la parcelle. Il rédige lui aussi un avis (visa) préalable au dépôt de la demande de PC.

- **LA MAIRIE DE COURSEULLES-SUR-MER :** après avis favorable de l'architecte et du bureau d'étude en VRD, la mairie sera en charge de l'étude et de l'instruction des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme. C'est ensuite le maire qui sera chargé de délivrer les autorisations d'urbanisme (Permis de construire).

2. LE SUIVI

ACCOMPAGNER ET ÉVALUER LE PROJET

Avant toutes choses, l'acquéreur prend connaissance de ce cahier et du PLU, et construit son projet en respectant les règles établies. À la signature de la promesse de vente, l'acquéreur du terrain s'engage (en vue de déposer son permis de construire) à respecter les modalités de suivi ci-dessous :

1 SIGNATURE DE LA PROMESSE

2 CONCEPTION DU PROJET

En respectant :

- le CPAUP
- le PLU
- Le plan de vente

Architecte

Échanges avec l'équipe si besoin (par mail ou téléphone).

3 PRÉSENTATION DE L'ESQUISSE

- Présentation du projet à la commission d'architecture conseil, la ville et l'aménageur.
- Ajustement du projet par rapport aux retours émis.

atelier arcau

Courseulles La station bien-être sur-Mer

4 ENVOI DU PC COMPLET

- 1 dossier PAPIER + PDF par mail à l'architecte urbaniste (ARCAU)
- 1 dossier par mail à INFRASERVICES

atelier arcau

Visa architectural et urbain

INFRA SERVICES

Visa hydraulique

Analyse par l'architecte urbaniste sous 3 semaines.

5 FICHE DE VISA

Fiche de VISA remise par mail avec avis favorable ou observations sur le projet, de la part de l'architecte urbaniste.

6 DÉPÔT PC

Si VISA FAVORABLE de l'architecte urbaniste et du paysagiste, l'acquéreur dépose le PC en MAIRIE de COURSEULLES-SUR-MER

Courseulles La station bien-être sur-Mer

Démarrage de l'instruction du permis de construire par le service instructeur.

Consignes d'envoi (après consultation des «documents supports» et échanges préalables avec l'architecte urbaniste) :

- **Le dossier de PC doit être complet, en format A3, à l'échelle (1/50, 1/100, etc...) et avec une échelle graphique.**
- Il doit être déposé au préalable pour une instruction de l'urbaniste conseil pour le visa urbain en **un exemplaire papier obligatoirement** à : Atelier Arcau, 68 rue Anita Conti - CS70057 - 56002 VANNES Cedex.
- **Un exemplaire informatique en PDF uniquement** sera également transmis par mail à Atelier Arcau et à Infraservices aux adresses suivantes :
  - m.queau@atelierarcau.fr
  - achevalier@infraservices.fr

Les documents supports :

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) : il est consultable en mairie ou sur le site internet de la ville. Veillez à regarder les documents opposables relatifs à la ZAC (sur le site internet de la ville).
- Le CPAUPE : il s'agit du présent document.
- La fiche de lot : elle est remise par l'aménageur. C'est elle qui précise les principes d'implantation des constructions sur la parcelle, l'altimétrie environnante, le recul par rapport à la rue, etc.

3. DOCUMENTS À JOINDRE AU DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Afin de permettre de mieux appréhender les caractéristiques et la qualité des constructions, le dossier de permis de construire fourni comportera obligatoirement les pièces et les indications nécessaires précisées au Cerfa (vous pouvez également connaître les pièces demandées auprès du service instructeur.

Merci de bien vouloir apporter les précisions suivantes aux pièces obligatoires indiquées ci-dessous :

- **PCMI2 - plan de masse :** préciser les hauteurs de dalle, les implantations des clôtures et leurs nature, l'emplacement des récupérateurs d'eau éventuels.

- **PCMI3 - plans de coupe :** préciser la hauteur à l'égout et au faîtage.

- **PCMI4 - Notice descriptive :** préciser le traitement (matériaux et couleurs) de l'ensemble des menuiseries (portes, fenêtres, garages), l'intégration des volets roulants, les espèces végétales des haies et des arbres éventuels, les matériaux et coloris de façade et de toiture.

Outre les pièces obligatoires, définies réglementairement, le dossier transmis doit comporter des documents complémentaires permettant de mieux apprécier le niveau qualitatif du projet, à savoir:

- **Plan de plantations (pouvant être associé au plan masse) :** afin qu'il soit significatif, ce document devra comprendre les éléments suivants :

  - toute végétation existante en précisant ce qui est conservé et les arbres à abattre si nécessaire à la construction,

  - les types et les traitements des clôtures,

  - indication des espèces et la taille de plantations,

  - les talus, les mouvements de terre avec indication des pentes et côtes NGF indicatives,

  - les interfaces avec les réseaux souterrains.

- **Plans des halls d'entrée et des aménités :** ces plans sont importants pour comprendre l'organisation des espaces de circulation et le traitement de ces espaces communs.

- **Plans intérieurs des logements :** ces plans nous sont importants pour comprendre le projet et l'agencement des logements.

- **Modèle numérique 3D du bâtiment :** ce modèle numérique facilite le travail d'appropriation du projet et de visualisation de celui-ci dans le projet. Le modèle doit être remis au format Skecthup.

- **La fiche de renseignements complétée (volet 4 : Annexe 3).**

- **La notice hydraulique et sa note de calcul dûment complétée,** selon le principe de gestion des EP choisi.

VOLET 3 I PRESCRIPTIONS & RECOMMANDATIONS PAR FICHES THÉMATIQUES
DU PROJET URBAIN AU BÂTIMENT

1 - COMPOSITION URBAINE....23

Fiche 1.1 - Implantation des constructions....23

Fiche 1.2 - Volumétrie et gabarit....25

Fiche 1.3 - Toitures....27

2 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES....29

Fiche 2.1 - Choix des matériaux....29

Fiche 2.2 - Menuiseries....31

Fiche 2.3 - Le chemin de l'eau....33

Fiche 2.4 - Confort du logement....35

3 - AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS....37

Fiche 3.1 - Accès et aires de stationnements des collectifs....37

Fiche 3.2 - Accès et enclaves de stationnements des MIG....39

Fiche 3.3 - Coffrets techniques & boîtes aux lettres....41

Fiche 3.4 - Clôtures des collectifs....42

Fiche 3.5 - Clôtures des MIG....44

Fiche 3.6 - Végétalisation des parcelles....46

Fiche 3.7 - Palette végétale des espaces extérieurs....48

4 - ENVIRONNEMENT....54

Fiche 4.1 - Gestion des eaux pluviales : MIG & Collectifs....54

Fiche 4.2 - Gestion des déchets....63

Fiche 4.3 - Performance énergétique des bâtiments....65

Le présent volet est divisé en 4 chapitres déclinés sous formes de 17 fiches pédagogiques définissant les prescriptions et recommandations à prendre en considération dans le cadre de l'élaboration :

- d'un projet d'immeubles **collectifs (intermédiaires compris)**.
- d'un ensemble de **maisons individuelles groupées (MIG) (habitat innovant compris).**

Pour mémoire, le respect des prescriptions est obligatoire, les recommandations sont de l'ordre du conseil.

Tout projet d'extension devra également respecter ces fiches. Les 4 chapitres sont :

1 - Composition urbaine : la composition urbaine définit les principes urbains qui vont établir l'implantation de la construction.

2 - Prescriptions architecturales : les prescriptions architecturales définissent les règles architecturales pour la conception de la construction.

3 - Aménagements extérieurs : les aménagements extérieurs définissent les orientations et possibilités d'aménagements paysagers ainsi que le traitement des espaces extérieurs comme les clôtures ou les revêtements de sols.

4 - Environnement : ce chapitre définit la politique de gestion des eaux pluviales, de gestion des déchets et les principes environnementaux en terme d'énergie et de qualité environnementale à respecter pour chaque construction.

Des adaptations vis-à-vis des règles édictées dans ce document seront parfois possibles si la proposition formulée offre :

- Une meilleure intégration urbaine et architecturale,
- Une conception énergétique et environnementale exemplaire (ensoleillement, bio climatisme, construction bas carbone...)
- En cas d'incompatibilité avec une règle d'urbanisme supérieure ou un texte de loi.

Cas particulier de l'habitat innovant :

L'habitat innovant, de part ses caractéristiques, pourra lui aussi faire l'objet d'adaptation vis-à-vis des règles édictées dans ce document dans la mesure où le projet offre une réponse environnementale, architecturale et urbaine satisfaisante en termes de réinterprétation contemporaine de l'urbanisme vernaculaire du Calvados.

Ces dérogations feront l'objet d'échanges spécifiques avec l'architecte-urbaniste, l'aménageur et la mairie.





Exemple d'Habitat Innovant : lotissement «Le Clos des Fées» à Paluel (76), CoBe Architectes.

MODE D'EMPLOI DES FICHES

Chapitre de la fiche

L'objectif principal de la fiche, pour améliorer le cadre de vie du quartier

Le numéro de la fiche

Le sujet de la fiche





Extrait du PLU concernant le thème traité

Documents à consulter en parallèle

Recommandations :

Conseils pour accompagner la conception du projet dans l'objectif d'améliorer le cadre de vie de l'usager

Prescriptions :

Réglementations architecturales, urbaines et paysagères en complément du PLU. Elles sont obligatoires et doivent être respectées, dans le but d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Croquis, schémas ou photos pour illustrer l'esprit recherché, ainsi que des contre-exemples.

Quelques images d'exemples existants

COMPOSITION URBAINE

• IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

FICHE

N°1.1

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les éléments correspondent au PLU en cours à cette adresse :
https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/

Art. 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

En façade Est le long de la RD 79, les constructions devront respecter une distance minimale de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Il n'est pas défini de règle d'implantation le long des voies créées à l'intérieur d'une opération d'aménagement.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Art. 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,

- soit en retrait d'un mètre minimum de ces limites

Art. 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : non réglementé.

Art. 1AU9 : Emprise au sol des constructions : non réglementé.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Favoriser une implantation des constructions offrant à la fois intimité et ensoleillement pour les logements, avec une utilisation optimale des parcelles et une limitation de l'effet de masse produit par les immeubles collectifs.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Fiche de lot - Ce document indique la zone au sein de laquelle chaque immeuble collectif pourra venir s'inscrire en conformité aux règles du PLU et au règles définies ci-après.

Plan de constructibilité - Ce document précise pour les maisons individuelles groupées (MIG), les zones d'implantation des volumes et les règles d'alignement et de mitoyenneté obligatoire.

PRESCRIPTIONS

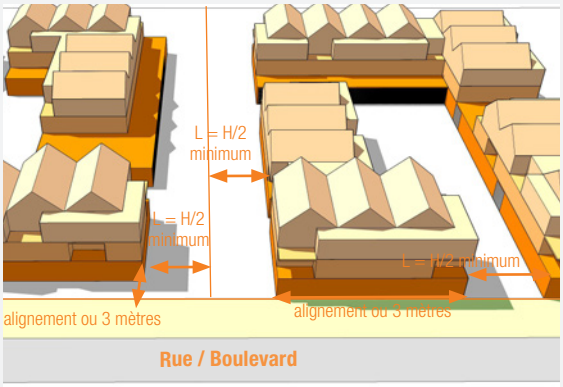
1 - Emprise au sol des constructions

Les volumes bâtis ne peuvent excéder 70% de la superficie de la parcelle (sauf pour les Îlots 1 et 2 : non réglementé).

2 - Collectifs : implantation par rapport à la voirie & aux limites séparatives

- Les constructions (projection au sol) pourront s'implanter à l'alignement avec l'emprise publique (la voirie), ou bien respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à la voirie, laissant les pieds d'immeubles libres (ils seront végétalisés).

- Par rapport aux autres limites séparatives (privé/privé), les constructions doivent respecter un retrait minimum équivalent à H/2 avec H = hauteur maximale du plan vertical de la façade concernée (gouttière, acrotère ou faîtage dans le cas d'un pignon).



3 - Collectifs : Implantation des bâtiments entre eux sur une même parcelle

- La distance séparant les immeubles collectifs doit être équivalente à H/2 avec H = hauteur maximale du plan vertical de la façade concernée (gouttière, acrotère ou faîtage dans le cas d'un pignon). Ceci afin de limiter le vis-à-vis et favoriser l'ensoleillement.

4 - Implantation et mitoyenneté des maisons individuelles groupées (MIG)

- Les volumes principaux et secondaires doivent s'inscrire dans les zones d'implantation définies au plan de constructibilité.

- Les maisons doivent s'implanter à 5m de la voirie, le long de l'enclave de stationnement. L'alignement à 5m concerne au choix, selon fiche de lot et échanges :

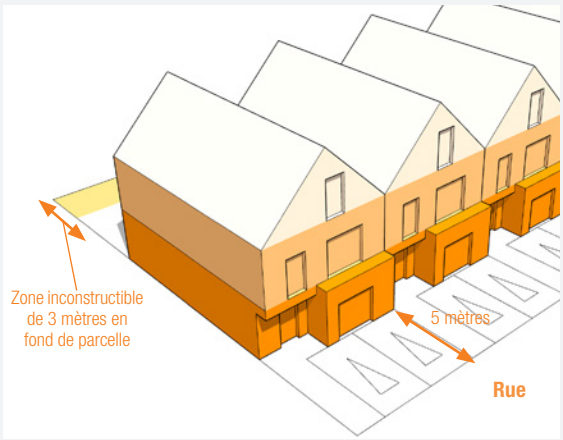
> Soit la totalité de la façade.

> Soit une partie seulement de la façade, correspondant généralement au volume secondaire en RDC. Le volume principal pouvant s'implanter, lui, plus en retrait.

> Certains lots autorisent un volume bâti secondaire à l'alignement en front de rue, pour dégager un jardin généreux au Sud.

- Les bandes d'alignement à 5m des volumes principaux ou secondaire figurant au plan de constructibilité pourront être partielles et ne concerneront pas forcément toute la façade.

- Des adaptations sont possibles pour des raisons d'intégration architecturale, de confort du logement et de performance énergétique après échanges avec l'urbaniste de la ZAC et l'aménageur.



- Les façades doivent être parallèles ou perpendiculaires à la voirie. Les façades en biais ne sont pas autorisées, sauf forme particulière du terrain pour être perpendiculaire aux limites.

- Une bande de 3 mètres doit rester libre de toute construction en fond de parcelle. Les fiches de lot peuvent au cas par cas exiger un retrait supplémentaire. Un abris de jardin pourra y être installé. Il sera soit implanté en limite de propriété, soit en retrait de 50 cm à 1 m de la limite du domaine public (cf l'emplacement indiqué au plan de constructibilité).

- L'altimétrie du sol brut du RDC doit être cohérente avec l'altimétrie de l'axe moyen de la voirie au niveau de la parcelle, en garantissant un accès PMR à la maison. On veillera à limiter et à équilibrer les déblais/remblais. Les sur-élévations de plus de 50 cm sont interdites.

- La mitoyenneté sur une des limites de la parcelle est obligatoire sur les limites précisées au plan de constructibilité sur au moins 5 mètres (cf extrait de légende ci-contre). La double mitoyenneté est autorisée également.

- Dans le cas d'une double mitoyenneté, il est autorisé de s'implanter sur une limite privé/public (hors voie de desserte de la parcelle).

- En cas de retrait vis-à-vis d'une des limites mitoyennes, celui-ci sera de 2 m au minimum (permettant d'ouvrir des fenêtres) et il sera dans tous les cas équivalent à H/2 avec H = hauteur maximale du plan vertical de la façade concernée (gouttière, acrotère ou faîtage dans le cas d'un pignon). Cette disposition s'applique également en fond de lot, en complément (si besoin) des retraits obligatoires de 3 à 5 m déjà imposés sur le plan de constructibilité.

- En cas de retrait vis à vis d'une limite privé/public autre que la voirie qui dessert la parcelle, le retrait devra être de H/2 avec un minimum de 2m.

5 - Forme urbaine des îlots collectifs :

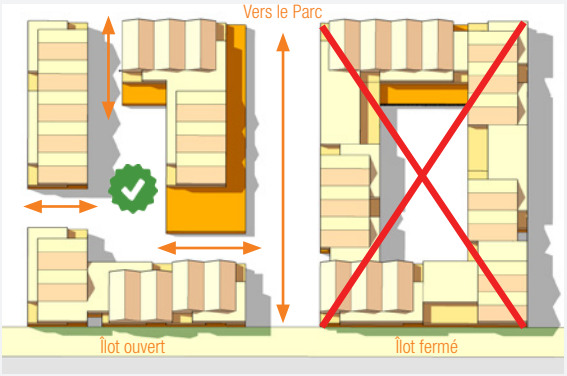
- Les îlots collectifs seront constitués de plusieurs bâtiments articulés autour d'un jardin en coeur d'îlot.

- Les îlots totalement fermés sont interdits. Ils devront proposer plusieurs ouvertures visuelles depuis le coeur d'îlot vers le parc.

6 - Cas particulier de l'habitat innovant : cf p.21.



Figuré de mitoyenneté obligatoire



RECOMMANDATIONS

1 - Il est attendu du travail de conception une grande vigilance aux relations entre le logement, son prolongement extérieur (jardin, balcon, terrasse) et les espaces publics, afin de privilégier des espaces de vie conviviaux et respectueux des intimités.

2 - Il est vivement recommandé de proposer des zones de porosité en RDC des collectifs, entre l'espace public et le cœur paysagers des îlots, notamment à travers des halls d'entrées traversants.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les éléments correspondent au PLU en cours à cette adresse : *https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/*

Art. 1AU10 : Hauteur maximale des constructions :

Toute construction nouvelle devra reprendre le gabarit des constructions existantes situées dans son environnement.

Dans la zone 1 AU : Non réglementé

Les annexes n'excéderont pas 4,50 m au point le plus haut de la construction lorsqu'ils seront implantés en limite de parcelle. Les annexes non implantées en limite séparative pourront avoir une hauteur de 5 m au faîtage.

Art 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural. Il pourra être composé de volumes principaux et de volumes secondaires. Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches…

Aspect général :

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions liées à la construction principale accolées ou non devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

OBJECTIFS & INTENTIONS

Se préserver de tout style architectural qui pourrait déprécier l'identité du quartier et éviter des volumétries pouvant déséquilibrer l'harmonie de la silhouette urbaine. Favoriser l'intimité et l'ensoleillement de chacun et contribuer à renforcer l'identité moderne du quartier.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Fiche de lot - Les fiches de lots indiquent clairement pour chaque lot quel sera le gabarit autorisé ainsi que les hauteurs à respecter.

Plan de constructibilité - Ce document précise pour les maisons individuelles groupées (MIG), la zone où peut s'inscrire l'abris de jardin.

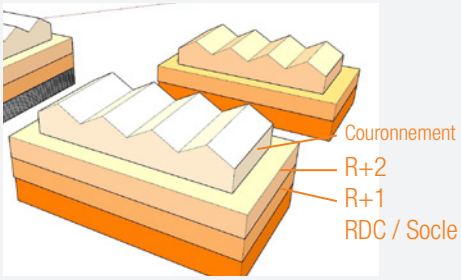
PRESCRIPTIONS

1 - Gabarit autorisé pour les immeubles collectifs & intermédiaires

- Le gabarit maximum autorisé est le R+2+Couronnement (Comble ou Attique).

- La hauteur maximale autorisée au plan vertical est de 10 mètres à l'égout ou au niveau du balcon terrasse (hors garde-corps) à partir du terrain naturel (hors étage de couronnement qui peut aller au-delà).

- Au-delà, les volumes de couronnement ne devront pas dépasser un niveau habitable maximum et devront présenter une emprise inférieure à celle du niveau du dessous. En cas de retraits par rapport au plan vertical, ceux-ci doivent être au moins de 2m.



2 - Gabarit autorisé pour les MIG (maisons individuelles groupées)

- Le gabarit maximum autorisé est le R+1+Combles.

- La hauteur maximale autorisée pour les volumes principaux est de 6 mètres à l'égout, ou à l'acrotère à partir du terrain naturel.

- La hauteur maximale autorisée pour les volumes secondaires est de 3,5 m à l'égout, ou à l'acrotère à partir du terrain naturel.



3 - MIG : Volumes complémentaires de type carport

Tout volume complémentaire de type carport est interdit.

4 - MIG : Annexes (abris de jardin)

- La hauteur des dépendances est fixée à 3,5 m maximum au point le plus haut.

- Les cabanons seront à toiture monopente ou toiture terrasse. Ils seront en bois naturel ou bien vernis incolore mat. Leur surface au sol est limitée à environ 12 m².

- Les abris à remplissage métallique, en plastique et en résine sont interdits.





5 - MIG : Vérandas

- La construction de vérandas est autorisée.
- Les volets roulants sur vérandas sont autorisés mais les volets en PVC Blanc sont interdits: ils doivent être de même couleur que les menuiseries de la véranda.



6 - Collectifs & MIG : Décors

Sont interdits tous rajouts, décors de type colonnes, corniches ou moulures non justifiés. Ils sont incompatibles avec la simplicité voulue des volumes bâtis.

7 - Cas particulier de l'habitat innovant : cf p.21.

RECOMMANDATIONS

1 - Collectifs - Hauteurs : Il est vivement recommandé de jouer sur les hauteurs des bâtiments et des toitures afin de casser l'effet de monotonie généré par d'importantes longueurs de façades.

7 - Collectifs - Socles : Les socles des immeubles peuvent faire l'objet d'un traitement architectural, de matériaux et de coloris visant à distinguer le socle / RDC du reste du bâtiment.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE







RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les éléments correspondent au PLU en cours à cette adresse : *https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/*

Art. 1AU10 : Hauteur maximale des constructions :

Toute construction nouvelle devra reprendre le gabarit des constructions existantes situées dans son environnement.

Dans la zone 1 AU : Non règlementé

Les annexes n'excéderont pas 4,50 m au point le plus haut de la construction lorsqu'ils seront implantés en limite de parcelle. Les annexes non implantées en limite séparative pourront avoir une hauteur de 5 m au faîtage.

Art 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (extrait) :

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches…

Aspect général :

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Toiture et matériaux de couverture :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes similaires à celles utilisées traditionnellement dans le secteur géographique.

La forme de la toiture des constructions doit s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Les toits-terrasses, végétalisés ou non, sont autorisés.

Les constructions liées à la construction principale accolées ou non devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

OBJECTIFS & INTENTIONS

Considérée comme la 5ème façade, la couverture participe à l'allure générale de la construction. C'est pourquoi il est demandé une attention particulière à son intégration dans le projet architectural.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Plan de constructibilité - Ce document précise pour les maisons individuelles groupées (MIG), le sens du faîtage de la toiture, en général parallèle à la voirie.

PRESCRIPTIONS

1 - Type de toiture, forme et pente

L'ensemble des immeubles collectifs et intermédiaires sera recouvert par :

- Toiture en deux pans inclinés de 20° à 45°.

Les toitures à deux pans devront être fragmentées pour éviter les toitures trop «massives» et linéaires.

- Les balcons terrasses accessibles sont autorisés.

L'ensemble des MIG seront recouvertes par trois types de toitures au choix :

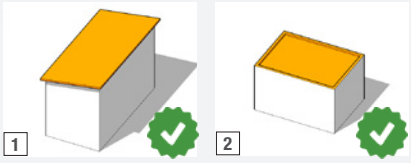
- Toiture monopente très faiblement inclinée à 5° maximum (1).
- Toiture terrasse ou toiture monopente très faiblement inclinée et masquée par des acrotères (2). Les toitures terrasses ne dépasseront pas 40% de la surface totale des toitures.
- Toiture en deux pans inclinés de 20° à 45° (3).

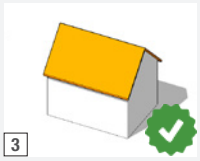
Les formes de toitures suivantes sont interdites : 4 pans et diamants (4), croupes (5), berceau ou cintrées (6).

Typologie de toiture autorisée pour les collectifs :

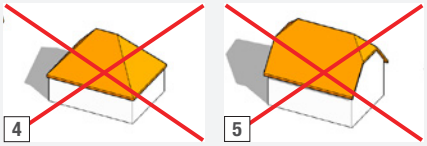


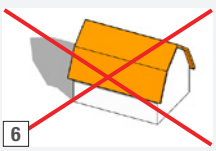
Typologies de toitures autorisées pour les MIG :





Typologies de toitures interdites





2 - Type de faîtage

Le faîtage devra être parallèle ou perpendiculaire à la voie d'accès.

Son sens devra être choisi de préférence de manière à éviter de générer des faîtages trop hauts.

Pour les MIG, un sens de faîtage différent de celui indiqué au plan de constructibilité peut-être toléré pour des raisons d'intégration architecturale, de confort du logement ou de performances énergétiques.

3 - Fenêtres de toit et éléments techniques :

- Les éléments techniques de toiture (climatisation, VMC...) doivent être intégrés dans le volume bâti. Les panneaux solaires devront être obligatoirement encastrés dans la toiture.

- Les fenêtres de toit devront respecter la formes architecturale du reste de l'immeuble et s'inscrire de manière discrète dans la toiture.

- Les matériaux utilisés seront les mêmes que ceux utilisés pour le reste de l'enveloppe du bâtiment.

- Si la fenêtre de toit est en continuité directe avec la façade du bâtiment, elle sera traitée dans un ton blanc et un matériau similaire à celui employé sur la façade.

4 - Cas particulier de l'habitat innovant : cf p.21.



RECOMMANDATIONS

1 - Dans une démarche de biodiversité, des ruches peuvent être installées sur les balcons terrasses accessibles.

2 - Il est recommandé que le sens du faîtage prenne en compte l'orientation de la construction et par conséquent son ensoleillement pour l'installation d'éventuels panneaux solaires.



QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE









PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- CHOIX DES MATÉRIAUX

FICHE
N°2.1

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les élèments correspondent au PLU en cours à cette adresse :
https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/

Art. 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords : Aspect général :

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions liées à la construction principale accolées ou non devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

Toiture et matériaux de couverture :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes similaires à celles utilisées traditionnellement dans le secteur géographique.

La forme de la toiture des constructions doit s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Les toits-terrasses, végétalisés ou non, sont autorisés.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Le choix des matériaux et des coloris joue un rôle très important dans le résultat final de l'opération. Ce sont en effet ces deux paramètres qui vont contribuer à forger l'identité du lieu et l'harmonie visuelle du quartier.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

PRESCRIPTIONS

1 - Choix des matériaux

Sont autorisés les matériaux suivants :

- Les enduits grattés fins ou lisses, à la chaux (sans baguettes d'angle). La surface extérieure de l'enduit doit être au même niveau que le « nu » extérieur des encadrements.

- La pierre naturelle et le béton lasuré anthracite, en parement sur quelques murs extérieurs.

- La brique, uniquement si elle est peinte en blanc.

- Les bardages en bois teinte naturelle (traitement classe II) ou en bois reconstitué (composites, fibres de bois recyclés...).

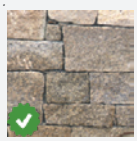
- Les bardages en zinc naturel, anthrazinc ou en tôle blanche (ou bac acier blanc).

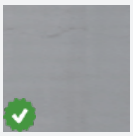
Les matériaux de type parpaing brut, carreaux de plâtre... doivent être obligatoirement recouverts d'un enduit, d'un bardage ou d'un parement.

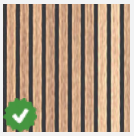
Pour les surfaces vitrées, le verre opalescent, transparent clair, le reglit et le polycarbonate sont autorisés. Les verres colorés sont interdits.

Les façades et murets :

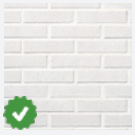

Enduit gratté fin


Pierre


Béton lasuré anthracite

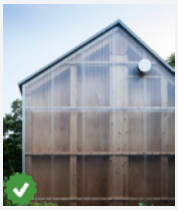

Bardage bois


Bardage tôle blanche


Briques blanches peintes

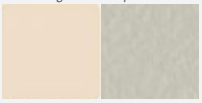






Exemples de coloris :

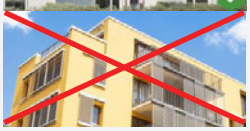
Les beiges et ton pierre...



A proscrire :







2 - Nuancier de couleurs des façades

- Pour les volumes principaux, le nuancier autorisé est uniquement composé de teintes claires allant de la gamme des blancs et des tons pierre légers, en accord avec l'identité de la ZAC et la palette du PLU. Toute autre couleur et camaïeux de jaunes, saumon, roses ou oranges (d'inspiration provençale) sont interdits.

- Des petites touches de couleur peuvent être autorisées pour des teintes sobres et naturelles. Elles feront l'objet d'échanges avec l'urbaniste de la ZAC et la mairie.

- Deux teintes maximum peuvent être utilisées.

3 - Matériaux pour les toitures

Sont autorisés les matériaux suivants :

- L'aluminium, le zinc, la tôle blanche ou le bac acier, en continuité de la façade blanche.

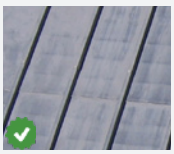
- L'ardoise naturelle ou synthétique (shingle interdit) (avec faîtage de même teinte), le zinc et l'anthrazinc pour les toitures à double pente.

- Le zinc, l'anthrazinc, l'acier, la tôle blanche ou le bac acier pour les toitures monopente à faible pente et pour les fenêtres de toit.

- Le bac acier, membrane PVC ou une toiture végétalisée pour les toitures terrasses.

- Les tuiles mécaniques sont tolérées pour les collectifs sous réserve d'une teinte sombre et d'une bonne intégration, après échanges avec l'urbaniste et la mairie. Autres tuiles proscrites.













NB : Tout ce qui n'est pas autorisé est interdit.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- CHOIX DES MATÉRIAUX

FICHE
N°2.1

4 - Cas particulier de l'habitat innovant : cf p.21.

RECOMMANDATIONS

1 - Des badigeons de chaux blanche, ou des peintures minérales laissant respirer les murs, peuvent compléter l'aspect fini d'un enduit lissé.

2 - Il est recommandé de privilégier une implantation verticale pour les lames des bardages en bois, afin de permettre un écoulement des eaux plus rapide.

3 - Des teintes de préférence claires sont à privilégier. Le volume principal pourra être traité par un enduit clair de la gamme des blancs. Une couleur plus foncée ou plus claire pourra servir à mettre en valeur un autre volume (volume secondaire, étage du volume principal, retrait de façade).

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE













RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Sans objet

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

Le choix des menuiseries et de leur couleur revêt un caractère très important dans le cadre d'une construction, aussi bien sur le plan de l'esthétique que sur celui des économies d'énergies. Les menuiseries peuvent, par leurs choix de formes ou de couleurs, influer beaucoup sur l'aspect extérieur d'un bâtiment. C'est pour cela qu'une démarche d'harmonisation des menuiseries de l'ensemble des maisons individuelles est envisagée afin de créer au sein du quartier un véritable ensemble cohérent.

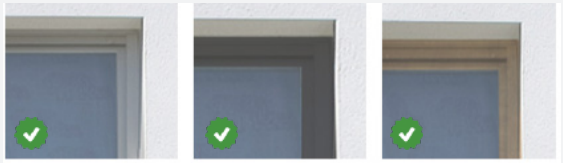
PRESCRIPTIONS

1 - Type des menuiseries extérieures

Sont autorisés :

- Les menuiseries en aluminium, en PVC et en bois (teinte naturelle).
- Les menuiseries mixte bois/aluminium, bois/PVC et PVC/aluminium sont autorisées à condition que la face vue de l'extérieur soit la face en aluminium ou en bois.
- Les ouvertures en hublots ou triangles sont interdites.
- Les coffrets de volets roulants intégrés à la façade et invisibles depuis la rue.
- Les volets roulants doivent être en PVC ou en aluminium. Ils seront blanc ou, de préférence, de même couleur que les menuiseries.

Il est recommandé de veiller au bon espacement des ouvertures de la façade, dans un souci d'harmonie et d'équilibre.



Aluminium naturel *Aluminium noir* *Bois*





2 - Teintes des menuiseries

Sont autorisées :

- Les teintes situées dans un spectre allant du blanc au gris anthracite. La couleur de menuiserie doit toujours être plus foncée ou de même couleur que la façade.
- La teinte bois naturel.
- Les teintes colorées bleu marine foncé (RAL 5003), vert foncé (RAL 6005) et brun foncé (RAL 8012) (ou RAL similaires).
- Les teintes de violet, bleu clair et vert clair sont proscrites.

Il est très fortement recommandé d'opter pour une couleur unique pour l'ensemble des menuiseries, portes, éléments de serrurerie...

RAL 9001

RAL 9035



RAL 7012



RAL 6005



RAL 5003



RAL 8012

NB : Tout ce qui n'est pas autorisé est interdit.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- MENUISERIES

FICHE
N°2.2

RECOMMANDATIONS

1 - L'usage du PVC (de manière générale) est déconseillé car il dégage des composés organiques volatiles durant tout son cycle de vie et les fumées qu'il dégage en cas d'incendie sont extrêmement toxiques.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Sans objet

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

L'objectif est ici de favoriser un écoulement naturel des eaux de pluie sur le bâtiment et de limiter les éventuels dégâts qu'elles peuvent causer dans le temps. Ainsi, on évite le vieillissement précoce de la structure.

PRESCRIPTIONS

1 - Type de gouttières et de descentes des eaux pluviales

- Les gouttières et descentes d'eaux pluviales devront être en zinc naturel ou en aluminium. Elles devront être de même couleur que la façade ou de même couleur que les menuiseries. Cela doit rester harmonieux.

- L'ensemble du système d'eaux pluviales devra utiliser le même matériau et la même couleur.

Important : Afin de faciliter le travail de visa, si la gouttière apparaît en extérieur, la représentation graphique des gouttières et des descentes d'eaux pluviales ainsi que leur couleur devront figurer sur les vues de façades et le plan masse (PCMI5).





2 - Acrotères

- Afin de limiter l'infiltration des eaux de pluie dans la façade par le biais des acrotères, ceux-ci doivent être recouverts par une couvertine très légèrement pentue.

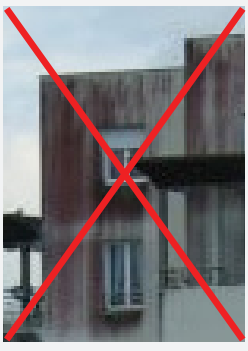
- La couvertine doit être en zinc ou en aluminium, de même couleur que la façade ou des menuiseries.



3 - Couverture des appuis de fenêtre

En l'absence d'appui béton, avec goutte d'eau en partie inférieure du débord, les rebords de fenêtre devront être recouverts par des couvertines alu ou zinc de même couleur que les menuiseries afin de limiter l'infiltration des eaux de pluie dans la façade par le biais des rebords de fenêtres





PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- LE CHEMIN DE L'EAU

FICHE

N°2.3

RECOMMANDATIONS

1 - Pour les immeubles collectifs, il est préférable que le système de gouttières et d'évacuation des eaux de pluies soit directement intégré dans la façade du bâtiment afin d'être rendu invisible depuis l'extérieur.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- CONFORT DU LOGEMENT

FICHE

N°2.4

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Sans objet

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

L'objectif est ici de favoriser des logements de qualité, agréables à vivre et conforme aux principe de bonne gestion écologique du bâti. Les futurs logements doivent être suffisamment dimensionnés et favoriser les apports de lumière naturelle.

PRESCRIPTIONS

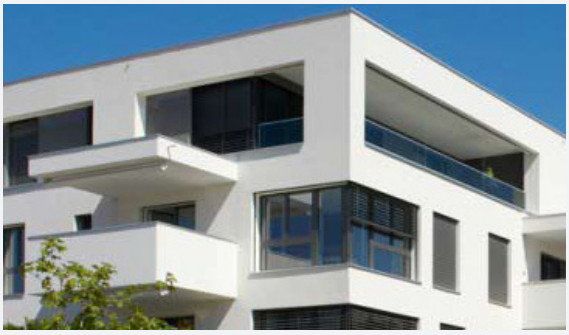
1 - Balcons et terrasses

- Il faut au minimum un espace extérieur (balcon, terrasse, ou jardin privatif pour les MIG) par logement.

- Les balcons / terrasses doivent être suffisamment bien dimensionnés pour accueillir du mobilier extérieur (table et chaise à minima) et pour pouvoir être végétalisés.

- Ces espaces doivent devenir une pièce à part entière du logement, offrant une large ouverture vers l'extérieur, tout en préservant l'intimité.

- Les gardes corps doivent être en harmonie avec les façades. Les canisses en tout genre sont interdits afin de préserver la qualité et l'unité architecturale du bâtiment.





2 - Ouvertures et lumière du soleil

Les pièces de vie devront bénéficier de larges ouvertures sur l'extérieur, notamment lorsque le logement est orienté au Sud, afin de privilégier l'apport de lumière naturelle dans les logements.

3 - Espaces de rangement

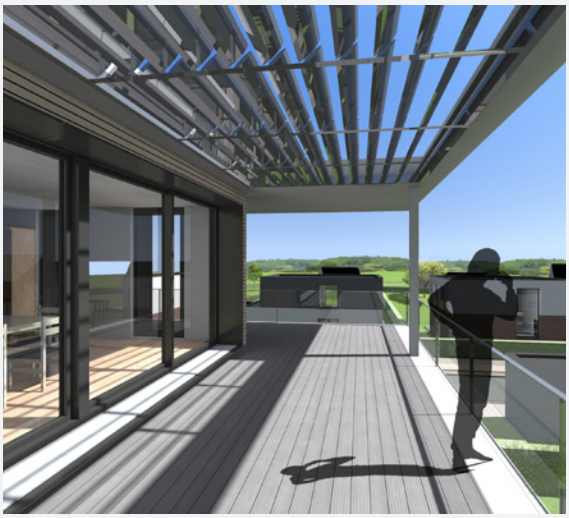
- Dans les collectifs, afin de garantir un minimum d'espaces de rangements, la majorité des logements devront être équipés d'un petit local de stockage; au choix :

  > Caves (dans espaces communs)

  > Celliers (dans les logements ou les balcons/loggias)

  > Placards dans les logements.

- Dans les MIG, afin d'éviter que l'éventuel garage ne devienne un espace de stockage, un local de rangement ou cellier devra être aménagé.



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- CONFORT DU LOGEMENT

FICHE

N°2.4

RECOMMANDATIONS

1 - Des dispositifs pare-soleil peuvent être intégrés dans la structure du bâtiment au niveau des fenêtres et des espaces extérieurs les plus exposés pour permettre un meilleur confort d'été.

2 - Les gardes corps doivent être, de préférence, transparents ou ajourés dans le but de favoriser les apports de lumière naturelle dans les logements.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE









AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

• COLLECTIFS : ACCÈS ET AIRES DE STATIONNEMENT

FICHE
N°3.1

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les élèments correspondent au PLU en cours à cette adresse :
https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/

Article 1AU3 : conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées (extrait) :

Accès Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article 1AU12 : obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement (extrait) :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent ni au stationnement groupé reporté, ni au stationnement dédié aux autocars.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement individuel nouvellement créé, et une place dans le logement collectif. Elles seront réalisées :

- soit sur la parcelle et pourront ou non être incluses dans le bâti,

- soit sur un parking collectif à moins de 100 mètres à pied de l'habitation.

Le stationnement des vélos :

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans :

- toute opération de construction à vocation principale de logements collectifs,

- toute opération de construction avec une autre vocation et comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos).

OBJECTIFS & INTENTIONS

Favoriser un réseau routier de qualité et sécurisé offrant une maîtrise de la voiture et un cadre favorisant les déplacements doux. Ce travail passe aussi par la maîtrise de la question du stationnement et la place de la voiture dans le nouveau quartier.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Fiche de lot - Les accès piétons et voitures à la parcelle sont mentionnés sur chaque fiche de lot collectif

PRESCRIPTIONS

1 - Accès voitures aux parcelles (cf. fiche de lot)

- La localisation de l'accès à la parcelle est indiquée sur la fiche de lot.

- Dans certains cas, un accès pourra être commun à deux îlots (ils se partageront une courée). Dans d'autre cas, certains îlots bénéficieront de leur propre accès (cf fiche de lot).

2 - Accès piétons & Halls d'immeuble (cf. fiche de lot)

- La localisation préférentielle des halls d'immeubles et des accès piétons sera indiquée sur la fiche de lot. Des adaptations sont possibles dès lors que le projet le justifie.

- L'architecture doit rendre les halls d'immeubles facilement visibles depuis l'espace public.

3 - Gestion du stationnement (cf fiche de lot)

- Au moins 40% du stationnement doit être géré dans le bâtiment, en RDC. Les parkings souterrains, hormis sur les îlots collectifs 1 et 2, sont strictement interdits.

- Le stationnement visiteur sera assuré par les stationnements publics le long des voiries.

- Le PLU impose 1 place de parking par logement. Cependant, si la conception le permet, il est recommandé d'opter pour au minimum 1,2 place par logement.

- Le stationnement boxé est INTERDIT, afin de limiter leur usage en tant qu'espaces de stockage, générant du report de stationnement sur l'espace public.

- Il faut privilégier l'éclairage naturel des parkings RDC par la création d'ouvertures.



Exemple de deux îlots avec une courée stationnée partagée.



4 - Stationnement des vélos :

- Des locaux à vélo doivent être aménagés, avec un accès facilité à la fois depuis le hall d'entrée et depuis l'espace extérieur.
- Le local vélo doit prévoir un minimum de 1 emplacement pour chaque logement.
- Des aires de stationnement de vélos visiteurs à l'extérieur sont également à prévoir (1 emplacement pour 10 logements).

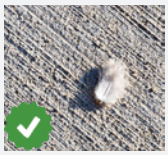


5 - Traitement des aires de stationnement extérieures

Au moins 25% des aires de stationnement extérieures seront traitées en matériaux drainants (hors espaces de circulation qui pourront être en enrobé) :

- Dalles engazonnées ;
- Pavé de béton avec joints engazonnés ;
- Dalles alvéolaires béton + gazon ;
- Mélange terre pierre engazonné...







Le reste pourra être traité en enrobé ou en béton.

Les matériaux suivants sont INTERDITS :

- Gravier / Gravillon ;
- Terre.





RECOMMANDATIONS

1 - Pour les accès piétons, ces matériaux sont conseillés :

- sable stabilisant renforcé
- dalles béton
- dalles alvéolaires en béton avec joints engazonnés

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





• MIG : ACCÈS ET ENCLAVE DE STATIONNEMENT

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les élèments correspondent au PLU en cours à cette adresse : *https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/*

Article 1AU3 : conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées (extrait) :

Accès Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article 1AU12 : obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement (extrait) :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent ni au stationnement groupé reporté, ni au stationnement dédié aux autocars.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement individuel nouvellement créé, et une place dans le logement collectif. Elles seront réalisées :

- soit sur la parcelle et pourront ou non être incluses dans le bâti,

- soit sur un parking collectif à moins de 100 mètres à pied de l'habitation.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Favoriser un réseau routier de qualité et sécurisé offrant une maîtrise de la voiture et un cadre favorisant les déplacements doux. Ce travail passe aussi par la maîtrise de la question du stationnement et de la place de la voiture dans le nouveau quartier.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Plan de vente - L'accès à la parcelle est mentionné sur les plans de vente de chaque lot.

Plan de constructibilité - Les principes d'accès aux parcelles sont définis sur le plan de constructibilité transmis par tranche.

PRESCRIPTIONS

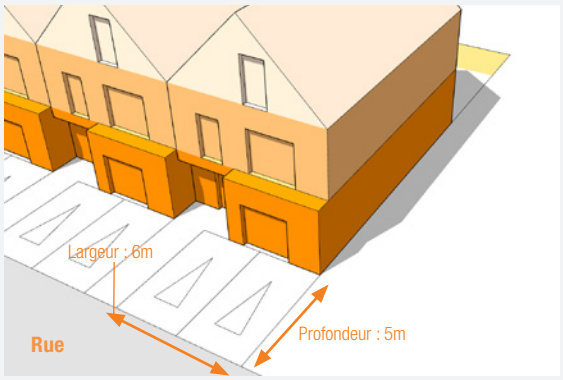
1 - Organisation des accès aux parcelles par le biais des enclaves de stationnements

(cf plan de constructibilité)

- Les accès aux parcelles se feront depuis les voies de desserte du quartier. L'implantation des enclaves de stationnements privatives est imposée par le plan de vente du lot.

- Les enclaves de stationnements privatives feront impérativement 5.00 m de profondeur par 6.00 m de large afin de permettre le stationnement de deux véhicules.

Rappel : Les volumes complémentaire de type carport et les garages fermés sont interdits.



2 - Traitement de l'enclave de stationnement

Les places de stationnement devront être obligatoirement aménagées de la sorte :

- Deux bandes de roulement en béton gratté sur une ou les deux places.

- Une des bandes pourra être plus large afin de permettre d'aménager un cheminement.

- L'intérêt de ces bandes est d'éviter la dégradation rapide de la surface perméable de la place de stationnement par les roues de la voiture.

Entre les bandes, la surface devra rester perméable et respecter la liste ci-dessous, au choix :

- pavé de béton avec joints engazonnés

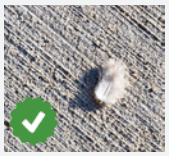
- Gazon,

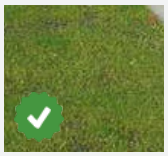
- Mélange terre pierre engazonné,

- Gravillons, à condition qu'un seuil pavé sépare les gravillons de la voirie afin d'éviter leur dispersion sur l'espace public.

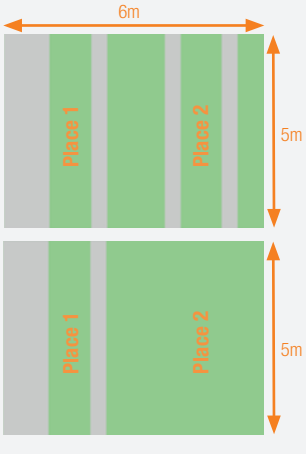
La pente de l'enclave de stationnement sera de 2% maximum, dans les deux sens.











Version 1 :

Les deux places sont aménagées. Sur une des deux places, une bande de roulement plus large permet de faciliter le passage.

Version 2 :

Seulement une des deux places est aménagée. L'autre reste en revêtement perméable.

RECOMMANDATIONS

Sans objet

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





• COFFRETS TECHNIQUES & BOÎTE AUX LETTRES

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Sans objet

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

Non intégrés, les divers coffrets et locaux techniques sont souvent disgracieux dans le paysage urbain. Afin de minimiser l'impact visuel de ceux-ci, ils seront intégrés dans les bâtiments ou dans un dispositif de clôture mis en place par l'acquéreur. La boîte aux lettres également doit faire l'objet d'un traitement particulier.

PRESCRIPTIONS

1- Collectifs : localisation et accès aux locaux techniques, boîtes aux lettres

- L'ensemble des locaux techniques devront être situés dans le volume bâti. Leur accès se fera par l'intérieur ou par l'extérieur.

- Les locaux techniques détachés des bâtiments et isolés au milieu des espaces libres sont interdits.

- Les boîtes aux lettres devront être situées dans le hall principal de chaque immeuble. Elles respecteront les normes d'accessibilité en vigueur et seront de format «carré».



2 - MIG : localisation et accès aux coffrets techniques, boîtes aux lettres

- Le point de raccordement est imposé pour l'ensemble des lots de la ZAC.

- Tout déplacement est interdit sauf demande d'autorisation validée par la mairie, l'aménageur et l'architecte de la ZAC.

- Les coffrets techniques seront traités de manière similaire à la photo ci-contre, avec un modèle de type Mobilum (ou intégrés dans le bâtiment pour les collectifs).

NB : Le modèle présenté ci-contre ne représente pas forcément le modèle définitif qui sera choisi par l'aménageur. Il faudra voir avec lui le modèle choisi.



- Les coffrets techniques seront à la charge de l'acquéreur pour la tranche 1, et à la charge de l'aménageur pour les autres tranches, sauf choix contraire de sa part.

- Les regards pour les eaux usées et les télécommunications seront aménagés au sol avec un regard de visite. La clôture ne devra en aucun cas empêcher l'accès aux coffrets techniques par les concessionnaires depuis la rue.

3 - MIG : modèle de boîtes aux lettres

Pour créer un homogénéité au sein du quartier, le modèle de boîtes aux lettres respectera la normalisation demandée par la Poste (http://www.laposte.fr/particulier/expeditioncolissimo/qu-est-ce-que-laboite-aux-lettres-normalisee).

Elle sera de coloris : acier noir lisse. (RAL 9005).

Elle sera intégrée dans le coffret technique.

La face supérieure de la boîte ne doit pas être à plus de 1,80 m du sol, et la face inférieure à moins de 0,40 m.





RECOMMANDATIONS

Sans objet.

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Sans objet

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

La fiche de lot - C'est elle qui va indiquer le traitement adéquat pour les limites de lot.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Le choix des clôtures au sein d'un ensemble collectifs est un élément primordial de l'unité visuelle du quartier. Les limites d'immeubles doivent être traitées de manière à faciliter leur intégration dans le paysage et créer des espaces de respirations.

PRESCRIPTIONS

1 - Types de clôtures en limite de lot

- En cas de nécessité de contrôle d'accès, la mise en place de grilles est autorisée avec une hauteur maximale de 2m. Ces grilles devront avoir une allure moderne et épurée, limitant les décors, et devront être de préférence de la même couleur que la façade ou les menuiseries.
- Ces grilles pourront être doublées de haies ou de massifs végétalisés.
- La matérialisation des limites de lot par des clôtures plus légères de type ganivelles sont autorisées et feront l'objet d'échanges avec l'architecte urbaniste de la ZAC.

2 - Portails et portillons

Les portails et portillons sont autorisés sur la limite privée/publique. Ils devront s'harmoniser avec le reste de la clôture.

3 - Types de clôtures à l'intérieur des lot

- Les clôtures à l'intérieur de l'îlot ne sont autorisées que pour clore des jardins privatifs et des espaces communs tels que des aires de jeux ou des potagers.

Sont autorisées uniquement les types de clôtures suivantes :

- grillage à gibier ou ganivelles d'une hauteur limitée à 1,50 m.
- grillage en treillis soudé gris anthracite, d'une hauteur limitée à 1,50 m.

Toutes ces clôtures devront être obligatoirement doublées d'une haie d'essences variées et de même hauteur, en respectant les essences du CPAUPE. Leur taille devra être libre.

Des délimitations uniquement sous la forme de haies libres, sans clôtures, et limitées à 1,50 m sont également autorisées et encouragées.

4 - Traitement des dénivelés

La gestion des dénivelés se fera au choix par :

- Un talus végétalisé d'une largeur allant de 1 à 3 mètres. La pose de bâche y est interdite.
- Un muret d'appareillage en pierres naturelles doublé d'une haie.

Pour connaître les espèces végétales autorisées pour les haies, merci de vous référer à la fiche sur les plantations des limites de lot (fiches suivantes).











AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- COLLECTIFS : CLÔTURES

FICHE
N°3.4

RECOMMANDATIONS

1 - Il est fortement recommandé de ne pas matérialiser de clôtures afin de préserver l'ouverture des espaces.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Sans objet

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Le plan de clôture - C'est lui qui définit pour chaque limite de lot le type de clôture autorisée.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Le choix des clôtures est un élément important dans l'identité visuelle et paysagère d'un quartier. Les limites de lots doivent éviter à tout prix un sentiment d'enfermement et favoriser les respirations et la place du végétal. La clôture doit être un élément à la fois fort et discret dans le paysage. Le respect des prescriptions suivantes est donc essentiel.

PRESCRIPTIONS

1 - Limites en front de rue (privé/public)

Les limites en front de rue auront une **hauteur de 1,20 m**. Elles intégreront le coffret technique habillé qui sera mis en place en entrée de lot.

Ces limites seront constituées au choix par :

- (a) une clôture en palissade bois à lames verticales a petits ajournements d'une hauteur de 1,20 m. La clôture bois sera en teinte naturelle et respectera scrupuleusement le visuel ci-contre.

- (b) Un grillage en treillis soudé anthracite / pantanet gris anthracite / simple torsion galvanisé d'une hauteur de 1,20 m.

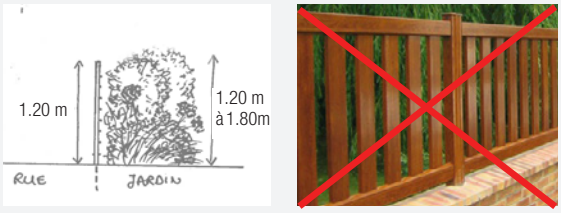
Ces clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie. Elles devront, de préférence, s'aligner sur la hauteur de la clôture (1,20 m) sans dépasser 1,80 m.

NB : Les murs en parpaing brut sont strictement interdits.
NB : Le treillis soudé / pantanet sera uniquement gris anthracite. Le vert foncé est interdit.

Un seul type de clôture sera utilisé pour traiter la limite en front de rue et le pourtour de l'enclave de stationnement, s'il est décidé de la clôturer.







2 - Autres limites :

- (c) Grillage en treillis soudé gris anthracite / pantanet gris anthracite / simple torsion galvanisé d'une **hauteur de 1,50 m maximum** obligatoirement doublé d'une **haie ne dépassant pas 1,80 m de hauteur maximum** et garantissant l'intimité.



4 - Clôtures interdites

Sont strictement interdits les types de clôtures suivants :

- panneaux plein en béton, bois, résine, plastique.
- soubassement en béton avec support treillis rigide, sauf si dénivelé à traiter.
- fausses haies synthétiques.
- bâches plastiques, canisses PVC ou bois.
- enrochements.
- ardoises verticales.

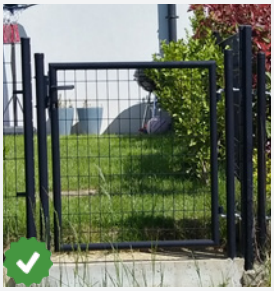
Pour opacifier une clôture, seules les haies végétales naturelles seront autorisées.





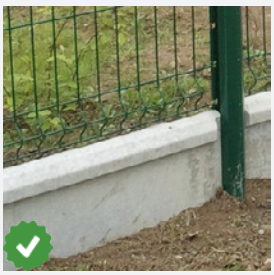

5 - Portillons

- Les portillons seront en métal (de même coloris que la clôture) en cas de clôture métallique, ou en bois en cas de clôture en bois.
- Ils seront de même hauteur que celle de la clôture : 1,20 m ou 1,50 m.
- Les portillons en PVC ou tout autre types de matières plastiques sont interdits.




6 - Traitement des dénivelés

- Il faudra limiter autant que possible les dénivelés importants et favoriser un alignement des côtes, pour adoucir les dénivelés entre terrains.
- S'il y a nécessité absolue de réaliser un talus, celui-ci devra être végétalisé. La pose de bâches en plastique est interdite. Il faut utiliser des bâches biodégradables ou du paillage.
- Les clôtures avec soubassement béton de 40 cm ne sont autorisées qu'en limite mitoyenne de lot pour traiter le dénivelé.




Pour connaître les espèces végétales autorisées pour les haies, merci de vous référer à la fiche sur les plantations des limites de lot (fiche suivante).

Les haies doivent être plantées en retrait dans la parcelle à 80 cm de limites.

RECOMMANDATIONS

1 - Concernant les clôtures en bois, il est recommandé d'utiliser des essences de bois brut locales (Robinier, Châtaigner, Chêne...).

2 - Sur rue, les clôtures en bois sont à privilégier par rapport aux clôtures métalliques ou pantanet.

3 - Les haies obligatoires derrière les clôtures feront l'objet d'une taille libre et légère, respectant une hauteur de 1,80 m maximum.



RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les élèments correspondent au PLU en cours à cette adresse : *https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/*

ARTICLE 1AU13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées dans la mesure du possible.

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour intégrer dans leur environnement les installations extérieures autres que les bâtiments couverts (emplacement pour la collecte des déchets, parking nouvellement créé, aire de stockage extérieur…).

Les clôtures végétales sont majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales variées pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Les haies situées en limite des zones naturelle et agricole devront être des haies bocagères composées uniquement d'essences locales mélangées (les essences horticoles sont interdites).

Les reculs par rapport à l'alignement devront comporter un espace au sol libre suffisant pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Cohérence et diversité des jardins à l'échelle de la ZAC et lien avec les emprises existantes

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

PRESCRIPTIONS

1 - Végétalisation des limites privatives

Les limites privatives peuvent être matérialisées au moyen d'une haie. Dans ce cas :

- Elles sont à la charge de l'acquéreur.
- Elles devront suivre le motif indiqué ci-après (page suivante).
- Le motif de haie arbustive sera planté par défaut. Néanmoins lorsque le pignon de la maison viendra en limite de haie, on pourra préférer le motif de vivaces.
- Les haies monospécifiques sont interdites.
- Les haies opaques et très rigides de conifères de type Thuya, Chamaecyparis, Cupressus… ou de feuillus type Prunus laurocerasus, Photinia, Elaeagnus ebbingei, sont interdites.
- Les haies seront de préférence laissées libres. Une taille légère sera pratiquée pour contenir le développement des arbustes.
- Les haies seront plantées en accompagnement des clôtures en limite privative.

La palette végétale utilisée doit respecter les essences listées dans la Charte des espaces publics de la commune de Courseulles-sur-Mer.

Exemple de réalisation d'une haie libre



Exemple de réalisation d'une haie bocagère

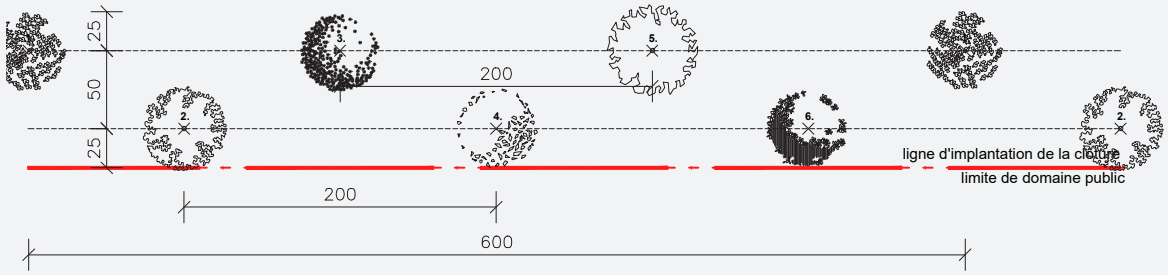


Adapter les échelles de haie à la taille du terrain

Exemple de motif de plantation d'une haie libre

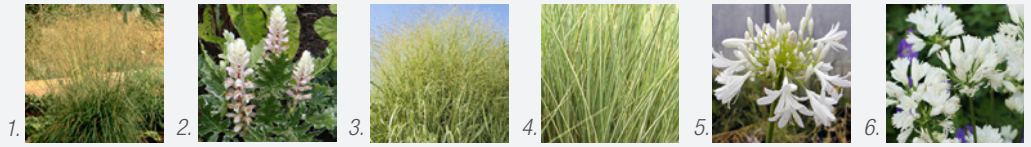
1. Phillyrea angustifolia (filaire à feuilles droites)
2. Osmanthus x burkwoodii (Osmanthe de Burkwood)
3. Viburnum x burkwoodii (Viorne de Burkwood)
4.Elaeagnus x ebbingei
5. Escallonia macrantha 'Rubra'
6. Viburnum bodnantense 'Dawn' (Viorne d'hiver)



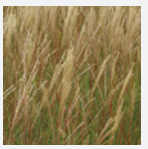


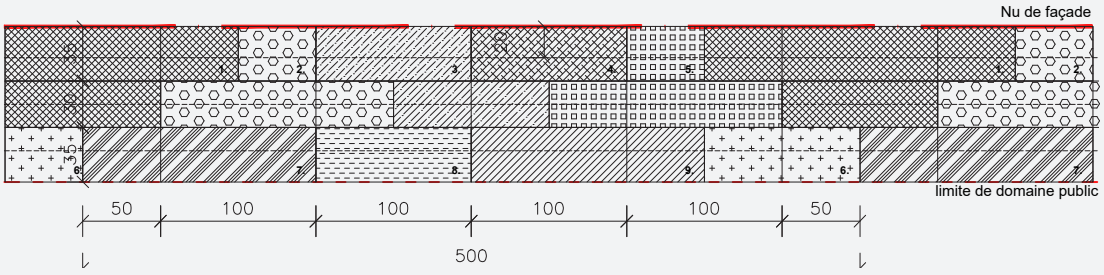
Exemple de motif de plantation de vivace

1. Deschampsia cespitosa 'Goldenschleier' (3u/m²)
2. Acanthus hungaricus (3u/m²)
3. Panicum virgatum 'Rehbraun' (3u/m²)
4. Miscanthus sinensis 'Morning light' (3u/m²)
5. Agapanthus africanus (5u/m²)
6. Agapanthus 'double diamond' (3u/m²)
7. Pennisetum 'Karley Rose' (6u/m²)
8. Geranium 'Dreamland' (6u/m²)
9. Miscanthus sinensis 'Yaku Jima Dwarf' (5u/m²)









2 - Plantation des jardins privatifs

Végétaliser les lots privés pour conforter le sentiment de nature et de ville paysage. La présence du végétal animera l'espace public c'est pourquoi nous encourageons la mise en œuvre de jardin en interface direct avec l'espace public. Ces espaces devront prolonger la qualité d'espace et d'ambiance proposé dans les emprises publiques.

- Au moins 1 arbre à feuilles caduques par jardin devra être disposé soit en fond de jardin, soit de manière à procurer un ombrage estival à la façade du logement qui utilise ce jardin.
- Privilégier une disposition des arbres par petits bosquets.
- Privilégier la plantation d'arbres fruitiers dans les jardins privatifs et espaces communs des lots collectifs.
- Pour encourager la diversité spatiale et le développement de la biodiversité dans les jardins, nous encouragerons la mise en œuvre de strates intermédiaires (arbustes) et basses (massifs de vivaces, espaces engazonnés) en complément de celle arborée.

Qualités spatiales d'une strate intermédiaire





RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les élèments correspondent au PLU en cours à cette adresse :
https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/

ARTICLE 1AU13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire. Ces espaces verts doivent être entretenus.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de moyen développement pour trois places de stationnement.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Cohérence d'ensemble et complémentarités des lot privés avec les plantations des espaces publics.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Charte des espaces publics - palette végétale définie fonction des secteurs

PRESCRIPTIONS

1 - Prescriptions générales

Les présentes recommandations concernent les espaces extérieurs des divers lots de construction. Elles visent à garantir un bon niveau de qualité des aménagements paysagers, leur cohérence d'un lot à l'autre et avec l'aménagement paysager des espaces publics.

Extrait Charte des espaces publics que nous prolongeons aux lot privés :

« L'objectif est de créer un motif paysager qui s'articule avec la plaine agricole et vallée de la Seulles. Inspirée par une nature sauvage, la palette végétale s'appuie sur des essences locales. À la manière des jardins à l'Anglaise, cette nature fera la part belle aux espaces enherbés, animés par les graminées et les jachères fleuries. Les plantations à l'intérieur de la zone résidentielle privilégieront des essences vivaces qui nécessiteront un entretien raisonné ».

« Afin de guider une logique esthétique, il a été sélectionné un certain nombre de végétaux autorisés à être utilisé dans la commune de Courseulles-sur-mer ». Les plantes devront suivre un ou plusieurs critères suivant :

- Espèces locales adaptées au climat et au sol ;
- Valoriser les végétaux nectarifères et mellifères, à fruits comestibles ;
- Végétaux peu exigeant en eau (adapté aux milieux secs) ;
- Végétaux résistants à la pollution et aux maladies ;
- Végétaux à port compact et dense pour servir de refuge aux animaux ;
- Palettes végétales à floraison étalées dans le temps ;
- Privilégier les vivaces aux annuelles et bisannuelles ;
- Végétaux toxiques et épineux à éviter ;
- Essences proportionnées aux espaces qu'on leur destine ;
- Sont proscrites les essences exotiques recensées comme «invasive» (liste disponible auprès de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel) ;
- Sont proscrits les végétaux à fort potentiel allergisant (potentiel supérieur ou égal à 4 – source Réseau National de Surveillance des Allergies) ;
- Préférer des plantes peu exigeantes en terme d'entretien (tailles, régénérations, arrosages…) et résistantes aux conditions difficiles notamment pour les strates basses (gazons, vivaces, bulbes).

Encourager la diversité d'ambiance des espaces plantés







2 - Plantes interdites

La liste de végétaux que nous soumettons dans ce CPAUPE n'est pas exhaustive, mais ambitionne de créer une cohérence à l'échelle de l'opération de ZAC en conservant une logique à l'échelle de la commune



Les plantes proscrites seront celles qui auront au moins un des caractères recensés ci-après :

- Feuillage pourpres, jaunes, panachés (cette disposition ne s'applique pas aux strates basses) ;
- Ports pleureurs (cette disposition ne s'applique pas aux strates basses) ;
- Bambous ;
- Les cactées et plantes méditerranéennes de type palmier, phormium ;
- Les plantes classées invasives (liste disponible auprès de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel).

3 - Gamme chromatique

La gamme chromatique préconisée devant être dominantes dans les massifs de vivaces reprennent les attentes émises dans la charte des espaces publics pour valoriser la cohérence et le prolongement du paysage depuis les espaces publics vers les lots privés. Les tons blancs, gris, bleus devront être dominant dans les compositions et pourrons être ponctués de tons violets.



4 - Listes végétaux

Les végétaux seront choisis parmi la liste non exhaustive donnée dans les pages suivantes. Cette liste a pour but de définir une orientation en termes de plantations. D'autres essences pourront être choisies dans la mesure où elles reprennent l'esprit de la gamme proposée.

Arbres :

- Acer campestre
- Acer carpinifolium
- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Acer saccharinum
- Alnus cordata
- Alnus glutinosa
- Alnus spaethii
- Carpinus betulus
- Cercidiphyllum japonicum
- Crataegus monogyna
- Crataegus x grignonensis
- Davidia involucrata
- Fagus sylvatica
- Fraxinus americana
- Fraxinus excelsior
- Fraxinus ornus
- Juglans regia
- Malus domestica
- Malus sylvestris
- Ostrya carpinifolia
- Platanus acerifolia
- Platanus orientalis
- Populus alba
- Populus euramericana
- Populus nigra
- Populus tremula
- Populus x canadensis
- Prunus armeniaca
- Prunus avium
- Prunus cerasus
- Prunus dulcis
- Prunus eminens
- Prunus maackii
- Prunus mahaleb
- Prunus padus
- Prunus sargentii
- Prunus serotina
- Prunus serrula
- Prunus spinosa
- Prunus virginiana
- Prunus x hillieri
- Prunus subhirtella
- Prunus x yedoensis
- Pyrus communis
- Pyrus salicifolia
- Quercus cerris
- Quercus robur
- Quercus sessiliflora
- Robinia pseudoacacia
- Sorbus aria
- Sorbus aucuparia 'Joseph Rock'
- Sorbus torminalis
- Sorbus wardii
- Stewartia pseudocamellia
- Styrax obassia
- Taxodium distichum
- Zelkova carpinifolia
- Zelkova serrata

Diversité de port et d'espèces à adapter au lieu de destination







Arbustes :

- Aralia elata
- Aronia arbutifolia
- Aronia melanocarpa
- Aronia prunifolia
- Aucuba japonica
- Buddleja davidii
- Calycanthus sinensis
- Ceratostigma griffithii
- Ceratostigma willmottianum
- Chaenomeles speciosa 'Nivalis'
- Chaenomeles x superba 'Jet Trail'
- Chaenomeles x superba 'Kinshiden'
- Chionanthus virginicus
- Clerodendrum trichotomum
- Corylus avellana
- Deutzia crenata 'Nikko'
- Deutzia gracilis
- Deutzia scabra
- Deutzia x lemoinei
- Deutzia x rosea
- Euonymus alatus
- Euonymus europaeus
- Euonymus fortunei
- Euonymus hamiltonianus
- Euonymus japonicus
- Euonymus planipes
- Exocharda racemosa 'Niagara'
- Exocharda x macrantha
- Hedera helix
- Heptacodium miconioides
- Hibiscus syriacus 'Admiral Dewey'
- Kolkwitzia amabilis
- Ligustrum japonicum
- Ligustrum obtusifolium
- Ligustrum ovalifolium
- Ligustrum quihoui
- Ligustrum vulgare
- Lithodora diffusa
- Lonicera fragrantissima
- Lonicera kamtschatica
- Malus toringoa sargentii 'Tina'
- Osmanthus decorus
- Osmanthus delavayi
- Osmanthus heterophyllus
- Osmanthus x burkwoodii
- Philadelphus coronaries
- Philadelphus persica
- Philadelphus x lemoinei
- Prunus cerasifera
- Prunus glandulosa 'Alboplena'
- Prunus lusitanica
- Prunus nipponica
- Prunus pumila 'Depressa'
- Prunus tomentosa
- Ribes nigrum
- Rubus nepalensis
- Sambuscus nigra
- Spiraea betulifolia
- Spiraea japonica
- Spiraea nipponica
- Spiraea prunifolia
- Spiraea thunbergii
- Spiraea x arguta
- Spiraea x cinerea
- Spiraea x vanhouttei
- Staphylea colchica
- Stephanandra tanake
- Symphoricarpos albus
- Syringa meyeri
- Syringa patula
- Syringa villosa
- Syringa x laciniata
- Syringa x persica
- Vaccinium corymbosum
- Viburnum carlesii
- Viburnum davidii
- Viburnum hillieri
- Viburnum inchangense
- Viburnum japonicum

Diversité de port et d'espèces à adapter au lieu de destination









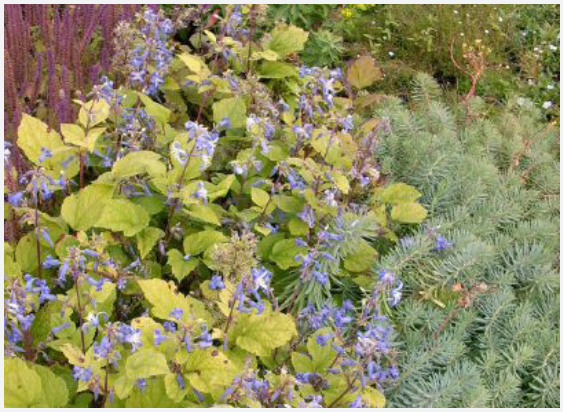
Vivaces :

- Astilbe arendsii
- Astilbe chinensis
- Astilbe japonica
- Astilbe simplicifolia
- Astilbe thunbergii
- Astilboides tabularis
- Astrantia major
- Brunnera macrophylla
- Brunnera sibirica
- Buglossoides purpurocaerulea
- Butomus umbellatus
- Campanula allianifolia
- Campanula carpatica
- Campanula cochlearifolia
- Campanula collina
- Campanula garganica
- Campanula glomerata
- Campanula lactiflora
- Campanula latiloba
- Campanula persicifolia
- Campanula portenschlagiana
- Campanula poscharskyana
- Campanula pulloides
- Campanula punctata
- Campanula pyramidalis
- Campanula rotundifolia
- Campanula sarmatica
- Campanula trachelium
- Chamaemelum noblle
- Chloranthus fortunei
- Chrysanthemum parthenium
- Clematis bonstedtii
- Clematis integrifolia
- Clematis integrifolia
- Clematis jouiniana
- Codonopsis clematidea
- Colchicum autumnale ‘Album’
- Cornus Canadensis
- Coronilla varia
- Corydalis flexuosa
- Cyclamen hederifolium ‘Album’
- Dictamnus albus ‘Albiflorus’
- Disporopsis pernyi
- Eriophorum angustifolium
- Filipendula palmate
- Filipendula purpurea ‘Alba’
- Filipendula ulmaria
- Filipendula vulgaris
- Galega officinalis ‘Alba’
- Galega x hartlandii
- Gallium odoratum
- Goniolimon tataricum
- Gypsophila cerastioides
- Gypsophila fastigiata
- Gypsophila paniculata
- Gypsophila repens
- Hemerocallis ‘Gentle Shepherd’
- Hesperis matronalis
- Iris chrysographe
- Iris ensata
- Iris germanica
- Iris laevigata
- Iris pallida
- Iris pseudacorus
- Iris pumila
- Iris setosa
- Iris sibirica
- Isotoma fluviatilis
- Juncus effusus
- Juncus ensifolius
- Juncus inflexus
- Kalimeris incisa
- Knautia arvensis
- Lamium maculatum ‘Album’
- Leucanthemum x superbum
- Linaria purpurea
- Linum perenne
- Lismachia ephemerum
- Lysmachia fortune
- Malva moschata
- Malva sylvestris ‘Marina’
- Mazus reptans
- Melissa officinalis
- Mentha aquatica
- Mentha pulegium
- Mentha spicata
- Mentha x piperita
- Menyanthes trifoliate
- Monarda fistulosa
- Myosotis palustris
- Myrrhis odorata
- Oenanthe aquatica
- Omphalodes cappadocica
- Omphalodes verna
- Origanum vulgare
- Paeonia lactiflora
- Paeonia officinalis
- Penstemon barbatus
- Persicaria bistorta
- Persicaria polymorpha
- Physostegia virginiana
- Platycodon grandiflorus
- Polemonium caeruleum
- Polemonium reptans
- Polygonatum multiflorum
- Preslia cervina
- Primula capitata ‘Mooreana’
- Primula capitata ‘Noverna Blue’
- Primula japonica ‘Alba’
- Prunella grandiflora

Encourager la diversité d’ambiance des espaces plantés tout en cherchant une cohérence à l’échelle communale









- Pulmonaria angustifolia
- Pulmonaria rubra
- Pulmonaria saccharata
- Pycnanthemum pilosum
- Rodgersia aesculifolia
- Rodgersia pinnata
- Rodgersia sambucifolia
- Sanguisorba stipulata
- Sanguisorba tenuifolia 'Alba'
- Scabiosa caucasica
- Scabiosa columbaria
- Scabiosa graminifolia
- Scabiosa lucida
- Schizostylis coccinea 'Alba'
- Scutellaria baicalensis
- Scutellaria incana
- Sidalcea candida
- Succisa pratensis
- Symphytum 'Hidcote Blue'
- Symphytum azureum
- Symphytum grandiflorum
- Symphytum officinale
- Tiarella cordifolia
- Tiarella wherryi
- Tradescantia x andersoniana
- Typha latifolia
- Typha laxmanii
- Valeriana officinalis
- Vinca difformis
- Vinca major
- Vinca minor
- Viola cornuta
- Viola odorata

Graminées :

- Briza maxima
- Briza media
- Briza triloba
- Carex acutiformis
- Carex atrata
- Carex calotides
- Carex digitata
- Carex montana
- Carex morrowii
- Carex panicea
- Carex plantaginea
- Carex sylvatica
- Carex umbrosa
- Luzula nivea
- Luzula pilosa
- Luzula sylvatica
- Molinia caerulea
- Sorghastrum nutans

Grimpantes :

- Clematis vitalba
- Hydrangea petiolaris
- Rosa x
- Lonicera x

Encourager la diversité d'ambiance des espaces plantés tout en cherchant une cohérence à l'échelle communale









1 - Objet :

La présente note a pour objet d'expliquer le principe hydraulique général du projet et de présenter en détail les modalités de gestion des eaux pluviales des parcelles. Ce document est rédigé comme un guide à la conception mais n'est en aucun cas un document contractuel de dimensionnement. L'ensemble du dimensionnement et des travaux reste sous la responsabilité des maîtres d'ouvrages.

La gestion des eaux pluviales du projet est basée sur un principe de gestion intégrée. Les eaux de ruissellement sont collectées, stockées et infiltrées au plus proche du lieu de précipitation. La gestion des eaux de ruissellement est ainsi basée sur un principe de 0 rejet et prend en compte la pluviométrie la plus défavorable de période de retour centennale (100 ans). L'intégralité des eaux de ruissellement est infiltrée naturellement dans le sol, sans aucun rejet vers le réseau ou le milieu naturel à l'aval.

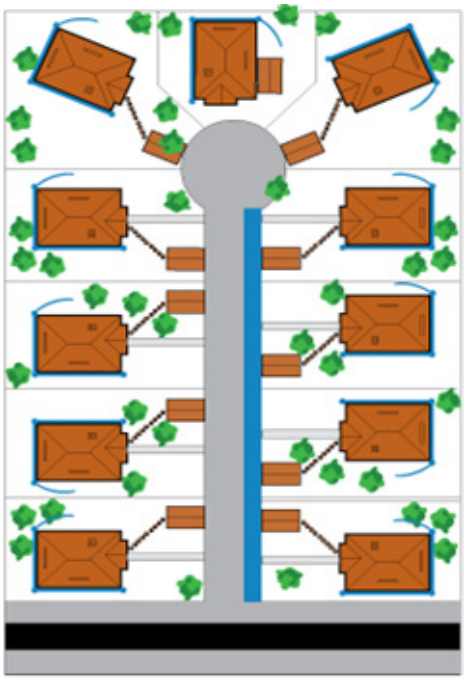
Sur le domaine public, les eaux de ruissellement sont collectées naturellement, par ruissellement vers deux types d'ouvrages positionnés au niveau des espaces verts du projet :

- Les noues et espaces verts creux
- Les massifs et/ou chaussées drainantes

Ces ouvrages permettent de stocker et d'infiltrer intégralement les eaux de ruissellement.

Nota : Il n'y a pas de réseau ou de branchement d'eaux pluviales enterré sur le domaine public, hormis ponctuellement en traversée de voirie.

Sur le domaine privé, de la même manière que sur l'espace public, la gestion des eaux pluviales sera basée sur un principe de 0 rejet et donc sur une gestion à la parcelle.



2 - Modalités de gestion des eaux pluviales des parcelles privatives :

Chaque acquéreur/maître d'ouvrage a l'obligation réglementaire de gérer 100% des eaux pluviales de l'épisode pluvieux de référence (pluviométrie centennale), sur sa parcelle, il est formellement interdit de rejeter ses eaux pluviales dans les ouvrages publics longeant la voirie hormis en cas d'événements pluvieux exceptionnel (supérieur à la pluie centennale).

Conformément au Dossier loi sur l'eau de l'opération, chaque acquéreur/maître d'ouvrage aura l'obligation de mettre en place un ouvrage dimensionné pour pouvoir stocker et infiltrer le volume d'eau correspondant à une pluviométrie centennale sur 3h de 53,86 mm ruisselant sur les surfaces imperméabilisées de sa parcelle, à savoir les toitures, terrasses, accès garages, abri de jardin, etc. A titre d'exemple, cela représente 5,38 m3 d'eau à stocker pour une surface imperméabilisée de 100 m².

La vidange des ouvrages devra être réalisée par infiltration naturelle dans le sol en un maximum de 48h. Conformément au Dossier Loi sur l'eau, la perméabilité prise en compte est de 5.10-6 m/s (valeur moyenne d'infiltration sur l'ensemble de la ZAC Saint Ursin suivant l'étude géotechnique menée par EG SOL en avril 2017).

Il est extrêmement important que le volume dans la zone d'infiltration permette de gérer 100% de l'épisode pluvieux de référence pris sur les toitures et toutes surfaces imperméabilisées. En effet pour qu'il soit viable, le système comprend un stockage puis une infiltration. L'ouvrage devra donc être dimensionné, d'une part pour pouvoir stocker 100% des eaux pluviales, et d'autre part pour pouvoir assurer la vidange dans un délai maximum de 48h (afin de pouvoir remobiliser ces volumes en cas d'événements pluvieux successifs). Dans certains cas, une dérogation pour allongement de la durée de vidange pourrait être envisagée lors du VISA du volet hydraulique du permis de construire, sur demande motivée auprès d'INFRA Services (surface d'infiltration disponible restreinte, utilisation d'échelle d'eau…).

Les eaux pluviales seront donc collectées dans des regards en pied de chute des descentes pluviales et par caniveau ou noue pour les accès garage et terrasse avant d'être évacuées dans une zone de stockage et d'infiltration.

Un trop plein vers le domaine public devra être réalisé afin d'évacuer la surverse en cas d'éventuel épisode pluvieux exceptionnel supérieur à la pluviométrie centennale.

3 - La mise en oeuvre :

Les solutions de stockage et d'infiltration en espace vert doivent être les premières recherchées (modelé de terre, noue, espace vert creux, Échelles d'eau) et ce pour plusieurs raisons :

- Ces solutions sont systématiquement moins coûteuses que des ouvrages enterrés.

- La surveillance et l'entretien seront beaucoup plus simples.

- Ces ouvrages auront un fonctionnement plus efficace puisque les eaux pluviales seront infiltrées en surface, dans la terre végétale et dans un espace planté améliorant la perméabilité des sols.

- Les solutions plantées apporteront une plus-value environnementale et paysagère à la parcelle.

Pour les autres solutions, les matériaux utilisés pour la zone d'infiltration sont laissés à l'appréciation de l'acquéreur, mais on préférera des matériaux normalisés issus de carrières agréées, comme par exemple des graves drainantes 20/60 avec un indice de vide de 30% minimum (voir les informations du fournisseur). Ces matériaux drainants seront enrobés dans un géotextile évitant toute migration de la terre dans les matériaux drainants et offriront à moindre coût un volume de stockage enterré. Un drain d'épandage devra permettre de disperser les eaux de toitures et de la terrasse dans la zone d'infiltration et un regard sera obligatoirement installé pour permettre le contrôle et l'entretien des ouvrages ainsi que la surverse exceptionnelle vers le domaine public. (voir coupes et schémas en illustration de la note de calcul de dimensionnement des massifs drainants, tranchées drainantes et SAUL)

Il est également possible de mettre en place des techniques mixte, une part des eaux de ruissellement pouvant être stockées et infiltrées dans des ouvrages enterrés (tranchées drainantes, massifs drainants, SAUL (Structures Alvéolaires Ultra Légères)) et l'autre part pouvant être acheminée par surverse au niveau d'un ouvrage à ciel ouvert (modelé de terre, noue, espace vert creux, Echelles d'eau).

Le projet de gestion des eaux pluviales doit être établi dès la demande de permis de construire et s'accompagne d'un travail de calage altimétrique du logement de façon à vérifier que celui-ci ne se trouve en aucun cas plus bas que le niveau de l'entrée charretière mis en œuvre sur le domaine public (sauf cas particulier). Il est également primordial que le rez-de-chaussée de l'habitation ou de l'immeuble se situe à une altimétrie plus importante que le dispositif de gestion des eaux pluviales afin d'éviter que son trop plein ne risque de se déverser vers l'habitation. Ce dernier devra se déverser vers le domaine public.

Obligations de l'acquéreur/maître d'ouvrage :

Les contraintes et objectifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont à la charge de l'acquéreur/maître d'ouvrage. Il doit fournir, au moment du dépôt de son permis de construire, une note de calcul de dimensionnement hydraulique des ouvrages de gestion des eaux pluviales privatifs ainsi qu'un plan masse détaillant la gestion des eaux pluviales de sa parcelle et l'implantation des ouvrages hydrauliques dans son dossier de permis de construire, notamment la cote et localisation du trop-plein exceptionnel sur le domaine public.

Nota : en cas de trop plein exceptionnel impossible sur le domaine public du fait d'une parcelle située en contre-bas, l'acquéreur devra prévoir en plus de ses ouvrages de gestion de la centennale, la mise en place d'un merlon de 15cm en limite de propriété au niveau du point bas afin d'éviter le déversement exceptionnel sur le domaine privé mitoyen.

Au moment des dépôts de permis de construire, une mission d'avis sur PC est confiée par l'aménageur à INFRA Services pour vérifier l'ensemble des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle et leur conformité avec la stratégie de gestion des EP mise en œuvre sur la ZAC.

De plus, un contrôle a posteriori sera effectué sur la parcelle à la demande de l'aménageur pour s'assurer que les volumes de stockage mis en œuvre sur les parcelles privées sont conformes à ceux prévus par la note de dimensionnement des ouvrages hydrauliques.

Les ouvrages hydrauliques mis en œuvre sur les parcelles privées seront notifiés dans les actes de vente des parcelles (actes notariés) afin de faire porter à connaissance la méthode de gestion pluviale à la parcelle.

4 - Exemples d'ouvrages et de dimensionnements :

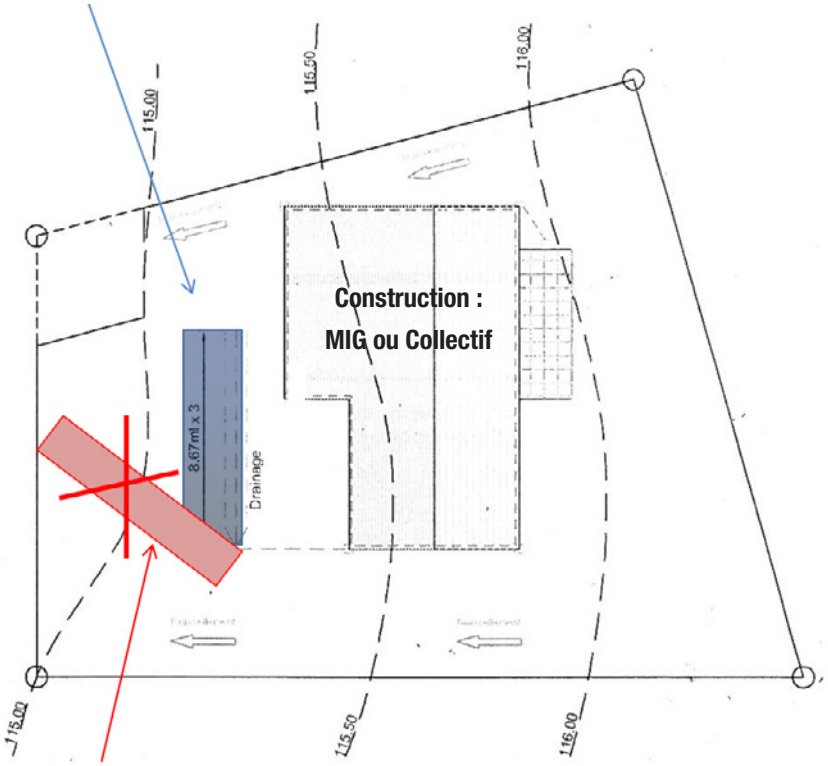
- Les schémas et calculs ci-après ne constituent que des exemples de mises en œuvre et de dimensionnement d'un cas particulier.
- Ils n'engendrent en aucun cas la responsabilité d'INFRA Services sur l'aménagement d'une quelconque parcelle de l'opération.
- Tout acquéreur/maître d'ouvrage doit impérativement fournir dans le cadre du permis de construire une note complète adaptée à l'aménagement qu'il envisage (surface imperméabilisée, coefficient de perméabilité, solution choisie, cotation…).
- Les acquéreurs/maîtres d'ouvrage sont soumis à une obligation de résultat. Le maitre d'ouvrage peut proposer toute autre solution technique variante à condition de respecter les impératifs de fonctionnement et les données initiales du projet.
- Le Maître d'œuvre en charge du VISA des permis de construire se réserve le droit durant l'instruction d'apporter un avis défavorable en cas de non respect des présentes préconisations.

Attention : la mauvaise conception de la zone d'infiltration ou sa mauvaise réalisation en cas de sinistre ou de dommages aux tiers mettra en cause la responsabilité du concepteur, du constructeur/promoteur, des entrepreneurs et du propriétaire suivant le cas.

Positionnement des ouvrages de stockage et infiltration

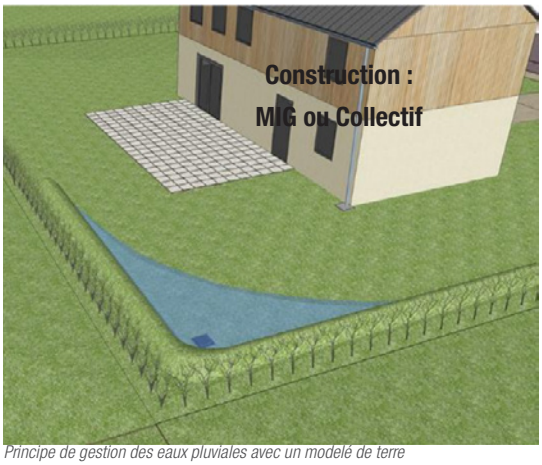
Afin de maximiser les volumes de stockage des ouvrages de gestion des eaux pluviales et diminuer les coûts de mise en œuvre, il est conseillé d'adapter leur positionnement à la topographie de la parcelle. En effet, plus la zone de localisation de l'ouvrage est plane, plus sa mise en œuvre sera simple et son volume pourra être optimisé. Il est donc conseillé de positionner l'ouvrage parallèlement aux courbes de niveau du terrain et à une distance de 2m minimum des constructions.

Bon positionnement des ouvrages de stockage et d'infiltration (parallèle aux courbes de niveaux).



Mauvais positionnement de l'ouvrage de stockage et d'infiltration.

Modelés de terre



Principe de gestion des eaux pluviales avec un modelé de terre

Cette solution est particulièrement adaptée aux terrains en pente. Plutôt que de créer une zone de déblai en surface ou en profondeur, il est préférable et beaucoup moins coûteux de réaliser un modelé de terre (ou butte de terre) en fond de terrain afin de le rendre temporairement inondable. Cette butte de terre, généralement de 15 à 60 cm, peut accueillir une haie ou une clôture. Les eaux pluviales peuvent être acheminées en fond de terrain, soit en laissant couler les descentes de gouttières dans la pente, soit par la mise en œuvre d'une de surverse permettant d'évacuer l'eau au pied du modelé de terre.

La cote du haut du modelé de terre doit toujours être inférieure à la cote RDC pour éviter tout risque de débordement vers la construction.

Une note de calcul d'aide au dimensionnement du modelé de terre est donnée ci-après.

Calcul de dimensionnement de la zone d'infiltration Modelé de Terre

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :
Perméabilité du sol : Pe = 5x10-6 m/s = 0,000005 m/s
Hauteur de pluie : h = 53,86 mm = 0,05386 m

Hauteur du modelé de terre : H= ……..... m
Surface rendue inondable par le modelé de terre : S = ……. m²

Calcul de la surface active :
Sactive = surface toiture + surface annexe
La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures. Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

Sactive = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :
Veau= S x h
h correspond à la hauteur de la pluie (en m)

Veau = m3

Calcul du volume de stockage dans le jardin :
Vmodelé= (S X H) / 2

S correspond à la surface rendue inondable par le modelé de terre (en m²).
H correspond à la Hauteur du modelé de terre (en m)

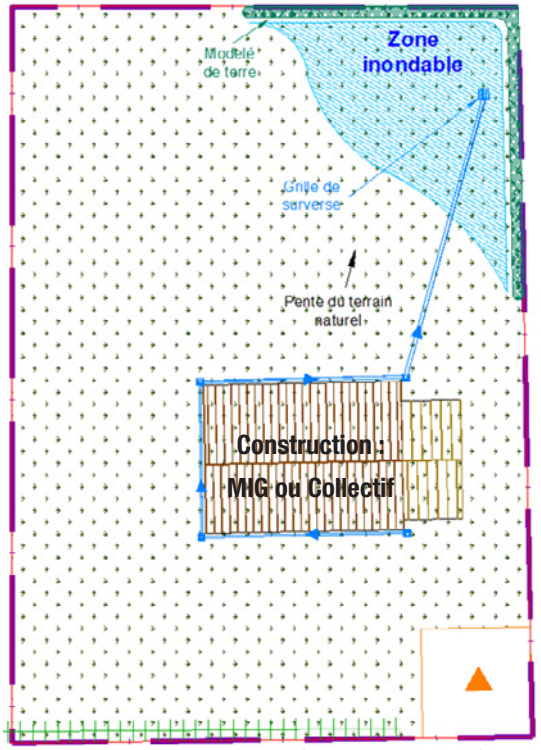
Vmodelé = m3

Si Vmodelé < Veau, augmenter la hauteur du modelé de terre pour augmenter la surface inondable.

Vérification du temps de vidange :
t = Veau / ((S x Pe x 3600)

t = ……..h

Si t > 48, redimensionner les ouvrages pour augmenter la surface d'infiltration afin d'obtenir t < 48.



Plan de principe – Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec un modelé de terre

Noues et espaces verts creux

Sur les terrains plus plats, la création d'une légère dépression (généralement jusqu'à 60 cm) sur une partie de l'espace vert de la parcelle va permettre de stocker et infiltrer les eaux de ruissellement. Afin de maximiser le volume de stockage pour limiter la surface à creuser, il est préconisé d'avoir des pentes de type 3/2 (3 horizontal pour 2 vertical).

Une note de calcul d'aide au dimensionnement des noues et espaces verts creux est donnée ci-après.



Schéma type d'une noue



Exemple de noue

Calcul de dimensionnement de la zone d'infiltration Noue et Espace vert creux

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :
Perméabilité du sol : Pe = 5x10-6 m/s = 0,000005 m/s
Hauteur de pluie : h = 53,86 mm = 0,05386 m

Calcul de la surface active :
Sactive = surface toiture + surface annexe
La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures. Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

Sactive = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :
Veau= S x h
h correspond à la hauteur de la pluie (en m)

Veau = m3

Calcul du volume de l'ouvrage :
Vespace d'infiltration = (Shaut + Sfond) / 2

Shaut (en m²) correspond à la surface haute du dispositif, avant débordement,
Sfond (en m²) correspond à la surface du fond de l'ouvrage
P correspond à la profondeur de la noue ou espace vert creux (en m)

Vespace d'infiltration = m3

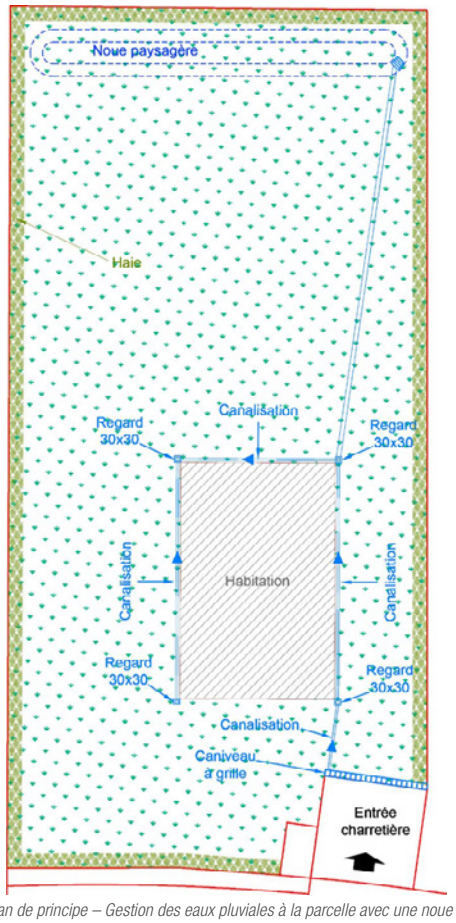
Nota : les pentes du dispositif sont de type 3/2 (3 horizontal pour 2 vertical) pour faciliter son entretien. La profondeur ne devra pas être supérieure à 0.6 m.

Si Vespace d'infiltration < Veau, augmenter la profondeur et / ou la surface.

Vérification du temps de vidange :
t = Veau / ((Shaut x Pe x 3600)

t = ……..h

Si t > 48, redimensionner les ouvrages pour augmenter la surface d'infiltration afin d'obtenir t < 48.



Plan de principe – Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec une noue

Les Echelles d'eau

Le fonctionnement des Échelles d'eau est basé sur le même principe que les noues et espaces verts creux. Cette solution consiste à la mise en œuvre de casiers de stockage en série qui permettent de stocker et d'infiltrer les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées de la parcelle. Ces ouvrages, positionnés au point bas de la parcelle, pourront être plantés et constitueront une haie séparative en limite de propriété.

Chaque module a une longueur de 1m, une largeur de 0,7m et une hauteur de 0,4m. Une ouverture de 5cm sera réalisée pour permettre la surverse dans le module positionné directement à l'aval. La hauteur utile de stockage sera donc de 0,35m. Les parois de chaque module sont par ailleurs percées ce qui permet de favoriser l'infiltration horizontale.



Exemple de positionnement des Echelles d'eau

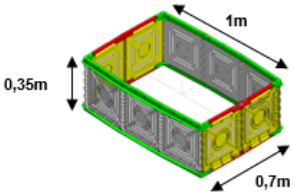
Calcul de dimensionnement des Échelles d'eau

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :

Perméabilité du sol : Pe = 5x10-6 m/s = 0,000005 m/s
Hauteur de pluie : h = 53,86 mm = 0,05386 m

Dimensions modules : l = 1m, L = 0,7m, H = 0,35 m
Vmodule = 0,25 m3



Calcul de la surface active :
Sactive = surface toiture + surface annexe
La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures.
Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

Sactive = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :
Veau = S x h
h correspond à la hauteur de la pluie (en m)

Veau = m3

Calcul du volume des Échelles d'eau :
Linéaire de module à implanter (= nombre de modules) :
Lmodules = Veau / Vmodule

Lmodules = …… / 0,25 = ……..m

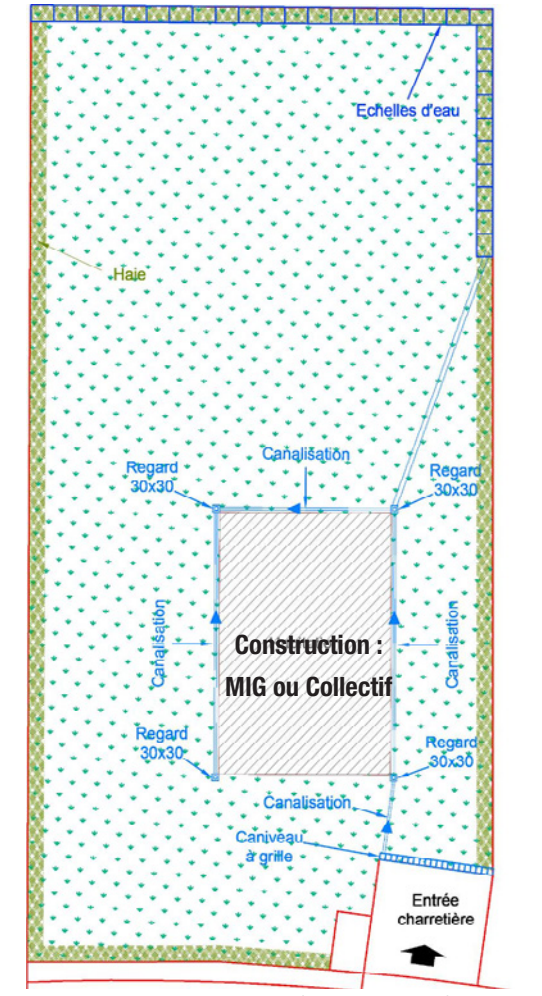
Calcul de la surface d'infiltration :
Sinf = Lmodules x 1,4

Sinf = ……m²

Vérification du temps de vidange :
t = Veau / (Sinf x Pe x 3600)

t = ……..h

Si t > 48, redimensionner les ouvrages pour augmenter la surface d'infiltration afin d'obtenir t < 48.



Plan de principe – Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec des échelles d'eau

Tranchées drainantes, massifs drainants et SAUL (Structure Alvéolée Ultra Légère)

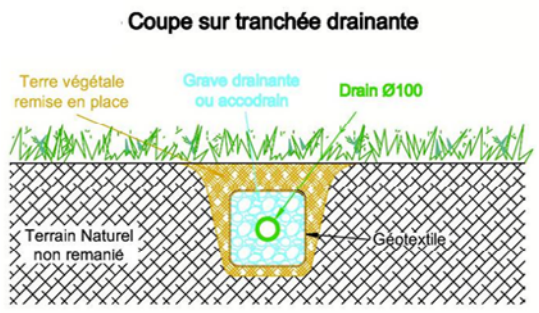
Tranchées drainantes et massifs drainants :

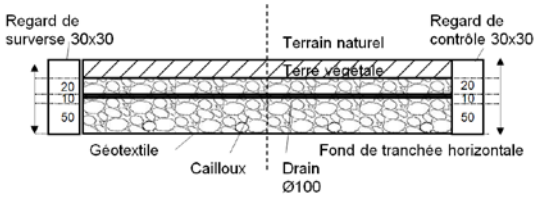
Les tranchées drainantes et les massifs drainants fonctionnent sur le même principe. Ces ouvrages enterrés sont constitués d'une couche de matériau drainant (en général grave drainante) possédant un indice de vide important (généralement 30%).

La couche de grave drainante, enveloppée d'un géotextile, va permettre de stocker et infiltrer les eaux de ruissellement.

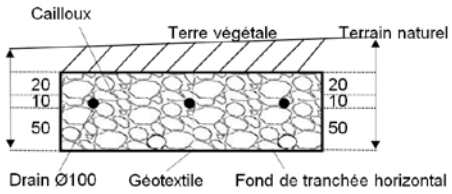
Ces ouvrages, réalisés sur fond plat, pourront être positionnés sous les espaces verts ou espaces minéralisés (entrées charretières).

Dans ce dernier cas, la grave drainante pourra également former la couche de constitution de l'entrée charretière.





Coupe longitudinale type de massif drainant



Coupe transversale type d'un massif drainant

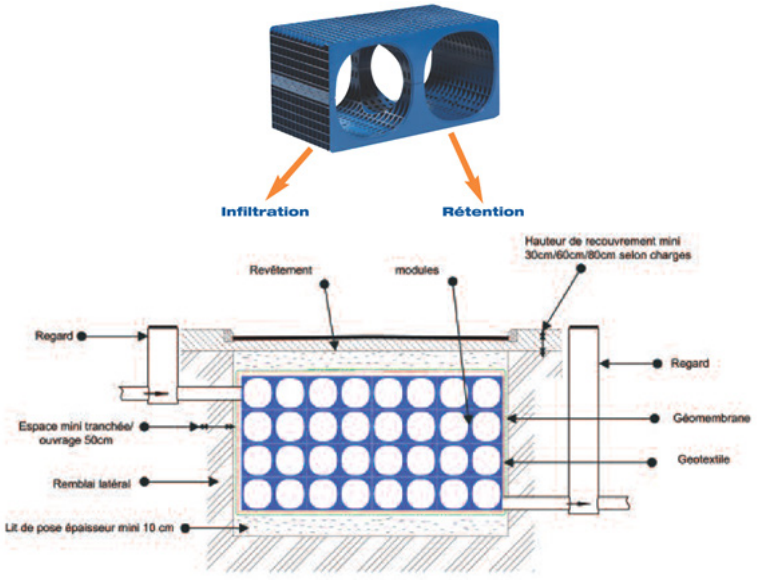
SAUL (Structures Alvéolaires Ultra-Légères) :

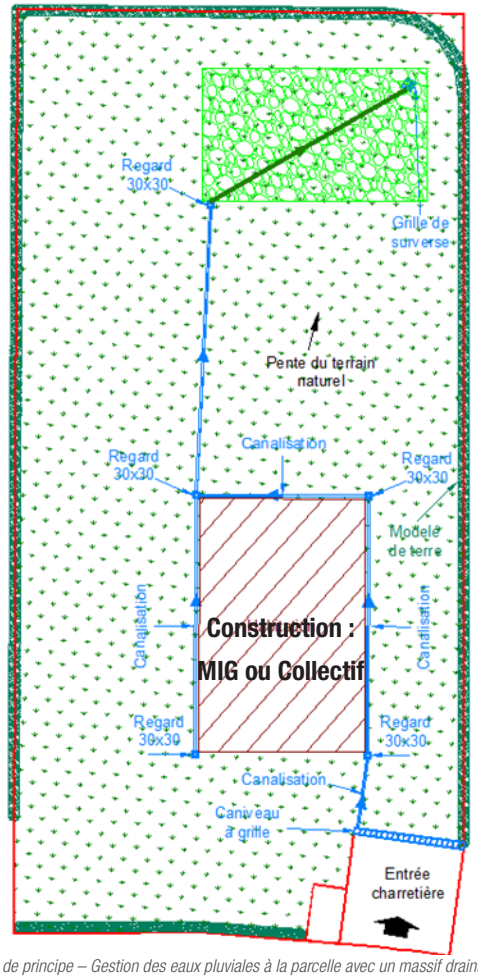
Les SAUL ont un fonctionnement similaire à celui des massifs drainants. Cependant, ces ouvrages sont composés de plusieurs modules de dimensions variables.

Ces modules, d'un indice de vie de 95 % forment une structure enterrée permettant le stockage et l'infiltration des eaux de ruissellement.

Ces ouvrages sont également réalisés sur fond plat, dans des zones non-carrossables (espaces verts, cheminements piétons, etc.).

Exemples de modules (Source : Wavin)





Plan de principe – Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec un massif drainant

Calcul de dimensionnement des massifs drainants, tranchées drainantes et SAUL (Structures Alvéolaires Ultra-Légères)

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :
Perméabilité du sol : Pe = 5x10-6 m/s = 0,000005 m/s
Hauteur de pluie : h = 53,86 mm = 0,05386 m

Indice de vide du matériau drainant : i = ……. (voir prescriptions du fournisseur)
Epaisseur de matériau drainant : E=……m (maximum 1 m)

Calcul de la surface active :

Sactive = surface toiture + surface annexe

La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures.
Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

Sactive = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :

Veau= Sactive x h (en m)

Veau = m3

Calcul du volume de la zone d'infiltration :

Vmassif drainant= Veau / i (indice de vide)

Vmassif drainant = m3

Calcul de la surface de la zone d'infiltration :

S zone infiltration = Vmassif drainant / E

S zone infiltration = m²

Vérification du temps de vidange :

t = Veau / ((Sinf x Pe x 3600)

t correspond au temps de vidange (en jours), il doit être inférieur à 48 h

t = ……..h

Si t > 48, redimensionner les ouvrages pour augmenter la surface d'infiltration afin d'obtenir t < 48.

Tarif de mise en place des ouvrages d'infiltration

Les prix ci-dessous sont donnés à titre informatifs et non contractuels, base 2018.
Ils peuvent varier en fonction des entreprises et des travaux à réaliser sur site.

		Prix (HT)
Frais généraux	**Installation et repli de chantier**	**500€**
Terrassements généraux (exécutés aux engins mécaniques)	Déblais et régalage de la terre végétale	20€/ m³ d'eau stockée
	Tranchée (conduite EP, massif drainant, SAUL)	18 - 22€/ m³
Matériaux / Fournitures	Fourniture et mise en œuvre géotextile	1.5 - 2€/ m³
	Structure drainante grave 20/60 sur 0.35m	26€/ m²
	Fourniture et pose de regard béton 40x40, 1m de hauteur	230€/ U
	Ø200 PVC CR8	35€/ ml
	Structure Alvéolaire Ultra Légère : 95% de vide + regard de contrôle + manchons de raccordement	250-300€/ m³ d'eau stocké
	Echelles d'eau	55€/ml

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les élèments correspondent au PLU en cours à cette adresse : *https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/*

Art. 1AU13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations (extrait) :

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour intégrer dans leur environnement les installations extérieures autres que les bâtiments couverts (emplacement pour la collecte des déchets, parking nouvellement créé, aire de stockage extérieur…).

OBJECTIFS & INTENTIONS

Favoriser une bonne gestion des déchets en encourageant les bonnes pratiques et travailler pour une meilleure intégration paysagère des éléments destinés à accueillir les déchets.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

PRESCRIPTIONS

1 - Collectifs : configuration des locaux poubelles

- Les locaux poubelles doivent être ventilés, de manière naturelle ou non.
- Ils doivent être placés à proximité d'un accès direct sur voirie afin de faciliter le travail de dépose des bacs de collecte la veille du passage des services de ramassage des ordures.
- Les locaux poubelles isolés du reste du bâtiment sont interdits.



RECOMMANDATIONS

1 - Installation d'un bac de compostage pour les MIG

- Il est vivement recommandé d'installer un composteur dans les jardins des MIG afin de recycler de manière naturelle les déchets alimentaires et limiter la quantité de déchets produits par chaque foyer.
- Il est conseillé d'installer ce(s) bac(s) en fond de parcelle et à l'ombre, afin d'éviter les éventuelles mauvaises odeurs.
- Il est conseillé d'opter pour un modèle en bois brut naturel plutôt qu'en plastique dans un souci de meilleure intégration paysagère.
- Les bacs de compostages sont à récupérer auprès de la communauté de communes Coeur de Nacre. Pour s'inscrire sur liste d'attente, contact au : 02 31 97 76 63 (service environnement) ou par mail : environnement@coeurdenacre.fr.



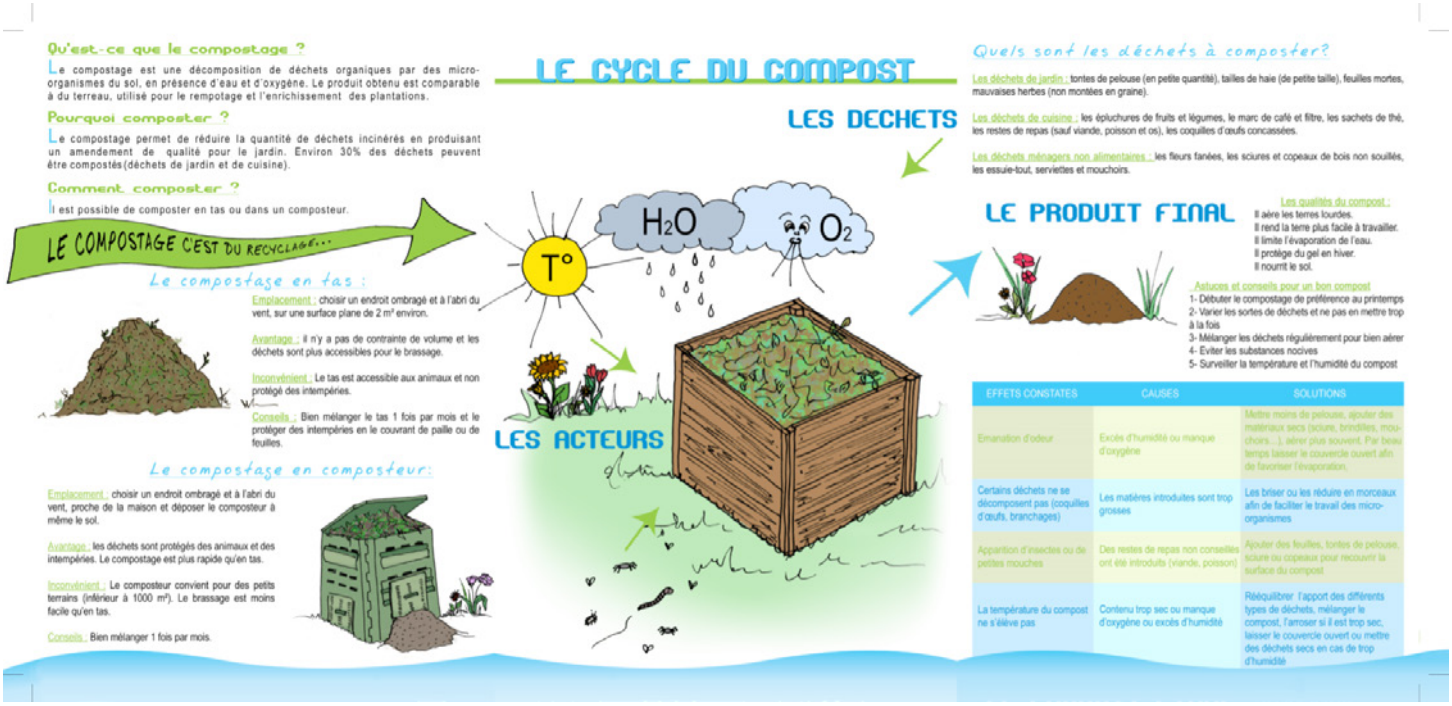
2 - Rangement des bacs de collecte des poubelles

- Le ramassage des ordures (ménagères et recyclables) se fera en porte à porte, sauf pour les impasses qui disposeront de plate-formes d'apports volontaires des poubelles.
- Le reste de la semaine, les bacs de collectes devront idéalement être rangés à l'intérieur des maisons, ou à défaut, en extérieur, à condition d'être totalement invisibles depuis l'espace public et d'être situés dans des abris fermés, en bois de préférence.
- Il est donc fortement conseillé de prévoir un espace à l'intérieur des maisons pour pouvoir accueillir les poubelles.
- Pour le verre, des points d'apports volontaires sous la forme de containers enterrés seront disposés dans le ZAC.





QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE



RAPPEL DU PLU (19/09/2018)

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

Encourager la production de logements conformes aux exigences de la norme RT 2012, économes en énergie et propres. Il faut également veiller au confort des logements, en toutes saisons afin de limiter le recours au chauffage et à la climatisation.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Norme RT 2012 :

- Pour les maisons individuelles et accolées : surface de baies (m²) supérieure à 1/6 de la surface habitable (m²).

Pour les maisons individuelles et accolées, recours obligatoire à une énergie renouvelable de la liste suivante :

- solaire thermique pour la production d'Eau Chaude Sanitaire
- contribution des énergies renouvelables > 5 kWhep/m²/an (bois énergie ou photovoltaïque)
- recours à une production d'eau chaude sanitaire thermodynamique
- recours à un système de micro-cogénération

Un test d'étanchéité à l'air à la réception des travaux doit être réalisé et la mesure doit être conforme à la réglementation (inférieur à 0,6 m3/h.m²).

Une attestation de prise en compte de la RT 2012 doit être remise au dépôt du permis de construire.

Une attestation de prise en compte de la RT 2012 à l'achèvement des travaux permettant de montrer la cohérence entre l'étude thermique et le bâtiment construit doit être remise à la réception des travaux.

PRESCRIPTIONS

1 - Pompes à chaleur

Les pompes à chaleur à détente directe (PAC air/air) et air/eau pour le chauffage sont autorisées. Cependant, il convient de rappeler que ces systèmes nécessitent un appoint électrique générant des appels de puissance en hiver pour le chauffage.

Afin de limiter les nuisances sonores et esthétiques qu'ils génèrent pour le paysage, les **pompes à chaleur avec module extérieur** devront impérativement être intégrées dans les constructions ou, à défaut, être masquées dans des emplacements en dur les rendent totalement invisibles depuis l'espace public.



RECOMMANDATIONS

1 - Bioclimatisme

Afin de favoriser les apports du soleil en hiver et limiter les inconforts liés à la chaleur en été, la conception des bâtiments peut être guidée par les principes du bioclimatisme. Pour cela, il serait judicieux de suivre les recommandations ci-après :

- Privilégier une implantation en Nord de parcelle afin de dégager un jardin au Sud;
- orienter les façades principales au Sud.
- préférer distribuer les pièces de vie plutôt au sud pour qu'elles puissent bénéficier de la chaleur et du soleil, et positionner les espaces tampons (buanderie, cellier, garage, couloir etc.) plutôt au Nord.

2 - Isolation

Le recours à des isolants à forte inertie tels que la fibre de bois est recommandé dans les combles perdues et les rampants afin de limiter les risques de surchauffe en été.

3 - Chauffage

Sont recommandés :

- le chauffage au bois (poêle, chaudière, insert...).
- le chauffage solaire (apport minimal de 30%).

4 - Protections solaires

Des protections solaires peuvent être installées aux fenêtres et ouvertures (pergolas, auvents, stores bannes, volets, brise-soleils, végétation à feuilles caduques...).





5 - Ventilation

- La ventilation naturelle, notamment pour le confort d'été, est fortement encouragée. La mise en place d'une VMC (Ventilation mécanique contrôlée) est également encouragée.

- Le circuit de ventilation peut être de préférence réalisé avec des gaines rigides ou semi-rigides, présentant une surface intérieure lisse. Ce dispositif permet une réduction de la consommation d'énergie et facilite l'entretien des conduits.

- Il est vivement recommandé d'avoir recours à un système de ventilation double-flux haut rendement pour assurer le confort et le maintien de la qualité de l'air intérieur et la réduction des consommations d'énergie.

6 - Matériaux

Nous vous recommandons d'avoir recours à :

- des matériaux classés A+ pour les émissions dans l'air intérieur.

- des matériaux disposant d'un écolabel (NF-Environnement, écolabel européen).

- des matériaux biosourcés, d'origine naturelle aux performances environnementales optimales et aux capacités d'isolation équivalentes voire meilleures que les laines minérales (isolants de type fibre de bois, chanvre, ouate de cellulose, liège, fibres textiles recyclées etc).

- de préférer les matériaux recyclables pour anticiper les déconstructions;

- de limiter au maximum les isolants en polystyrène et polyuréthane issus de la pétrochimie.

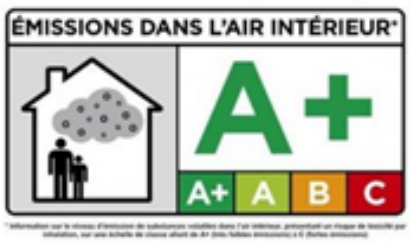
L'usage du bois est encouragé. Il s'agit d'un matériau naturel, recyclable, stockant le carbone, rapide, avantageux quant à sa mise en oeuvre. Il nécessite peu d'énergie lors de ses opérations de transformations. Sont donc à privilégier :

- Les constructions en ossature bois;

- les menuiseries bois ou mixte bois-alu;

- les bois issus de forêts gérées durablement (label PEFC, FSC), d'origine française.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





VOLET 4 I ANNEXES

1 - EXEMPLE DE VISA URBAIN & PAYSAGER TYPE (MIG).....66

ANNEXE 1 : EXEMPLE DE VISA URBAIN & PAYSAGER TYPE (MIG)

atelier arcau
FRAUD | VEYRON & ASSOCIES

Visa architectural et paysager

Précédant le dépôt de la demande de Permis de Construire

ZAC de Saint-Ursin

VISA N°1 DU LOT N°00 en date du 01/01/2000

Avis

MERCI D'ADRESSER VOS COMPLEMENTS A : m.beloti@atelierarcau.fr

Commentaires :

Merci de vous référer aux éléments détaillés ci-après.

PROVISOIRE

Atelier ARCAU
Immeuble Steelband
68, rue Anita Conti – C.S. 70057
56002 VANNES Cedex
Tel : 02.97.40.33.33
contact@atelierarcau.fr
www.arcau.fr

Le visa de l'urbaniste et du paysagiste, coordinateurs de la ZAC, a pour but de guider les acquéreurs et leurs maîtres d'œuvre, dans la définition architecturale, urbanistique et paysagère de leur projet, afin d'assurer une cohérence globale au sein du nouveau quartier de Saint-Ursin, conformément au cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.
Nota : Ce visa n'entraine pas automatiquement un avis favorable au permis de construire, autorisation délivrée par la commune de Courseulles-sur-Mer.

INFORMATIONS GENERALES	
Demande initiale reçue le	
Modifications reçues le	
Indice des plans/date visés	
Nom du demandeur	
Nature du logement	Maison individuelle
Surface Plancher PC	

DOSSIER PC

Dossier PC : ~~incomplet /~~ complet
Fiche de renseignement : ~~non complétée/~~complétée

REMARQUES :

PCMI02 :

PCMI03 :

PCMI04 :

PCMI05 :

PROVISOIRE

VISA URBAIN &PAYSAGER

IMPLANTATION		
Implantation par rapport à la voie		☐ Conforme ☒ A préciser
Respect de la zone d'implantation		☐ Conforme ☒ A préciser
Implantation par rapport aux limites de terrain.		☐ Conforme ☒ A préciser
Gabarit/hauteur des constructions		☐ Conforme ☒ A préciser
Implantation des annexes (abris de jardin)		☐ Conforme ☒ A préciser
Implantation volume complémentaire (carport)		☐ Conforme ☒ A préciser
Stationnements		☐ Conforme ☒ A préciser
MATERIAUX		
Façades	Matériau / couleur	☐ Conforme ☒ A préciser
Couverture / toitures	Matériau / couleur / pente	☐ Conforme ☒ A préciser
Eléments techniques de toiture : antennes, paraboles, panneaux photovoltaïques		☐ Conforme ☒ A préciser
Gouttière et descentes EP	Matériau / couleur	☐ Conforme ☒ A préciser
Ouvertures / menuiseries	Matériau / couleur	☐ Conforme ☒ A préciser
Occultations / volets	Intégration dans la maçonnerie, matériau, couleur	☐ Conforme ☒ A préciser
Abris de jardin, barbecues		☐ Conforme ☒ A préciser
TRAITEMENT PAYSAGER DES PARCELLES		
Topographie	Cote TN moyen: Cote accès au lot: Côte Projet RDC : Cote Garage :	☐ Conforme ☒ A préciser
Traitements de sol : Enclave de stationnement		☐ Conforme ☒ A préciser
Traitements de sol : Terrain		☐ Conforme ☒ A préciser
Palette végétale : Arbre		☐ Conforme ☒ A préciser

PROVISOIRE

Palette végétale : Haies	Haie sur façade d'accès : Haie latérale : Haies mitoyennes :	☐ Conforme ☒ A préciser
CLOTURES		
Typologie- Matériaux		☐ Conforme ☒ A préciser
Hauteur de clôture		☐ Conforme ☒ A préciser
Portail		☐ Conforme ☒ A préciser
Muret pare-vue		☐ Conforme ☒ A préciser
Intégration des coffrets techniques		☐ Conforme ☒ A préciser

PROVISOIRE

ILOT 05
S$_{cess}$:3951.3 m²

ILOT 06
S$_{cess}$:2830.9m²

ILOT 07
S$_{cess}$:2976.8m²

ILOT 08
S$_{cess}$:2806.0 m²

ILOT 09
S$_{cess}$:2623.5 m²

ILOT 10
S$_{cess}$:3309.8 m²

ILOT 11
S$_{cess}$:3280.9 m²

ILOT 12
S$_{cess}$:2758.3 m²

Lot 195
S : 420.0 m²

205
2.4m²

Lot 220
S : 273.9 m²

238
3.4 m²

Lot 239
S : 283.5 m²

Lot 251
S : 434.3 m²

Lot 252
S : 1834 m²

Lot 255
S : 1459 m²

Z

414

119

118

de

LIMITES ET REGLES D'IMPLANTATIONS

ACCES

Accès et stationnement non clos obligatoire sur espace privé, de dimension 5m x 5m minimum
Indication de l'emplacement prévu du coffret réseaux (à confirmer)

Localisation obligatoire des accès aux parkings souterrains (immeubles collectifs).

Implantation potentielle pour accès piéton à la parcelle (portillon)

VOLUMES BÂTIS

Maisons individuelles, immeubles collectifs

Zone constructible principale

Zone constructible secondaire uniquement (RDC)

Hypothèses d'implantation des maisons individuelles en lot libres

Hypothèses d'implantation des maisons individuelles groupées

Alignement obligatoire des façades (volume principal ou secondaire)

Mitoyenneté obligatoire

Orientation ligne de faîtage du volume principal

ANNEXES

Emplacement obligatoire des annexes

Département de basse Normandie (14)

MAITRE D'OUVRAGE

TERRANEA
2 rue Martin Luther King
14280 SAINT-CONTEST
Tél. : 02 31 06 91 00

SHEMA
Les Rives de l'Orne
15 avenue Pierre Mendès France - BP 53060
14018 CAEN CEDEX 2
Tél. : 33-(0)2 31 46 91 40

COURSEULLES SUR MER
-
ZAC DE SAINT URSIN

Plan de constructibilité (CPAUPE)

PHASE 2

Date	Modification	Indice	
Octobre 2020	Edition originale	A	19/11/2020
		B	
		C	

Ech: 1/500 ème

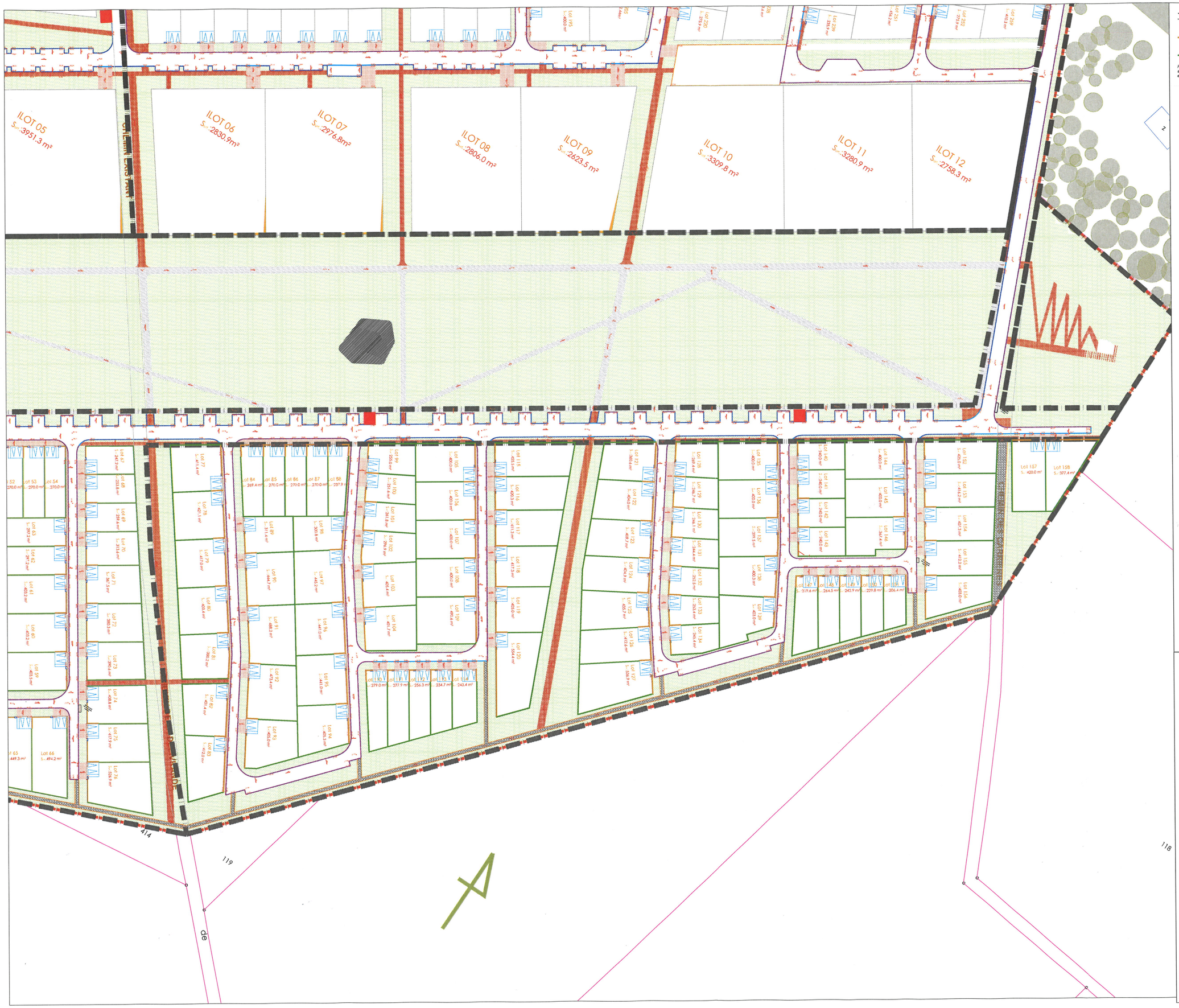
ARCAU ARCHITECTES
40, rue Jules Ferry
BP 171 - 14 202 HYPPOLITE CEDEX
Tél. 02.31.43.23.27 Fax 02.31.43.24.27
Email : contact@arcau-archi.com

TAKTYK
6, rue de Normandie Portsmouth
76 570 Lillebonne
Tél. 09.51.31.38.52
Email : info@taktyk.net

INFRA Services
25 Rue Eiffel - ZI Parc de la Pointe Nord - BP 30
CESSON 50 430 (MS)
Tél. 02.33.42.39.87
Email : infra-services@infraservices.fr

CERVO
597 rue Alain Savary
14 000 CAEN CEDEX
Tél. : 02 31 39 83 76

LALLOUET GEOMETRE EXPERT
1427 Avenue des Oliviers - Parc d'activités
14123 FLEURY SUR ORNE - CAEN
Tél. 02 31 42 16 20 Fax 02 31 52 62 62
Email : lallouet.geometre-expert@wanadoo.fr



TYPOLOGIES DE CLÔTURES

Limites en front de rue (public/privé)

Autres limites

Pour connaître les spécificités de chaque type de clôtures, veuillez vous référer au contenu du CPAUPE de la ZAC Saint-Ursin, chapitre "Aménagements extérieurs".

Département de basse Normandie (14)

MAITRE D'OUVRAGE

TERRANEA
2 rue Martin Luther King
14280 SAINT-CONTEST
Tél. : 02 31 06 91 00

SHEMA
Les Rives de l'Orne
15 avenue Pierre Mendès France - BP 53060
14018 CAEN CEDEX 2
Tél. : 33-(0)2 31 46 91 40

COURSEULLES SUR MER
-
ZAC DE SAINT URSIN

Plan de clôtures (CPAUPE)

PHASE 2

Date	Modification	Indice
Octobre 2020	Edition originale	A
		B
		C

19/11/2020

Ech: 1/500 ème

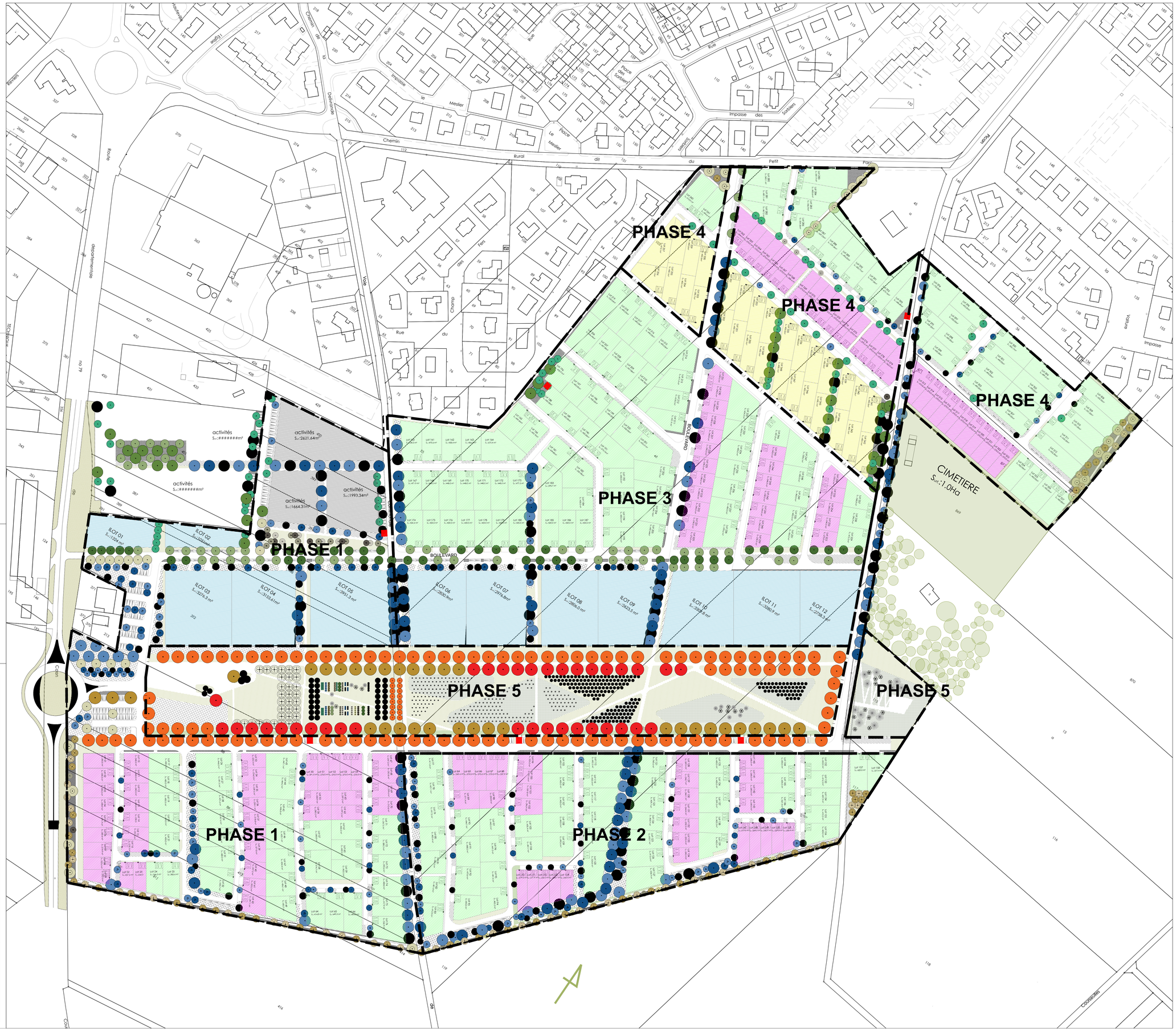
ARCAU ARCHITECTES
56, rue Anne Cazin
BP 57 - 14200 HERMANVILLE CEDEX
Tél. 02.31.43.22.22 - Fax 02.31.43.22.21
Internet: hermanvilleparcau.fr

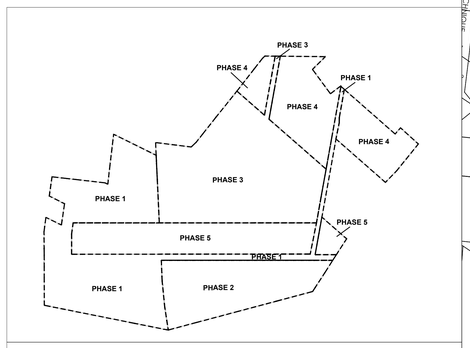
TAKTYK
8, rue du Bellevue Pontmartin
75 015 Paris
Tél. 01.41.22.20.00
Internet: info@taktyk.net

INFRA Services
23 Sud-Est - 11 rue de la Fontenelle 35 115
CESSON SEVIGNE
Tél. 02.32.42.39.41
Internet: info@infraservices.fr

CERYX
197 rue des Forts
28000 CHERTOY
Tél : 02 37 38 93 70

LALLOUET GEOMETRE EXPERT
5421 Fourneaux Bas Dupont - Parc d'Activités
14121 FLEURY SUR ORNE - CAEN
Tél. 02 31 42 93 02 Fax 02 31 42 93 21
Internet: gabriel.lallouet@lallouet-geometre.fr





LEGENDE

- LL : lot libre
- MIG : maisons individuelles groupées
- COL : habitat collectif
- VC : verger citadin
- ACT : zone d'activité

Département de basse Normandie (14)

MAITRE D'OUVRAGE

FONCIM
aménagements
2 bis boulevard Georges Pompidou
14000 Caen
Tél: .02. 31. 38. 37. 22.

SHEMA
Les Rives de l'Orne
15 avenue Pierre Mendès France - BP 53060
14018 CAEN CEDEX 2
Tél. : 33-(0)2 31 46 91 40

COURSEULLES SUR MER
-
ZAC DE SAINT URSIN

PRO

Plan masse général

Date	Modification	Indice
Novembre 2019	Edition originale	A
Février 2020	Mise à jour plan paysage et réseaux	B
Juillet 2020	Export à jour	C

29/07/2020

Ech: 1/1000 ème

ARCAU ARCHITECTES
RR. rue Andre Cocteau
BP 27 - 16 000 VANNES CEDEX
Tel: 02 97 40 33 33 Fax: 02 97 40 32 27
e-mail: agence@arcau.fr

TAKTYK
8, rue du Maréchal Philaumètre
75 010 paris
Tel: 09 81 30 05 02
e-mail: office@taktyk.net

INFRA Services
Zi Sud-Est - 11 rue de la Fédération 35 510
CESSON SEVIGNE
Tel : 02 32 82 36 81
e-mail: bellemare@infraservices.fr

CERYX
187 rue des Forts
28500 CHERISY
Tel : 02 37 38 03 70

LALLOUET GEOMETRE EXPERT
5427 Avenue des Cigues - Parc d'activités
14123 FLEURY SUR ORNE - CAEN
Tel : 02 31 820 820 Fax : 02 31820 821
e-mail:
patrick.lallouet@lallouet.geometre-expert.fr

LE PARC Saint-ursin
QUARTIER VERT À COURSEULLES-SUR-MER

Courseulles sur-Mer

ZAC SAINT-URSIN à COURSEULLES-SUR-MER

CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS (CCCT)

SITUÉS À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE DE LA ZAC – Tranche 3

02 janvier 2024

ARTICLE 1 – Précisions liminaires sur le CCCT 4
1.1. Etablissement du CCCT 4
1.2. Structure du CCCT 4
1.3. Opposabilité du CCCT 4
1.4. Sens des termes employés 4
1.5. Insertion obligatoire dans l'acte de cession ou location 5
1.6. Substitution de co-contractant 5
ARTICLE 2 – Précisions liminaires sur la division des terrains cédés ou loués 5
Titre I – Encadrement réglementaire des constructions à venir 6
ARTICLE 3 – Destination des constructions 6
ARTICLE 4 – Surface de plancher autorisée 6
ARTICLE 5 – Prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales 6
Titre II – Encadrement contractuel des aménagements et des constructions à venir 7
Chapitre 1 – Terrains destinés à un usage public ou collectif 7
ARTICLE 6 – Obligations à charge de l'aménageur de la zac 7
ARTICLE 7 – Garde et entretien 7
7.1. Remise des ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC 7
7.2. Garde, entretien, utilisation et police 7
7.3. Ouvrages réalisés par les constructeurs 7
7.4. Documentation 8
Chapitre 2 – Terrains destinés à être cédés ou donnés à bail 9
ARTICLE 8 – Urbanisme et architecture 9
8.1. Lien avec la ZAC 9
8.2. Lien avec le document local d'urbanisme 9
8.3. Cahier de prescription architecturales, urbaines, paysagères et environnementales 9
ARTICLE 9 – Bornage et clôture 9
9.1. Bornage 9
9.2. Clôtures et mitoyenneté 10
ARTICLE 10 – Desserte des terrains cédés ou loués 10
10.1. Limites des prestations et définition 10
10.2. Sanctions à l'égard de l'aménageur de la ZAC 10
ARTICLE 11 – Branchements et canalisations 10
ARTICLE 12 – électricité 11
ARTICLE 13 – Gaz 11
ARTICLE 14 – Télécommunications 12
14.1. Internet 12
ARTICLE 15 – établissements des projets et coordination des travaux 12
15.1. Etablissement des projets 12
15.2. Coordination des travaux 13
ARTICLE 16 – Exécution des travaux par le constructeur ou ses entrepreneurs 13
Titre III – Gestion des équipements communs et servitudes d'intérêt général 14
ARTICLE 17 – Entretien des espaces libres autres que ceux de l'article 7 14
ARTICLE 18 – Usage des espaces libres, servitudes 14
18.1. Parties non construites 14
18.2. Servitude réciproque 14
18.3. Servitude de passage des réseaux 14
ARTICLE 19 – Tenue générale 14

ARTICLE 20 – Assurances 14
ARTICLE 21 – Modification du cahier des charges 15
Titre IV – Délais d'exécution et sanctions 16
ARTICLE 22 – Délai d'exécution 16
ARTICLE 23 – Prolongation éventuelle des délais d'exécution 16
ARTICLE 24 – Sanctions à l'égard du constructeur 17
24.1. Dommages-intérêts 17
24.2. Résolution de la vente 17
24.3. Résiliation de l'acte de location 17
24.4. Frais et charges 18
ARTICLE 25 – Ventes, location, morcellement des terrains cédés ou loués 18

ARTICLE 1 – PRECISIONS LIMINAIRES SUR LE CCCT

1.1. Etablissement du CCCT

Aux termes d'une concession d'aménagement conclue le 6 novembre 2015, sur le fondement des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, la commune de Courseulles-sur-Mer a confié au groupement SHEMA - FONCINVESTIS, ici désigné sous le terme « l'aménageur de la ZAC », l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de SAINT-URSIN. La commune a approuvé la création de la ZAC SAINT-URSIN par délibération du 11 avril 2013 puis a approuvé le Dossier de Réalisation par délibération du 17 octobre 2019.

En application des dispositions de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, il est fait obligation au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI, et au préfet dans les autres cas, d'approuver lors de chaque cession ou concession d'usage d'un terrain situé au sein du périmètre de ZAC un cahier des charges particulier.

L'aménageur intervient à la signature du cahier des charges en sa qualité de commercialisateur du lot.

1.2. Structure du CCCT

Le présent cahier des charges est organisé en quatre titres :

- Le titre I contient des dispositions de nature réglementaire venant encadrer les constructions qui seront réalisées sur le terrain cédé ou loué. Ces dispositions sont édictées par la personne publique signataire.
- Le titre II définit les obligations que l'aménageur de la ZAC et le constructeur déclarent volontairement s'engager à respecter pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction à venir.
- Le titre III détermine les modalités de gestion des équipements communs qui seront réalisés et les servitudes de droit privé que les parties s'imposent dans un but d'intérêt général.
- Le titre IV prévoie les délais d'exécution et les sanctions applicables en cas de méconnaissance des obligations découlant des trois premiers titres.

1.3. Opposabilité du CCCT

Le titre I contient des dispositions de nature réglementaire. De par cette nature, ces dispositions sont opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme touchant le lot cédé ou loué.

Le titre II contient des dispositions de nature purement contractuelle et bilatérale (aménageur/constructeur). Ces dispositions ne comportent, sauf indication expresse contraire, aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées à d'autres personnes, ni être invoquées par elles à l'encontre de l'aménageur de la ZAC ou du constructeur, conformément à l'article 1203 du code civil.

Le titre III détermine les modalités de gestion des équipements communs et impose des servitudes d'intérêt général au cessionnaire ou locataire de lot, ainsi qu'à ses ayants-cause à quelque titre que ce soit. A ce titre, l'utilisateur du lot prend l'engagement d'imposer à un sous-acquéreur ou un sous-locataire éventuel, de s'engager lui-même directement sur ces obligations envers l'aménageur de la ZAC.

Enfin, le titre III s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur de la ZAC.

Chaque assujetti est donc fondé à se prévaloir des dispositions du titre troisième à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur de la ZAC déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

Sauf disposition contraire prévue dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC, à l'exception de celles du titre III.

1.4. Sens des termes employés

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le terme de « constructeur » tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ...

etc, et ce en raison de son obligation principale de construire sur le lot acquis ou loué afin de permettre la réalisation des objectifs et du programme des constructions de la zone d'aménagement concerté.

- d'autre part, on désignera sous l'expression d'« acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc., et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique... etc.
- enfin, on désignera indifféremment par l'expression « l'aménageur de la ZAC » la SAS SAINT URSIN chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.

1.5. Insertion obligatoire dans l'acte de cession ou location

Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.6. Substitution de co-contractant

A l'expiration de la concession d'aménagement visée aux articles 1.1 et 1.4 ci-avant, pour quelque raison que ce soit, la personne publique concédante sera substituée de plein droit à l'aménageur de la ZAC dans tous les droits et obligations résultant pour celui-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

ARTICLE 2 – PRECISIONS LIMINAIRES SUR LA DIVISION DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains compris dans le périmètre de la ZAC font l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux utilisateurs publics ou privés.

Cette division ne constitue pas un lotissement au sens du code de l'urbanisme et n'est donc pas soumise aux formalités prévues pour les lotissements, en vertu des dispositions des articles R.442-1 (c) et R.442-2 de ce code.

ARTICLE 3 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La cession ou la location du lot est consentie en vue de la réalisation du programme de constructions précisé dans l'acte de cession ou de location et dont le plan de masse est joint en ANNEXE 3 au présent CCCT.

Ce programme de constructions participe lui-même de la réalisation du programme des constructions de la ZAC dont le plan de programmation est joint en ANNEXE 3 au présent CCCT.

Les constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du document local d'urbanisme applicable et de la réglementation nationale d'urbanisme, de la réglementation générale et du titre II ci-après.

ARTICLE 4 – SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher et le nombre prévisionnel de logements dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est précisé en ANNEXE 4 aux présentes lors de chaque cession ou location.

ARTICLE 5 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

Pour assurer une cohérence architecturale à l'ensemble du site et conformément aux dispositions de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, le présent cahier des charges fixe des prescriptions de nature techniques, urbanistiques et architecturales pour la durée de la réalisation de la zone d'aménagement concerté, qui sont annexées aux présentes (ANNEXE 1).

Ces prescriptions revêtent une portée réglementaire et seront opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme concernant le lot cédé ou loué, dans la mesure où elles n'expriment pas de règles plus sévères que celles découlant expressément du document local d'urbanisme en vigueur (PLU, POS ou document en tenant lieu) pour chaque point particulier réglementé.

Elles devront être prises en compte dans la phase d'étude des projets portés par le constructeur, dans le cadre des demandes d'autorisation afférentes auxdits projets et durant leur réalisation.

En fonction des différents secteurs, ces prescriptions pourront notamment régir l'implantation ou l'alignement des constructions, les volumétries, ainsi que les accès aux parcelles.

D'une façon générale, la qualité architecturale des constructions s'imposera comme une donnée fondamentale dans la démarche de conception des projets qui devront notamment prendre en compte les principaux thèmes de composition de l'architecture urbaine dans la ZAC (socle, entrée, couronnement ou toiture, etc...).

Titre II – Encadrement contractuel des aménagements et des constructions à venir

CHAPITRE 1 – TERRAINS DESTINES A UN USAGE PUBLIC OU COLLECTIF

ARTICLE 6 – OBLIGATIONS A CHARGE DE L'AMENAGEUR DE LA ZAC

L'aménageur de la ZAC exécutera, en accord avec la personne publique concédante de l'opération et conformément au document local d'urbanisme en vigueur, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics de la ZAC et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités compétentes, soit à être remis aux organismes concessionnaires dont la constitution est prévue au présent cahier des charges.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'aménageur de la ZAC sont définies dans le cahier des limites de prestations générales (ANNEXE 2).

Sous réserve que d'autres délais ne soient prévus dans l'acte de cession ou location ou dans ses annexes, l'aménageur de la ZAC s'engage à exécuter dans les trois mois de la cession ou de la location de chaque lot :

- une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès audit lot,
- les canalisations d'eau et d'électricité permettant son alimentation.
- la voirie définitive dans un délai de six mois après la date où tous les bâtiments seront achevés et occupés. Lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés l'aménageur de la ZAC si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison, des intempéries ou pour des cas de force majeure.

ARTICLE 7 – GARDE ET ENTRETIEN

7.1. Remise des ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC

Conformément aux termes de la concession d'aménagement en vigueur, la remise intervient à l'achèvement, qui est réputé accompli aux plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.

7.2. Garde, entretien, utilisation et police

Les espaces et ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC demeurent à sa garde, et sous son entretien, jusqu'à leur remise à la collectivité compétente ou au concessionnaire habilités. L'aménageur pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie de ces voies, places et espaces publics.

Dès l'ouverture de ces ouvrages au public, et notamment dès l'ouverture des voiries à la circulation publique, la police y sera assurée par la personne publique compétente.

7.3. Ouvrages réalisés par les constructeurs

Lorsqu'ils sont destinés à être intégrés au domaine public, les espaces et ouvrages réalisés par les constructeurs demeurent sous leur garde tant que cette remise n'a pas eu lieu.

Jusqu'à leur remise à la collectivité compétente, chaque constructeur sera tenu de contribuer à leur entretien, qu'il s'agisse de voies, espaces libres ou réseaux divers, ainsi que le cas échéant, de participer aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges etc., ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher des édifices construits hors eau sur la parcelle cédée ou louée par rapport à la surface de plancher de l'ensemble des immeubles construits hors eau sur la zone.

Les sommes dues à l'aménageur de la ZAC seront comptabilisées par celui-ci sur un compte spécial. Elles lui seront versées dans le mois suivant l'envoi de la facture correspondante.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il est dit plus après.

La collectivité compétente assure la garde et l'entretien des ouvrages dès leur remise.

7.4. Documentation

A la remise des ouvrages et au plus tard à la réception, le constructeur fournit à la collectivité compétente, aux concessionnaires de service public, et aux administrations publiques compétentes tous documents sur les ouvrages tels qu'ils ont été exécutés sous sa maîtrise, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation.

CHAPITRE 2 – TERRAINS DESTINES A ETRE CEDES OU DONNES A BAIL

ARTICLE 8 – URBANISME ET ARCHITECTURE

8.1. Lien avec la ZAC

Tout projet de construction porté par l'utilisateur d'un lot, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire ou d'aménager si la construction est l'accessoire d'aménagements, sera soumis à l'avis de l'urbaniste de la ZAC désigné par l'aménageur.

8.2. Lien avec le document local d'urbanisme

Le constructeur et l'aménageur de la ZAC s'engagent à respecter les dispositions applicables du PLU, du POS ou du document en tenant lieu, dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

Il est rappelé à ce sujet que le PLU est un document réglementaire et que tant les prescritions et orientations du projet d'aménagement et de développement durable, que le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

En aucun cas la responsabilité de l'aménageur de la ZAC ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou du document en tenant lieu, ou des évolutions que l'autorité publique compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

8.3. Cahier de prescription architecturales, urbaines, paysagères et environnementales

Les cahiers des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnemntales (CPAUPE) constituent l'annexe 1 du présent document. Les constructeurs devront s'y conformer, sous peine de refus de permis de construire. Dans le cas ou la construction ne serait pas conforme au permis de construire déposé et obtenu, une première mise en demeure de se conformer au permis de construire sera adressée au constructeur. Si dans un délai de trois mois à compter de la mise en demeure le bâtiment n'est pas conforme, l'aménageur pourra engager une action en responsabilité. Par ailleurs, le sequestre mentionné à l'article 16 des présentes ,ne sera rendu à l'acquéreur qu'après constat de la conformité de la construction au permis de construire.

ARTICLE 9 – BORNAGE ET CLOTURE

9.1. Bornage

L'aménageur de la ZAC fera procéder à ses frais par un géomètre-expert DPLG, à :

- l'établissement du ou des documents d'arpentage qui est ou sont nécessaire(s) à la vente ;
- le bornage du terrain.

Pour les opérations de constructions d'immeubles d'habitation ou mixte (professionnel et d'habitation), le bornage ainsi que le descriptif du terrain résultant de ce bornage sont établis pour la signature de la promesse de vente, conformément aux dispositions de l'article L.115-4 du code de l'urbanisme.

Pour les opérations de construction d'immeubles à usage autre que d'habitation ou mixte, cette intervention sera réalisée préalablement à l'acte authentique et à la prise de possession du terrain.

L'acquéreur scellera son accord sur la définition physique du terrain qui lui est proposé en signant le plan de bornage. Ce document servira à l'établissement du document d'arpentage.

Le bornage sera réceptionné par l'acquéreur préalablement à la prise de possession du terrain et au démarrage du chantier, et donnera lieu à la signature d'un procès-verbal.

L'acquéreur est tenu de respecter scrupuleusement les limites fixées. En aucun cas, il ne pourra faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué.

Il devra veiller à ce que les fondations de ses immeubles, clôtures et tous ouvrages se situent à l'intérieur de son terrain, sauf accord écrit de l'aménageur de la ZAC.

Ces dispositions, qui concernent notamment les fondations, s'appliquent à toute limite séparative du domaine privé et du domaine public, y compris après rétrocession éventuelle.

En outre, lorsque la limite de propriété correspondra à celle d'un immeuble bâti, l'acquéreur sera tenu de faire procéder à l'implantation de ce dernier par un géomètre-expert DPLG.

9.2. Clôtures et mitoyenneté

Tout cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par l'aménageur de la ZAC ne peut, en aucun cas, réclamer à ce dernier la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté. Le constructeur ayant supporté les frais de clôture devra néanmoins présenter les justificatifs des coûts de la clôture à l'appui de sa demande de remboursement. En cas de litige, il appartiendra aux acquéreurs de saisir la juridiction compétente.

Lorsqu'une clôture sera établie en limite de l'espace public et de l'espace privé, celle-ci devra faire l'objet d'un projet précis inclus dans la demande de permis de construire ou d'aménager.

ARTICLE 10 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

10.1. Limites des prestations et définition

La limite des prestations dues par l'aménageur de la ZAC et la définition des obligations des constructeurs au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans le « tableau de limites de prestations » annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe 2 du présent CCCT.

Les ouvrages à la charge de l'aménageur de la ZAC seront réalisés par celui-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la personne publique concédante, conformément aux prescriptions du PLU, et au programme des équipements publics du dossier de réalisation de la ZAC dans les délais fixés à l'article 6 ci-dessus.

10.2. Sanctions à l'égard de l'aménageur de la ZAC

En cas d'inexécution par l'aménageur de la ZAC des travaux lui incombant dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession ou location, le constructeur est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de lui réclamer une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de sa défaillance.

ARTICLE 11 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur de la ZAC à la collectivité compétente ou aux sociétés concessionnaires, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, ... etc., établis par l'aménageur de la ZAC, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics concernés.

La remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux seront supportés intégralement par le constructeur ainsi que, éventuellement, le versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

Les travaux de remise en état feront l'objet d'un procès-verbal dressé contradictoirement avec l'aménageur de la ZAC. En cas de réserves émises par l'aménageur, le constructeur s'engage à réaliser les travaux modificatifs dans un délai de 15 jours, tout dépassement de ce délai entrainant l'application de pénalités telles que prévues à l'article 25.

Après remise des ouvrages publics par l'aménageur de la ZAC aux collectivités compétentes ou aux sociétés concessionnaires, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

ARTICLE 12 – ELECTRICITE

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité les terrains ou les locaux nécessaires.

L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec le gestionnaire.

Cette mise à disposition fera l'objet de conventions particulières entre le gestionnaire du réseau public de distribution et le constructeur.

Dans le cas où le constructeur met à disposition du gestionnaire réseau public un local adéquat, le constructeur aura droit à une indemnité versée par le gestionnaire du réseau et dont le montant est fixé par les textes réglementaires.

Il appartient au constructeur de se faire préciser auprès du gestionnaire du réseau public de distribution les éléments techniques imposés par les textes réglementaires en vigueur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par l'aménageur de la ZAC tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau public de distribution.

En conséquence, ce dernier pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 13 – GAZ

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Après la réalisation des installations de gaz, le constructeur devra obtenir le certificat de conformité prévu par les textes en vigueur.

En temps opportun, et au plus tard avant l'exécution des travaux, le constructeur soumettra au gestionnaire du réseau public de distribution de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage à mettre à disposition du gestionnaire du réseau public de distribution, les sols, terrains, locaux *ad-hoc*, nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage ... etc.

Dans le cas où le constructeur met à disposition du gestionnaire réseau public un local adéquat, le constructeur aura droit à une indemnité versée par le gestionnaire du réseau et dont le montant est fixé par les textes réglementaires.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire du réseau public de distribution, c'est-à-dire la possibilité de vérifier, avant la mise en service et ultérieurement, les installations intérieures.

Le constructeur, propriétaire des terrains traversés par une canalisation de transport ou de distribution de gaz et ses ayants-droits s'abstiennent de tout fait de nature à nuire à la construction, à la bonne utilisation et à l'entretien de la canalisation dans les conditions définies par les textes en vigueur.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par le vendeur tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau.

En conséquence, cet organisme pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 14 – TELECOMMUNICATIONS

14.1. Internet

Lorsque l'aménageur de la ZAC réalisera une infrastructure de télécommunication composée de fourreaux en attente, avec une chambre de tirage à proximité, de façon à permettre la desserte des constructions par plusieurs opérateurs distincts jusqu'en limite de propriété du constructeur, le constructeur devra poursuivre cette infrastructure jusqu'à son projet de construction dans la continuité et en conformité avec celle-ci-dessus.

Le constructeur devra respecter les normes de construction en vigueur pour réaliser la desserte intérieure de l'immeuble. Le coût des travaux de desserte intérieure de l'immeuble est à la charge du constructeur.

ARTICLE 15 – ETABLISSEMENTS DES PROJETS ET COORDINATION DES TRAVAUX

15.1. Etablissement des projets

Le processus de mise au point par le constructeur de son projet architectural fera l'objet d'une démarche concertée s'accompagnant de validations systématiques par l'urbaniste de la ZAC aux différentes étapes de sa conception (esquisse - APS - accord préalable au dépôt de PC - APD).

A cet égard le constructeur devra fournir à l'urbaniste de la ZAC, l'ensemble des plans permettant d'analyser le projet et de vérifier sa connexion aux espaces publics de la ZAC.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec l'aménageur de la ZAC et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai précisé à l'article 23.

Le constructeur devra établir ses projets en conformité avec le cahier des prescriptions techniques et des limites de prestations, le cahier des prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques qui pourra inclure des dispositions particulières au projet d'aménagement de la ZAC (prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères).

Le constructeur devra respecter les directives de l'urbaniste de la ZAC, le cas échéant celles du paysagiste de la ZAC.

Le constructeur devra communiquer à l'aménageur de la ZAC une copie du dossier complet de demande de permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 23, afin que l'aménageur de la ZAC puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage notamment).

L'aménageur de la ZAC pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'aménageur pourra établir les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédés ou loués. A cet effet, il pourra notamment établir des plans masses définissant le parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent.

L'aménageur de la ZAC pourra également établir des esquisses de plans masses, qu'il fournira au constructeur, assorties des estimations comparatives sommaires pour les infrastructures correspondantes et de la définition graphique des limites physiques des prestations, conformément à l'annexe 2 du présent cahier, dite programme des prestations techniques particulières.

L'aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales (ANNEXE 1) ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

L'examen du dossier par l'aménageur de la ZAC ne saurait engager sa responsabilité, le constructeur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

15.2. Coordination des travaux

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

En aucun cas, l'aménageur de la ZAC ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

En cas de réalisation de tirants ou de dispositifs équivalents sous le domaine public ou sous des terrains appartenant à l'aménageur de la ZAC pour les besoins de sa construction, le constructeur devra fournir à l'aménageur ou à la collectivité selon le cas, les plans d'exécution.

ARTICLE 16 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LE CONSTRUCTEUR OU SES ENTREPRENEURS

Le constructeur ou, s'il n'effectue pas lui-même les travaux, les entrepreneurs intervenant pour son compte auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur de la ZAC. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et l'aménageur.

En cas de dégradations des aménagements, constatées à l'issue de la construction, l'aménageur sollicitera le constructeur pour le paiement des réparations. Le constructeur s'acquittera du montant de ces réparations auprès de l'aménageur dans les deux (2) mois de la réception de la facture.

En outre, pour garantir ce paiement l'acte notarié pourra prévoir le versement par le constructeur en la comptabilité du Notaire, d'une provision pouvant aller de mille euros (1000€) pour les lots libres à deux mille euro (2 000€) pour les programmes groupés, en garantie du nettoyage de la voirie dont dépend l'immeuble vendu, et de l'absence de dommages causés à celle-ci pendant la phase de construction ; ladite somme restera séquestrée entre les mains de l'office notarial et sera remise automatiquement à l'acquéreur, après constat par l'aménageur de la restitution de la voirie sans besoin de nettoyage ni d'aucune réparation, après l'achèvement du bâtiment.

Dans le cas contraire, et faute de paiement des réparations dans les conditions mentionnées ci-dessus, cette somme restera acquise à l'aménageur, sans exclure la possibilité pour lui de demander le montant réel des travaux de réparations, dans l'hypothèse où leur coût dépasserait ce montant.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m² de surface de plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

ARTICLE 17 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX DE L'ARTICLE 7

Chaque constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

ARTICLE 18 – USAGE DES ESPACES LIBRES, SERVITUDES

18.1. Parties non construites

Les parties non construites des terrains destinés à être cédés ou loués, sauf d'une part ceux cédés pour la construction de bâtiments publics (écoles, mairie ... etc.) et sauf d'autre part les parties dites espaces privatifs expressément désignées dans l'acte de cession ou de location, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

Les constructeurs ou leurs ayants-cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés, sous réserve des exclusions précisées à l'alinéa ci-dessus..

18.2. Servitude réciproque

Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque et sans indemnité de part ni d'autre.

En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains visés à l'article 19.1 sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

18.3. Servitude de passage des réseaux

Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles ... etc., telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur de la ZAC, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée habilitée, ou pour leur compte.

ARTICLE 19 – TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ou sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial.

L'aménageur pourra accorder des dérogations aux interdictions susvisées et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

ARTICLE 20 – ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain par une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

ARTICLE 21 – MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 18), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de surface de plancher que chaque constructeur est autorisé à réaliser sur le lot cédé ou loué.

Les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

Titre IV – Délais d'exécution et sanctions

ARTICLE 22 – DELAI D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1. Commencer sans délai les études de la totalité des constructions autorisées sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer et à contacter l'architecte urbaniste conseil de la ZAC pour exposer son projet. Le constructeur communiquera le projet de permis de construire dans les 30 jours à l'agence mandatée pour la commercialisation qui transmettra dans un délai de 15 jours pour avis. L'architecte conseil rendra son avis dans les 30 jours. Si l'avis est favorable ou favorable avec réserve, le constructeur aura 60 jours pour se conformer à l'avis et déposer le permis de construire. Dans le cas d'un avis défavorable de l'architecte conseil la demande de permis de construire ne pourra pas être déposée, et devra être reprise jusqu'à obtention d'un avis favorable.
2. Déposer son dossier de demande de permis de construire en mairie de Courseulles-sur-Mer en autant d'exemplaires que souhaité par la commune. Il est précisé que la commune transmettra un exemplaire à l'architecte conseil de la zone pour visa.
3. Déposer sa demande de permis de construire dans un délais de 2 mois à dater de la signature de la promesse unilatérale de vente ou de compromis de vente, étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre ; en cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers de l'année correspondant à la tranche considérée ;
4. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 3 mois à compter de la signature de l'acte authentique transférant la propriété ;
5. Avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire purgé du recours des tiers.

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'aménageur de la ZAC d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification éventuelle par l'architecte de l'aménageur.

Pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera également considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement pour la construction des bâtiments à usage d'habitation.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. L'aménageur de la ZAC pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 23 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS D'EXECUTION

Les délais fixés à l'article 23 ci-dessus seront prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations, si leur inobservation est due à un cas de force majeure. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des prêts aidés en matière de logement (détailler la nature du financement attendu).

Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

ARTICLE 24 – SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location, et leurs annexes, l'aménageur de la ZAC pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes.

24.1. Dommages-intérêts

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 23, l'aménageur de la ZAC le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°. Si le constructeur a méconnu une autre de ses obligations découlant du présent cahier des charges, le vendeur le mettra en demeure de satisfaire à cette obligation dans un délai de 10 jours.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, le vendeur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec un maximum à percevoir de 10/100 (10 %) dudit prix de cession.

En cas de location, l'indemnité sera égale à 1/10 du loyer mensuel dû par jour de retard avec un maximum d'une année de loyer.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint le maximum prévu ci-dessus l'aménageur de la ZAC pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

24.2. Résolution de la vente

La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur de la ZAC, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 23 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'aménageur de la ZAC, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes.
- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée.

Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'aménageur de la ZAC étant l'administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal civil compétent sur la requête de l'aménageur de la ZAC.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de l'aménageur de la ZAC que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

24.3. Résiliation de l'acte de location

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location ainsi que le régime applicable.

24.4. Frais et charges

Tous les frais seront à la charge du constructeur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation. Ces sommes sont réparties entre les créanciers suivant les formes et conditions concernant le règlement des prix de vente d'immeubles.

ARTICLE 25 – VENTES, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Hormis l'hypothèse d'un recours à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) au sens de l'article 1601-3 du code civil expressément approuvé par l'aménageur de la ZAC, les terrains ou les baux ne pourront être librement cédés par le constructeur, et aucun droit ne pourra être consenti sur les terrains, même à titre précaire, qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus. En cas d'intention de recourir à la VEFA par le constructeur, sans que l'aménageur de la ZAC n'ait au préalable donné expressément son accord à ce type de vente, l'aménageur pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, jusqu'à la passation du contrat de VEFA du constructeur avec les sous-acquéreurs et sous réserve que les travaux n'aient pas encore commencé

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction.

Avant toute cession dans le contexte ci-dessus évoqué, le constructeur devra aviser l'aménageur de la ZAC de ses intentions, au moins trois mois à l'avance.

L'aménageur de la ZAC pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %.

En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur de la ZAC, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'aménageur de la ZAC.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédit-preneurs aient reçu l'agrément préalable de l'aménageur de la ZAC.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire au sens de l'article 1601-1 du code civil.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par l'aménageur de la ZAC et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Lu et approuvé

A Caen, le 13 Février 2024

La Maire

MAIRIE DE COURSEULLES SUR MER 14470

Anne-Marie PHILIPPEAUX

L'Aménageur de la ZAC

SAS SAINT URSIN
Dénomination sociale : GROUPEMENT SHEMA – FONCINVESTIS COURSEULLES
Société par Actions Simplifiée au capital de 500 000€ - SIRET 824 049 068 00011 - APE 4110D
Bureaux : Les Rives de l'Orne - 15 avenue Pierre Mendès France
Correspondance : BP 53060 - 14018 CAEN Cedex 2
Tél. 02 31 46 91 40 - Fax 02 31 46 91 41

ZAC SAINT-URSIN à COURSEULLES-SUR-MER

CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS (CCCT)

ANNEXES

Annexe 1 : Cahiers des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales
Annexe 2 : Tableau des limites de prestations générales et techniques particulières
Annexe 3 : Plan de programmation
Annexe 4 : Autorisation de cession et attestation de délivrance de Surface de Plancher

ANNEXE 1

AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER

CAHIERS DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

ANNEXE 2

AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER

TABLEAU DES LIMITES DE PRESTATIONS GENERALES ET TECHNIQUES PARTICULIERES

ANNEXE 3

AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER

PLAN DE PROGRAMMATION

ANNEXE 4

AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER

AUTORISATION DE CESSION & ATTESTATION DE DELIVRANCE DE SURFACE DE PLANCHER

Nom de l'acquéreur	
Adresse du terrain cédé	
Secteur au PLU	
Référence cadastrale	
Superficie de la parcelle	
Nature du programme & nombre prévisionnel de logements	
Surface de Plancher autorisée	
Prix de vente (€ HT)	

Je soussignée Anne-Marie Philippeaux, Maire de la Commune de COURSEULLES-SUR-MER :

- Autorise la cession de la parcelle référencée ci-dessus aux conditions inscrites dans le présent tableau, pour y ériger les constructions validées en commission d'architecture-conseil de la ZAC.
- Certifie sur l'honneur le nombre de mètres carrés de surface de plancher constructible affectée à la parcelle, en application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme et du CCCT de la ZAC SAINT-URSIN de COURSEULLES-SUR-MER approuvé le .....

Lu et approuvé
À COURSEULLES-SUR-MER, le

La Maire



Cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales

ZAC Saint Ursin // Courseulles-sur-Mer

Collectifs, Intermédiaires & Maisons Individuelles Groupées

Des îlots collectifs à la Skyline horizontale

Tranche 3

SAS Saint-Ursin
Groupement Shema // Terranea
Atelier Arcau
Taktyk
Infra Services
Geosat Normandie
Ceryx

version du 21/11/2024

PRÉAMBULE

Ce document vise à guider les acquéreurs et leur maître d'œuvre dans la définition architecturale, urbaine et paysagère de leur projet de construction. Les prescriptions et recommandations de ce cahier visent à rendre harmonieuses les constructions entre elles et ainsi aider à améliorer la qualité du cadre de vie du quartier et de ses habitants. Il permet d'envisager le paysage de demain en garantissant une certaine unité et une cohérence paysagère au sein du quartier Saint-Ursin.

Objectifs :

- Donner une vision d'ensemble pour comprendre le rapport entre le quartier Saint-Ursin et le grand paysage dans lequel il est inséré.
- Expliquer la méthode de suivi et d'accompagnement des projets.
- Présenter les obligations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales à respecter, sous la forme de fiches thématiques.
- Assurer une cohérence entre le projet urbain public et le projet particulier au regard des différentes thématiques (urbaines, architecturales, paysagères, hydrauliques, énergétiques..).

Ce cahier est un complément du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

L'acquéreur, assisté de son maître d'œuvre, veillera au respect des règles du PLU ET des prescriptions de ce cahier. Ce cahier rappellera pour chaque thème, les règles du PLU en vigueur.

Recommandations :

Les projets doivent s'appuyer sur les règles et les recommandations de ce cahier pour la conception du projet : elles contribuent à l'amélioration de la qualité du cadre de vie du futur quartier et au confort de ses nouveaux habitants.

SOMMAIRE

Volet 1 I Le projet : histoire et présentation de la ZAC de Saint-Ursin.....7

1 - LE PROJET DANS SON CONTEXTE.....8

2 - LE PROJET AU REGARD DU PLU.....10

3 - LE CADRE DE VIE.....11

Volet 2 I Le suivi de projet.....15

1. L'ÉQUIPE DE SUIVI.....16

2. LE SUIVI.....17

3. DOCUMENTS À JOINDRE AU DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE.....18

Volet 3 I Prescriptions et recommandations : fiches thématiques.....19

1 - COMPOSITION URBAINE.....23

2 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES.....29

3 - AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS.....37

4 - ENVIRONNEMENT.....54

Volet 4 I Annexes.....67

VOLET 1 I LE PROJET : HISTOIRE ET PRÉSENTATION DE LA ZAC DE SAINT-URSIN

SITUER ET COMPRENDRE LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

1 - LE PROJET DANS SON CONTEXTE....8

1.1 - Présentation du site....8
1.2 - Parti d'aménagement....9

2 - LE PROJET AU REGARD DU PLU....10

3 - LE CADRE DE VIE....11

3.1 - Habiter le parc Saint-Ursin....11
3.2 - Des espaces publics paysagers....12

1. LE PROJET DANS SON CONTEXTE

1.1 PRÉSENTATION DU SITE

Le projet de la ZAC de Saint-Ursin s'inscrit au sein de la commune de Courseulles-sur-Mer, station balnéaire située à proximité directe de Caen et de son agglomération. La commune appartient à la Communauté de Communes Cœur de Nacre.

La commune jouit d'un emplacement idéal au bord de la Manche, offrant à la fois des plages et des activités nautiques, grâce à son important port de plaisance. La ville se situe à la croisée de trois grandes entités paysagères :
- la mer et la Côte de Nacre
- la vallée de la Seulles qui crée un lien très fort avec l'espace rétro littoral
- un paysage productif avec la plaine de Caen.

Le site de la future ZAC Saint-Ursin est inscrit sur un plateau agricole marqué par un horizon ouvert et une forte présence du ciel.

Le quartier constituera une nouvelle façade en arrivant de la route de Caen. Aménagée par des alignements d'arbres, cette route départementale laisse découvrir des points de vue remarquables sur l'horizon maritime et la ligne de ciel du Havre par temps clair.

Le grand paysage de la plaine de Caen est aussi marqué par la présence de pièces boisées qui balisent le territoire.



1.2 LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

« Penser la ville par le paysage... »

La création d'un parc de 5 ha comme élément structurant du quartier est envisagé comme une véritable opportunité pour repenser la mise en réseau des principaux espaces publics de Courseulles-sur-Mer.

Avec ce projet ambitieux, la mairie cherche à se doter d'un espace vert majeur pouvant servir aussi bien aux habitants du quartier, qu'aux habitants de la ville et aux touristes. Ce parc sera un élément fort de l'identité de la ville.

Un système de parcs est une armature verte composée de pièces paysagères et d'espaces publics, reliés les uns aux autres par des rues arborées. Le système de parcs répond également aux besoins de liens écologiques mais également sociaux d'une ville. Tout cet ensemble crée ainsi une véritable canopée au sein du quartier, générant un écosystème aussi bien au sol que dans les airs. Le futur parc Saint-Ursin va permettre à Courseulles-sur-Mer de s'ouvrir sur son espace agricole, tout en créant de nouvelles relations avec son espace maritime. Des points de vue sont aussi envisageables afin de mettre en perspective l'horizon et le grand paysage.

Le nombre de logements prévu pour la ZAC est de **800** logements environ. La densité sera équivalente **à 25 logements/hectares.**

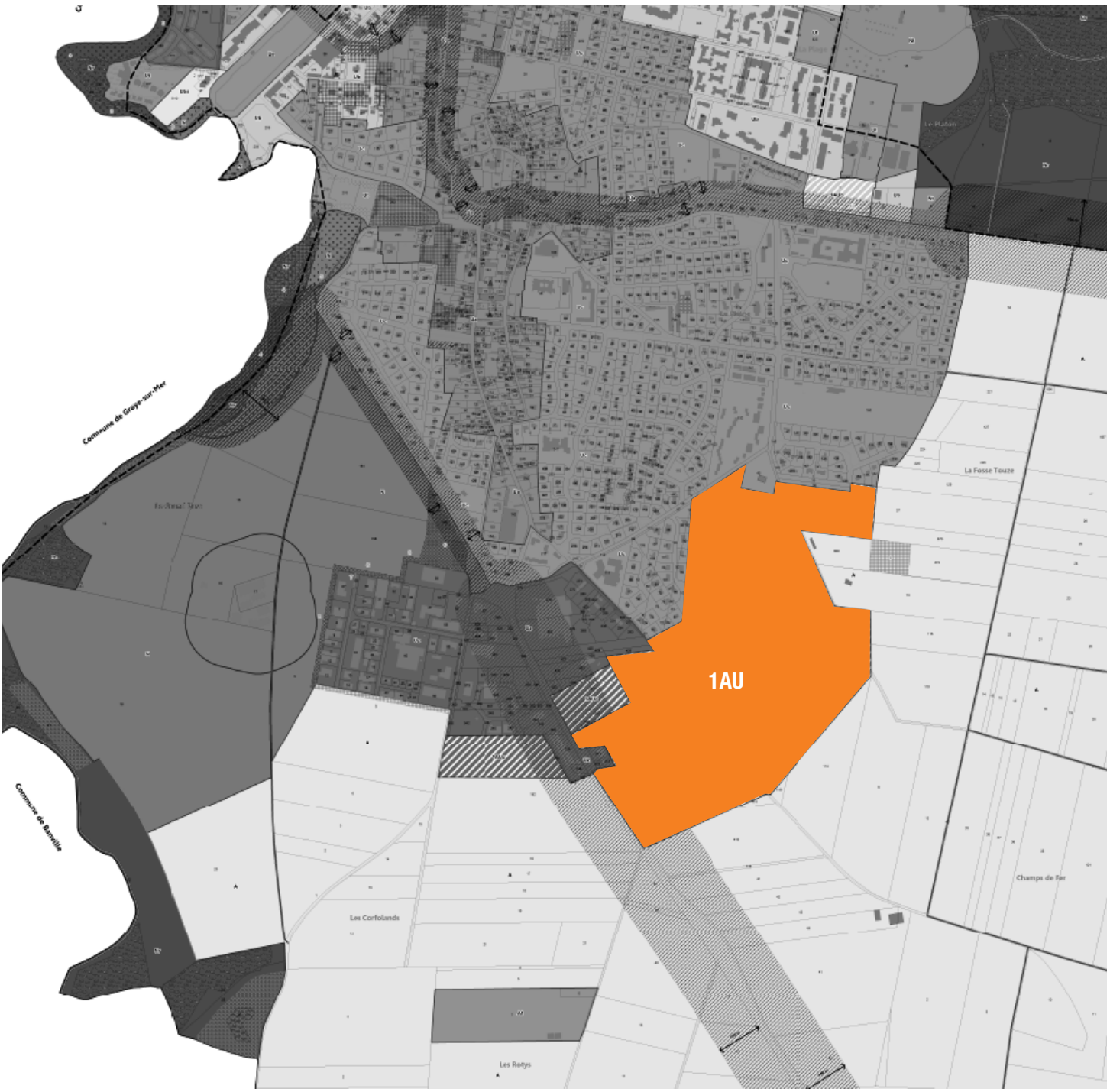


2. LE PROJET AU REGARD DU PLU

Le document d'urbanisme, en application sur la commune de Courseulles-sur-Mer, est le PLU (Plan Local d'Urbanisme), approuvé le 24 septembre 2005 et qui a fait l'objet d'une procédure de révision approuvée le 19 septembre 2018.

L'ensemble de la ZAC de Saint-Ursin est classé en zone 1AU au règlement graphique du PLU spécifique aux secteurs à urbaniser dans un temps relativement proche.

Les zones 1AU sont des zones immédiatement constructibles à vocation principale d'habitat : outre les constructions à usage d'habitation, ce secteur pourra également accueillir des constructions destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, au petit artisanat et aux services compatibles avec les quartiers d'habitat.



3. LE CADRE DE VIE

3.1 HABITER LE PARC DE SAINT-URSIN

L'offre de logement est variée : maisons individuelles (terrains à bâtir), maisons individuelles groupées, et logements collectifs. Ce quartier s'adresse à toutes les catégories de ménages et à tous les âges, dans un souci de mixité sociale et générationnelle.

L'organisation de l'habitat se décompose de la façon suivante :

- Les collectifs s'implantent contre le grand parc central. La proximité immédiate du parc permet d'offrir aux futurs résidents un accès immédiat à cet espace public généreux. Organisés en plusieurs îlots, ils sont regroupés entre eux et créent une zone de cœur de quartier. Associés au parc, ils joueront un grand rôle dans la nouvelle forme urbaine de l'entrée de Courseulles-sur-Mer.
- Les maisons groupées proposent une densité moins élevée et s'implantent en divers endroits du quartier et/ou en appuis des espaces publics emblématiques. Cette forme urbaine permet d'apporter à ce paysage de périphérie de bourg, d'avantages de diversité.
- Les maisons individuelles s'installent dans le reste des espaces du quartier. Elles représentent la principale forme de logements de la ZAC et permettent d'opérer avec douceur la transition entre zone urbanisée et zones agricoles.
- Enfin, on retrouve une zone dédiée à l'habitat innovant : ainsi, la ZAC cherche également à ouvrir la voie vers de nouvelles formes d'habitats et une nouvelle manière de concevoir la ville.

En plus de ces zones d'habitat, on retrouve à l'ouest de la ZAC, une zone dédiée à l'accueil d'activités.

L'organisation de l'habitat au sein du quartier permettra de donner l'impression de vivre au cœur du parc Saint-Ursin grâce à la trame verte omniprésente et à la composition des jardins privatifs.



TOTAL DE LOGEMENTS : environ 800

3.2 DES ESPACES PUBLICS PAYSAGERS

Le parc Saint-Ursin constituera une nouvelle destination dans la ville de Courseulles-sur-Mer.
Il associe différents principes:

- une pièce de paysage boisée de 75 mètres par 700, dont la forme simple permet de créer un axe transversal très fort au cœur du futur quartier.
- son identité associe le modèle du parc à l'anglaise avec ses collines et massifs, à celui d'un parc contemporain multifonctionnel tel le parc de la Villette à Paris.
- c'est à la fois un espace paysager qui se caractérise par un projet de plantation orchestré dans le temps, mais aussi un lieu d'usages récréatifs et culturels.

Le parc est envisagé comme un espace boisé, structuré par un cadre d'érables qui ceinture des morceaux de forêt (pins, hêtres, Robinier…).

Le parc constitue l'élément majeur du projet urbain, et en définit son identité. Il se diffuse dans l'ensemble du quartier grâce à une stratégie végétale adaptée aux qualités spatiales de chaque espace. La qualité offerte aux futurs habitants est d'habiter près d'un parc remarquable, qui va se construire dans le temps.

Le parc s'organise en 5 éléments principaux :

- les programmations diverses et curiosités,
- la canopée,
- la topographie singulière,
- les différents parcours,
- les pelouses et les clairières.

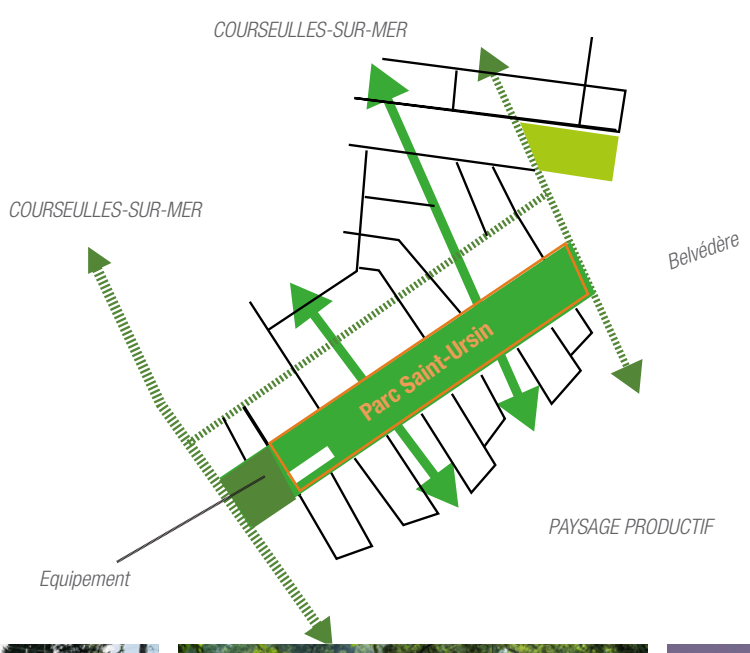
Par ailleurs, plusieurs attractions jalonneront le parc, parmis lesquelles :

- le jardin des essais : il s'agit d'un espace laboratoire pour les végétaux.
- la serre : abri partagé et multifonctionnel, cet espace accueillera divers usages tels qu'un espace de restauration, des workshops de l'école des beaux-arts, des évènements culturels. La prairie évenementielle qui y est associée permet d'organiser des animations publiques et culturelles.
- le filet : il s'agit d'une installation ludique mettant en valeur la canopée.
- le perchoir : il s'agit d'un belvédère mettant en scène l'horizon maritime et le grand paysage. Il sera situé à l'extrémité orientale du parc.









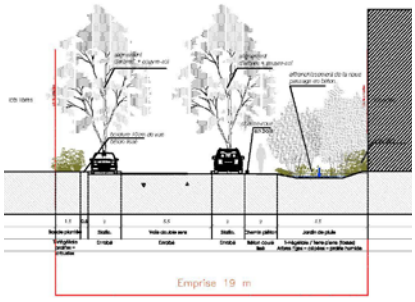


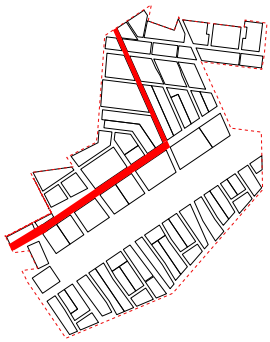




Le traitement des espaces et voies de circulation joue également un rôle prépondérant dans l'image qui sera véhiculée par le quartier. Les voies de circulations s'organisent de la manière suivante :

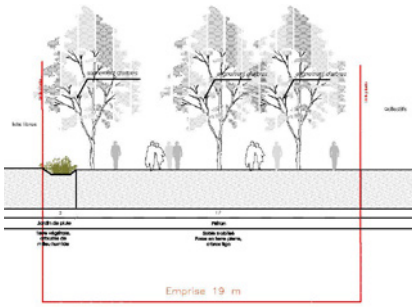
- Le boulevard : c'est la voirie majeure du quartier sur laquelle tout un réseau de voiries secondaires et tertiaires se raccroche.

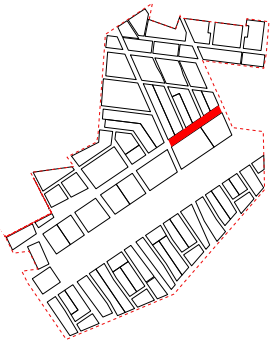






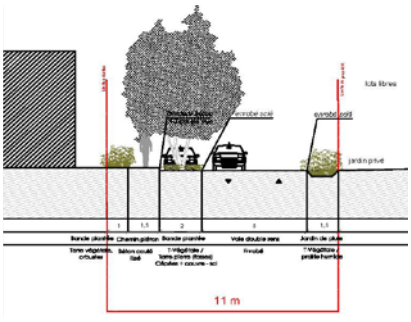
- Le mail : c'est le prolongement naturel du boulevard longeant les îlots collectifs, avec les même proportions. Il s'agit d'un espace dedié aux piétons et aux cyclistes à l'ombre des chênes. On y trouve des aires de jeux extérieurs (pétanque, molky...).

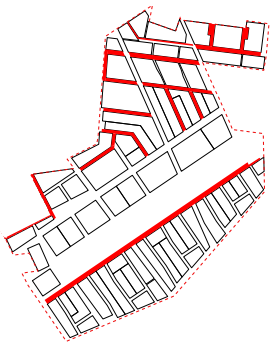






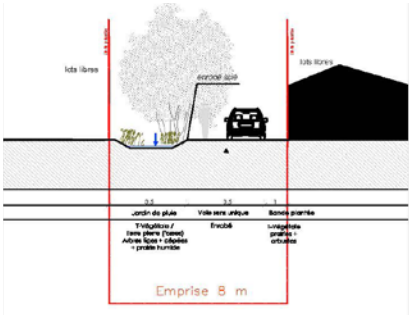
- Les rues : elles desservent les allées et possèdent encore un caractère urbain. Elles sont délimitées par les bâtiments ou bien par le réseau de noue qui y est associé.

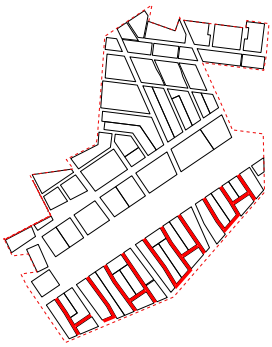






- Les allées : espaces partagées en sens unique pour les automobiles, les allées desservent les entrées charretières. Ces voiries font la part belle aux végétaux : ici, c'est le vert qui s'exprime.







Tout cet ensemble est complété par un important réseau de sentes piétonnes, de passages divers, liant les différents espaces du quartier entre eux afin d'encourager les mobilités douces.

VOLET 2 I LE SUIVI DE PROJET
ACCOMPAGNER ET ENCADRER VOTRE PROJET

1 - L'ÉQUIPE DE SUIVI.....16

2 - LE SUIVI.....17

3 - DOCUMENTS À JOINDRE AU DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE.....18

1. L'ÉQUIPE DE SUIVI

Collectivité :

MAIRIE DE COURSEULLES-SUR-MER

48 Rue de la Mer - BP 101, 14470
COURSEULLES-SUR-MER

02 31 36 17 17

Aménageurs :

SHEMA

Les Rives de l'Orne
15 avenue Pierre Mendès France
BP 53 060 - 14 018 CAEN cedex

02 22 51 12 12

TERRANEA

2 rue Martin Luther King
14280 SAINT-CONTEST

02 31 06 91 00

Groupement de maîtrise d'oeuvre:

ATELIER ARCAU

68 Rue Anita Conti
56 000 VANNES

02 97 40 33 33

AGENCE TAKTYK

8 rue du Faubourg Poissonnière
75 010 PARIS (adresse postale)

8 rue d'Enghien
75 010 PARIS (adresse locaux)

09 81 32 05 02

INFRASERVICES

55B rue Gaston Boulet, Bapeaume-lès-Rouen
76380 CANTELEU

02 32 82 36 81

CERYX - TRAFIC SYSTEM

18 rue des Forts
28 500 CHERISY

02 37 38 03 70

GEOSAT Normandie

542 Avenue des Digues
14 123 FLEURY-SUR-ORNE

02 31 82 08 20

Chaque projet « se construit » en concertation avec l'ensemble de l'équipe :

- **Les aménageurs SHEMA & TERRANEA :** ils sont chargés de piloter le projet et d'assurer le groupe de suivi afin d'assurer la plus grande cohérence entre les diverses exigences architecturales, urbaines, paysagères, techniques, économiques et réglementaires.

- **ATELIER ARCAU, architecte urbaniste de la ZAC :** il a un rôle d'information, de conseil et de vérification des projets, au stade de l'esquisse, avant dépôt du permis de construire (PC). Son rôle n'est pas celui de l'instructeur, mais il veille au bon respect des prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères. Il travaille en collaboration avec Taktyk, paysagiste de la ZAC et à l'origine des prescriptions paysagères. Il s'assure de la cohérence des volumes et des implantations entre les différentes habitations. Il rédige un avis préalable (visa) indispensable au dépôt de la demande de PC.

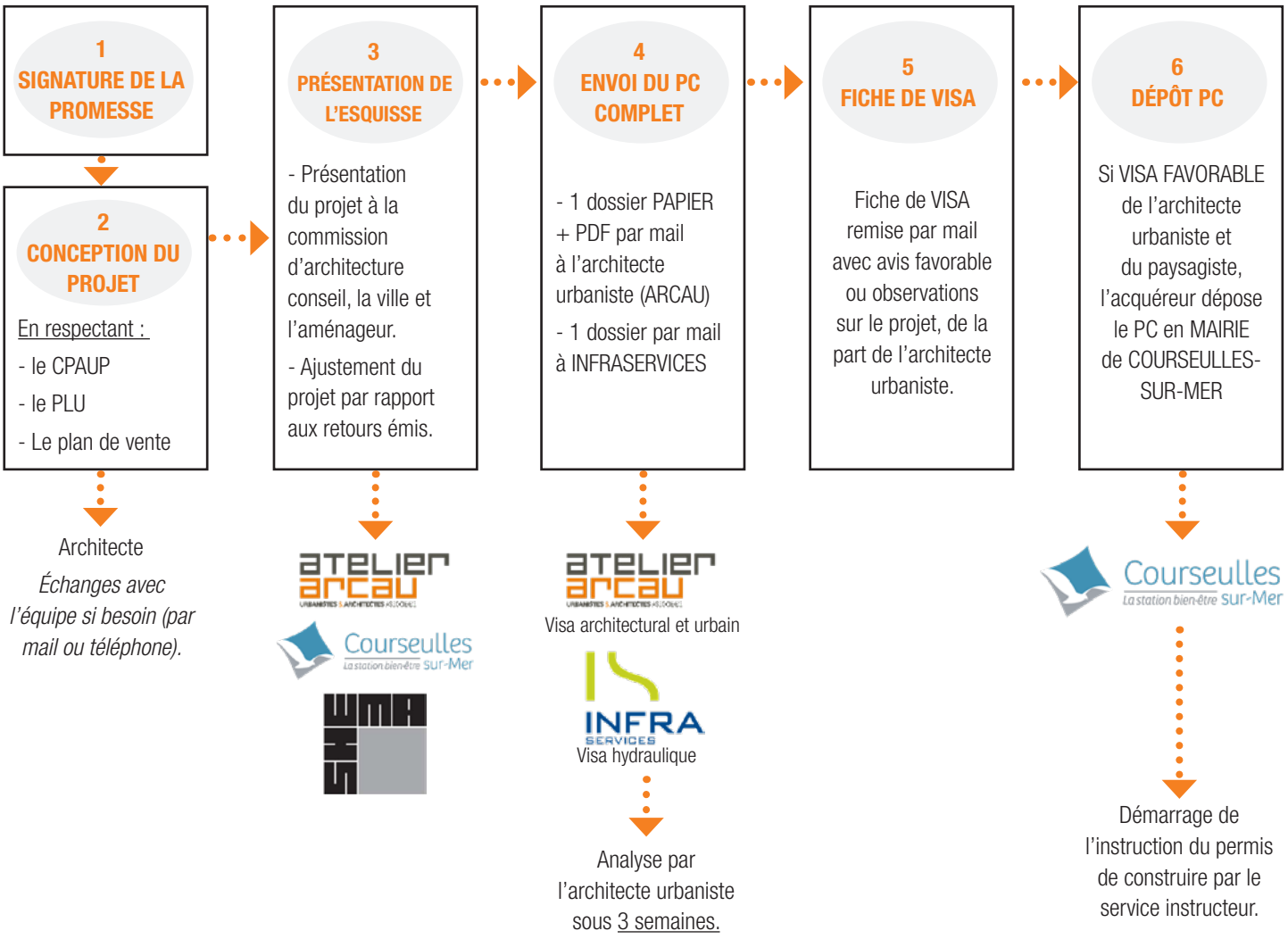
- **INFRASERVICES, bureau d'études en VRD :** il a également un rôle d'information, de conseil et de vérification des projets, avant dépôt du PC. Il veille au bon respect des prescriptions en termes de gestion de l'eau à la parcelle. Il rédige lui aussi un avis (visa) préalable au dépôt de la demande de PC.

- **LA MAIRIE DE COURSEULLES-SUR-MER :** après avis favorable de l'architecte et du bureau d'étude en VRD, la mairie sera en charge de l'étude et de l'instruction des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme. C'est ensuite le maire qui sera chargé de délivrer les autorisations d'urbanisme (Permis de construire).

2. LE SUIVI

ACCOMPAGNER ET ÉVALUER LE PROJET

Avant toutes choses, l'acquéreur prend connaissance de ce cahier et du PLU, et construit son projet en respectant les règles établies. À la signature de la promesse de vente, l'acquéreur du terrain s'engage (en vue de déposer son permis de construire) à respecter les modalités de suivi ci-dessous :



Consignes d'envoi (après consultation des «documents supports» et échanges préalables avec l'architecte urbaniste) :

- **Le dossier de PC doit être complet, en format A3, à l'échelle (1/50, 1/100, etc...) et avec une échelle graphique.**
- Il doit être déposé au préalable pour une instruction de l'urbaniste conseil pour le visa urbain en **un exemplaire papier obligatoirement** à :
  Atelier Arcau, 68 rue Anita Conti - CS70057 - 56002 VANNES Cedex.
- **Un exemplaire informatique en PDF uniquement** sera également transmis par mail à Atelier Arcau et à Infraservices aux adresses suivantes :
  - m.queau@atelierarcau.fr
  - jdelphigue@infraservices.fr

Les documents supports :

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) : il est consultable en mairie ou sur le site internet de la ville. Veillez à regarder les documents opposables relatifs à la ZAC (sur le site internet de la ville).
- Le CPAUPE : il s'agit du présent document.
- La fiche de lot : elle est remise par l'aménageur. C'est elle qui précise les principes d'implantation des constructions sur la parcelle, l'altimétrie environnante, le recul par rapport à la rue, etc.

3. DOCUMENTS À JOINDRE AU DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Afin de permettre de mieux appréhender les caractéristiques et la qualité des constructions, le dossier de permis de construire fourni comportera obligatoirement les pièces et les indications nécessaires précisées au Cerfa (vous pouvez également connaître les pièces demandées auprès du service instructeur.

Merci de bien vouloir apporter les précisions suivantes aux pièces obligatoires indiquées ci-dessous :

- **PCMI2 - plan de masse :** préciser les hauteurs de dalle, les implantations des clôtures et leurs nature, l'emplacement des récupérateurs d'eau éventuels.

- **PCMI3 - plans de coupe :** préciser la hauteur à l'égout et au faîtage.

- **PCMI4 - Notice descriptive :** préciser le traitement (matériaux et couleurs) de l'ensemble des menuiseries (portes, fenêtres, garages), l'intégration des volets roulants, les espèces végétales des haies et des arbres éventuels, les matériaux et coloris de façade et de toiture.

Outre les pièces obligatoires, définies réglementairement, le dossier transmis doit comporter des documents complémentaires permettant de mieux apprécier le niveau qualitatif du projet, à savoir:

- **Plan de plantations (pouvant être associé au plan masse) :** afin qu'il soit significatif, ce document devra comprendre les éléments suivants :

  - toute végétation existante en précisant ce qui est conservé et les arbres à abattre si nécessaire à la construction,

  - les types et les traitements des clôtures,

  - indication des espèces et la taille de plantations,

  - les talus, les mouvements de terre avec indication des pentes et côtes NGF indicatives,

  - les interfaces avec les réseaux souterrains.

- **Plans des halls d'entrée et des aménités :** ces plans sont importants pour comprendre l'organisation des espaces de circulation et le traitement de ces espaces communs.

- **Plans intérieurs des logements :** ces plans nous sont importants pour comprendre le projet et l'agencement des logements.

- **Modèle numérique 3D du bâtiment :** ce modèle numérique facilite le travail d'appropriation du projet et de visualisation de celui-ci dans le projet. Le modèle doit être remis au format Sketchup.

- **La fiche de renseignements complétée (volet 4 : Annexe 3).**

- **La notice hydraulique et sa note de calcul dûment complétée,** selon le principe de gestion des EP choisi.

VOLET 3 I PRESCRIPTIONS & RECOMMANDATIONS PAR FICHES THÉMATIQUES
DU PROJET URBAIN AU BÂTIMENT

1 - COMPOSITION URBAINE....23

Fiche 1.1 - Implantation des constructions....23

Fiche 1.2 - Volumétrie et gabarit....25

Fiche 1.3 - Toitures....27

2 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES....29

Fiche 2.1 - Choix des matériaux....29

Fiche 2.2 - Menuiseries....31

Fiche 2.3 - Le chemin de l'eau....33

Fiche 2.4 - Confort du logement....35

3 - AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS....37

Fiche 3.1 - Accès et aires de stationnements des collectifs....37

Fiche 3.2 - Accès et enclaves de stationnements des MIG....39

Fiche 3.3 - Coffrets techniques & boîtes aux lettres....41

Fiche 3.4 - Clôtures des collectifs....42

Fiche 3.5 - Clôtures des MIG....44

Fiche 3.6 - Végétalisation des parcelles....46

Fiche 3.7 - Palette végétale des espaces extérieurs....48

4 - ENVIRONNEMENT....54

Fiche 4.1 - Gestion des eaux pluviales : MIG & Collectifs....54

Fiche 4.2 - Gestion des déchets....63

Fiche 4.3 - Performance énergétique des bâtiments....65

Le présent volet est divisé en 4 chapitres déclinés sous formes de 17 fiches pédagogiques définissant les prescriptions et recommandations à prendre en considération dans le cadre de l'élaboration :

- d'un projet d'immeubles **collectifs (intermédiaires compris)**.
- d'un ensemble de **maisons individuelles groupées (MIG) (habitat innovant compris).**

Pour mémoire, le respect des prescriptions est obligatoire, les recommandations sont de l'ordre du conseil.

Tout projet d'extension devra également respecter ces fiches. Les 4 chapitres sont :

1 - Composition urbaine : la composition urbaine définit les principes urbains qui vont établir l'implantation de la construction.

2 - Prescriptions architecturales : les prescriptions architecturales définissent les règles architecturales pour la conception de la construction.

3 - Aménagements extérieurs : les aménagements extérieurs définissent les orientations et possibilités d'aménagements paysagers ainsi que le traitement des espaces extérieurs comme les clôtures ou les revêtements de sols.

4 - Environnement : ce chapitre définit la politique de gestion des eaux pluviales, de gestion des déchets et les principes environnementaux en terme d'énergie et de qualité environnementale à respecter pour chaque construction.

Des adaptations vis-à-vis des règles édictées dans ce document seront parfois possibles si la proposition formulée offre :

- Une meilleure intégration urbaine et architecturale,
- Une conception énergétique et environnementale exemplaire (ensoleillement, bio climatisme, construction bas carbone...)
- En cas d'incompatibilité avec une règle d'urbanisme supérieure ou un texte de loi.

Cas particulier de l'habitat innovant :

L'habitat innovant, de part ses caractéristiques, pourra lui aussi faire l'objet d'adaptation vis-à-vis des règles édictées dans ce document dans la mesure où le projet offre une réponse environnementale, architecturale et urbaine satisfaisante en termes de réinterprétation contemporaine de l'urbanisme vernaculaire du Calvados.

Ces dérogations feront l'objet d'échanges spécifiques avec l'architecte-urbaniste, l'aménageur et la mairie.





Exemple d'Habitat Innovant : lotissement «Le Clos des Fées» à Paluel (76), CoBe Architectes.

MODE D'EMPLOI DES FICHES

Chapitre de la fiche

L'objectif principal de la fiche, pour améliorer le cadre de vie du quartier

Le numéro de la fiche

Le sujet de la fiche





Extrait du PLU concernant le thème traité

Documents à consulter en parallèle

Recommandations :

Conseils pour accompagner la conception du projet dans l'objectif d'améliorer le cadre de vie de l'usager

Prescriptions :

Réglementations architecturales, urbaines et paysagères en complément du PLU. Elles sont <u>obligatoires</u> et doivent être respectées, dans le but d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Croquis, schémas ou photos pour illustrer l'esprit recherché, ainsi que des contre-exemples.

Quelques images d'exemples existants

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les éléments correspondent au PLU en cours à cette adresse : *https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/*

Art. 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

En façade Est le long de la RD 79, les constructions devront respecter une distance minimale de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Il n'est pas défini de règle d'implantation le long des voies créées à l'intérieur d'une opération d'aménagement.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Art. 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,

- soit en retrait d'un mètre minimum de ces limites

Art. 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : non réglementé.

Art. 1AU9 : Emprise au sol des constructions : non réglementé.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Favoriser une implantation des constructions offrant à la fois intimité et ensoleillement pour les logements, avec une utilisation optimale des parcelles et une limitation de l'effet de masse produit par les immeubles collectifs.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Fiche de lot - Ce document indique la zone au sein de laquelle chaque immeuble collectif pourra venir s'inscrire en conformité aux règles du PLU et au règles définies ci-après.

Plan de constructibilité - Ce document précise pour les maisons individuelles groupées (MIG), les zones d'implantation des volumes et les règles d'alignement et de mitoyenneté obligatoire.

PRESCRIPTIONS

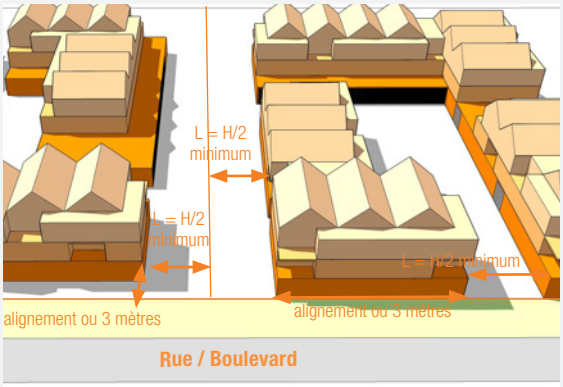
1 - Emprise au sol des constructions

Les volumes bâtis ne peuvent excéder 70% de la superficie de la parcelle (sauf pour les Îlots 1 et 2 : non réglementé).

2 - Collectifs : implantation par rapport à la voirie & aux limites séparatives

- Les constructions (projection au sol) pourront s'implanter à l'alignement avec l'emprise publique (la voirie), ou bien respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à la voirie, laissant les pieds d'immeubles libres (ils seront végétalisés).

- Par rapport aux autres limites séparatives (privé/privé), les constructions doivent respecter un retrait minimum équivalent à H/2 avec H = hauteur maximale du plan vertical de la façade concernée (gouttière, acrotère ou faîtage dans le cas d'un pignon).



3 - Collectifs : Implantation des bâtiments entre eux sur une même parcelle

- La distance séparant les immeubles collectifs doit être équivalente à H/2 avec H = hauteur maximale du plan vertical de la façade concernée (gouttière, acrotère ou faîtage dans le cas d'un pignon). Ceci afin de limiter le vis-à-vis et favoriser l'ensoleillement.

4 - Implantation et mitoyenneté des maisons individuelles groupées (MIG)

- Les volumes principaux et secondaires doivent s'inscrire dans les zones d'implantation définies au plan de constructibilité.

- Les maisons doivent s'implanter à 5m de la voirie, le long de l'enclave de stationnement. L'alignement à 5m concerne au choix, selon fiche de lot et échanges :

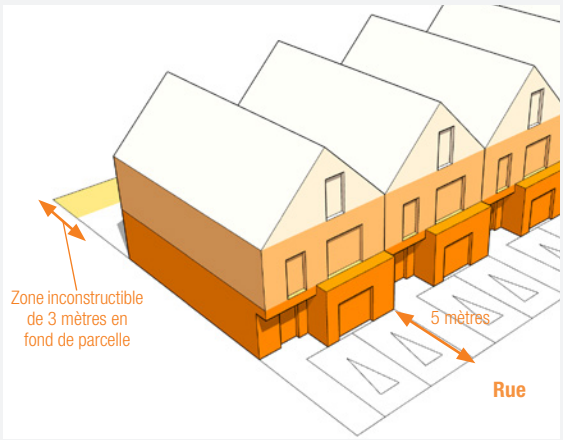
> Soit la totalité de la façade.

> Soit une partie seulement de la façade, correspondant généralement au volume secondaire en RDC. Le volume principal pouvant s'implanter, lui, plus en retrait.

> Certains lots autorisent un volume bâti secondaire à l'alignement en front de rue, pour dégager un jardin généreux au Sud.

- Les bandes d'alignement à 5m des volumes principaux ou secondaire figurant au plan de constructibilité pourront être partielles et ne concerneront pas forcément toute la façade.

- Des adaptations sont possibles pour des raisons d'intégration architecturale, de confort du logement et de performance énergétique après échanges avec l'urbaniste de la ZAC et l'aménageur.



COMPOSITION URBAINE

• IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

FICHE
N°1.1

- Les façades doivent être parallèles ou perpendiculaires à la voirie. Les façades en biais ne sont pas autorisées, sauf forme particulière du terrain pour être perpendiculaire aux limites.

- Une bande de 3 mètres doit rester libre de toute construction en fond de parcelle. Les fiches de lot peuvent au cas par cas exiger un retrait supplémentaire. Un abris de jardin pourra y être installé.

- L'altimétrie du sol brut du RDC doit être cohérente avec l'altimétrie de l'axe moyen de la voirie au niveau de la parcelle, en garantissant un accès PMR à la maison. On veillera à limiter et à équilibrer les déblais/remblais. Les sur-élévations de plus de 50 cm sont interdites.

- La mitoyenneté sur une des limites de la parcelle est obligatoire sur la limite précisée au plan de constructibilité ou plan de vente sur au moins 5m. En cas de retrait partiel sur cette limite, le retrait minimal doit être de 2m. La double mitoyenneté est autorisée également.

- Dans le cas d'une double mitoyenneté, il est autorisé de s'implanter sur une limite privé/public (hors voie de desserte de la parcelle). *

En cas de retrait total vis-à-vis d'une des limites séparative (c'est-à-dire la limite non concernée par la mitoyenneté obligatoire) et du fond de lot, il faudra respecter les 3 conditions suivantes :

- Respect du retrait imposé par l'éventuelle bande inconstructible de 3 ou 5m.

- Respect d'un retrait minimum de 2 m pour ouvrir des fenêtres et éviter les pignons aveugles.

- Respect d'un retrait minimum équivalent à H/2 avec H = hauteur maximale du plan vertical de la façade concernée (gouttière, acrotère ou faîtage dans le cas d'un pignon).

5 - Forme urbaine des îlots collectifs :

- Les îlots collectifs seront constitués de plusieurs bâtiments articulés autour d'un jardin en coeur d'îlot.

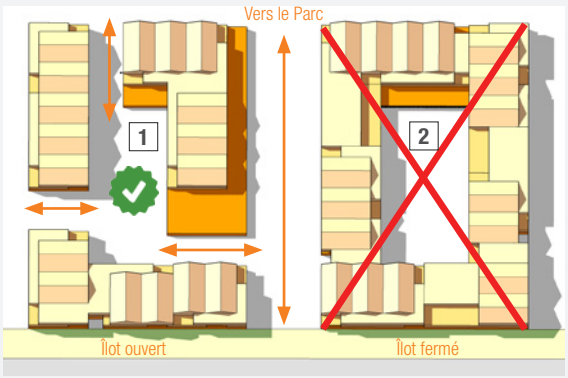
- Les îlots totalement fermés sont interdits (cas n°2). Ils devront proposer plusieurs ouvertures visuelles depuis le coeur d'îlot vers le parc (cas n°1).

6 - Cas particulier de l'habitat innovant : cf p.21.

***NB : Dans le cas d'un terrain d'angle, seule la limite desservie par la voie d'accès au lot sera considérée comme limite de voirie. Les autres limites (avec une autre voirie ou un espace vert) seront considérées comme des limites séparatives.**



Figuré de mitoyenneté obligatoire



RECOMMANDATIONS

1 - Il est attendu du travail de conception une grande vigilance aux relations entre le logement, son prolongement extérieur (jardin, balcon, terrasse) et les espaces publics, afin de privilégier des espaces de vie conviviaux et respectueux des intimités.

2 - Il est vivement recommandé de proposer des zones de porosité en RDC des collectifs, entre l'espace public et le cœur paysagers des îlots, notamment à travers des halls d'entrées traversants.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les éléments correspondent au PLU en cours à cette adresse : *https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/*

Art. 1AU10 : Hauteur maximale des constructions :

Toute construction nouvelle devra reprendre le gabarit des constructions existantes situées dans son environnement. Dans la zone 1 AU : Non réglementé

Les annexes n'excéderont pas 4,50 m au point le plus haut de la construction lorsqu'ils seront implantés en limite de parcelle. Les annexes non implantées en limite séparative pourront avoir une hauteur de 5 m au faîtage.

Art 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural. Il pourra être composé de volumes principaux et de volumes secondaires. Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches…

Aspect général :

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions liées à la construction principale accolées ou non devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

OBJECTIFS & INTENTIONS

Se préserver de tout style architectural qui pourrait déprécier l'identité du quartier et éviter des volumétries pouvant déséquilibrer l'harmonie de la silhouette urbaine. Favoriser l'intimité et l'ensoleillement de chacun et contribuer à renforcer l'identité moderne du quartier.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Fiche de lot - Les fiches de lots indiquent clairement pour chaque lot quel sera le gabarit autorisé ainsi que les hauteurs à respecter.

Plan de constructibilité - Ce document précise pour les maisons individuelles groupées (MIG), la zone où peut s'inscrire l'abris de jardin.

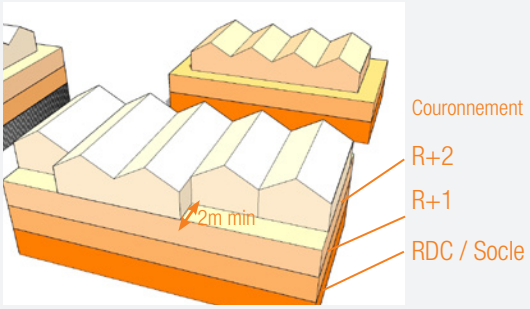
PRESCRIPTIONS

1 - Gabarit autorisé pour les immeubles collectifs & intermédiaires

- Le gabarit maximum autorisé est le R+2+Couronnement (Comble ou Attique).

- La hauteur maximale autorisée au plan vertical est de 10 mètres à l'égout ou au niveau du balcon terrasse (hors garde-corps) à partir du terrain naturel (hors étage de couronnement qui peut aller au-delà).

- Au-delà, les volumes de couronnement ne devront pas dépasser un niveau habitable maximum et devront présenter une emprise inférieure à celle du niveau du dessous. En cas de retraits par rapport au plan vertical, ceux-ci doivent être au moins de 2m (les retraits ne peuvent pas concerner les quatre façades).



2 - Gabarit autorisé pour les MIG (maisons individuelles groupées)

- Le gabarit maximum autorisé est le R+1+Combles.

- La hauteur maximale autorisée pour les volumes principaux est de 6 mètres à l'égout, ou à l'acrotère à partir du terrain naturel.

- La hauteur maximale autorisée pour les volumes secondaires est de 3,5 m à l'égout, ou à l'acrotère à partir du terrain naturel.



3 - MIG : Volumes complémentaires de type carport

Tout volume complémentaire de type carport est interdit.

4 - MIG : Annexes (abris de jardin)

- La hauteur des dépendances est fixée à 3,5 m maximum au point le plus haut.

- Les cabanons seront à toiture monopente (a) ou toiture terrasse. Ils seront en bois naturel ou bien vernis incolore mat. Leur surface au sol est limitée à 9 m².

- Les abris à remplissage métallique, en plastique et en résine sont interdits (b).

- Ils seront soit implantés en limite de propriété, soit en retrait de 1 m de la limite pour laisser la place à la haie (cf l'emplacement indiqué au plan de constructibilité).





5 - MIG : Vérandas

- La construction de vérandas est autorisée.
- Les volets roulants sur vérandas sont autorisés mais les volets en PVC Blanc sont interdits: ils doivent être de même couleur que les menuiseries de la véranda.



6 - Collectifs & MIG : Décors

Sont interdits tous rajouts, décors de type colonnes, corniches ou moulures. Ils sont incompatibles avec la simplicité voulue des volumes bâtis.

7 - Cas particulier de l'habitat innovant : cf p.21.

RECOMMANDATIONS

1 - Collectifs - Hauteurs : Il est vivement recommandé de jouer sur les hauteurs des bâtiments et des toitures afin de casser l'effet de monotonie généré par d'importantes longueurs de façades.

7 - Collectifs - Socles : Les socles des immeubles peuvent faire l'objet d'un traitement architectural, de matériaux et de coloris visant à distinguer le socle / RDC du reste du bâtiment.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE







RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les éléments correspondent au PLU en cours à cette adresse :
https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/

Art. 1AU10 : Hauteur maximale des constructions :

Toute construction nouvelle devra reprendre le gabarit des constructions existantes situées dans son environnement.

Dans la zone 1 AU : Non règlementé

Les annexes n'excéderont pas 4,50 m au point le plus haut de la construction lorsqu'ils seront implantés en limite de parcelle. Les annexes non implantées en limite séparative pourront avoir une hauteur de 5 m au faîtage.

Art 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (extrait) :

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches…

Aspect général :

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Toiture et matériaux de couverture :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes similaires à celles utilisées traditionnellement dans le secteur géographique.

La forme de la toiture des constructions doit s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Les toits-terrasses, végétalisés ou non, sont autorisés.

Les constructions liées à la construction principale accolées ou non devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

OBJECTIFS & INTENTIONS

Considérée comme la 5ème façade, la couverture participe à l'allure générale de la construction. C'est pourquoi il est demandé une attention particulière à son intégration dans le projet architectural.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Plan de constructibilité - Ce document précise pour les maisons individuelles groupées (MIG), le sens du faîtage de la toiture, en général parallèle à la voirie.

PRESCRIPTIONS

1 - Type de toiture, forme et pente

L'ensemble des immeubles collectifs et intermédiaires sera recouvert par :

- Toiture en deux pans inclinés de 20° à 45° (1).
- Les toitures à deux pans devront être fragmentées pour éviter les toitures trop «massives» et linéaires. Dans ce cas, de petites toitures terrasses techniques seront tolérées.
- Les «balcons» terrasses accessibles sont autorisés.

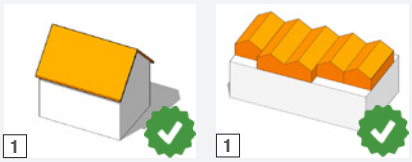
Pour les MIG - Volumes principaux : Toiture en deux pans inclinés de 20° à 45° (1).

Pour les MIG - Volumes secondaires (RDC uniquement) :

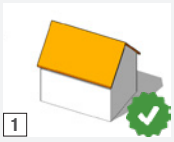
- Toiture en deux pans inclinés de 20° à 45° (1).
- Toiture monopente très faiblement inclinée à 5° maximum (2).
- Toiture terrasse ou toiture monopente très faiblement inclinée et masquée par des acrotères (3). Les toitures terrasses ne dépasseront pas 40% de la surface totale des toitures.

Les formes de toitures suivantes sont interdites : 4 pans et diamants (4), croupes (5), berceau ou cintrées (6).

Typologie de toiture autorisée pour les collectifs :



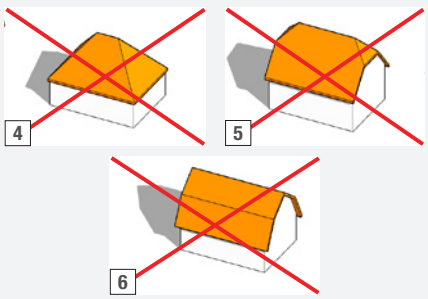
MIG - toiture autorisée pour les volumes principaux :



MIG - toitures autorisées pour les vol. secondaires :



Typologies de toitures interdites



2 - Type de faîtage

Le faîtage devra être parallèle ou perpendiculaire à la voie d'accès.

Son sens devra être choisi de préférence de manière à éviter de générer des faîtages trop hauts.

Pour les MIG, un sens de faîtage différent de celui indiqué au plan de constructibilité peut-être toléré pour des raisons d'intégration architecturale, de confort du logement ou de performances énergétiques.

3 - Fenêtres de toit et éléments techniques :

- Les éléments techniques de toiture (climatisation, VMC...) doivent être intégrés dans le volume bâti. Les panneaux solaires devront être obligatoirement encastrés dans la toiture.

- Les fenêtres de toit devront respecter la formes architecturale du reste de l'immeuble et s'inscrire de manière discrète dans la toiture (chien assis (a), velux...(b)).

- Les matériaux utilisés seront les mêmes que ceux utilisés pour le reste de l'enveloppe du bâtiment.

- Si la fenêtre de toit est en continuité directe avec la façade du bâtiment, elle sera traitée dans un ton blanc et un matériau similaire à celui employé sur la façade.



4 - Cas particulier de l'habitat innovant : cf p.21.

RECOMMANDATIONS

1 - Dans une démarche de biodiversité, des ruches peuvent être installées sur les balcons terrasses accessibles.

2 - Il est recommandé que le sens du faîtage prenne en compte l'orientation de la construction et par conséquent son ensoleillement pour l'installation d'éventuels panneaux solaires.



QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE









PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- CHOIX DES MATÉRIAUX

FICHE
N°2.1

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les élèments correspondent au PLU en cours à cette adresse :
https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/

Art. 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords : Aspect général :

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions liées à la construction principale accolées ou non devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

Toiture et matériaux de couverture :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes similaires à celles utilisées traditionnellement dans le secteur géographique.

La forme de la toiture des constructions doit s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Les toits-terrasses, végétalisés ou non, sont autorisés.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Le choix des matériaux et des coloris joue un rôle très important dans le résultat final de l'opération. Ce sont en effet ces deux paramètres qui vont contribuer à forger l'identité du lieu et l'harmonie visuelle du quartier.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

PRESCRIPTIONS

1 - Choix des matériaux

Sont autorisés les matériaux suivants :

- Les enduits grattés fins ou lisses, à la chaux (sans baguettes d'angle) (a). Les encadrements de fenêtres en surépaisseur sont proscrits.

- La pierre naturelle (b) sur une surface mineure des murs de façade.

- Les bardages en bois teinte naturelle (c) (traitement classe II) ou en bois reconstitué (composites, fibres de bois recyclés...).

- Les bardages en zinc ou acier (d et e) (teinte blanche, grise ou proche, voir avec l'urbaniste).

- La brique, uniquement si elle est peinte en blanc (f).

Les matériaux de type parpaing brut, carreaux de plâtre... doivent être obligatoirement recouverts d'un enduit, d'un bardage ou d'un parement.

Pour les surfaces vitrées et les vérandas, le verre opalescent, transparent clair, le reglit et le polycarbonate sont autorisés. Les verres colorés sont interdits.

Les façades et murets :





2 - Nuancier de couleurs des façades

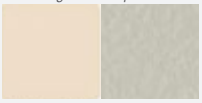
- Pour les volumes principaux, le nuancier autorisé est uniquement composé de teintes claires allant de la gamme des blancs et des tons pierre légers, en accord avec l'identité de la ZAC et la palette du PLU. Toute autre couleur et camaïeux de jaunes, saumon, roses ou oranges (d'inspiration provençale) sont interdits.

- Des petites touches de couleur peuvent être autorisées pour des teintes sobres et naturelles. Elles feront l'objet d'échanges avec l'urbaniste de la ZAC et la mairie.

- Deux teintes maximum peuvent être utilisées.

Exemples de coloris :

Les beiges et ton pierre...



A proscrire :



3 - Matériaux pour les toitures

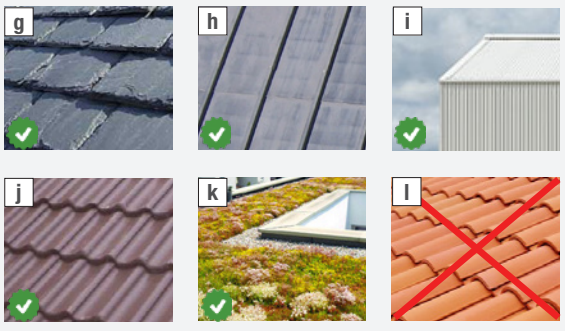
Sont autorisés les matériaux suivants :

- L'ardoise naturelle ou synthétique (g) (shingle interdit) (avec faîtage de même teinte), le zinc (h) et l'anthrazinc.

- Le zinc, acier, tôle ou bac acier dans une teinte blanche, grise ou proche (échanges avec l'urbaniste) sont autorisés en continuité d'une façade de même matériau et teinte (i).

- Les tuiles mécaniques (j) sont tolérées pour les collectifs uniquement sous réserve d'une teinte sombre et d'une bonne intégration, après échanges avec l'urbaniste et la mairie. Autres tuiles proscrites (l).

- Le bac acier, membrane PVC ou une toiture végétalisée pour les toitures terrasses (k).



NB : Tout ce qui n'est pas autorisé est interdit.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- CHOIX DES MATÉRIAUX

FICHE
N°2.1

4 - Cas particulier de l'habitat innovant : cf p.21.

RECOMMANDATIONS

1 - Des badigeons de chaux blanche, ou des peintures minérales laissant respirer les murs, peuvent compléter l'aspect fini d'un enduit lissé.

2 - Il est recommandé de privilégier une implantation verticale pour les lames des bardages en bois, afin de permettre un écoulement des eaux plus rapide.

3 - Des teintes de préférence claires sont à privilégier. Le volume principal pourra être traité par un enduit clair de la gamme des blancs. Une couleur plus foncée ou plus claire pourra servir à mettre en valeur un autre volume (volume secondaire, étage du volume principal, retrait de façade).

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE













RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Sans objet

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Charte des coloris de la commune de Courseulles-sur-Mer - C'est elle qui liste les coloris autorisés pour les façades et les menuiseries.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Le choix des menuiseries et de leur couleur revêt un caractère très important dans le cadre d'une construction, aussi bien sur le plan de l'esthétique que sur celui des économies d'énergies. Les menuiseries peuvent, par leurs choix de formes ou de couleurs, influer beaucoup sur l'aspect extérieur d'un bâtiment. C'est pour cela qu'une démarche d'harmonisation des menuiseries de l'ensemble des maisons individuelles est envisagée afin de créer au sein du quartier un véritable ensemble cohérent.

PRESCRIPTIONS

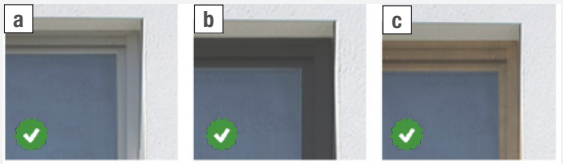
1 - Type des menuiseries extérieures

Sont autorisés :

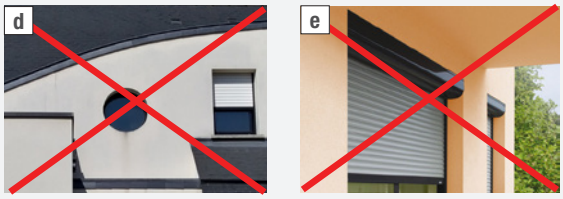
- Les menuiseries en aluminium (a et b), en PVC, en bois (c) (teinte naturelle) et mixtes.
- Les coffrets de volets roulants intégrés à la façade et invisibles depuis l'extérieur.
- Les volets roulants en PVC ou en aluminium. Ils seront blanc ou, de préférence, de même couleur que les menuiseries.

Il est recommandé de veiller au bon espacement des ouvertures de la façade, dans un souci d'harmonie et d'équilibre.

Les ouvertures en hublots ou triangles sont interdites (d), ainsi que les coffrets de volets roulants visibles depuis l'extérieur (e).



Aluminium naturel *Aluminium noir* *Bois*



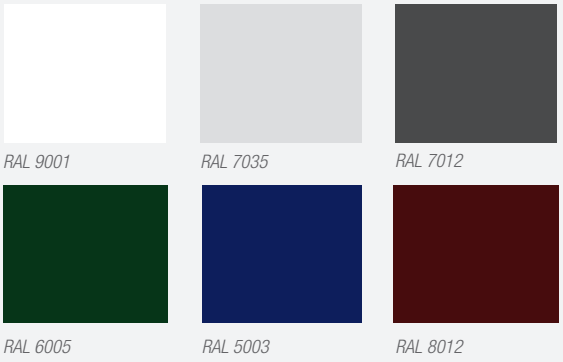
2 - Teintes des menuiseries

Sont autorisées :

- Les teintes situées dans un spectre allant du blanc au gris anthracite. La couleur de menuiserie doit toujours être plus foncée ou de même couleur que la façade. Une tolérance pourra être accordée dans le cas d'une menuiserie claire sur un pan de mur plus foncé s'il s'agit d'un aplat secondaire (renfoncement...).
- La teinte bois naturel.
- Les teintes colorées vert mousse (RAL 6005), bleu (RAL 5003) et brun foncé (RAL 8012).
- Les teintes de violet, bleu clair et vert clair sont proscrites.

Il est très fortement recommandé d'opter pour une couleur unique pour l'ensemble des menuiseries, portes, éléments de serrurerie...

NB : Tout ce qui n'est pas autorisé est interdit.



RAL 9001 *RAL 7035* *RAL 7012*

RAL 6005 *RAL 5003* *RAL 8012*

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- MENUISERIES

FICHE
N°2.2

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Sans objet

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

L'objectif est ici de favoriser un écoulement naturel des eaux de pluie sur le bâtiment et de limiter les éventuels dégâts qu'elles peuvent causer dans le temps. Ainsi, on évite le vieillissement précoce de la structure.

PRESCRIPTIONS

1 - Type de gouttières et de descentes des eaux pluviales

- Les gouttières et descentes d'eaux pluviales devront être en zinc naturel ou en aluminium (a et b).Elles devront être de même couleur que la façade ou de même couleur que les menuiseries. Cela doit rester harmonieux.

- L'ensemble du système d'eaux pluviales devra utiliser le même matériau et la même couleur.

Important : Afin de faciliter le travail de visa, si la gouttière apparaît en extérieur, la représentation graphique des gouttières et des descentes d'eaux pluviales ainsi que leur couleur devront figurer sur les vues de façades et le plan masse (PCMI5).





2 - Acrotères

- Afin de limiter l'infiltration des eaux de pluie dans la façade par le biais des acrotères, ceux-ci doivent être recouverts par une couvertine très légèrement pentue (c).

- La couvertine doit être en zinc ou en aluminium, de même couleur que la façade ou des menuiseries.



RECOMMANDATIONS

1 - Pour les immeubles collectifs, il est préférable que le système de gouttières et d'évacuation des eaux de pluies soit directement intégré dans la façade du bâtiment afin d'être rendu invisible depuis l'extérieur.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- LE CHEMIN DE L'EAU

FICHE

N°2.3

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- CONFORT DU LOGEMENT

FICHE

N°2.4

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Sans objet

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

L'objectif est ici de favoriser des logements de qualité, agréables à vivre et conforme aux principe de bonne gestion écologique du bâti. Les futurs logements doivent être suffisamment dimensionnés et favoriser les apports de lumière naturelle.

PRESCRIPTIONS

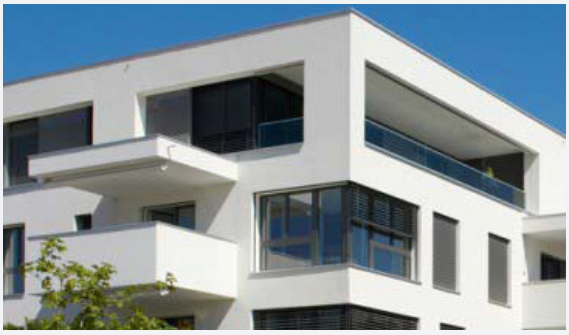
1 - Balcons et terrasses

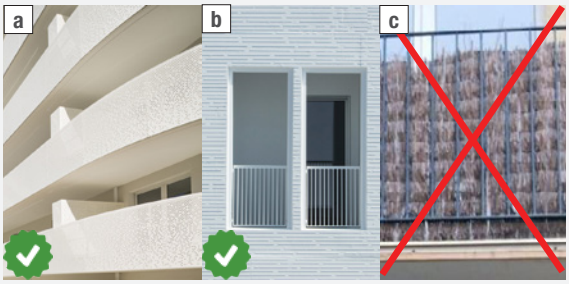
- Il faut au minimum un espace extérieur (balcon, terrasse, ou jardin privatif pour les MIG) par logement.

- Les balcons / terrasses doivent être suffisamment bien dimensionnés pour accueillir du mobilier extérieur (table et chaise à minima) et pour pouvoir être végétalisés.

- Ces espaces doivent devenir une pièce à part entière du logement, offrant une large ouverture vers l'extérieur, tout en préservant l'intimité.

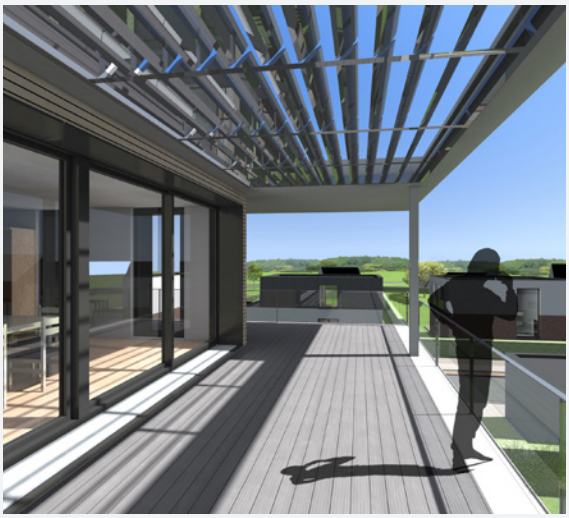
- Les gardes corps doivent être en harmonie avec les façades (a et b). Les canisses (c) en tout genre sont interdits afin de préserver la qualité et l'unité architecturale du bâtiment.





2 - Ouvertures et lumière du soleil

Les pièces de vie devront bénéficier de larges ouvertures sur l'extérieur, notamment lorsque le logement est orienté au Sud, afin de privilégier l'apport de lumière naturelle dans les logements.



3 - Espaces de rangement

- Dans les collectifs, afin de garantir un minimum d'espaces de rangements, la majorité des logements devront être équipés d'un petit local de stockage; au choix :

  > Caves (dans espaces communs)

  > Celliers

  > Placards dans les logements.

- Dans les MIG, afin d'éviter que l'éventuel garage ne devienne un espace de stockage, un local de rangement ou cellier devra être aménagé.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- CONFORT DU LOGEMENT

FICHE

N°2.4

RECOMMANDATIONS

1 - Des dispositifs pare-soleil peuvent être intégrés dans la structure du bâtiment au niveau des fenêtres et des espaces extérieurs les plus exposés pour permettre un meilleur confort d'été.

2 - Les gardes corps doivent être, de préférence, transparents ou ajourés dans le but de favoriser les apports de lumière naturelle dans les logements.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE









• COLLECTIFS : ACCÈS ET AIRES DE STATIONNEMENT

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les élèments correspondent au PLU en cours à cette adresse : *https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/*

Article 1AU3 : conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées (extrait) :

Accès Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article 1AU12 : obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement (extrait) :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent ni au stationnement groupé reporté, ni au stationnement dédié aux autocars.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement individuel nouvellement créé, et une place dans le logement collectif. Elles seront réalisées :

- soit sur la parcelle et pourront ou non être incluses dans le bâti,

- soit sur un parking collectif à moins de 100 mètres à pied de l'habitation.

Le stationnement des vélos :

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans :

- toute opération de construction à vocation principale de logements collectifs,

- toute opération de construction avec une autre vocation et comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos).

OBJECTIFS & INTENTIONS

Favoriser un réseau routier de qualité et sécurisé offrant une maîtrise de la voiture et un cadre favorisant les déplacements doux. Ce travail passe aussi par la maîtrise de la question du stationnement et la place de la voiture dans le nouveau quartier.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Fiche de lot - Les accès piétons et voitures à la parcelle sont mentionnés sur chaque fiche de lot collectif

PRESCRIPTIONS

1 - Accès voitures aux parcelles (cf. fiche de lot)

- La localisation de l'accès à la parcelle est indiquée sur la fiche de lot.

- Dans certains cas, un accès pourra être commun à deux îlots (ils se partageront une courée). Dans d'autre cas, certains îlots bénéficieront de leur propre accès (cf fiche de lot).

2 - Accès piétons & Halls d'immeuble (cf. fiche de lot)

- La localisation préférentielle des halls d'immeubles et des accès piétons sera indiquée sur la fiche de lot.

- L'architecture doit rendre les halls d'immeubles facilement visibles depuis l'espace public.

3 - Gestion du stationnement (cf fiche de lot)

- Au moins 30% du stationnement doit être géré dans le bâtiment, en RDC. Les parkings souterrains seront autorisés si, en cas de mixité fonctionnelle, le besoin de stationnement impose de réaliser un sous-sol (et si les contraintes du sol le permettent).

- Le stationnement visiteur sera assuré par les stationnements publics le long des voiries.

- Le PLU impose 1 place de parking par logement. Cependant, si la conception le permet, il est recommandé d'opter pour au minimum 1,2 place par logement.

- Le stationnement boxé est INTERDIT, afin de limiter leur usage en tant qu'espaces de stockage, générant du report de stationnement sur l'espace public.

- Il faut privilégier l'éclairage naturel des parkings RDC par la création d'ouvertures.



Exemple de deux îlots avec une courée stationnée partagée.



4 - Stationnement des vélos :

- Des locaux à vélo doivent être aménagés, avec un accès facilité à la fois depuis le hall d'entrée et depuis l'espace extérieur.

- Des aires de stationnement de vélos visiteurs à l'extérieur sont également à prévoir (1 emplacement pour 10 logements minimum).



5 - Traitement des aires de stationnement extérieures

Au moins 75% des aires de stationnement extérieures seront traitées en matériaux drainants (hors espace de circulation et places PMR qui pourront être en enrobé) :

- Pavé de béton avec joints engazonnés (a)
- Dalles alvéolaires béton + gazon
- Dalles engazonnées (b)
- Mélange terre pierre engazonné...

Le reste pourra être traité en enrobé ou en béton (c).

Les matériaux suivants sont INTERDITS :

- Gravier / Gravillon ;
- Terre.











RECOMMANDATIONS

1 - Pour les accès piétons, ces matériaux sont conseillés :

- sable stabilisant renforcé
- dalles béton
- dalles alvéolaires en béton avec joints engazonnés

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les élèments correspondent au PLU en cours à cette adresse : *https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/*

Article 1AU3 : conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées (extrait) :

Accès Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article 1AU12 : obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement (extrait) :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent ni au stationnement groupé reporté, ni au stationnement dédié aux autocars.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement individuel nouvellement créé, et une place dans le logement collectif. Elles seront réalisées :

- soit sur la parcelle et pourront ou non être incluses dans le bâti,

- soit sur un parking collectif à moins de 100 mètres à pied de l'habitation.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Favoriser un réseau routier de qualité et sécurisé offrant une maîtrise de la voiture et un cadre favorisant les déplacements doux. Ce travail passe aussi par la maîtrise de la question du stationnement et de la place de la voiture dans le nouveau quartier.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Plan de vente - L'accès à la parcelle est mentionné sur les plans de vente de chaque lot.

Plan de constructibilité - Les principes d'accès aux parcelles sont définis sur le plan de constructibilité transmis par tranche.

PRESCRIPTIONS

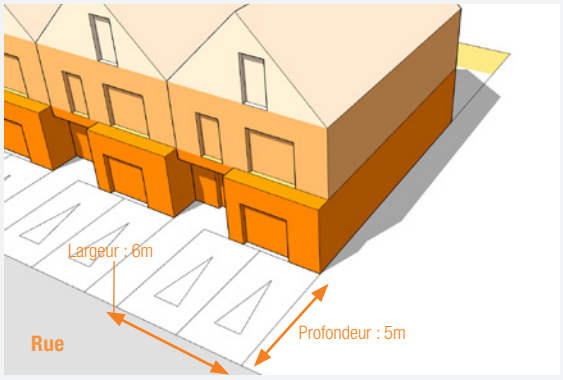
1 - Organisation des accès aux parcelles par le biais des enclaves de stationnements

(cf plan de constructibilité)

- Les accès aux parcelles se feront depuis les voies de desserte du quartier. L'implantation des enclaves de stationnements privatives est imposée par le plan de vente du lot.

- Les enclaves de stationnements privatives feront impérativement 5.00 m de profondeur par 6.00 m de large afin de permettre le stationnement de deux véhicules.

Rappel : Les volumes complémentaire de type carport et les garages fermés sont interdits.



2 - Traitement de l'enclave de stationnement

Dans un soucis d'unité du quartier, les places de stationnement seront aménagées d'un seul tenant, en utilisant un seul matériau. Elles présenteront une pente maximum de 2%.

<u>Liste des revêtements autorisés pour l'enclave de stationnement :</u>

- Pavés béton avec joints enherbés (a) (conseillé car favorisant l'infiltration dans le sol),

- Béton balayé (b),

- Béton désactivé teinte gris clair / beige pale (c),

- Gravillons stabilisés par des dispositifs de type «Nidagravel» avec un seuil pavé pour éviter leur dispersion sur l'espace public (d).

Attention, ce revêtement n'est pas compatible avec une accessibilité PMR à la maison.

- Mélange terre pierre engazonné (e).

Attention, ce revêtement n'est pas compatible avec une accessibilité PMR à la maison.

Les enrobés (f), pavés autoblocants (g) et dallages (h) sont strictement interdits.



La surface imperméabilisée par l'aire de stationnement devra être prise en compte dans l'ouvrage de gestion des EP à la parcelle (cf volet 4.1). Le cas échéant, un caniveau sera à prévoir.

Le traitement des cheminements entre la porte d'entrée et l'aire de stationnement ainsi que sur le reste du terrain est libre et non réglementé.

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- MIG : ACCÈS ET ENCLAVE DE STATIONNEMENT

FICHE
N°3.2

RECOMMANDATIONS

Sans objet

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE







• COFFRETS TECHNIQUES & BOÎTE AUX LETTRES

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Sans objet

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

Non intégrés, les divers coffrets et locaux techniques sont souvent disgracieux dans le paysage urbain. Afin de minimiser l'impact visuel de ceux-ci, ils seront intégrés dans les bâtiments ou dans un dispositif de clôture mis en place par l'acquéreur. La boîte aux lettres également doit faire l'objet d'un traitement particulier.

PRESCRIPTIONS

1- Collectifs : localisation et accès aux locaux techniques, boîtes aux lettres

- L'ensemble des locaux techniques devront être situés dans le volume bâti. Leur accès se fera par l'intérieur ou par l'extérieur.

- Les locaux techniques détachés des bâtiments et isolés au milieu des espaces libres sont interdits.

- Les boîtes aux lettres devront être situées dans le hall principal de chaque immeuble. Elles respecteront les normes d'accessibilité en vigueur et seront de format «carré».



2 - MIG : localisation et accès aux coffrets techniques, boîtes aux lettres

- Le point de raccordement est imposé pour l'ensemble des lots de la ZAC.

- Tout déplacement est interdit sauf demande d'autorisation validée par la mairie, l'aménageur et l'architecte de la ZAC.

- Les coffrets techniques seront traités de manière similaire à la photo ci-contre, avec un modèle de type Mobilum (ou intégrés dans le bâtiment pour les collectifs).

NB : Le modèle présenté ci-contre ne représente pas forcément le modèle définitif qui sera choisi par l'aménageur. Il faudra voir avec lui le modèle choisi.



- Les coffrets techniques seront à la charge de l'acquéreur / promoteur.

- Les regards pour les eaux usées et les télécommunications seront aménagés au sol avec un regard de visite. La clôture ne devra en aucun cas empêcher l'accès aux coffrets techniques par les concessionnaires depuis la rue.

3 - MIG : modèle de boîtes aux lettres

Pour créer un homogénéité au sein du quartier, le modèle de boîtes aux lettres respectera la normalisation demandée par la Poste (http://www.laposte.fr/particulier/expeditioncolissimo/qu-est-ce-que-laboite-aux-lettres-normalisee).

Elle sera de coloris : acier noir lisse. (RAL 9005).

Elle sera intégrée dans le coffret technique et ne sera pas en saillie.

La face supérieure de la boîte ne doit pas être à plus de 1,80 m du sol, et la face inférieure à moins de 0,40 m.





RECOMMANDATIONS

Sans objet.

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Sans objet

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

La fiche de lot - C'est elle qui va indiquer le traitement adéquat pour les limites de lot.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Le choix des clôtures au sein d'un ensemble collectifs est un élément primordial de l'unité visuelle du quartier. Les limites d'immeubles doivent être traitées de manière à faciliter leur intégration dans le paysage et créer des espaces de respirations.

PRESCRIPTIONS

1 - Types de clôtures en limite de lot

- En cas de nécessité de contrôle d'accès, la mise en place de grilles est autorisée avec une hauteur maximale de 2m. Ces grilles devront avoir une allure moderne et épurée, limitant les décors, et devront être de préférence de la même couleur que la façade ou les menuiseries.
- Ces grilles pourront être doublées de haies ou de massifs végétalisés.
- La matérialisation des limites de lot par des clôtures plus légères de type ganivelles sont autorisées et feront l'objet d'échanges avec l'architecte urbaniste de la ZAC.

2 - Portails et portillons

Les portails et portillons sont autorisés sur la limite privée/publique. Ils devront s'harmoniser avec le reste de la clôture.

3 - Types de clôtures à l'intérieur des lot

- Les clôtures à l'intérieur de l'îlot ne sont autorisées que pour clore des jardins privatifs et des espaces communs tels que des aires de jeux ou des potagers.

Sont autorisées uniquement les types de clôtures suivantes :

- grillage à gibier ou ganivelles d'une hauteur limitée à 1,50 m.
- grillage en treillis soudé gris anthracite, d'une hauteur limitée à 1,50 m.

Toutes ces clôtures devront être obligatoirement doublées d'une haie d'essences variées et de même hauteur, en respectant les essences du CPAUPE. Leur taille devra être libre.

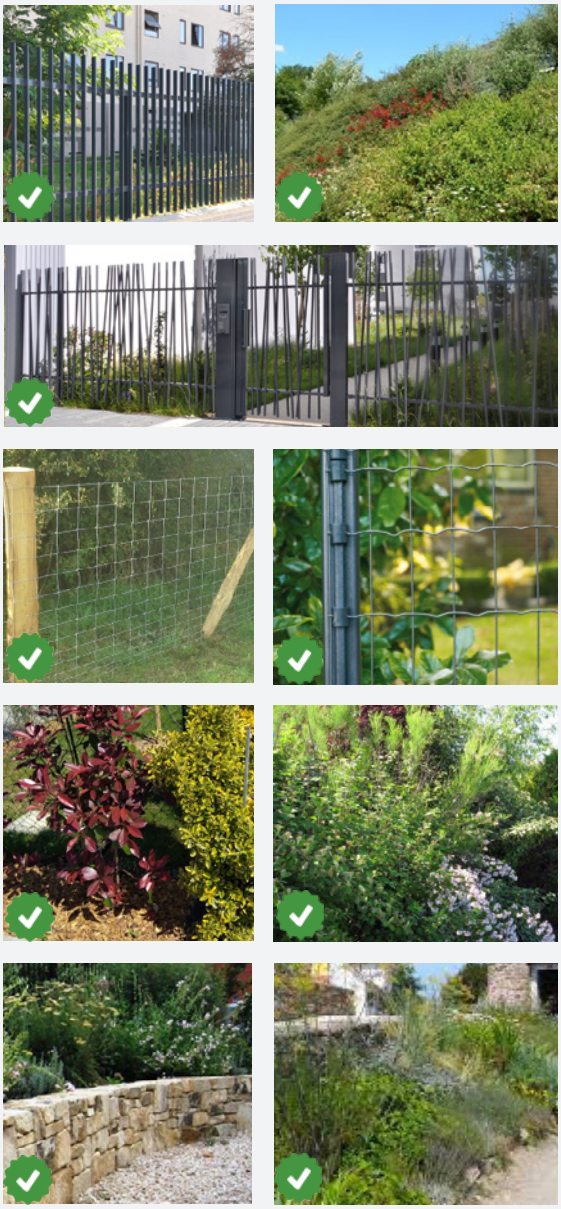
Des délimitations uniquement sous la forme de haies libres, sans clôtures, et limitées à 1,50 m sont également autorisées et encouragées.

4 - Traitement des dénivelés

La gestion des dénivelés se fera au choix par :

- Un talus végétalisé d'une largeur allant de 1 à 3 mètres. La pose de bâche y est interdite.
- Un muret d'appareillage en pierres naturelles doublé d'une haie.

Pour connaître les espèces végétales autorisées pour les haies, merci de vous référer à la fiche sur les plantations des limites de lot (fiches suivantes).



AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- COLLECTIFS : CLÔTURES

FICHE
N°3.4

RECOMMANDATIONS

1 - Il est fortement recommandé de ne pas matérialiser de clôtures afin de préserver l'ouverture des espaces.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Sans objet

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Le plan de clôture - C'est lui qui définit pour chaque limite de lot le type de clôture autorisée.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Le choix des clôtures est un élément important dans l'identité visuelle et paysagère d'un quartier. Les limites de lots doivent éviter à tout prix un sentiment d'enfermement et favoriser les respirations et la place du végétal. La clôture doit être un élément à la fois fort et discret dans le paysage. Le respect des prescriptions suivantes est donc essentiel.

PRESCRIPTIONS

1 - Limites en front de rue (privé/public côté voie de desserte de la parcelle)

Les limites en front de rue auront une **hauteur de 1,50 m**. Elles intégreront le coffret technique qui sera mis en place en entrée de lot.

Ces limites seront constituées au choix par :

- (a) une clôture en palissade bois à lames verticales à petits ajournements d'une hauteur de 1,50 m. La clôture bois sera en teinte naturelle et respectera scrupuleusement le visuel ci-contre.

- (b) Un grillage en treillis soudé anthracite / pantanet gris anthracite / simple torsion galvanisé d'une hauteur de 1,50 m.

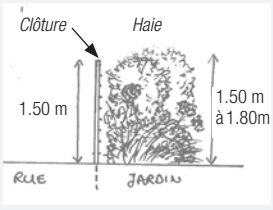
Ces clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie. Elles devront, de préférence, s'aligner sur la hauteur de la clôture (1,50 m) sans dépasser 1,80 m.

NB : Les murs en parpaing brut sont strictement interdits.
NB : Le treillis soudé / pantanet sera uniquement gris anthracite. Le vert foncé est interdit.

Un seul type de clôture sera utilisé pour traiter la limite en front de rue et le pourtour de l'enclave de stationnement, s'il est décidé de la clôturer.









2 - Autres limites (privé/privé ou privé/public hors voie de desserte)

- (c) Grillage en treillis soudé gris anthracite / pantanet gris anthracite / simple torsion galvanisé d'une **hauteur de 1,50 m maximum** obligatoirement doublé d'une **haie ne dépassant pas 1,80 m de hauteur maximum** et garantissant l'intimité.

NB : Sont considérées comme «autres limites» toutes les limites qui ne sont pas situées du côté de la voie de desserte de la parcelle ou en retour d'une aire de stationnement. Dans tous les cas, se référer au plan de clôtures.

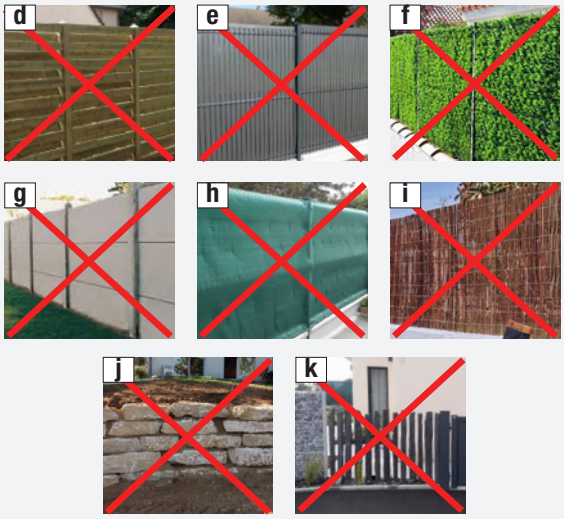


4 - Clôtures interdites

Sont strictement interdits tous les autres types de clôtures, par exemple :

- claustras bois, alu ou composite (d).
- treillis soudés avec lamelles occultantes bois ou plastique (e)
- fausses haies synthétiques (f).
- panneaux plein en béton, bois, composite, plastique... (g).
- bâches plastiques (h)
- canisses en bois, paille, PVC ou plastique (i)
- enrochements (j), ardoises verticales (k)...
- soubassement en béton avec support treillis rigide, sauf si dénivelé à traiter (cf § n°6).

Pour opacifier une clôture, seules les haies végétales naturelles seront autorisées.



5 - Portillons

- Les portillons seront en métal (l) (de même coloris que la clôture) en cas de clôture métallique, ou en bois (m) en cas de clôture en bois. Cf exemples de visuels ci-contre.
- Ils seront de même hauteur que celle de la clôture : 1,50 m.
- Les portillons en PVC ou tout autre types de matières plastiques sont interdits.



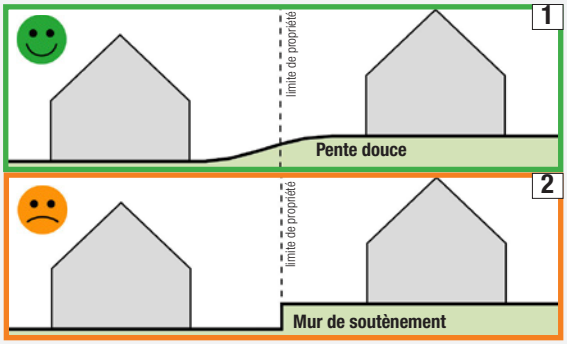
6 - Traitement des dénivelés

- Il faudra limiter autant que possible les dénivelés importants et favoriser un alignement des côtes.
- Pour gérer les dénivelés, un travail d'adoucissement des pentes sur les deux parcelles concernées devra toujours être privilégié (cf schéma ci-contre, cas n°1) pour favoriser une gestion naturelle et intégrée du dénivelé.
- S'il y a nécessité de réaliser un talus (n) (peu d'espace), celui-ci devra être végétalisé. La pose de bâches en plastique est interdite. Il faut utiliser des bâches biodégradables ou du paillage.
- Les clôtures avec soubassement béton (o) jusqu'à 40 cm pourront être utilisées en limite mitoyenne de lot ou sur rue pour traiter un dénivelé. Elles restent néanmoins déconseillées.
- Les murs de soutènement (cas n°2) sont très fortement déconseillés et ne pourront être autorisés qu'à titre exceptionnel pour des dénivelés importants (1m et plus), après échanges avec la mairie et l'architecte urbaniste et si aucune autre solution n'est techniquement possible.

Pour connaître les espèces végétales autorisées pour les haies, merci de vous référer à la fiche sur les plantations des limites de lot (fiche suivante).

Les haies doivent être plantées en retrait dans la parcelle à 80 cm des limites.





RECOMMANDATIONS

1 - Concernant les clôtures en bois, il est recommandé d'utiliser des essences de bois brut locales (Robinier, Châtaigner, Chêne...).

2 - Sur rue, les clôtures en bois sont à privilégier par rapport aux clôtures métalliques ou pantanet.

3 - Les haies obligatoires derrière les clôtures feront l'objet d'une taille libre et légère, respectant une hauteur de 1,80 m maximum.



RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les élèments correspondent au PLU en cours à cette adresse : *https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/*

ARTICLE 1AU13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées dans la mesure du possible.

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour intégrer dans leur environnement les installations extérieures autres que les bâtiments couverts (emplacement pour la collecte des déchets, parking nouvellement créé, aire de stockage extérieur…).

Les clôtures végétales sont majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales variées pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Les haies situées en limite des zones naturelle et agricole devront être des haies bocagères composées uniquement d'essences locales mélangées (les essences horticoles sont interdites).

Les reculs par rapport à l'alignement devront comporter un espace au sol libre suffisant pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Cohérence et diversité des jardins à l'échelle de la ZAC et lien avec les emprises existantes

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

PRESCRIPTIONS

1 - Végétalisation des limites privatives

Les limites privatives peuvent être matérialisées au moyen d'une haie. Dans ce cas :

- Elles sont à la charge de l'acquéreur.
- Elles devront s'inspirer du motif indiqué ci-après (page suivante) et pourront être plantées en quinconce ou de manière linéaire.
- Le motif de haie arbustive sera planté par défaut. Néanmoins lorsque le pignon de la maison viendra en limite de haie, on pourra préférer le motif de vivaces.
- Les haies monospécifiques sont interdites.
- Les haies opaques et très rigides de conifères de type Thuya, Chamaecyparis, Cupressus… ou de feuillus type Prunus laurocerasus, Photinia, Elaeagnus ebbingei, sont interdites.
- Les haies seront de préférence laissées libres. Une taille légère sera pratiquée pour contenir le développement des arbustes.
- Les haies seront plantées en accompagnement des clôtures en limite privative.

La palette végétale utilisée doit respecter les essences listées dans la Charte des espaces publics de la commune de Courseulles-sur-Mer.

Exemple de réalisation d'une haie libre



Exemple de réalisation d'une haie bocagère

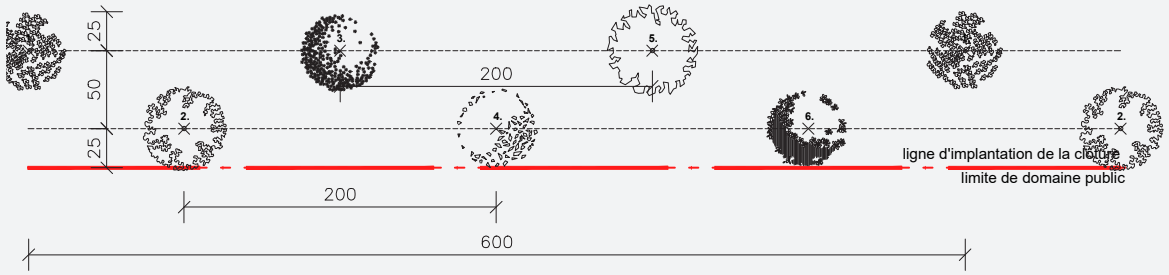


Adapter les échelles de haie à la taille du terrain

Exemple de motif de plantation d'une haie libre

1. Phillyrea angustifolia (filaire à feuilles droites)
2. Osmanthus x burkwoodii (Osmanthe de Burkwood)
3. Viburnum x burkwoodii (Viorne de Burkwood)
4.Elaeagnus x ebbingei
5. Escallonia macrantha 'Rubra'
6. Viburnum bodnantense 'Dawn' (Viorne d'hiver)

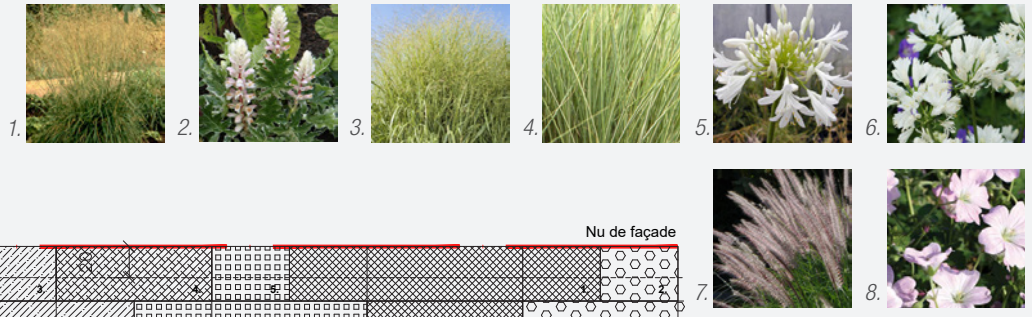


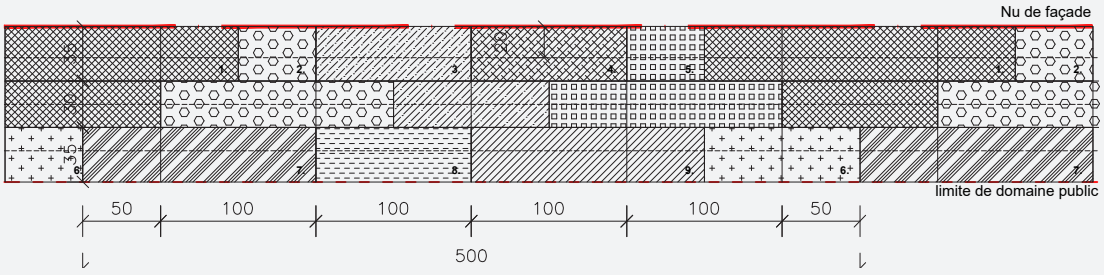


La plantation de la haie pourra être linéaire et pas nécessairement en quinconce comme suggéré ci-contre.

Exemple de motif de plantation de vivace

1. Deschampsia cespitosa 'Goldenschleier' (3u/m²)
2. Acanthus hungaricus (3u/m²)
3. Panicum virgatum 'Rehbraun' (3u/m²)
4. Miscanthus sinensis 'Morning light' (3u/m²)
5. Agapanthus africanus (5u/m²)
6. Agapanthus 'double diamond' (3u/m²)
7. Pennisetum 'Karley Rose' (6u/m²)
8. Geranium 'Dreamland' (6u/m²)
9. Miscanthus sinensis 'Yaku Jima Dwarf' (5u/m²)





2 - Plantation des jardins privatifs

Végétaliser les lots privés pour conforter le sentiment de nature et de ville paysage. La présence du végétal animera l'espace public c'est pourquoi nous encourageons la mise en œuvre de jardin en interface direct avec l'espace public. Ces espaces devront prolonger la qualité d'espace et d'ambiance proposé dans les emprises publiques.

- Au moins 1 arbre à feuilles caduques par jardin devra être disposé soit en fond de jardin, soit de manière à procurer un ombrage estival à la façade du logement qui utilise ce jardin.
- Privilégier une disposition des arbres par petits bosquets.
- Privilégier la plantation d'arbres fruitiers dans les jardins privatifs et espaces communs des lots collectifs.
- Pour encourager la diversité spatiale et le développement de la biodiversité dans les jardins, nous encouragerons la mise en œuvre de strates intermédiaires (arbustes) et basses (massifs de vivaces, espaces engazonnés) en complément de celle arborée.

Qualités spatiales d'une strate intermédiaire





RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les élèments correspondent au PLU en cours à cette adresse :
https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/

ARTICLE 1AU13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire. Ces espaces verts doivent être entretenus.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de moyen développement pour trois places de stationnement.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Cohérence d'ensemble et complémentarités des lot privés avec les plantations des espaces publics.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Charte des espaces publics - palette végétale définie fonction des secteurs

PRESCRIPTIONS

1 - Prescriptions générales

Les présentes recommandations concernent les espaces extérieurs des divers lots de construction. Elles visent à garantir un bon niveau de qualité des aménagements paysagers, leur cohérence d'un lot à l'autre et avec l'aménagement paysager des espaces publics.

Extrait Charte des espaces publics que nous prolongeons aux lot privés :

« L'objectif est de créer un motif paysager qui s'articule avec la plaine agricole et vallée de la Seulles. Inspirée par une nature sauvage, la palette végétale s'appuie sur des essences locales. À la manière des jardins à l'Anglaise, cette nature fera la part belle aux espaces enherbés, animés par les graminées et les jachères fleuries. Les plantations à l'intérieur de la zone résidentielle privilégieront des essences vivaces qui nécessiteront un entretien raisonné ».

« Afin de guider une logique esthétique, il a été sélectionné un certain nombre de végétaux autorisés à être utilisé dans la commune de Courseulles-sur-mer ». Les plantes devront suivre un ou plusieurs critères suivant :

- Espèces locales adaptées au climat et au sol ;
- Valoriser les végétaux nectarifères et mellifères, à fruits comestibles ;
- Végétaux peu exigeant en eau (adapté aux milieux secs) ;
- Végétaux résistants à la pollution et aux maladies ;
- Végétaux à port compact et dense pour servir de refuge aux animaux ;
- Palettes végétales à floraison étalées dans le temps ;
- Privilégier les vivaces aux annuelles et bisannuelles ;
- Végétaux toxiques et épineux à éviter ;
- Essences proportionnées aux espaces qu'on leur destine ;
- Sont proscrites les essences exotiques recensées comme «invasive» (liste disponible auprès de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel) ;
- Sont proscrits les végétaux à fort potentiel allergisant (potentiel supérieur ou égal à 4 – source Réseau National de Surveillance des Allergies) ;
- Préférer des plantes peu exigeantes en terme d'entretien (tailles, régénérations, arrosages…) et résistantes aux conditions difficiles notamment pour les strates basses (gazons, vivaces, bulbes).

Encourager la diversité d'ambiance des espaces plantés







2 - Plantes interdites

La liste de végétaux que nous soumettons dans ce CPAUPE n'est pas exhaustive, mais ambitionne de créer une cohérence à l'échelle de l'opération de ZAC en conservant une logique à l'échelle de la commune



Les plantes proscrites seront celles qui auront au moins un des caractères recensés ci-après :

- Ports pleureurs (cette disposition ne s'applique pas aux strates basses) ;
- Bambous ;
- Les cactées, plantes méditerranéennes et exotiques.
- Les plantes classées invasives (liste disponible auprès de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel).

3 - Gamme chromatique

La gamme chromatique préconisée devant être dominantes dans les massifs de vivaces reprennent les attentes émises dans la charte des espaces publics pour valoriser la cohérence et le prolongement du paysage depuis les espaces publics vers les lots privés. Les tons blancs, gris, bleus devront être dominant dans les compositions et pourrons être ponctués de tons violets.



4 - Listes végétaux

Les végétaux seront choisis parmi la liste non exhaustive donnée dans les pages suivantes. Cette liste a pour but de définir une orientation en termes de plantations. D'autres essences pourront être choisies dans la mesure où elles reprennent l'esprit de la gamme proposée.

Arbres :

- Acer campestre
- Acer carpinifolium
- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Acer saccharinum
- Alnus cordata
- Alnus glutinosa
- Alnus spaethii
- Carpinus betulus
- Cercidiphyllum japonicum
- Crataegus monogyna
- Crataegus x grignonensis
- Davidia involucrata
- Fagus sylvatica
- Fraxinus americana
- Fraxinus excelsior
- Fraxinus ornus
- Juglans regia
- Malus domestica
- Malus sylvestris
- Ostrya carpinifolia
- Platanus acerifolia
- Platanus orientalis
- Populus alba
- Populus euramericana
- Populus nigra
- Populus tremula
- Populus x canadensis
- Prunus armeniaca
- Prunus avium
- Prunus cerasus
- Prunus dulcis
- Prunus eminens
- Prunus maackii
- Prunus mahaleb
- Prunus padus
- Prunus sargentii
- Prunus serotina
- Prunus serrula
- Prunus spinosa
- Prunus virginiana
- Prunus x hillieri
- Prunus subhirtella
- Prunus x yedoensis
- Pyrus communis
- Pyrus salicifolia
- Quercus cerris
- Quercus robur
- Quercus sessiliflora
- Robinia pseudoacacia
- Sorbus aria
- Sorbus aucuparia 'Joseph Rock'
- Sorbus torminalis
- Sorbus wardii
- Stewartia pseudocamellia
- Styrax obassia
- Taxodium distichum
- Zelkova carpinifolia
- Zelkova serrata

Diversité de port et d'espèces à adapter au lieu de destination







Arbustes :

- Aralia elata
- Aronia arbutifolia
- Aronia melanocarpa
- Aronia prunifolia
- Aucuba japonica
- Buddleja davidii
- Calycanthus sinensis
- Ceratostigma griffithii
- Ceratostigma willmottianum
- Chaenomeles speciosa 'Nivalis'
- Chaenomeles x superba 'Jet Trail'
- Chaenomeles x superba 'Kinshiden'
- Chionanthus virginicus
- Clerodendrum trichotomum
- Corylus avellana
- Deutzia crenata 'Nikko'
- Deutzia gracilis
- Deutzia scabra
- Deutzia x lemoinei
- Deutzia x rosea
- Euonymus alatus
- Euonymus europaeus
- Euonymus fortunei
- Euonymus hamiltonianus
- Euonymus japonicus
- Euonymus planipes
- Exocharda racemosa 'Niagara'
- Exocharda x macrantha
- Hedera helix
- Heptacodium miconioides
- Hibiscus syriacus 'Admiral Dewey'
- Kolkwitzia amabilis
- Ligustrum japonicum
- Ligustrum obtusifolium
- Ligustrum ovalifolium
- Ligustrum quihoui
- Ligustrum vulgare
- Lithodora diffusa
- Lonicera fragrantissima
- Lonicera kamtschatica
- Malus toringoa sargentii 'Tina'
- Osmanthus decorus
- Osmanthus delavayi
- Osmanthus heterophyllus
- Osmanthus x burkwoodii
- Philadelphus coronaries
- Philadelphus persica
- Philadelphus x lemoinei
- Prunus cerasifera
- Prunus glandulosa 'Alboplena'
- Prunus lusitanica
- Prunus nipponica
- Prunus pumila 'Depressa'
- Prunus tomentosa
- Ribes nigrum
- Rubus nepalensis
- Sambuscus nigra
- Spiraea betulifolia
- Spiraea japonica
- Spiraea nipponica
- Spiraea prunifolia
- Spiraea thunbergii
- Spiraea x arguta
- Spiraea x cinerea
- Spiraea x vanhouttei
- Staphylea colchica
- Stephanandra tanake
- Symphoricarpos albus
- Syringa meyeri
- Syringa patula
- Syringa villosa
- Syringa x laciniata
- Syringa x persica
- Vaccinium corymbosum
- Viburnum carlesii
- Viburnum davidii
- Viburnum hillieri
- Viburnum inchangense
- Viburnum japonicum

Diversité de port et d'espèces à adapter au lieu de destination









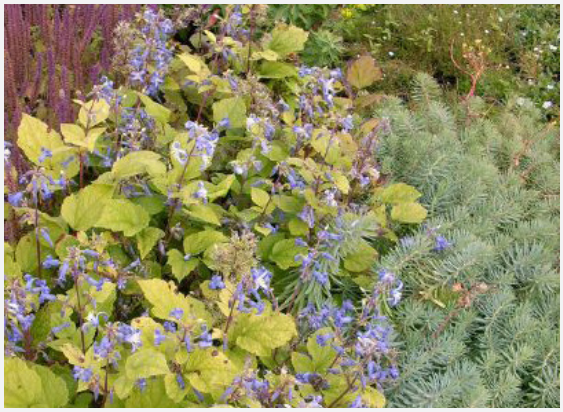
Vivaces :

- Astilbe arendsii
- Astilbe chinensis
- Astilbe japonica
- Astilbe simplicifolia
- Astilbe thunbergii
- Astilboides tabularis
- Astrantia major
- Brunnera macrophylla
- Brunnera sibirica
- Buglossoides purpurocaerulea
- Butomus umbellatus
- Campanula allianifolia
- Campanula carpatica
- Campanula cochlearifolia
- Campanula collina
- Campanula garganica
- Campanula glomerata
- Campanula lactiflora
- Campanula latiloba
- Campanula persicifolia
- Campanula portenschlagiana
- Campanula poscharskyana
- Campanula pulloides
- Campanula punctata
- Campanula pyramidalis
- Campanula rotundifolia
- Campanula sarmatica
- Campanula trachelium
- Chamaemelum noblle
- Chloranthus fortunei
- Chrysanthemum parthenium
- Clematis bonstedtii
- Clematis integrifolia
- Clematis integrifolia
- Clematis jouiniana
- Codonopsis clematidea
- Colchicum autumnale ‘Album’
- Cornus Canadensis
- Coronilla varia
- Corydalis flexuosa
- Cyclamen hederifolium ‘Album’
- Dictamnus albus ‘Albiflorus’
- Disporopsis pernyi
- Eriophorum angustifolium
- Filipendula palmate
- Filipendula purpurea ‘Alba’
- Filipendula ulmaria
- Filipendula vulgaris
- Galega officinalis ‘Alba’
- Galega x hartlandii
- Gallium odoratum
- Goniolimon tataricum
- Gypsophila cerastioides
- Gypsophila fastigiata
- Gypsophila paniculata
- Gypsophila repens
- Hemerocallis ‘Gentle Shepherd’
- Hesperis matronalis
- Iris chrysographe
- Iris ensata
- Iris germanica
- Iris laevigata
- Iris pallida
- Iris pseudacorus
- Iris pumila
- Iris setosa
- Iris sibirica
- Isotoma fluviatilis
- Juncus effusus
- Juncus ensifolius
- Juncus inflexus
- Kalimeris incisa
- Knautia arvensis
- Lamium maculatum ‘Album’
- Leucanthemum x superbum
- Linaria purpurea
- Linum perenne
- Lismachia ephemerum
- Lysmachia fortune
- Malva moschata
- Malva sylvestris ‘Marina’
- Mazus reptans
- Melissa officinalis
- Mentha aquatica
- Mentha pulegium
- Mentha spicata
- Mentha x piperita
- Menyanthes trifoliate
- Monarda fistulosa
- Myosotis palustris
- Myrrhis odorata
- Oenanthe aquatica
- Omphalodes cappadocica
- Omphalodes verna
- Origanum vulgare
- Paeonia lactiflora
- Paeonia officinalis
- Penstemon barbatus
- Persicaria bistorta
- Persicaria polymorpha
- Physostegia virginiana
- Platycodon grandiflorus
- Polemonium caeruleum
- Polemonium reptans
- Polygonatum multiflorum
- Preslia cervina
- Primula capitata ‘Mooreana’
- Primula capitata ‘Noverna Blue’
- Primula japonica ‘Alba’
- Prunella grandiflora

Encourager la diversité d’ambiance des espaces plantés tout en cherchant une cohérence à l’échelle communale









- Pulmonaria angustifolia
- Pulmonaria rubra
- Pulmonaria saccharata
- Pycnanthemum pilosum
- Rodgersia aesculifolia
- Rodgersia pinnata
- Rodgersia sambucifolia
- Sanguisorba stipulata
- Sanguisorba tenuifolia 'Alba'
- Scabiosa caucasica
- Scabiosa columbaria
- Scabiosa graminifolia
- Scabiosa lucida
- Schizostylis coccinea 'Alba'
- Scutellaria baicalensis
- Scutellaria incana
- Sidalcea candida
- Succisa pratensis
- Symphytum 'Hidcote Blue'
- Symphytum azureum
- Symphytum grandiflorum
- Symphytum officinale
- Tiarella cordifolia
- Tiarella wherryi
- Tradescantia x andersoniana
- Typha latifolia
- Typha laxmanii
- Valeriana officinalis
- Vinca difformis
- Vinca major
- Vinca minor
- Viola cornuta
- Viola odorata

Graminées :

- Briza maxima
- Briza media
- Briza triloba
- Carex acutiformis
- Carex atrata
- Carex calotides
- Carex digitata
- Carex montana
- Carex morrowii
- Carex panicea
- Carex plantaginea
- Carex sylvatica
- Carex umbrosa
- Luzula nivea
- Luzula pilosa
- Luzula sylvatica
- Molinia caerulea
- Sorghastrum nutans

Grimpantes :

- Clematis vitalba
- Hydrangea petiolaris
- Rosa x
- Lonicera x

Encourager la diversité d'ambiance des espaces plantés tout en cherchant une cohérence à l'échelle communale









1 - Objet :

La présente note a pour objet d'expliquer le principe hydraulique général du projet et de présenter en détail les modalités de gestion des eaux pluviales des parcelles. Ce document est rédigé comme un guide à la conception mais n'est en aucun cas un document contractuel de dimensionnement. L'ensemble du dimensionnement et des travaux reste sous la responsabilité des maîtres d'ouvrages.

La gestion des eaux pluviales du projet est basée sur un principe de gestion intégrée. Les eaux de ruissellement sont collectées, stockées et infiltrées au plus proche du lieu de précipitation. La gestion des eaux de ruissellement est ainsi basée sur un principe de 0 rejet et prend en compte la pluviométrie la plus défavorable de période de retour centennale (100 ans). L'intégralité des eaux de ruissellement est infiltrée naturellement dans le sol, sans aucun rejet vers le réseau ou le milieu naturel à l'aval.

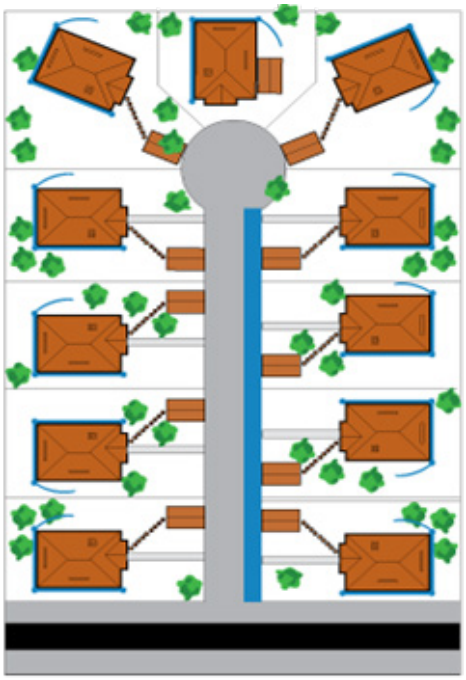
Sur le domaine public, les eaux de ruissellement sont collectées naturellement, par ruissellement vers deux types d'ouvrages positionnés au niveau des espaces verts du projet :

- Les noues et espaces verts creux
- Les massifs et/ou chaussées drainantes

Ces ouvrages permettent de stocker et d'infiltrer intégralement les eaux de ruissellement.

Nota : Il n'y a pas de réseau ou de branchement d'eaux pluviales enterré sur le domaine public, hormis ponctuellement en traversée de voirie.

Sur le domaine privé, de la même manière que sur l'espace public, la gestion des eaux pluviales sera basée sur un principe de 0 rejet et donc sur une gestion à la parcelle.



2 - Modalités de gestion des eaux pluviales des parcelles privatives :

Chaque acquéreur/maître d'ouvrage a l'obligation réglementaire de gérer 100% des eaux pluviales de l'épisode pluvieux de référence (pluviométrie centennale), sur sa parcelle, il est formellement interdit de rejeter ses eaux pluviales dans les ouvrages publics longeant la voirie hormis en cas d'événements pluvieux exceptionnel (supérieur à la pluie centennale).

Conformément au Dossier loi sur l'eau de l'opération, chaque acquéreur/maître d'ouvrage aura l'obligation de mettre en place un ouvrage dimensionné pour pouvoir stocker et infiltrer le volume d'eau correspondant à une pluviométrie centennale sur 3h de 53,86 mm ruisselant sur les surfaces imperméabilisées de sa parcelle, à savoir les toitures, terrasses, accès garages, abri de jardin, etc. A titre d'exemple, cela représente 5,38 m3 d'eau à stocker pour une surface imperméabilisée de 100 m².

La vidange des ouvrages devra être réalisée par infiltration naturelle dans le sol en un maximum de 48h. Conformément au Dossier Loi sur l'eau, la perméabilité prise en compte est de 5.10-6 m/s (valeur moyenne d'infiltration sur l'ensemble de la ZAC Saint Ursin suivant l'étude géotechnique menée par EG SOL en avril 2017).

Il est extrêmement important que le volume dans la zone d'infiltration permette de gérer 100% de l'épisode pluvieux de référence pris sur les toitures et toutes surfaces imperméabilisées. En effet pour qu'il soit viable, le système comprend un stockage puis une infiltration. L'ouvrage devra donc être dimensionné, d'une part pour pouvoir stocker 100% des eaux pluviales, et d'autre part pour pouvoir assurer la vidange dans un délai maximum de 48h (afin de pouvoir remobiliser ces volumes en cas d'événements pluvieux successifs). Dans certains cas, une dérogation pour allongement de la durée de vidange pourrait être envisagée lors du VISA du volet hydraulique du permis de construire, sur demande motivée auprès d'INFRA Services (surface d'infiltration disponible restreinte, utilisation d'échelle d'eau…).

Les eaux pluviales seront donc collectées dans des regards en pied de chute des descentes pluviales et par caniveau ou noue pour les accès garage et terrasse avant d'être évacuées dans une zone de stockage et d'infiltration.

Un trop plein vers le domaine public devra être réalisé afin d'évacuer la surverse en cas d'éventuel épisode pluvieux exceptionnel supérieur à la pluviométrie centennale.

3 - La mise en oeuvre :

Les solutions de stockage et d'infiltration en espace vert doivent être les premières recherchées (modelé de terre, noue, espace vert creux, Échelles d'eau) et ce pour plusieurs raisons :

- Ces solutions sont systématiquement moins coûteuses que des ouvrages enterrés.

- La surveillance et l'entretien seront beaucoup plus simples.

- Ces ouvrages auront un fonctionnement plus efficace puisque les eaux pluviales seront infiltrées en surface, dans la terre végétale et dans un espace planté améliorant la perméabilité des sols.

- Les solutions plantées apporteront une plus-value environnementale et paysagère à la parcelle.

Pour les autres solutions, les matériaux utilisés pour la zone d'infiltration sont laissés à l'appréciation de l'acquéreur, mais on préférera des matériaux normalisés issus de carrières agréées, comme par exemple des graves drainantes 20/60 avec un indice de vide de 30% minimum (voir les informations du fournisseur). Ces matériaux drainants seront enrobés dans un géotextile évitant toute migration de la terre dans les matériaux drainants et offriront à moindre coût un volume de stockage enterré. Un drain d'épandage devra permettre de disperser les eaux de toitures et de la terrasse dans la zone d'infiltration et un regard sera obligatoirement installé pour permettre le contrôle et l'entretien des ouvrages ainsi que la surverse exceptionnelle vers le domaine public. (voir coupes et schémas en illustration de la note de calcul de dimensionnement des massifs drainants, tranchées drainantes et SAUL)

Il est également possible de mettre en place des techniques mixte, une part des eaux de ruissellement pouvant être stockées et infiltrées dans des ouvrages enterrés (tranchées drainantes, massifs drainants, SAUL (Structures Alvéolaires Ultra Légères)) et l'autre part pouvant être acheminée par surverse au niveau d'un ouvrage à ciel ouvert (modelé de terre, noue, espace vert creux, Echelles d'eau).

Le projet de gestion des eaux pluviales doit être établi dès la demande de permis de construire et s'accompagne d'un travail de calage altimétrique du logement de façon à vérifier que celui-ci ne se trouve en aucun cas plus bas que le niveau de l'entrée charretière mis en œuvre sur le domaine public (sauf cas particulier). Il est également primordial que le rez-de-chaussée de l'habitation ou de l'immeuble se situe à une altimétrie plus importante que le dispositif de gestion des eaux pluviales afin d'éviter que son trop plein ne risque de se déverser vers l'habitation. Ce dernier devra se déverser vers le domaine public.

Obligations de l'acquéreur/maître d'ouvrage :

Les contraintes et objectifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont à la charge de l'acquéreur/maître d'ouvrage. Il doit fournir, au moment du dépôt de son permis de construire, une note de calcul de dimensionnement hydraulique des ouvrages de gestion des eaux pluviales privatifs ainsi qu'un plan masse détaillant la gestion des eaux pluviales de sa parcelle et l'implantation des ouvrages hydrauliques dans son dossier de permis de construire, notamment la cote et localisation du trop-plein exceptionnel sur le domaine public.

Nota : en cas de trop plein exceptionnel impossible sur le domaine public du fait d'une parcelle située en contre-bas, l'acquéreur devra prévoir en plus de ses ouvrages de gestion de la centennale, la mise en place d'un merlon de 15cm en limite de propriété au niveau du point bas afin d'éviter le déversement exceptionnel sur le domaine privé mitoyen.

Au moment des dépôts de permis de construire, une mission d'avis sur PC est confiée par l'aménageur à INFRA Services pour vérifier l'ensemble des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle et leur conformité avec la stratégie de gestion des EP mise en œuvre sur la ZAC.

De plus, un contrôle a posteriori sera effectué sur la parcelle à la demande de l'aménageur pour s'assurer que les volumes de stockage mis en œuvre sur les parcelles privées sont conformes à ceux prévus par la note de dimensionnement des ouvrages hydrauliques.

Les ouvrages hydrauliques mis en œuvre sur les parcelles privées seront notifiés dans les actes de vente des parcelles (actes notariés) afin de faire porter à connaissance la méthode de gestion pluviale à la parcelle.

4 - Exemples d'ouvrages et de dimensionnements :

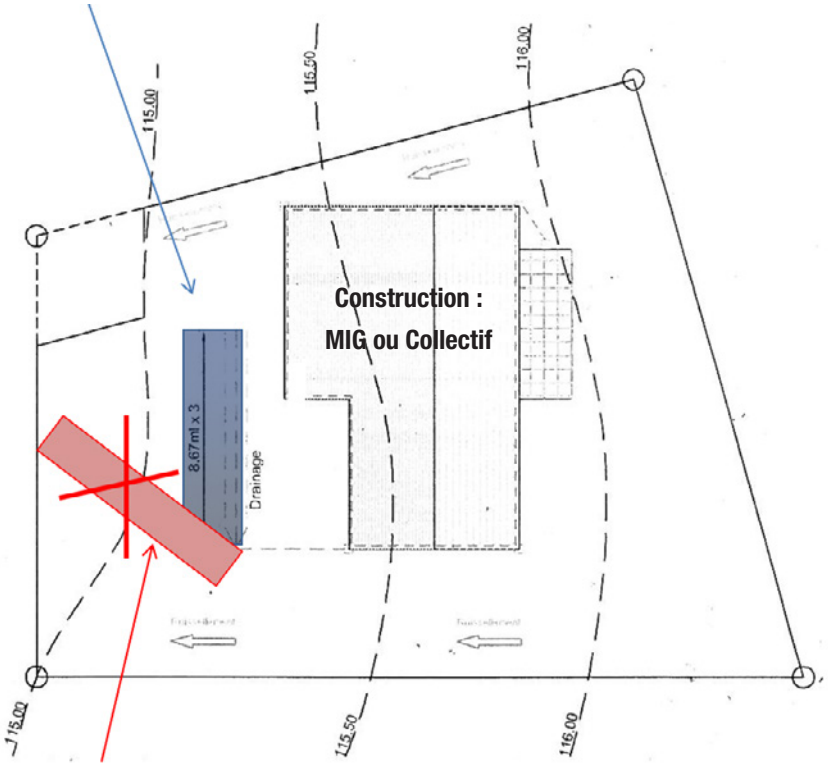
- Les schémas et calculs ci-après ne constituent que des exemples de mises en œuvre et de dimensionnement d'un cas particulier.
- Ils n'engendrent en aucun cas la responsabilité d'INFRA Services sur l'aménagement d'une quelconque parcelle de l'opération.
- Tout acquéreur/maître d'ouvrage doit impérativement fournir dans le cadre du permis de construire une note complète adaptée à l'aménagement qu'il envisage (surface imperméabilisée, coefficient de perméabilité, solution choisie, cotation…).
- Les acquéreurs/maîtres d'ouvrage sont soumis à une obligation de résultat. Le maitre d'ouvrage peut proposer toute autre solution technique variante à condition de respecter les impératifs de fonctionnement et les données initiales du projet.
- Le Maître d'œuvre en charge du VISA des permis de construire se réserve le droit durant l'instruction d'apporter un avis défavorable en cas de non respect des présentes préconisations.

Attention : la mauvaise conception de la zone d'infiltration ou sa mauvaise réalisation en cas de sinistre ou de dommages aux tiers mettra en cause la responsabilité du concepteur, du constructeur/promoteur, des entrepreneurs et du propriétaire suivant le cas.

Positionnement des ouvrages de stockage et infiltration

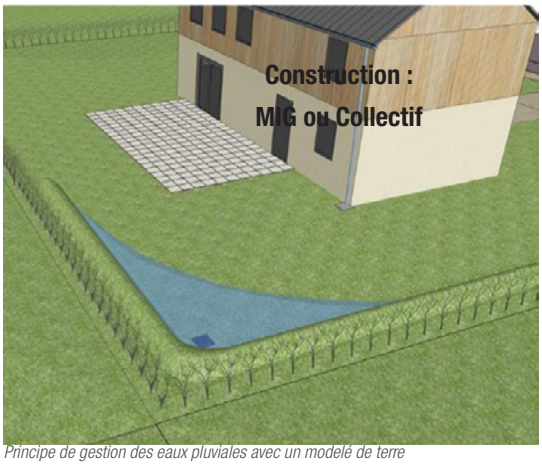
Afin de maximiser les volumes de stockage des ouvrages de gestion des eaux pluviales et diminuer les coûts de mise en œuvre, il est conseillé d'adapter leur positionnement à la topographie de la parcelle. En effet, plus la zone de localisation de l'ouvrage est plane, plus sa mise en œuvre sera simple et son volume pourra être optimisé. Il est donc conseillé de positionner l'ouvrage parallèlement aux courbes de niveau du terrain et à une distance de 2m minimum des constructions.

Bon positionnement des ouvrages de stockage et d'infiltration (parallèle aux courbes de niveaux).



Mauvais positionnement de l'ouvrage de stockage et d'infiltration.

Modelés de terre



Principe de gestion des eaux pluviales avec un modelé de terre

Cette solution est particulièrement adaptée aux terrains en pente. Plutôt que de créer une zone de déblai en surface ou en profondeur, il est préférable et beaucoup moins coûteux de réaliser un modelé de terre (ou butte de terre) en fond de terrain afin de le rendre temporairement inondable. Cette butte de terre, généralement de 15 à 60 cm, peut accueillir une haie ou une clôture. Les eaux pluviales peuvent être acheminées en fond de terrain, soit en laissant couler les descentes de gouttières dans la pente, soit par la mise en œuvre d'une de surverse permettant d'évacuer l'eau au pied du modelé de terre.

La cote du haut du modelé de terre doit toujours être inférieure à la cote RDC pour éviter tout risque de débordement vers la construction.

Une note de calcul d'aide au dimensionnement du modelé de terre est donnée ci-après.

Calcul de dimensionnement de la zone d'infiltration Modelé de Terre

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :
Perméabilité du sol : Pe = 5x10-6 m/s = 0,000005 m/s
Hauteur de pluie : h = 53,86 mm = 0,05386 m

Hauteur du modelé de terre : H= ……..... m
Surface rendue inondable par le modelé de terre : S = ……. m²

Calcul de la surface active :
Sactive = surface toiture + surface annexe
La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures. Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

Sactive = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :
Veau= S x h
h correspond à la hauteur de la pluie (en m)

Veau = m3

Calcul du volume de stockage dans le jardin :
Vmodelé= (S X H) / 2

S correspond à la surface rendue inondable par le modelé de terre (en m²).
H correspond à la Hauteur du modelé de terre (en m)

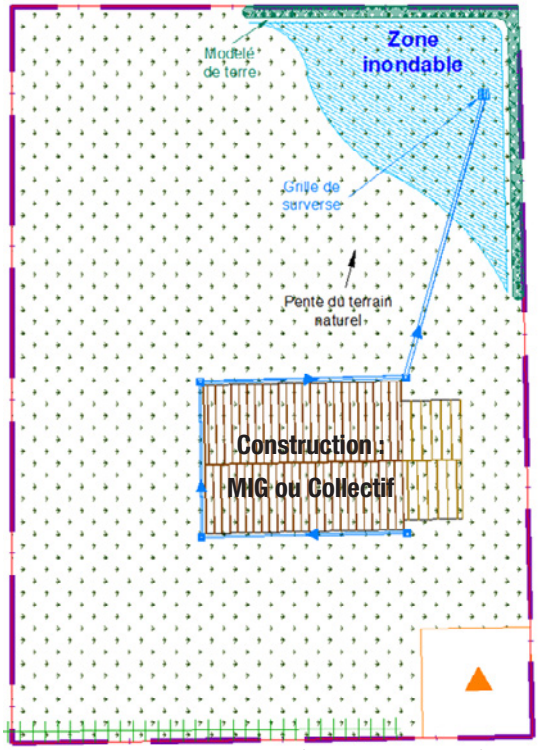
Vmodelé = m3

Si Vmodelé < Veau, augmenter la hauteur du modelé de terre pour augmenter la surface inondable.

Vérification du temps de vidange :
t = Veau / ((S x Pe x 3600)

t = ……..h

Si t > 48, redimensionner les ouvrages pour augmenter la surface d'infiltration afin d'obtenir t < 48.



Plan de principe – Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec un modelé de terre

Noues et espaces verts creux

Sur les terrains plus plats, la création d'une légère dépression (généralement jusqu'à 60 cm) sur une partie de l'espace vert de la parcelle va permettre de stocker et infiltrer les eaux de ruissellement. Afin de maximiser le volume de stockage pour limiter la surface à creuser, il est préconisé d'avoir des pentes de type 3/2 (3 horizontal pour 2 vertical).

Une note de calcul d'aide au dimensionnement des noues et espaces verts creux est donnée ci-après.



Schéma type d'une noue



Exemple de noue

Calcul de dimensionnement de la zone d'infiltration Noue et Espace vert creux

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :
Perméabilité du sol : Pe = 5x10-6 m/s = 0,000005 m/s
Hauteur de pluie : h = 53,86 mm = 0,05386 m

Calcul de la surface active :
Sactive = surface toiture + surface annexe
La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures. Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

Sactive = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :
Veau= S x h
h correspond à la hauteur de la pluie (en m)

Veau = m3

Calcul du volume de l'ouvrage :
Vespace d'infiltration = (Shaut + Sfond) / 2

Shaut (en m²) correspond à la surface haute du dispositif, avant débordement,
Sfond (en m²) correspond à la surface du fond de l'ouvrage
P correspond à la profondeur de la noue ou espace vert creux (en m)

Vespace d'infiltration = m3

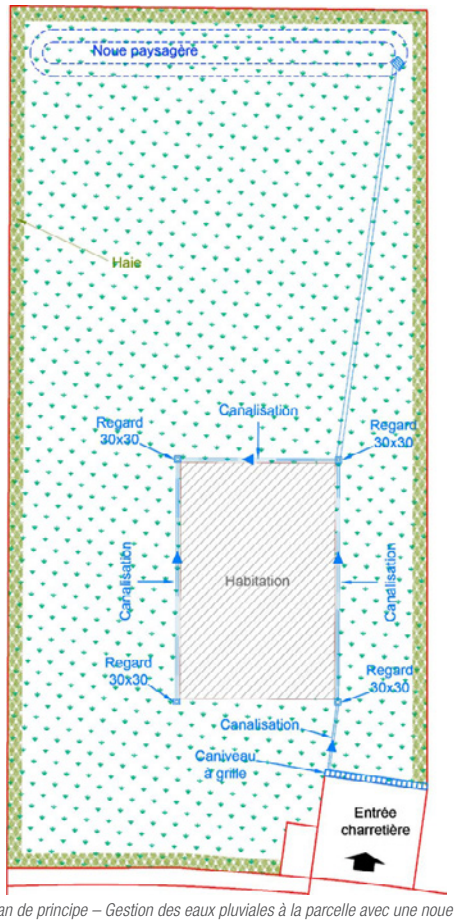
Nota : les pentes du dispositif sont de type 3/2 (3 horizontal pour 2 vertical) pour faciliter son entretien. La profondeur ne devra pas être supérieure à 0.6 m.

Si Vespace d'infiltration < Veau, augmenter la profondeur et / ou la surface.

Vérification du temps de vidange :
t = Veau / ((Shaut x Pe x 3600)

t = ……..h

Si t > 48, redimensionner les ouvrages pour augmenter la surface d'infiltration afin d'obtenir t < 48.



Plan de principe – Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec une noue

Les Echelles d'eau

Le fonctionnement des Échelles d'eau est basé sur le même principe que les noues et espaces verts creux. Cette solution consiste à la mise en œuvre de casiers de stockage en série qui permettent de stocker et d'infiltrer les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées de la parcelle. Ces ouvrages, positionnés au point bas de la parcelle, pourront être plantés et constitueront une haie séparative en limite de propriété.

Chaque module a une longueur de 1m, une largeur de 0,7m et une hauteur de 0,4m. Une ouverture de 5cm sera réalisée pour permettre la surverse dans le module positionné directement à l'aval. La hauteur utile de stockage sera donc de 0,35m. Les parois de chaque module sont par ailleurs percées ce qui permet de favoriser l'infiltration horizontale.



Exemple de positionnement des Echelles d'eau

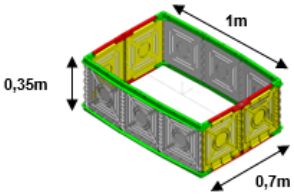
Calcul de dimensionnement des Échelles d'eau

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :

Perméabilité du sol : Pe = 5x10-6 m/s = 0,000005 m/s
Hauteur de pluie : h = 53,86 mm = 0,05386 m

Dimensions modules : l = 1m, L = 0,7m, H = 0,35 m
Vmodule = 0,25 m3



Calcul de la surface active :
Sactive = surface toiture + surface annexe
La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures.
Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

Sactive = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :
Veau = S x h
h correspond à la hauteur de la pluie (en m)

Veau = m3

Calcul du volume des Échelles d'eau :
Linéaire de module à implanter (= nombre de modules) :
Lmodules = Veau / Vmodule

Lmodules = …… / 0,25 = ……..m

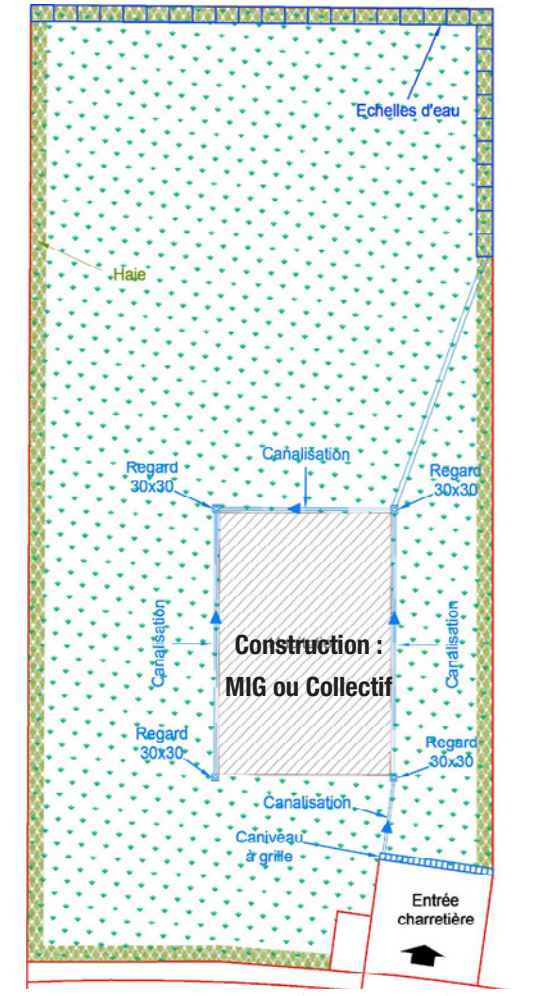
Calcul de la surface d'infiltration :
Sinf = Lmodules x 1,4

Sinf = ……m²

Vérification du temps de vidange :
t = Veau / (Sinf x Pe x 3600)

t = ……..h

Si t > 48, redimensionner les ouvrages pour augmenter la surface d'infiltration afin d'obtenir t < 48.



Plan de principe – Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec des échelles d'eau

Tranchées drainantes, massifs drainants et SAUL (Structure Alvéolée Ultra Légère)

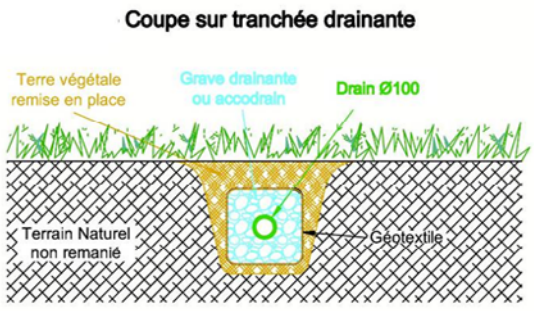
Tranchées drainantes et massifs drainants :

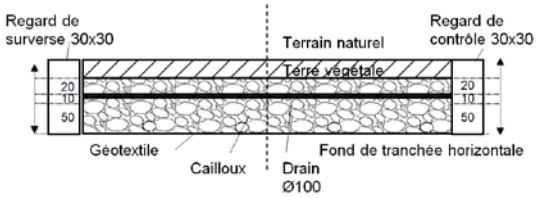
Les tranchées drainantes et les massifs drainants fonctionnent sur le même principe. Ces ouvrages enterrés sont constitués d'une couche de matériau drainant (en général grave drainante) possédant un indice de vide important (généralement 30%).

La couche de grave drainante, enveloppée d'un géotextile, va permettre de stocker et infiltrer les eaux de ruissellement.

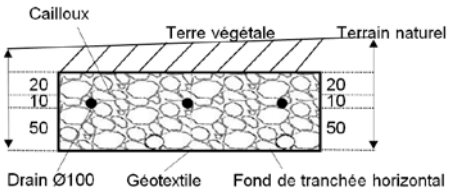
Ces ouvrages, réalisés sur fond plat, pourront être positionnés sous les espaces verts ou espaces minéralisés (entrées charretières).

Dans ce dernier cas, la grave drainante pourra également former la couche de constitution de l'entrée charretière.





Coupe longitudinale type de massif drainant



Coupe transversale type d'un massif drainant

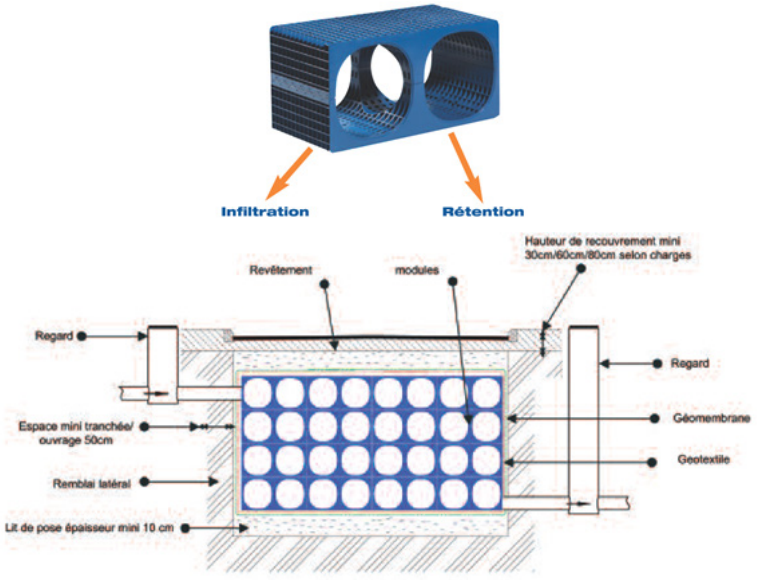
SAUL (Structures Alvéolaires Ultra-Légères) :

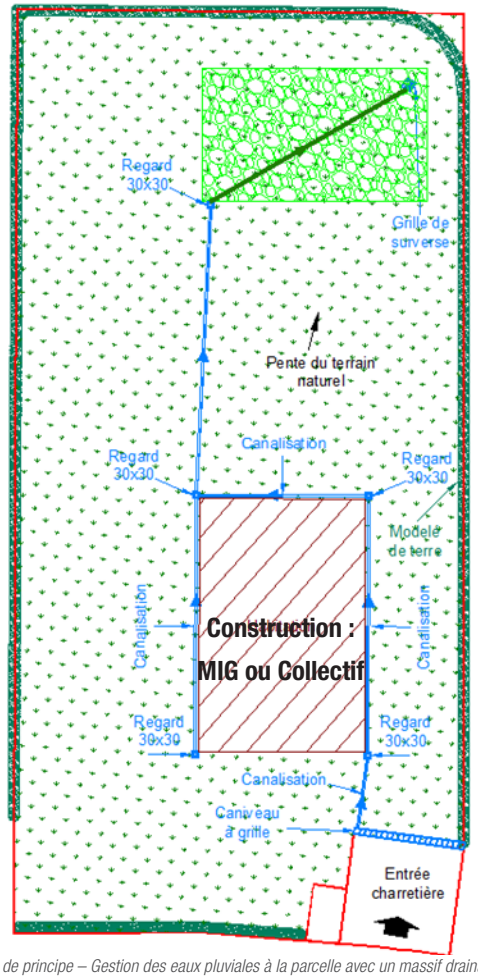
Les SAUL ont un fonctionnement similaire à celui des massifs drainants. Cependant, ces ouvrages sont composés de plusieurs modules de dimensions variables.

Ces modules, d'un indice de vie de 95 % forment une structure enterrée permettant le stockage et l'infiltration des eaux de ruissellement.

Ces ouvrages sont également réalisés sur fond plat, dans des zones non-carrossables (espaces verts, cheminements piétons, etc.).

Exemples de modules (Source : Wavin)





Plan de principe – Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec un massif drainant

Calcul de dimensionnement des massifs drainants, tranchées drainantes et SAUL (Structures Alvéolaires Ultra-Légères)

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :
Perméabilité du sol : Pe = 5x10-6 m/s = 0,000005 m/s
Hauteur de pluie : h = 53,86 mm = 0,05386 m

Indice de vide du matériau drainant : i = ……. (voir prescriptions du fournisseur)
Epaisseur de matériau drainant : E=……m (maximum 1 m)

Calcul de la surface active :

Sactive = surface toiture + surface annexe

La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures.
Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

Sactive = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :

Veau= Sactive x h (en m)

Veau = m3

Calcul du volume de la zone d'infiltration :

Vmassif drainant= Veau / i (indice de vide)

Vmassif drainant = m3

Calcul de la surface de la zone d'infiltration :

S zone infiltration = Vmassif drainant / E

S zone infiltration = m²

Vérification du temps de vidange :

t = Veau / ((Sinf x Pe x 3600)

t correspond au temps de vidange (en jours), il doit être inférieur à 48 h

t = ……..h

Si t > 48, redimensionner les ouvrages pour augmenter la surface d'infiltration afin d'obtenir t < 48.

Tarif de mise en place des ouvrages d'infiltration

Les prix ci-dessous sont donnés à titre informatifs et non contractuels, base 2018.
Ils peuvent varier en fonction des entreprises et des travaux à réaliser sur site.

		Prix (HT)
Frais généraux	**Installation et repli de chantier**	**500€**
Terrassements généraux (exécutés aux engins mécaniques)	Déblais et régalage de la terre végétale	20€/ m³ d'eau stockée
	Tranchée (conduite EP, massif drainant, SAUL)	18 - 22€/ m³
Matériaux / Fournitures	Fourniture et mise en œuvre géotextile	1.5 - 2€/ m³
	Structure drainante grave 20/60 sur 0.35m	26€/ m²
	Fourniture et pose de regard béton 40x40, 1m de hauteur	230€/ U
	Ø200 PVC CR8	35€/ ml
	Structure Alvéolaire Ultra Légère : 95% de vide + regard de contrôle + manchons de raccordement	250-300€/ m³ d'eau stocké
	Echelles d'eau	55€/ml

RAPPEL D'UN EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ EN DATE DU 19/09/2018

Attention : veuillez vérifier que les élèments correspondent au PLU en cours à cette adresse : *https://www.courseulles-sur-mer.com/vivre-a-courseulles/urbanisme/le-plu/*

Art. 1AU13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations (extrait) :

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour intégrer dans leur environnement les installations extérieures autres que les bâtiments couverts (emplacement pour la collecte des déchets, parking nouvellement créé, aire de stockage extérieur…).

OBJECTIFS & INTENTIONS

Favoriser une bonne gestion des déchets en encourageant les bonnes pratiques et travailler pour une meilleure intégration paysagère des éléments destinés à accueillir les déchets.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage alimentaire pour une économie circulaire (AGEC)

PRESCRIPTIONS

1 - Collectifs : configuration des locaux poubelles

- Les locaux poubelles doivent être ventilés, de manière naturelle ou non.
- Ils doivent être placés à proximité d'un accès direct sur voirie afin de faciliter le travail de dépose des bacs de collecte la veille du passage des services de ramassage des ordures.
- Les locaux poubelles isolés du reste du bâtiment sont interdits.



RECOMMANDATIONS

1 - Installation de bacs de compostage

- Conformément à la loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage alimentaire pour une économie circulaire (AGEC), il est vivement recommandé à partir de 2024 d'installer un composteur (a) dans son jardin et dans les copropriétés afin de recycler de manière naturelle les déchets alimentaires et limiter la quantité de déchets produits par chaque foyer.
- Il est conseillé d'installer ce(s) bac(s) en fond de parcelle et à l'ombre, afin d'éviter les éventuelles mauvaises odeurs.
- Il est conseillé d'opter pour un modèle en bois brut naturel plutôt qu'en plastique dans un souci de meilleure intégration paysagère.
- Les bacs de compostages sont à récupérer auprès de la communauté de communes Coeur de Nacre. Pour s'inscrire sur liste d'attente, contact au : 02 31 97 76 63 (service environnement) ou par mail : environnement@coeurdenacre.fr.



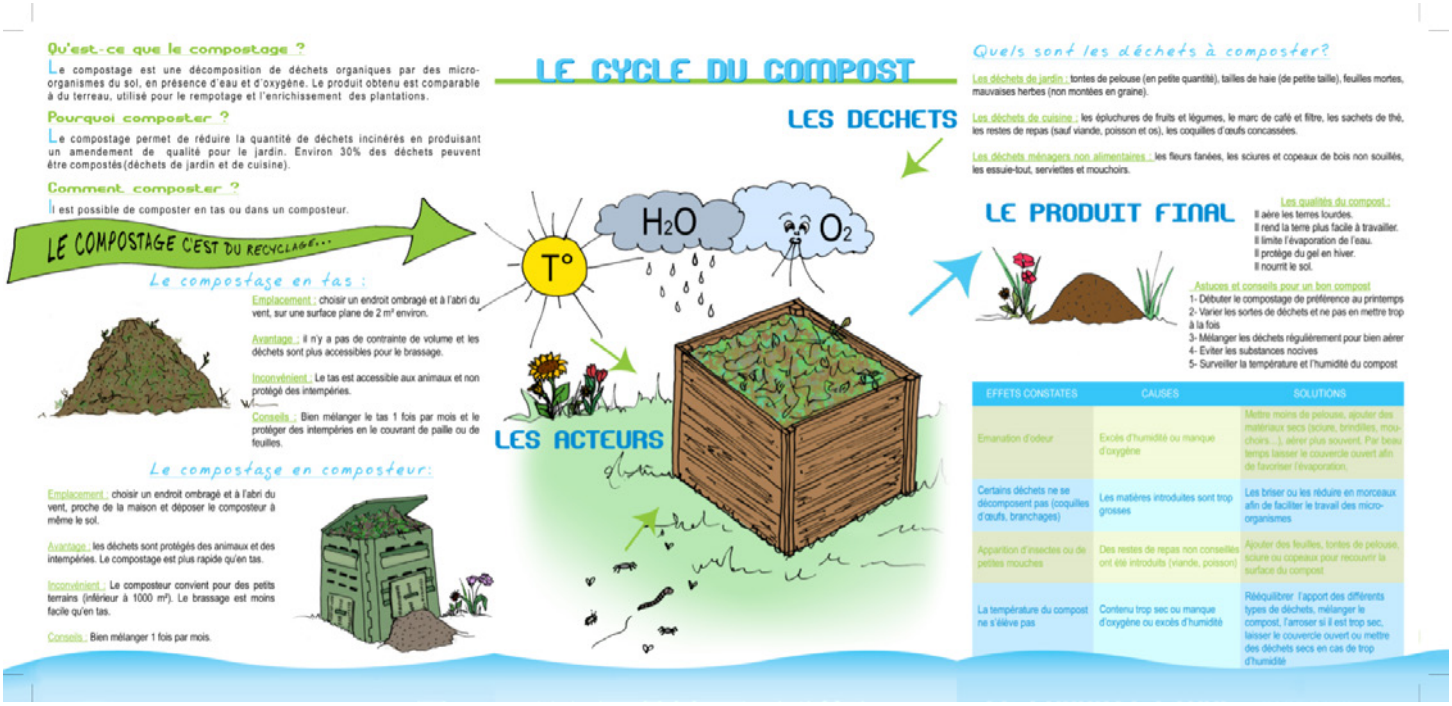
2 - Rangement des bacs de collecte des poubelles

- Le ramassage des ordures (ménagères et recyclables) se fera en porte à porte, sauf pour les impasses et les collectifs qui disposeront de plate-formes d'apports volontaires des poubelles.
- Le reste de la semaine, les bacs de collectes devront idéalement être rangés à l'intérieur des maisons, ou à défaut, en extérieur, à condition d'être totalement invisibles depuis l'espace public et d'être situés dans des abris fermés, en bois de préférence (b).
- Il est donc fortement conseillé de prévoir un espace à l'intérieur des maisons pour pouvoir accueillir les poubelles.
- Pour le verre, des points d'apports volontaires sous la forme de containers enterrés seront disposés dans la ZAC.





QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE



RAPPEL DU PLU RÉVISÉ DU 19/09/2018

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

Encourager la production de logements conformes aux exigences de la norme RE 2020, économes en énergie et propres. Il faut également veiller au confort des logements, en toutes saisons afin de limiter le recours au chauffage et à la climatisation.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Norme RE 2020 : Elle s'articule autour de trois principaux axes (source : www.ecologie.gouv.fr) :

> «Poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs, [...] en insistant en particulier sur la performance de l'isolation quel que soit le mode de chauffage installé, grâce au renforcement des exigences sur l'indicateur de besoin bioclimatique, Bbio.

> Diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, de la phase de construction à la fin de vie (matériaux de construction, équipements), en passant par la phase d'exploitation (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage…), via une analyse en cycle de vie.

> Permettre aux occupants de vivre dans un lieu de vie et de travail adapté aux conditions climatiques futures en poursuivant l'objectif de confort en été. Les bâtiments devront mieux résister aux épisodes de canicule [...].»

Une attestation de prise en compte de la RE 2020 doit être remise au dépôt du permis de construire.

Une attestation de prise en compte de la RE 2020 à l'achèvement des travaux permettant de montrer la cohérence entre l'étude thermique et le bâtiment construit doit être remise à la réception des travaux.

PRESCRIPTIONS

1 - Pompes à chaleur & tout autre dispositif de production d'énergie, d'eau chaude et climatisation nécessitant une unité extérieure

Les pompes à chaleur à détente directe (PAC air/air) et air/eau pour le chauffage sont autorisées. Cependant, il convient de rappeler que ces systèmes nécessitent un appoint électrique générant des appels de puissance en hiver pour le chauffage.

Afin de limiter les nuisances sonores et esthétiques qu'ils génèrent pour le paysage, les **pompes à chaleur & tout autre dispositif nécessitant un module extérieur** devront impérativement être intégrés dans les constructions ou, à défaut, être masqués dans des emplacements en dur les rendant totalement invisibles depuis l'espace public.

Voici des exemples de dispositifs obligatoires pour masquer ces modules :







RECOMMANDATIONS

1 - Bioclimatisme

Afin de favoriser les apports du soleil en hiver et limiter les inconforts liés à la chaleur en été, la conception des bâtiments peut être guidée par les principes du bioclimatisme. Pour cela, il serait judicieux de suivre les recommandations ci-après :

- Privilégier une implantation en Nord de parcelle afin de dégager un jardin au Sud;
- orienter les façades principales au Sud.
- préférer distribuer les pièces de vie plutôt au Sud pour qu'elles puissent bénéficier de la chaleur et du soleil, et positionner les espaces tampons (buanderie, cellier, garage, couloir etc.) plutôt au Nord.

2 - Isolation

Le recours à des isolants à forte inertie tels que la fibre de bois est recommandé dans les combles perdues et les rampants afin de limiter les risques de surchauffe en été.

3 - Chauffage

Sont recommandés :

- le chauffage au bois (poêle, chaudière, insert...).
- le chauffage solaire (apport minimal de 30%).

4 - Protections solaires

Des protections solaires peuvent être installées aux fenêtres et ouvertures (pergolas, auvents, stores bannes, volets, brise-soleils, végétation à feuilles caduques...).





5 - Ventilation

- La ventilation naturelle, notamment pour le confort d'été, est fortement encouragée. La mise en place d'une VMC (Ventilation mécanique contrôlée) est également encouragée.

- Le circuit de ventilation peut être de préférence réalisé avec des gaines rigides ou semi-rigides, présentant une surface intérieure lisse. Ce dispositif permet une réduction de la consommation d'énergie et facilite l'entretien des conduits.

- Il est vivement recommandé d'avoir recours à un système de ventilation double-flux haut rendement pour assurer le confort et le maintien de la qualité de l'air intérieur et la réduction des consommations d'énergie.

6 - Matériaux

Nous vous recommandons d'avoir recours à :

- des matériaux classés A+ pour les émissions dans l'air intérieur.

- des matériaux disposant d'un écolabel (NF-Environnement, écolabel européen).

- des matériaux biosourcés, d'origine naturelle aux performances environnementales optimales et aux capacités d'isolation équivalentes voire meilleures que les laines minérales (isolants de type fibre de bois, chanvre, ouate de cellulose, liège, fibres textiles recyclées etc).

- de préférer les matériaux recyclables pour anticiper les déconstructions;

- de limiter au maximum les isolants en polystyrène et polyuréthane issus de la pétrochimie.

L'usage du bois est encouragé. Il s'agit d'un matériau naturel, recyclable, stockant le carbone, rapide, avantageux quant à sa mise en oeuvre. Il nécessite peu d'énergie lors de ses opérations de transformations. Sont donc à privilégier :

- Les constructions en ossature bois;

- les menuiseries bois ou mixte bois-alu;

- les bois issus de forêts gérées durablement (label PEFC, FSC), d'origine française.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





VOLET 4 I ANNEXES

1 - EXEMPLE DE VISA URBAIN & PAYSAGER TYPE (MIG).....66

ANNEXE 1 : EXEMPLE DE VISA URBAIN & PAYSAGER TYPE (MIG)

atelier arcau
FRAUD | VEYRON & ASSOCIES

Visa architectural et paysager

Précédant le dépôt de la demande de Permis de Construire

ZAC de Saint-Ursin

VISA N°1 DU LOT N°00 en date du 01/01/2000

Avis

MERCI D'ADRESSER VOS COMPLEMENTS A : m.beloti@atelierarcau.fr

Commentaires :

Merci de vous référer aux éléments détaillés ci-après.

PROVISOIRE

Atelier ARCAU
Immeuble Steelband
68, rue Anita Conti – C.S. 70057
56002 VANNES Cedex
Tel : 02.97.40.33.33
contact@atelierarcau.fr
www.arcau.fr

Le visa de l'urbaniste et du paysagiste, coordinateurs de la ZAC, a pour but de guider les acquéreurs et leurs maîtres d'œuvre, dans la définition architecturale, urbanistique et paysagère de leur projet, afin d'assurer une cohérence globale au sein du nouveau quartier de Saint-Ursin, conformément au cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.
Nota : Ce visa n'entraine pas automatiquement un avis favorable au permis de construire, autorisation délivrée par la commune de Courseulles-sur-Mer.

INFORMATIONS GENERALES	
Demande initiale reçue le	
Modifications reçues le	
Indice des plans/date visés	
Nom du demandeur	
Nature du logement	Maison individuelle
Surface Plancher PC	

DOSSIER PC

Dossier PC : ~~incomplet /~~ complet
Fiche de renseignement : ~~non complétée/~~complétée

REMARQUES :

PCMI02 :

PCMI03 :

PCMI04 :

PCMI05 :

PROVISOIRE

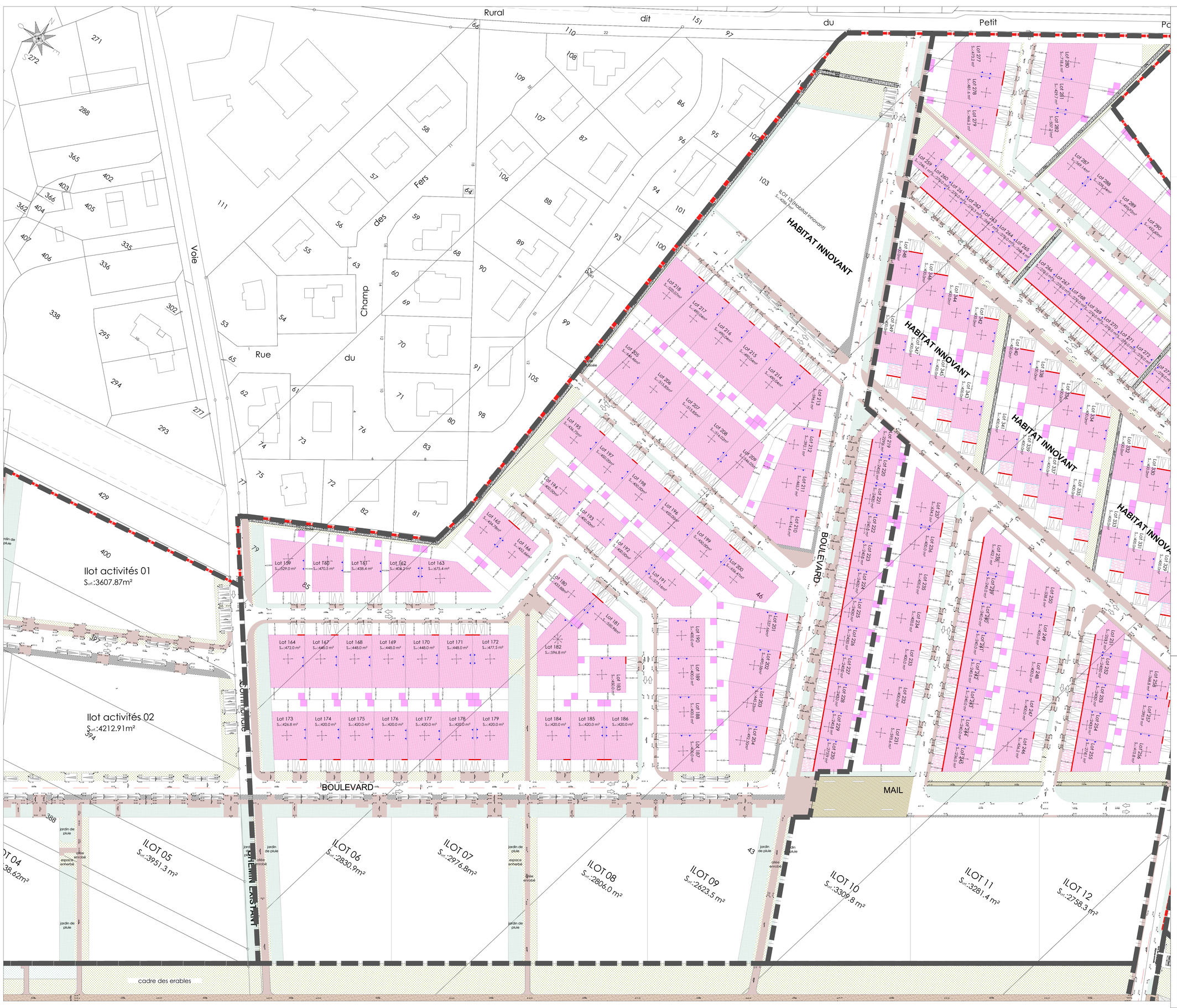
VISA URBAIN &PAYSAGER

IMPLANTATION		
Implantation par rapport à la voie		☐ Conforme ☒ A préciser
Respect de la zone d'implantation		☐ Conforme ☒ A préciser
Implantation par rapport aux limites de terrain.		☐ Conforme ☒ A préciser
Gabarit/hauteur des constructions		☐ Conforme ☒ A préciser
Implantation des annexes (abris de jardin)		☐ Conforme ☒ A préciser
Implantation volume complémentaire (carport)		☐ Conforme ☒ A préciser
Stationnements		☐ Conforme ☒ A préciser
MATERIAUX		
Façades	Matériau / couleur	☐ Conforme ☒ A préciser
Couverture / toitures	Matériau / couleur / pente	☐ Conforme ☒ A préciser
Eléments techniques de toiture : antennes, paraboles, panneaux photovoltaïques		☐ Conforme ☒ A préciser
Gouttière et descentes EP	Matériau / couleur	☐ Conforme ☒ A préciser
Ouvertures / menuiseries	Matériau / couleur	☐ Conforme ☒ A préciser
Occultations / volets	Intégration dans la maçonnerie, matériau, couleur	☐ Conforme ☒ A préciser
Abris de jardin, barbecues		☐ Conforme ☒ A préciser
TRAITEMENT PAYSAGER DES PARCELLES		
Topographie	Cote TN moyen: Cote accès au lot: Côte Projet RDC : Cote Garage :	☐ Conforme ☒ A préciser
Traitements de sol : Enclave de stationnement		☐ Conforme ☒ A préciser
Traitements de sol : Terrain		☐ Conforme ☒ A préciser
Palette végétale : Arbre		☐ Conforme ☒ A préciser

PROVISOIRE

Palette végétale : Haies	Haie sur façade d'accès : Haie latérale : Haies mitoyennes :	☐ Conforme ☒ A préciser
CLOTURES		
Typologie- Matériaux		☐ Conforme ☒ A préciser
Hauteur de clôture		☐ Conforme ☒ A préciser
Portail		☐ Conforme ☒ A préciser
Muret pare-vue		☐ Conforme ☒ A préciser
Intégration des coffrets techniques		☐ Conforme ☒ A préciser

PROVISOIRE



LIMITES ET REGLES D'IMPLANTATIONS

ACCES

- Accès et stationnement non clos obligatoire sur espace privé, de dimension 5m x 6m minimum. Indication de l'emplacement prévu du coffret réseaux (à confirmer)
- Localisation obligatoire des accès aux parkings souterrains (immeubles collectifs).
- Implantation potentielle pour accès piéton à la parcelle (portillon)

VOLUMES BÂTIS

Maisons individuelles, immeubles collectifs

- Zone constructible principale
- Zone constructible secondaire uniquement (RDC)
- Alignement obligatoire des façades (volume principal ou secondaire)
- Mitoyenneté obligatoire
- Orientation ligne de faîtage du volume principal

ANNEXES

- Emplacement obligatoire des annexes

Département de basse Normandie (14)

D'OUVRAGE

TERRANEA
2 rue Martin Luther King
14280 SAINT-CONTEST
Tél. : 02 31 06 91 00

SHEMA
Les Rives de l'Orne
15 avenue Pierre Mendès France - BP 53060
14018 CAEN CEDEX 2
Tél. : 33-(0)2 31 46 91 40

COURSEULLES SUR MER
-
ZAC DE SAINT URSIN

Plan de constructibilité (CPAUPE)

PHASE 3

Date	Modification	Indice	
Octobre 2023	Edition originale	A	25/10/2023
		B	
		C	

Ech: 1/500 ème

ARCAU ARCHITECTES
66 rue Amie Gare
BP 27 - 56102 VANNES CEDEX
Tél. 02 97 40 33 33 - Fax 02 97 40 32 27
e-mail: vannes@arcauarchi.fr

TAKTYK
8, rue du faubourg Poissonnière
75 010 paris
Tél. 09 81 92 05 02
e-mail: office@taktyk.net

INFRA Services
ZI Sud-Est - 11 rue de la Fréquelière 35 510
CESSON-SEVIGNE
Tel : 02 32 82 36 81
e-mail: lrabiterre@infraservices.fr

CERYX
187 rue des Frênes
28320 CHERISY
Tel : 02 37 38 03 70

LALLOUET GEOMETRE EXPERT
5427 Avenue des Dryades – Parc d'activités
14123 FLEURY SUR ORNE - CAEN
Tél : 02 31 820 820 Fax : 02 31820 821
e-mail:
patrick.lallouet@lallouet-geometre-expert.fr

LIMITES ET REGLES D'IMPLANTATIONS

ACCES

Accès et stationnement non clos obligatoire sur espace privé, de dimension 5m x 6m minimum
Indication de l'emplacement prévu du coffret réseaux (à confirmer)

Localisation obligatoire des accès aux parkings souterrains (immeubles collectifs).

Implantation potentielle pour accès piéton à la parcelle (portillon)

VOLUMES BÂTIS

Maisons individuelles, immeubles collectifs

Zone constructible principale

Zone constructible secondaire uniquement (RDC)

Alignement obligatoire des façades (volume principal ou secondaire)

Mitoyenneté obligatoire

Orientation ligne de faîtage du volume principal

ANNEXES

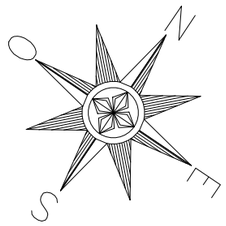
Emplacement obligatoire des annexes

TYPOLOGIES DE CLÔTURES

Limites en front de rue (public/privé)

Autres limites

Pour connaître les spécificités de chaque type de clôtures, veuillez vous référer au contenu du CPAUPE de la ZAC Saint-Ursin, chapitre "Aménagements extérieurs".



ZAC Saint Ursin

le lien de la ville vers le grand paysage
14 470 - Courseulles sur mer

PLAN DE CONSTRUCTIBILITÉ
ZOOM Phase 3

1/1000ème

26/10/2023



TYPOLOGIES DE CLÔTURES

Limites en front de rue (public/privé)

Autres limites

Pour connaitre les spécificités de chaque type de clôtures, veuillez vous référrer au contenu du CPAURE de la ZAC Saint-Ursin, chapitre "Aménagements extérieurs".

Département de basse Normandie (14)

D'OUVRAGE

TERRANEA
2 rue Martin Luther King
14280 SAINT-CONTEST
Tél. : 02 31 06 91 00

SHEMA
Les Rives de l'Orne
15 avenue Pierre Mendès France - BP 53060
14018 CAEN CEDEX 2
Tél. : 33-(0)2 31 46 91 40

COURSEULLES SUR MER
-
ZAC DE SAINT URSIN

Plan de clôtures

PHASE 3

Date	Modification	Indice
Octobre 2023	Edition originale	A
		B
		C

25/10/2023

Ech: 1/500 ème

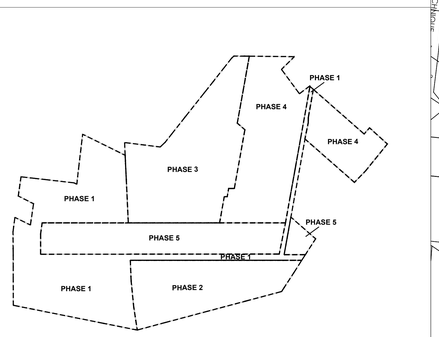
ARCAU ARCHITECTES
41 rue Alsace
BP 21 - 14 202 VIRE CEDEX
Tél. 02 31 40 33 33 - Fax: 02 31 40 32 27
e-mail: contact@atelierarcau.fr

TAKTYK
8, rue du Général Fromentin
75 015 paris
Tél. 09 81 32 05 02
e-mail: office@taktyk.net

INFRA Services
ZI Sud-Est - Rue Jacques Cartier 35 510
CESSON SEVIGNE
Tel : 02 32 82 36 81
e-mail: lrabierre@infraservices.fr

CERYX
187 rue des Forts
29500 ERGUY
Tel : 02 37 39 03 70

LALLOUET GEOMETRE EXPERT
5427 Avenue Albert Einstein – Parc d'activités
14123 FLEURY SUR ORNE – CAEN
Tél. : 02 31 820 820 Fax : 02 31820 821
e-mail:
patrick.lallouet@lallouet-geometre-expert.fr



LEGENDE

LL : lot libre

MIG : maisons individuelles groupées

COL : habitat collectif

VC : verger citadin

ACT : zone d'activité

Département de basse Normandie (14)

MAITRE D'OUVRAGE

TERRANEA
2 rue Martin Luther King
14280 SAINT-CONTEST
Tél. : 02 31 06 91 00

SHEMA
Les Rives de l'Orne
15 avenue Pierre Mendès France - BP 53060
14018 CAEN CEDEX 2
Tél. : 02 31 46 91 40

COURSEULLES SUR MER
-
ZAC DE SAINT URSIN

PRO

Plan masse général

Date	Modification	Indice	
Novembre 2019	Edition originale	A	25/05/2021
Février 2020	Mise à jour plan paysage et réseaux	B	
Juillet 2020	Export à jour	C	
Mai 2021	Export à jour - Reste places PMR à MàJ	D	
			Ech: 1/1000 ème

ARCAU ARCHITECTES
Bât. Le Nord-Ouest
BP 57 - 95 000 CERGY PONTOISE CEDEX
Tél. 02 87 40 35 20 Fax. 02 87 40 33 27
e-mail: agence@arcau.fr

TAKTYK
8, rue du Soubeyrg Prolongée
31 100 TOULOUSE
Tél. 09 81 33 05 03
e-mail: office@taktyk.net

INFRA Services
ZI Sud-Est - 11 Rue de l'Hirondelle 35 510
CESSON SEVIGNE
Tel : 02 52 82 38 81
e-mail: bladement@infraservices.fr

CERYX
187 rue des Forts
28500 CHERISY
Tél : 02 37 39 63 70

LALLOUET GEOMETRE EXPERT
5427 Avenue Pierre Mendès – Parc
d'activités
14123 FLEURY SUR ORNE - CAEN
Tél : 02 31 820 820 Fax : 02 31820 821
E-mail :
patrick.lallouet@lallouet-geometre-expert.fr

LE PARC Saint-ursin
QUARTIER VERT À COURSEULLES-SUR-MER

Courseulles sur-Mer

ZAC SAINT-URSIN à COURSEULLES-SUR-MER

CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS (CCCT)
SITUÉS À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE DE LA ZAC – Tranche 4
10 février 2026

Sommaire

ARTICLE 1 – Précisions liminaires sur le CCCT 4
1.1. Etablissement du CCCT 4
1.2. Structure du CCCT 4
1.3. Opposabilité du CCCT 4
1.4. Sens des termes employés 4
1.5. Insertion obligatoire dans l'acte de cession ou location 5
1.6. Substitution de co-contractant 5
ARTICLE 2 – Précisions liminaires sur la division des terrains cédés ou loués 5
Titre I – Encadrement réglementaire des constructions à venir 6
ARTICLE 3 – Destination des constructions 6
ARTICLE 4 – Surface de plancher autorisée 6
ARTICLE 5 – Prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales 6
Titre II – Encadrement contractuel des aménagements et des constructions à venir 7
Chapitre 1 – Terrains destinés à un usage public ou collectif 7
ARTICLE 6 – Obligations à charge de l'aménageur de la zac 7
ARTICLE 7 – Garde et entretien 7
7.1. Remise des ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC 7
7.2. Garde, entretien, utilisation et police 7
7.3. Ouvrages réalisés par les constructeurs 7
7.4. Documentation 8
Chapitre 2 – Terrains destinés à être cédés ou donnés à bail 9
ARTICLE 8 – Urbanisme et architecture 9
8.1. Lien avec la ZAC 9
8.2. Lien avec le document local d'urbanisme 9
8.3. Cahier de prescription architecturales, urbaines, paysagères et environnementales 9
ARTICLE 9 – Bornage et clôture 9
9.1. Bornage 9
9.2. Clôtures et mitoyenneté 10
ARTICLE 10 – Desserte des terrains cédés ou loués 10
10.1. Limites des prestations et définition 10
10.2. Sanctions à l'égard de l'aménageur de la ZAC 10
ARTICLE 11 – Branchements et canalisations 10
ARTICLE 12 – électricité 11
ARTICLE 13 – Gaz 11
ARTICLE 14 – Télécommunications 12
14.1. Internet 12
ARTICLE 15 – établissements des projets et coordination des travaux 12
15.1. Etablissement des projets 12
15.2. Coordination des travaux 13
ARTICLE 16 – Exécution des travaux par le constructeur ou ses entrepreneurs 13
Titre III – Gestion des équipements communs et servitudes d'intérêt général 14
ARTICLE 17 – Entretien des espaces libres autres que ceux de l'article 7 14
ARTICLE 18 – Usage des espaces libres, servitudes 14
18.1. Parties non construites 14
18.2. Servitude réciproque 14
18.3. Servitude de passage des réseaux 14
ARTICLE 19 – Tenue générale 14

ARTICLE 20 – Assurances 14
ARTICLE 21 – Modification du cahier des charges 15
Titre IV – Délais d'exécution et sanctions 16
ARTICLE 22 – Délai d'exécution 16
ARTICLE 23 – Prolongation éventuelle des délais d'exécution 16
ARTICLE 24 – Sanctions à l'égard du constructeur 17
24.1. Dommages-intérêts 17
24.2. Résolution de la vente 17
24.3. Résiliation de l'acte de location 17
24.4. Frais et charges 18
ARTICLE 25 – Ventes, location, morcellement des terrains cédés ou loués 18

ARTICLE 1 – PRECISIONS LIMINAIRES SUR LE CCCT

1.1. Etablissement du CCCT

Aux termes d'une concession d'aménagement conclue le 6 novembre 2015, sur le fondement des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, la commune de Courseulles-sur-Mer a confié au groupement SHEMA - FONCINVESTIS, ici désigné sous le terme « l'aménageur de la ZAC », l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de SAINT-URSIN. La commune a approuvé la création de la ZAC SAINT-URSIN par délibération du 11 avril 2013 puis a approuvé le Dossier de Réalisation par délibération du 17 octobre 2019.

En application des dispositions de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, il est fait obligation au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI, et au préfet dans les autres cas, d'approuver lors de chaque cession ou concession d'usage d'un terrain situé au sein du périmètre de ZAC un cahier des charges particulier.

L'aménageur intervient à la signature du cahier des charges en sa qualité de commercialisateur du lot.

1.2. Structure du CCCT

Le présent cahier des charges est organisé en quatre titres :

- Le titre I contient des dispositions de nature réglementaire venant encadrer les constructions qui seront réalisées sur le terrain cédé ou loué. Ces dispositions sont édictées par la personne publique signataire.
- Le titre II définit les obligations que l'aménageur de la ZAC et le constructeur déclarent volontairement s'engager à respecter pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction à venir.
- Le titre III détermine les modalités de gestion des équipements communs qui seront réalisés et les servitudes de droit privé que les parties s'imposent dans un but d'intérêt général.
- Le titre IV prévoie les délais d'exécution et les sanctions applicables en cas de méconnaissance des obligations découlant des trois premiers titres.

1.3. Opposabilité du CCCT

Le titre I contient des dispositions de nature réglementaire. De par cette nature, ces dispositions sont opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme touchant le lot cédé ou loué.

Le titre II contient des dispositions de nature purement contractuelle et bilatérale (aménageur/constructeur). Ces dispositions ne comportent, sauf indication expresse contraire, aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées à d'autres personnes, ni être invoquées par elles à l'encontre de l'aménageur de la ZAC ou du constructeur, conformément à l'article 1203 du code civil.

Le titre III détermine les modalités de gestion des équipements communs et impose des servitudes d'intérêt général au cessionnaire ou locataire de lot, ainsi qu'à ses ayants-cause à quelque titre que ce soit. A ce titre, l'utilisateur du lot prend l'engagement d'imposer à un sous-acquéreur ou un sous-locataire éventuel, de s'engager lui-même directement sur ces obligations envers l'aménageur de la ZAC.

Enfin, le titre III s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur de la ZAC.

Chaque assujetti est donc fondé à se prévaloir des dispositions du titre troisième à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur de la ZAC déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

Sauf disposition contraire prévue dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC, à l'exception de celles du titre III.

1.4. Sens des termes employés

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le terme de « constructeur » tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ...

etc, et ce en raison de son obligation principale de construire sur le lot acquis ou loué afin de permettre la réalisation des objectifs et du programme des constructions de la zone d'aménagement concerté.

- d'autre part, on désignera sous l'expression d'« acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc., et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique... etc.
- enfin, on désignera indifféremment par l'expression « l'aménageur de la ZAC » la SAS SAINT URSIN chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.

1.5. Insertion obligatoire dans l'acte de cession ou location

Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.6. Substitution de co-contractant

A l'expiration de la concession d'aménagement visée aux articles 1.1 et 1.4 ci-avant, pour quelque raison que ce soit, la personne publique concédante sera substituée de plein droit à l'aménageur de la ZAC dans tous les droits et obligations résultant pour celui-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

ARTICLE 2 – PRECISIONS LIMINAIRES SUR LA DIVISION DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains compris dans le périmètre de la ZAC font l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux utilisateurs publics ou privés.

Cette division ne constitue pas un lotissement au sens du code de l'urbanisme et n'est donc pas soumise aux formalités prévues pour les lotissements, en vertu des dispositions des articles R.442-1 (c) et R.442-2 de ce code.

Titre I – Encadrement réglementaire des constructions à venir

ARTICLE 3 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La cession ou la location du lot est consentie en vue de la réalisation du programme de constructions précisé dans l'acte de cession ou de location et dont le plan de masse est joint en ANNEXE 3 au présent CCCT.

Ce programme de constructions participe lui-même de la réalisation du programme des constructions de la ZAC dont le plan de programmation est joint en ANNEXE 3 au présent CCCT.

Les constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du document local d'urbanisme applicable et de la réglementation nationale d'urbanisme, de la réglementation générale et du titre II ci-après.

ARTICLE 4 – SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher et le nombre prévisionnel de logements dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est précisé en ANNEXE 4 aux présentes lors de chaque cession ou location.

ARTICLE 5 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

Pour assurer une cohérence architecturale à l'ensemble du site et conformément aux dispositions de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, le présent cahier des charges fixe des prescriptions de nature techniques, urbanistiques et architecturales pour la durée de la réalisation de la zone d'aménagement concerté, qui sont annexées aux présentes (ANNEXE 1).

Ces prescriptions revêtent une portée réglementaire et seront opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme concernant le lot cédé ou loué, dans la mesure où elles n'expriment pas de règles plus sévères que celles découlant expressément du document local d'urbanisme en vigueur (PLU, POS ou document en tenant lieu) pour chaque point particulier réglementé.

Elles devront être prises en compte dans la phase d'étude des projets portés par le constructeur, dans le cadre des demandes d'autorisation afférentes auxdits projets et durant leur réalisation.

En fonction des différents secteurs, ces prescriptions pourront notamment régir l'implantation ou l'alignement des constructions, les volumétries, ainsi que les accès aux parcelles.

D'une façon générale, la qualité architecturale des constructions s'imposera comme une donnée fondamentale dans la démarche de conception des projets qui devront notamment prendre en compte les principaux thèmes de composition de l'architecture urbaine dans la ZAC (socle, entrée, couronnement ou toiture, etc...).

Titre II – Encadrement contractuel des aménagements et des constructions à venir

CHAPITRE 1 – TERRAINS DESTINES A UN USAGE PUBLIC OU COLLECTIF

ARTICLE 6 – OBLIGATIONS A CHARGE DE L'AMENAGEUR DE LA ZAC

L'aménageur de la ZAC exécutera, en accord avec la personne publique concédante de l'opération et conformément au document local d'urbanisme en vigueur, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics de la ZAC et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités compétentes, soit à être remis aux organismes concessionnaires dont la constitution est prévue au présent cahier des charges.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'aménageur de la ZAC sont définies dans le cahier des limites de prestations générales (ANNEXE 2).

Sous réserve que d'autres délais ne soient prévus dans l'acte de cession ou location ou dans ses annexes, l'aménageur de la ZAC s'engage à exécuter dans les trois mois de la cession ou de la location de chaque lot :

- une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès audit lot,
- les canalisations d'eau et d'électricité permettant son alimentation.
- la voirie définitive dans un délai de six mois après la date où tous les bâtiments seront achevés et occupés. Lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés l'aménageur de la ZAC si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison, des intempéries ou pour des cas de force majeure.

ARTICLE 7 – GARDE ET ENTRETIEN

7.1. Remise des ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC

Conformément aux termes de la concession d'aménagement en vigueur, la remise intervient à l'achèvement, qui est réputé accompli aux plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.

7.2. Garde, entretien, utilisation et police

Les espaces et ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC demeurent à sa garde, et sous son entretien, jusqu'à leur remise à la collectivité compétente ou au concessionnaire habilités. L'aménageur pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie de ces voies, places et espaces publics.

Dès l'ouverture de ces ouvrages au public, et notamment dès l'ouverture des voiries à la circulation publique, la police y sera assurée par la personne publique compétente.

7.3. Ouvrages réalisés par les constructeurs

Lorsqu'ils sont destinés à être intégrés au domaine public, les espaces et ouvrages réalisés par les constructeurs demeurent sous leur garde tant que cette remise n'a pas eu lieu.

Jusqu'à leur remise à la collectivité compétente, chaque constructeur sera tenu de contribuer à leur entretien, qu'il s'agisse de voies, espaces libres ou réseaux divers, ainsi que le cas échéant, de participer aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges etc., ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher des édifices construits hors eau sur la parcelle cédée ou louée par rapport à la surface de plancher de l'ensemble des immeubles construits hors eau sur la zone.

Les sommes dues à l'aménageur de la ZAC seront comptabilisées par celui-ci sur un compte spécial. Elles lui seront versées dans le mois suivant l'envoi de la facture correspondante.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il est dit plus après.

La collectivité compétente assure la garde et l'entretien des ouvrages dès leur remise.

7.4. Documentation

A la remise des ouvrages et au plus tard à la réception, le constructeur fournit à la collectivité compétente, aux concessionnaires de service public, et aux administrations publiques compétentes tous documents sur les ouvrages tels qu'ils ont été exécutés sous sa maîtrise, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation.

CHAPITRE 2 – TERRAINS DESTINES A ETRE CEDES OU DONNES A BAIL

ARTICLE 8 – URBANISME ET ARCHITECTURE

8.1. Lien avec la ZAC

Tout projet de construction porté par l'utilisateur d'un lot, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire ou d'aménager si la construction est l'accessoire d'aménagements, sera soumis à l'avis de l'urbaniste de la ZAC désigné par l'aménageur.

8.2. Lien avec le document local d'urbanisme

Le constructeur et l'aménageur de la ZAC s'engagent à respecter les dispositions applicables du PLU, du POS ou du document en tenant lieu, dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

Il est rappelé à ce sujet que le PLU est un document réglementaire et que tant les prescritions et orientations du projet d'aménagement et de développement durable, que le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

En aucun cas la responsabilité de l'aménageur de la ZAC ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou du document en tenant lieu, ou des évolutions que l'autorité publique compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

8.3. Cahier de prescription architecturales, urbaines, paysagères et environnementales

Les cahiers des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnemntales (CPAUPE) constituent l'annexe 1 du présent document. Les constructeurs devront s'y conformer, sous peine de refus de permis de construire. Dans le cas ou la construction ne serait pas conforme au permis de construire déposé et obtenu, une première mise en demeure de se conformer au permis de construire sera adressée au constructeur. Si dans un délai de trois mois à compter de la mise en demeure le bâtiment n'est pas conforme, l'aménageur pourra engager une action en responsabilité. Par ailleurs, le sequestre mentionné à l'article 16 des présentes ,ne sera rendu à l'acquéreur qu'après constat de la conformité de la construction au permis de construire.

ARTICLE 9 – BORNAGE ET CLOTURE

9.1. Bornage

L'aménageur de la ZAC fera procéder à ses frais par un géomètre-expert DPLG, à :

- l'établissement du ou des documents d'arpentage qui est ou sont nécessaire(s) à la vente ;
- le bornage du terrain.

Pour les opérations de constructions d'immeubles d'habitation ou mixte (professionnel et d'habitation), le bornage ainsi que le descriptif du terrain résultant de ce bornage sont établis pour la signature de la promesse de vente, conformément aux dispositions de l'article L.115-4 du code de l'urbanisme.

Pour les opérations de construction d'immeubles à usage autre que d'habitation ou mixte, cette intervention sera réalisée préalablement à l'acte authentique et à la prise de possession du terrain.

L'acquéreur scellera son accord sur la définition physique du terrain qui lui est proposé en signant le plan de bornage. Ce document servira à l'établissement du document d'arpentage.

Le bornage sera réceptionné par l'acquéreur préalablement à la prise de possession du terrain et au démarrage du chantier, et donnera lieu à la signature d'un procès-verbal.

L'acquéreur est tenu de respecter scrupuleusement les limites fixées. En aucun cas, il ne pourra faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué.

Il devra veiller à ce que les fondations de ses immeubles, clôtures et tous ouvrages se situent à l'intérieur de son terrain, sauf accord écrit de l'aménageur de la ZAC.

Ces dispositions, qui concernent notamment les fondations, s'appliquent à toute limite séparative du domaine privé et du domaine public, y compris après rétrocession éventuelle.

En outre, lorsque la limite de propriété correspondra à celle d'un immeuble bâti, l'acquéreur sera tenu de faire procéder à l'implantation de ce dernier par un géomètre-expert DPLG.

9.2. Clôtures et mitoyenneté

Tout cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par l'aménageur de la ZAC ne peut, en aucun cas, réclamer à ce dernier la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté. Le constructeur ayant supporté les frais de clôture devra néanmoins présenter les justificatifs des coûts de la clôture à l'appui de sa demande de remboursement. En cas de litige, il appartiendra aux acquéreurs de saisir la juridiction compétente.

Lorsqu'une clôture sera établie en limite de l'espace public et de l'espace privé, celle-ci devra faire l'objet d'un projet précis inclus dans la demande de permis de construire ou d'aménager.

ARTICLE 10 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

10.1. Limites des prestations et définition

La limite des prestations dues par l'aménageur de la ZAC et la définition des obligations des constructeurs au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans le « tableau de limites de prestations » annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe 2 du présent CCCT.

Les ouvrages à la charge de l'aménageur de la ZAC seront réalisés par celui-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la personne publique concédante, conformément aux prescriptions du PLU, et au programme des équipements publics du dossier de réalisation de la ZAC dans les délais fixés à l'article 6 ci-dessus.

10.2. Sanctions à l'égard de l'aménageur de la ZAC

En cas d'inexécution par l'aménageur de la ZAC des travaux lui incombant dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession ou location, le constructeur est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de lui réclamer une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de sa défaillance.

ARTICLE 11 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur de la ZAC à la collectivité compétente ou aux sociétés concessionnaires, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, ... etc., établis par l'aménageur de la ZAC, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics concernés.

La remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux seront supportés intégralement par le constructeur ainsi que, éventuellement, le versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

Les travaux de remise en état feront l'objet d'un procès-verbal dressé contradictoirement avec l'aménageur de la ZAC. En cas de réserves émises par l'aménageur, le constructeur s'engage à réaliser les travaux modificatifs dans un délai de 15 jours, tout dépassement de ce délai entrainant l'application de pénalités telles que prévues à l'article 25.

Après remise des ouvrages publics par l'aménageur de la ZAC aux collectivités compétentes ou aux sociétés concessionnaires, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

ARTICLE 12 – ELECTRICITE

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité les terrains ou les locaux nécessaires.

L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec le gestionnaire.

Cette mise à disposition fera l'objet de conventions particulières entre le gestionnaire du réseau public de distribution et le constructeur.

Dans le cas où le constructeur met à disposition du gestionnaire réseau public un local adéquat, le constructeur aura droit à une indemnité versée par le gestionnaire du réseau et dont le montant est fixé par les textes réglementaires.

Il appartient au constructeur de se faire préciser auprès du gestionnaire du réseau public de distribution les éléments techniques imposés par les textes réglementaires en vigueur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par l'aménageur de la ZAC tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau public de distribution.

En conséquence, ce dernier pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 13 – GAZ

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Après la réalisation des installations de gaz, le constructeur devra obtenir le certificat de conformité prévu par les textes en vigueur.

En temps opportun, et au plus tard avant l'exécution des travaux, le constructeur soumettra au gestionnaire du réseau public de distribution de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage à mettre à disposition du gestionnaire du réseau public de distribution, les sols, terrains, locaux *ad-hoc*, nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage ... etc.

Dans le cas où le constructeur met à disposition du gestionnaire réseau public un local adéquat, le constructeur aura droit à une indemnité versée par le gestionnaire du réseau et dont le montant est fixé par les textes réglementaires.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire du réseau public de distribution, c'est-à-dire la possibilité de vérifier, avant la mise en service et ultérieurement, les installations intérieures.

Le constructeur, propriétaire des terrains traversés par une canalisation de transport ou de distribution de gaz et ses ayants-droits s'abstiennent de tout fait de nature à nuire à la construction, à la bonne utilisation et à l'entretien de la canalisation dans les conditions définies par les textes en vigueur.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par le vendeur tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau.

En conséquence, cet organisme pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 14 – TELECOMMUNICATIONS

14.1. Internet

Lorsque l'aménageur de la ZAC réalisera une infrastructure de télécommunication composée de fourreaux en attente, avec une chambre de tirage à proximité, de façon à permettre la desserte des constructions par plusieurs opérateurs distincts jusqu'en limite de propriété du constructeur, le constructeur devra poursuivre cette infrastructure jusqu'à son projet de construction dans la continuité et en conformité avec celle-ci-dessus.

Le constructeur devra respecter les normes de construction en vigueur pour réaliser la desserte intérieure de l'immeuble. Le coût des travaux de desserte intérieure de l'immeuble est à la charge du constructeur.

ARTICLE 15 – ETABLISSEMENTS DES PROJETS ET COORDINATION DES TRAVAUX

15.1. Etablissement des projets

Le processus de mise au point par le constructeur de son projet architectural fera l'objet d'une démarche concertée s'accompagnant de validations systématiques par l'urbaniste de la ZAC aux différentes étapes de sa conception (esquisse - APS - accord préalable au dépôt de PC - APD).

A cet égard le constructeur devra fournir à l'urbaniste de la ZAC, l'ensemble des plans permettant d'analyser le projet et de vérifier sa connexion aux espaces publics de la ZAC.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec l'aménageur de la ZAC et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai précisé à l'article 23.

Le constructeur devra établir ses projets en conformité avec le cahier des prescriptions techniques et des limites de prestations, le cahier des prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques qui pourra inclure des dispositions particulières au projet d'aménagement de la ZAC (prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères).

Le constructeur devra respecter les directives de l'urbaniste de la ZAC, le cas échéant celles du paysagiste de la ZAC.

Le constructeur devra communiquer à l'aménageur de la ZAC une copie du dossier complet de demande de permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 23, afin que l'aménageur de la ZAC puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage notamment).

L'aménageur de la ZAC pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'aménageur pourra établir les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédés ou loués. A cet effet, il pourra notamment établir des plans masses définissant le parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent.

L'aménageur de la ZAC pourra également établir des esquisses de plans masses, qu'il fournira au constructeur, assorties des estimations comparatives sommaires pour les infrastructures correspondantes et de la définition graphique des limites physiques des prestations, conformément à l'annexe 2 du présent cahier, dite programme des prestations techniques particulières.

L'aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales (ANNEXE 1) ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

L'examen du dossier par l'aménageur de la ZAC ne saurait engager sa responsabilité, le constructeur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

15.2. Coordination des travaux

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

En aucun cas, l'aménageur de la ZAC ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

En cas de réalisation de tirants ou de dispositifs équivalents sous le domaine public ou sous des terrains appartenant à l'aménageur de la ZAC pour les besoins de sa construction, le constructeur devra fournir à l'aménageur ou à la collectivité selon le cas, les plans d'exécution.

ARTICLE 16 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LE CONSTRUCTEUR OU SES ENTREPRENEURS

Le constructeur ou, s'il n'effectue pas lui-même les travaux, les entrepreneurs intervenant pour son compte auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur de la ZAC. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et l'aménageur.

En cas de dégradations des aménagements, constatées à l'issue de la construction, l'aménageur sollicitera le constructeur pour le paiement des réparations. Le constructeur s'acquittera du montant de ces réparations auprès de l'aménageur dans les deux (2) mois de la réception de la facture.

En outre, pour garantir ce paiement l'acte notarié pourra prévoir le versement par le constructeur en la comptabilité du Notaire, d'une provision pouvant aller de mille euros (1000€) pour les lots libres à deux mille euro (2 000€) pour les programmes groupés, en garantie du nettoyage de la voirie dont dépend l'immeuble vendu, et de l'absence de dommages causés à celle-ci pendant la phase de construction ; ladite somme restera séquestrée entre les mains de l'office notarial et sera remise automatiquement à l'acquéreur, après constat par l'aménageur de la restitution de la voirie sans besoin de nettoyage ni d'aucune réparation, après l'achèvement du bâtiment.

Dans le cas contraire, et faute de paiement des réparations dans les conditions mentionnées ci-dessus, cette somme restera acquise à l'aménageur, sans exclure la possibilité pour lui de demander le montant réel des travaux de réparations, dans l'hypothèse où leur coût dépasserait ce montant.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m² de surface de plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Titre III – Gestion des équipements communs et servitudes d'intérêt général

ARTICLE 17 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX DE L'ARTICLE 7

Chaque constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

ARTICLE 18 – USAGE DES ESPACES LIBRES, SERVITUDES

18.1. Parties non construites

Les parties non construites des terrains destinés à être cédés ou loués, sauf d'une part ceux cédés pour la construction de bâtiments publics (écoles, mairie ... etc.) et sauf d'autre part les parties dites espaces privatifs expressément désignées dans l'acte de cession ou de location, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

Les constructeurs ou leurs ayants-cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés, sous réserve des exclusions précisées à l'alinéa ci-dessus..

18.2. Servitude réciproque

Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque et sans indemnité de part ni d'autre.

En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains visés à l'article 19.1 sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

18.3. Servitude de passage des réseaux

Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles ... etc., telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur de la ZAC, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée habilitée, ou pour leur compte.

ARTICLE 19 – TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ou sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial.

L'aménageur pourra accorder des dérogations aux interdictions susvisées et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

ARTICLE 20 – ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain par une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

ARTICLE 21 – MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 18), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de surface de plancher que chaque constructeur est autorisé à réaliser sur le lot cédé ou loué.

Les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

Titre IV – Délais d'exécution et sanctions

ARTICLE 22 – DELAI D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1. Commencer sans délai les études de la totalité des constructions autorisées sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer et à contacter l'architecte urbaniste conseil de la ZAC pour exposer son projet. Le constructeur communiquera le projet de permis de construire dans les 30 jours à l'agence mandatée pour la commercialisation qui transmettra dans un délai de 15 jours pour avis. L'architecte conseil rendra son avis dans les 30 jours. Si l'avis est favorable ou favorable avec réserve, le constructeur aura 60 jours pour se conformer à l'avis et déposer le permis de construire. Dans le cas d'un avis défavorable de l'architecte conseil la demande de permis de construire ne pourra pas être déposée, et devra être reprise jusqu'à obtention d'un avis favorable.
2. Déposer son dossier de demande de permis de construire en mairie de Courseulles-sur-Mer en autant d'exemplaires que souhaité par la commune. Il est précisé que la commune transmettra un exemplaire à l'architecte conseil de la zone pour visa.
3. Déposer sa demande de permis de construire dans un délais de 2 mois à dater de la signature de la promesse unilatérale de vente ou de compromis de vente, étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre ; en cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers de l'année correspondant à la tranche considérée ;
4. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 3 mois à compter de la signature de l'acte authentique transférant la propriété ;
5. Avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire purgé du recours des tiers.

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'aménageur de la ZAC d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification éventuelle par l'architecte de l'aménageur.

Pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera également considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement pour la construction des bâtiments à usage d'habitation.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. L'aménageur de la ZAC pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 23 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS D'EXECUTION

Les délais fixés à l'article 23 ci-dessus seront prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations, si leur inobservation est due à un cas de force majeure. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des prêts aidés en matière de logement (détailler la nature du financement attendu).

Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location, et leurs annexes, l'aménageur de la ZAC pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes.

24.1. Dommages-intérêts

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 23, l'aménageur de la ZAC le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°. Si le constructeur a méconnu une autre de ses obligations découlant du présent cahier des charges, le vendeur le mettra en demeure de satisfaire à cette obligation dans un délai de 10 jours.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, le vendeur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec un maximum à percevoir de 10/100 (10 %) dudit prix de cession.

En cas de location, l'indemnité sera égale à 1/10 du loyer mensuel dû par jour de retard avec un maximum d'une année de loyer.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint le maximum prévu ci-dessus l'aménageur de la ZAC pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

24.2. Résolution de la vente

La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur de la ZAC, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 23 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'aménageur de la ZAC, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes.
- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée.

Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'aménageur de la ZAC étant l'administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal civil compétent sur la requête de l'aménageur de la ZAC.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de l'aménageur de la ZAC que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

24.3. Résiliation de l'acte de location

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location ainsi que le régime applicable.

24.4. Frais et charges

Tous les frais seront à la charge du constructeur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation. Ces sommes sont réparties entre les créanciers suivant les formes et conditions concernant le règlement des prix de vente d'immeubles.

ARTICLE 25 – VENTES, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Hormis l'hypothèse d'un recours à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) au sens de l'article 1601-3 du code civil expressément approuvé par l'aménageur de la ZAC, les terrains ou les baux ne pourront être librement cédés par le constructeur, et aucun droit ne pourra être consenti sur les terrains, même à titre précaire, qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus. En cas d'intention de recourir à la VEFA par le constructeur, sans que l'aménageur de la ZAC n'ait au préalable donné expressément son accord à ce type de vente, l'aménageur pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, jusqu'à la passation du contrat de VEFA du constructeur avec les sous-acquéreurs et sous réserve que les travaux n'aient pas encore commencé

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction.

Avant toute cession dans le contexte ci-dessus évoqué, le constructeur devra aviser l'aménageur de la ZAC de ses intentions, au moins trois mois à l'avance.

L'aménageur de la ZAC pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %.

En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur de la ZAC, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'aménageur de la ZAC.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédit-preneurs aient reçu l'agrément préalable de l'aménageur de la ZAC.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire au sens de l'article 1601-1 du code civil.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par l'aménageur de la ZAC et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Lu et approuvé

A Caen, le 13 Février 2026

La Maire

MAIRIE DE COURSEULLES SUR MER 14470

Anne-Marie PHILIPPEAUX

L'Aménageur de la ZAC

SAS SAINT URSIN
Dénomination sociale : GROUPEMENT SHEMA - FONCINVESTIS COURSEULLES
Société par Actions Simplifiée au capital de 500 000€ - SIRET 824 049 068 00011 - APE 4110D
Bureaux : Les Rives de l'Orne - 15 avenue Pierre Mendès France
Correspondance : BP 53060 - 14018 CAEN Cedex 2
Tél. 02 31 46 91 40 - Fax 02 31 46 91 41

ZAC SAINT-URSIN à COURSEULLES-SUR-MER

CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS (CCCT)

ANNEXES

Annexe 1 : Cahiers des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales
Annexe 2 : Tableau des limites de prestations générales et techniques particulières
Annexe 3 : Plan de programmation
Annexe 4 : Autorisation de cession et attestation de délivrance de Surface de Plancher

ANNEXE 1

AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER

CAHIERS DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

ANNEXE 2

AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER

TABLEAU DES LIMITES DE PRESTATIONS GENERALES ET TECHNIQUES PARTICULIERES

ANNEXE 3

AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER

PLAN DE PROGRAMMATION

ANNEXE 4

AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER

AUTORISATION DE CESSION & ATTESTATION DE DELIVRANCE DE SURFACE DE PLANCHER

Nom de l'acquéreur	
Adresse du terrain cédé	
Secteur au PLU	
Référence cadastrale	
Superficie de la parcelle	
Nature du programme & nombre prévisionnel de logements	
Surface de Plancher autorisée	
Prix de vente (€ HT)	

Je soussignée le Maire de la Commune de COURSEULLES-SUR-MER :

- Autorise la cession de la parcelle référencée ci-dessus aux conditions inscrites dans le présent tableau, pour y ériger les constructions validées en commission d'architecture-conseil de la ZAC.
- Certifie sur l'honneur le nombre de mètres carrés de surface de plancher constructible affectée à la parcelle, en application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme et du CCCT de la ZAC SAINT-URSIN de COURSEULLES-SUR-MER approuvé le .....

Lu et approuvé
À COURSEULLES-SUR-MER, le

Le Maire

Courseulles
La station bien-être sur-Mer

LE PARC
Saint-ursin
QUARTIER VERT À COURSEULLES-SUR-MER



Cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales

ZAC Saint Ursin // Courseulles-sur-Mer

Collectifs, Intermédiaires & Maisons Individuelles Groupées

Des îlots collectifs à la Skyline horizontale

Tranche 4

SAS Saint-Ursin
Groupement Shema // Terranea
Atelier Arcau
Taktyk
Infra Services
Geosat Normandie
Ceryx

version du 11/02/2026

PRÉAMBULE

Ce document vise à guider les acquéreurs et leur maître d'œuvre dans la définition architecturale, urbaine et paysagère de leur projet de construction. Les prescriptions et recommandations de ce cahier visent à rendre harmonieuses les constructions entre elles et ainsi aider à améliorer la qualité du cadre de vie du quartier et de ses habitants. Il permet d'envisager le paysage de demain en garantissant une certaine unité et une cohérence paysagère au sein du quartier Saint-Ursin.

Objectifs :

- Donner une vision d'ensemble pour comprendre le rapport entre le quartier Saint-Ursin et le grand paysage dans lequel il est inséré.
- Expliquer la méthode de suivi et d'accompagnement des projets.
- Présenter les obligations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales à respecter, sous la forme de fiches thématiques.
- Assurer une cohérence entre le projet urbain public et le projet particulier au regard des différentes thématiques (urbaines, architecturales, paysagères, hydrauliques, énergétiques..).

Ce cahier est un complément du document d'urbanisme en vigueur :

L'acquéreur, assisté de son maître d'œuvre, veillera au respect des règles du document d'urbanisme en vigueur (PLU, PLUi...) et des prescriptions de ce cahier. Dans tous les cas, c'est le respect de la règle la plus contraignante qui prévaut.

Recommandations :

Les projets doivent s'appuyer sur les règles et les recommandations de ce cahier pour la conception du projet : elles contribuent à l'amélioration de la qualité du cadre de vie du futur quartier et au confort de ses nouveaux habitants.

SOMMAIRE

Volet 1 I Le projet : histoire et présentation de la ZAC de Saint-Ursin.....7

1 - LE PROJET DANS SON CONTEXTE.....8

2 - LE PROJET AU REGARD DU DOCUMENT D'URBANISME.....10

3 - LE CADRE DE VIE.....11

Volet 2 I Le suivi de projet.....15

1. L'ÉQUIPE DE SUIVI.....16

2. LE SUIVI.....17

3. DOCUMENTS À JOINDRE AU DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE.....18

Volet 3 I Prescriptions et recommandations : fiches thématiques.....19

1 - COMPOSITION URBAINE.....23

2 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES.....29

3 - AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS.....37

4 - ENVIRONNEMENT.....54

Volet 4 I Annexes.....67

VOLET 1 I LE PROJET : HISTOIRE ET PRÉSENTATION DE LA ZAC DE SAINT-URSIN

SITUER ET COMPRENDRE LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

1 - LE PROJET DANS SON CONTEXTE....8

1.1 - Présentation du site....8
1.2 - Parti d'aménagement....9

2 - LE PROJET AU REGARD DU DOCUMENT D'URBANISME....10

3 - LE CADRE DE VIE....11

3.1 - Habiter le parc Saint-Ursin....11
3.2 - Des espaces publics paysagers....12

1. LE PROJET DANS SON CONTEXTE

1.1 PRÉSENTATION DU SITE

Le projet de la ZAC de Saint-Ursin s'inscrit au sein de la commune de Courseulles-sur-Mer, station balnéaire située à proximité directe de Caen et de son agglomération. La commune appartient à la Communauté de Communes Cœur de Nacre.

La commune jouit d'un emplacement idéal au bord de la Manche, offrant à la fois des plages et des activités nautiques, grâce à son important port de plaisance. La ville se situe à la croisée de trois grandes entités paysagères :
- la mer et la Côte de Nacre
- la vallée de la Seulles qui crée un lien très fort avec l'espace rétro littoral
- un paysage productif avec la plaine de Caen.

Le site de la future ZAC Saint-Ursin est inscrit sur un plateau agricole marqué par un horizon ouvert et une forte présence du ciel.

Le quartier constituera une nouvelle façade en arrivant de la route de Caen. Aménagée par des alignements d'arbres, cette route départementale laisse découvrir des points de vue remarquables sur l'horizon maritime et la ligne de ciel du Havre par temps clair.

Le grand paysage de la plaine de Caen est aussi marqué par la présence de pièces boisées qui balisent le territoire.



1.2 LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

« Penser la ville par le paysage... »

La création d'un parc de 5 ha comme élément structurant du quartier est envisagé comme une véritable opportunité pour repenser la mise en réseau des principaux espaces publics de Courseulles-sur-Mer.

Avec ce projet ambitieux, la mairie cherche à se doter d'un espace vert majeur pouvant servir aussi bien aux habitants du quartier, qu'aux habitants de la ville et aux touristes. Ce parc sera un élément fort de l'identité de la ville.

Un système de parcs est une armature verte composée de pièces paysagères et d'espaces publics, reliés les uns aux autres par des rues arborées. Le système de parcs répond également aux besoins de liens écologiques mais également sociaux d'une ville. Tout cet ensemble crée ainsi une véritable canopée au sein du quartier, générant un écosystème aussi bien au sol que dans les airs. Le futur parc Saint-Ursin va permettre à Courseulles-sur-Mer de s'ouvrir sur son espace agricole, tout en créant de nouvelles relations avec son espace maritime. Des points de vue sont aussi envisageables afin de mettre en perspective l'horizon et le grand paysage.

Le nombre de logements prévu pour la ZAC est de **800** logements environ. La densité sera équivalente **à 25 logements/hectares.**



2. LE PROJET AU REGARD DU DOCUMENT D'URBANISME

L'ensemble de la ZAC Saint-Ursin fait l'objet d'un zonage spécifique au document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Courseulles-sur-Mer, permettant de prendre en compte les spécificités du projet et le présent règlement.

Veuillez vous référer au document d'urbanisme en vigueur afin de connaître le zonage précis et le règlement d'urbanisme associé à la zone. Le présent réglement s'ajoute aux règles édictées par le document d'urbanisme. Dans tous les cas, c'est toujours la règle la plus restrictive qui prévaut.

3. LE CADRE DE VIE

3.1 HABITER LE PARC DE SAINT-URSIN

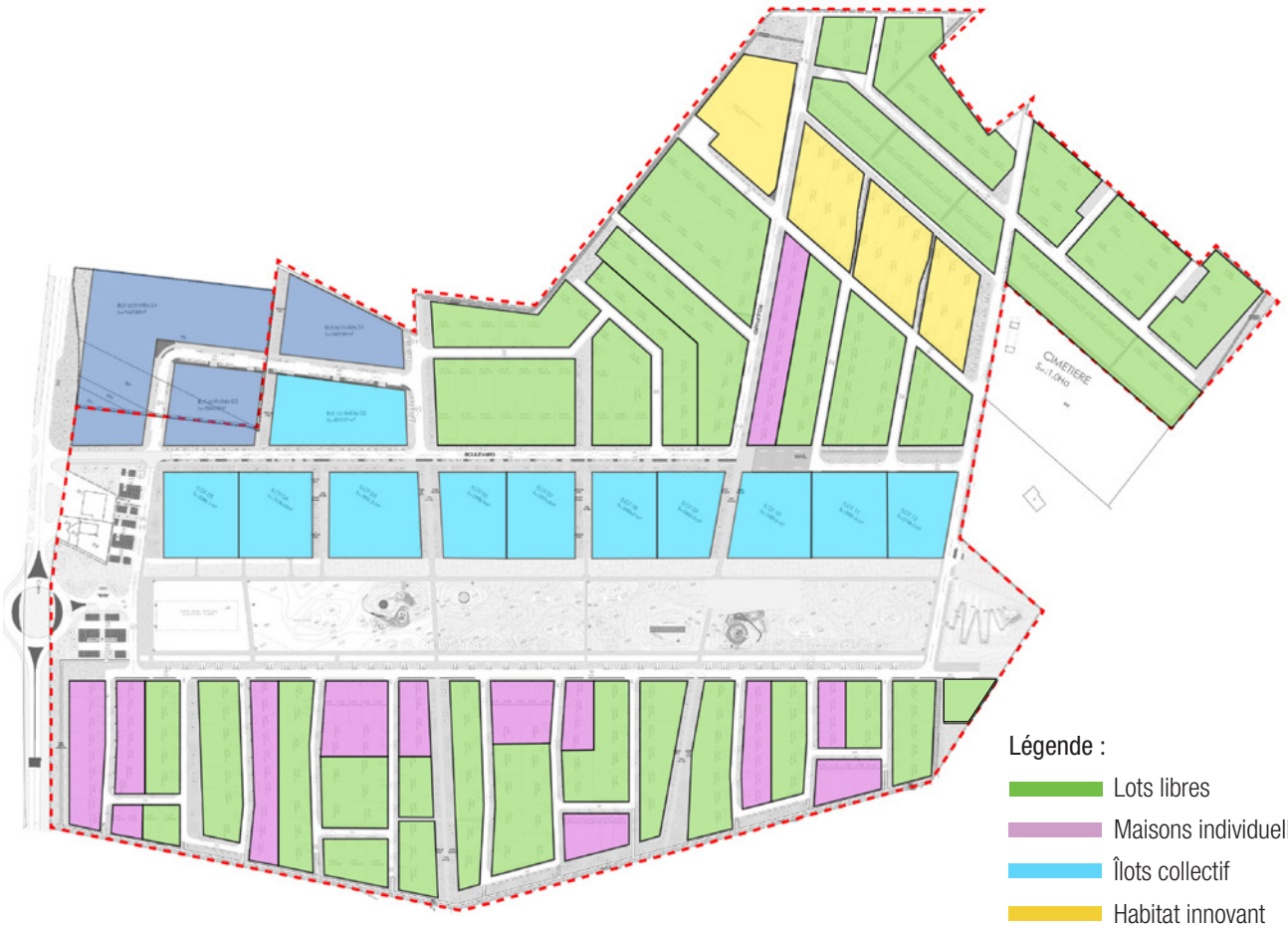
L'offre de logement est variée : maisons individuelles (terrains à bâtir), maisons individuelles groupées, et logements collectifs. Ce quartier s'adresse à toutes les catégories de ménages et à tous les âges, dans un souci de mixité sociale et générationnelle.

L'organisation de l'habitat se décompose de la façon suivante :

- Les collectifs s'implantent contre le grand parc central. La proximité immédiate du parc permet d'offrir aux futurs résidents un accès immédiat à cet espace public généreux. Organisés en plusieurs îlots, ils sont regroupés entre eux et créent une zone de cœur de quartier. Associés au parc, ils joueront un grand rôle dans la nouvelle forme urbaine de l'entrée de Courseulles-sur-Mer.
- Les maisons groupées proposent une densité moins élevée et s'implantent en divers endroits du quartier et/ou en appuis des espaces publics emblématiques. Cette forme urbaine permet d'apporter à ce paysage de périphérie de bourg, d'avantages de diversité.
- Les maisons individuelles s'installent dans le reste des espaces du quartier. Elles représentent la principale forme de logements de la ZAC et permettent d'opérer avec douceur la transition entre zone urbanisée et zones agricoles.
- Enfin, on retrouve une zone dédiée à l'habitat innovant : ainsi, la ZAC cherche également à ouvrir la voie vers de nouvelles formes d'habitats et une nouvelle manière de concevoir la ville.

En plus de ces zones d'habitat, on retrouve à l'ouest de la ZAC, une zone dédiée à l'accueil d'activités.

L'organisation de l'habitat au sein du quartier permettra de donner l'impression de vivre au cœur du parc Saint-Ursin grâce à la trame verte omniprésente et à la composition des jardins privatifs.



Légende :

- Lots libres
- Maisons individuelles groupées
- Îlots collectif
- Habitat innovant
- Zone d'activités

TOTAL DE LOGEMENTS : environ 800

3.2 DES ESPACES PUBLICS PAYSAGERS

Le parc Saint-Ursin constituera une nouvelle destination dans la ville de Courseulles-sur-Mer.
Il associe différents principes:

- une pièce de paysage boisée de 75 mètres par 700, dont la forme simple permet de créer un axe transversal très fort au cœur du futur quartier.
- son identité associe le modèle du parc à l'anglaise avec ses collines et massifs, à celui d'un parc contemporain multifonctionnel tel le parc de la Villette à Paris.
- c'est à la fois un espace paysager qui se caractérise par un projet de plantation orchestré dans le temps, mais aussi un lieu d'usages récréatifs et culturels.

Le parc est envisagé comme un espace boisé, structuré par un cadre d'érables qui ceinture des morceaux de forêt (pins, hêtres, Robinier…).

Le parc constitue l'élément majeur du projet urbain, et en définit son identité. Il se diffuse dans l'ensemble du quartier grâce à une stratégie végétale adaptée aux qualités spatiales de chaque espace. La qualité offerte aux futurs habitants est d'habiter près d'un parc remarquable, qui va se construire dans le temps.

Le parc s'organise en 5 éléments principaux :

- les programmations diverses et curiosités,
- la canopée,
- la topographie singulière,
- les différents parcours,
- les pelouses et les clairières.

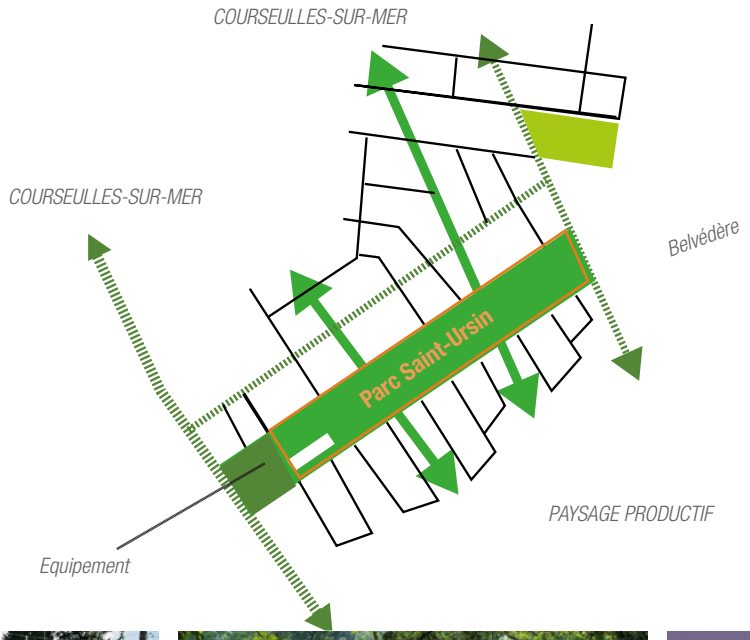
Par ailleurs, plusieurs attractions jalonneront le parc, parmis lesquelles :

- le jardin des essais : il s'agit d'un espace laboratoire pour les végétaux.
- Un potentiel futur équipement public à définir.
- La prairie évenementielle qui y est associée permet d'organiser des animations publiques et culturelles.
- le filet : il s'agit d'une installation ludique mettant en valeur la canopée.
- le perchoir : il s'agit d'un belvédère mettant en scène l'horizon maritime et le grand paysage. Il sera situé à l'extrémité orientale du parc.









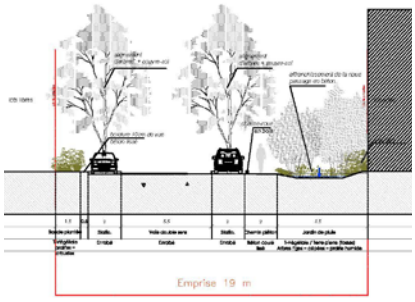


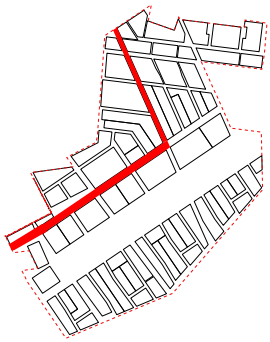




Le traitement des espaces et voies de circulation joue également un rôle prépondérant dans l'image qui sera véhiculée par le quartier. Les voies de circulations s'organisent de la manière suivante :

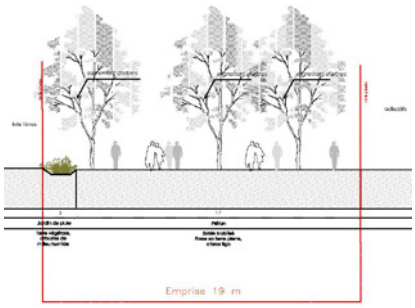
- Le boulevard : c'est la voirie majeure du quartier sur laquelle tout un réseau de voiries secondaires et tertiaires se raccroche.

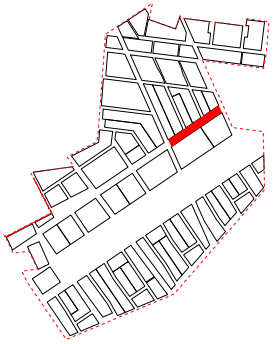






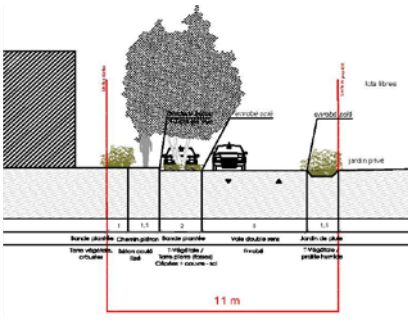
- Le mail : c'est le prolongement naturel du boulevard longeant les îlots collectifs, avec les même proportions. Il s'agit d'un espace dedié aux piétons et aux cyclistes à l'ombre des chênes. On y trouve des aires de jeux extérieurs (pétanque, molky...).

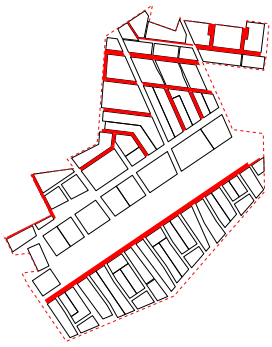






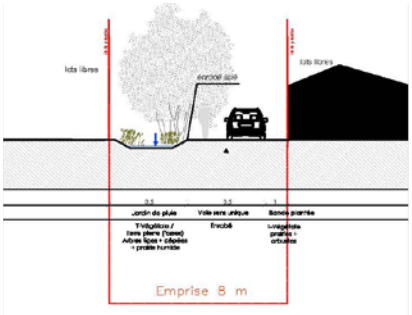
- Les rues : elles desservent les allées et possèdent encore un caractère urbain. Elles sont délimitées par les bâtiments ou bien par le réseau de noue qui y est associé.

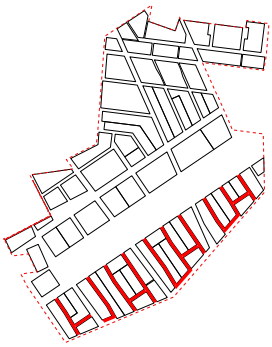






- Les allées : espaces partagées en sens unique pour les automobiles, les allées desservent les entrées charretières. Ces voiries font la part belle aux végétaux : ici, c'est le vert qui s'exprime.







Tout cet ensemble est complété par un important réseau de sentes piétonnes, de passages divers, liant les différents espaces du quartier entre eux afin d'encourager les mobilités douces.

VOLET 2 I LE SUIVI DE PROJET
ACCOMPAGNER ET ENCADRER VOTRE PROJET

1 - L'ÉQUIPE DE SUIVI.....16

2 - LE SUIVI.....17

3 - DOCUMENTS À JOINDRE AU DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE.....18

1. L'ÉQUIPE DE SUIVI

Collectivités :

Mairie de COURSEULLES-SUR-MER
48 Rue de la Mer
BP 101, 14470 COURSEULLES-SUR-MER
02 31 36 17 17

Communauté de Communes COEUR DE NACRE
7 rue de l'église
14440 DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE
02 31 97 43 32

Aménageurs :

SHEMA

Les Rives de l'Orne
15 avenue Pierre Mendès France
BP 53 060 - 14 018 CAEN cedex
02 22 51 12 12

TERRANEA

2 rue Martin Luther King
14280 SAINT-CONTEST
02 31 06 91 00

Groupement de maîtrise d'oeuvre:

ATELIER ARCAU

68 Rue Anita Conti
CS 70057 - 56 002 VANNES Cedex
02 97 40 33 33

AGENCE TAKTYK

8 rue du Faubourg Poissonnière
75 010 PARIS
09 81 32 05 02

INFRASERVICES

2 Avenue Georges Pompidou
76420 BIHOREL
02 32 82 36 81

CERYX trafic system

18 rue des Forts
28 500 CHERISY
02 37 38 03 70

GEOSAT Normandie

542 Avenue des Digues
14 123 FLEURY-SUR-ORNE
02 31 82 08 20

Chaque projet « se construit » en concertation avec l'ensemble de l'équipe :

- **Les aménageurs SHEMA & TERRANEA :** ils sont chargés de piloter le projet et d'assurer le groupe de suivi afin d'assurer la plus grande cohérence entre les diverses exigences architecturales, urbaines, paysagères, techniques, économiques et réglementaires.

- **ATELIER ARCAU, architecte urbaniste de la ZAC :** il a un rôle d'information, de conseil et de vérification des projets, au stade de l'esquisse, avant dépôt du permis de construire (PC). Son rôle n'est pas celui de l'instructeur, mais il veille au bon respect des prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères. Il travaille en collaboration avec Taktyk, paysagiste de la ZAC et à l'origine des prescriptions paysagères. Il s'assure de la cohérence des volumes et des implantations entre les différentes habitations. Il rédige un avis préalable (visa) indispensable au dépôt de la demande de PC.

- **INFRASERVICES, bureau d'études en VRD :** il a également un rôle d'information, de conseil et de vérification des projets, avant dépôt du PC. Il veille au bon respect des prescriptions en termes de gestion de l'eau à la parcelle. Il rédige lui aussi un avis (visa) préalable au dépôt de la demande de PC.

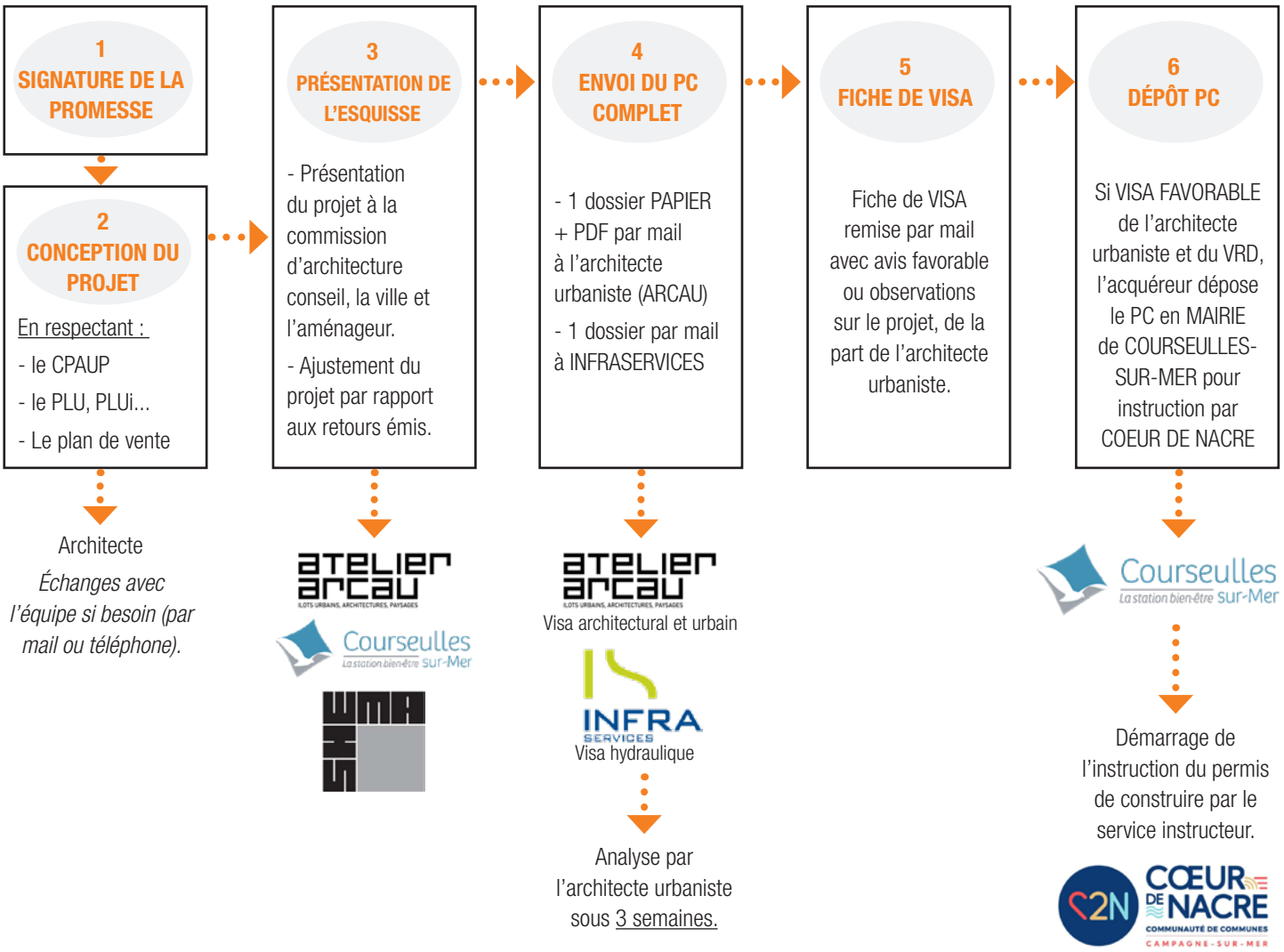
- **LA MAIRIE DE COURSEULLES-SUR-MER :** après avis favorable de l'architecte et du bureau d'étude en VRD, la mairie sera en charge de recueillir le permis, de le transmettre à la communauté de communes pour instruction, et de signer l'arrêté de PC lorsque celui-ci est accordé.

- **LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES COEUR DE NACRE :** elle est en charge de l'instruction des permis de construire.

2. LE SUIVI

ACCOMPAGNER ET ÉVALUER LE PROJET

Avant toutes choses, l'acquéreur prend connaissance de ce cahier et du PLU ou PLUi, et construit son projet en respectant les règles établies. À la signature de la promesse de vente, l'acquéreur du terrain s'engage (en vue de déposer son permis de construire) à respecter les modalités de suivi ci-dessous :



Consignes d'envoi (après consultation des «documents supports» et échanges préalables avec l'architecte urbaniste) :

- **Le dossier de PC doit être complet, en format A3, à l'échelle (1/50, 1/100, etc...) et avec une échelle graphique.**
- Il peut être déposé au préalable pour une instruction de l'urbaniste conseil pour le visa urbain en **un exemplaire papier** à :
  Atelier Arcau, 68 rue Anita Conti - CS70057 - 56002 VANNES Cedex.
- **Un exemplaire informatique en PDF uniquement** sera également transmis par mail à Atelier Arcau et à Infraservices aux adresses suivantes :
  - m.queau@atelierarcau.fr
  - jdelphigue@infraservices.fr

Les documents supports :

- Le document d'urbanisme en vigueur (PLU, PLUi...).
- Le CPAUPE : il s'agit du présent document.
- La fiche de lot : elle est remise par l'aménageur. C'est elle qui précise les principes d'implantation des constructions sur la parcelle, l'altimétrie environnante, le recul par rapport à la rue, etc.

3. DOCUMENTS À JOINDRE AU DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Afin de permettre de mieux appréhender les caractéristiques et la qualité des constructions, le dossier de permis de construire fourni comportera obligatoirement les pièces et les indications nécessaires précisées au Cerfa (vous pouvez également connaître les pièces demandées auprès du service instructeur.

Merci de bien vouloir apporter les précisions suivantes aux pièces obligatoires indiquées ci-dessous :

- **PC2 - plan de masse :** préciser les hauteurs de dalle, les implantations des clôtures et leurs nature, l'emplacement des récupérateurs d'eau éventuels.

- **PC3 - plans de coupe :** préciser la hauteur à l'égout et au faîtage.

- **PC4 - Notice descriptive :** préciser le traitement (matériaux et couleurs) de l'ensemble des menuiseries (portes, fenêtres, garages), l'intégration des volets roulants, les espèces végétales des haies et des arbres éventuels, les matériaux et coloris de façade et de toiture.

Outre les pièces obligatoires, définies réglementairement, le dossier transmis doit comporter des documents complémentaires permettant de mieux apprécier le niveau qualitatif du projet, à savoir:

- **Plan de plantations (pouvant être associé au plan masse) :** afin qu'il soit significatif, ce document devra comprendre les éléments suivants :

  - toute végétation existante en précisant ce qui est conservé et les arbres à abattre si nécessaire à la construction,

  - les types et les traitements des clôtures,

  - indication des espèces et la taille de plantations,

  - les talus, les mouvements de terre avec indication des pentes et côtes NGF indicatives,

  - les interfaces avec les réseaux souterrains.

- **Plans des halls d'entrée et des aménités :** ces plans sont importants pour comprendre l'organisation des espaces de circulation et le traitement de ces espaces communs.

- **Plans intérieurs des logements :** ces plans nous sont importants pour comprendre le projet et l'agencement des logements.

- **Modèle numérique 3D du bâtiment :** ce modèle numérique facilite le travail d'appropriation du projet et de visualisation de celui-ci dans le projet. Le modèle doit être remis au format Sketchup.

- **La fiche de renseignements complétée (volet 4 : Annexe 3).**

- **La notice hydraulique et sa note de calcul dûment complétée,** selon le principe de gestion des EP choisi.

VOLET 3 I PRESCRIPTIONS & RECOMMANDATIONS PAR FICHES THÉMATIQUES
DU PROJET URBAIN AU BÂTIMENT

1 - COMPOSITION URBAINE....23

Fiche 1.1 - Implantation des constructions....23

Fiche 1.2 - Volumétrie et gabarit....25

Fiche 1.3 - Toitures....27

2 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES....29

Fiche 2.1 - Choix des matériaux....29

Fiche 2.2 - Menuiseries....31

Fiche 2.3 - Le chemin de l'eau....33

Fiche 2.4 - Confort du logement....35

3 - AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS....37

Fiche 3.1 - Accès et aires de stationnements des collectifs....37

Fiche 3.2 - Accès et enclaves de stationnements des MIG....39

Fiche 3.3 - Coffrets techniques & boîtes aux lettres....41

Fiche 3.4 - Clôtures des collectifs....42

Fiche 3.5 - Clôtures des MIG....44

Fiche 3.6 - Végétalisation des parcelles....46

Fiche 3.7 - Palette végétale des espaces extérieurs....48

4 - ENVIRONNEMENT....54

Fiche 4.1 - Gestion des eaux pluviales : MIG & Collectifs....54

Fiche 4.2 - Gestion des déchets....63

Fiche 4.3 - Performance énergétique des bâtiments....65

Le présent volet est divisé en 4 chapitres déclinés sous formes de 17 fiches pédagogiques définissant les prescriptions et recommandations à prendre en considération dans le cadre de l'élaboration :

- d'un projet d'immeubles **collectifs (intermédiaires compris)**.
- d'un ensemble de **maisons individuelles groupées (MIG) (habitat innovant compris).**

Pour mémoire, le respect des prescriptions est obligatoire, les recommandations sont de l'ordre du conseil.

Tout projet d'extension devra également respecter ces fiches. Les 4 chapitres sont :

1 - Composition urbaine : la composition urbaine définit les principes urbains qui vont établir l'implantation de la construction.

2 - Prescriptions architecturales : les prescriptions architecturales définissent les règles architecturales pour la conception de la construction.

3 - Aménagements extérieurs : les aménagements extérieurs définissent les orientations et possibilités d'aménagements paysagers ainsi que le traitement des espaces extérieurs comme les clôtures ou les revêtements de sols.

4 - Environnement : ce chapitre définit la politique de gestion des eaux pluviales, de gestion des déchets et les principes environnementaux en terme d'énergie et de qualité environnementale à respecter pour chaque construction.

Des adaptations vis-à-vis des règles édictées dans ce document seront parfois possibles si la proposition formulée offre :

- Une meilleure intégration urbaine et architecturale,
- Une conception énergétique et environnementale exemplaire (ensoleillement, bio climatisme, construction bas carbone...)
- En cas d'incompatibilité avec une règle d'urbanisme supérieure ou un texte de loi.

Cas particulier de l'habitat innovant :

L'habitat innovant, de part ses caractéristiques, pourra lui aussi faire l'objet d'adaptation vis-à-vis des règles édictées dans ce document dans la mesure où le projet offre une réponse environnementale, architecturale et urbaine satisfaisante en termes de réinterprétation contemporaine de l'urbanisme vernaculaire du Calvados.

Ces dérogations feront l'objet d'échanges spécifiques avec l'architecte-urbaniste, l'aménageur et la mairie.





Exemple d'Habitat Innovant : lotissement «Le Clos des Fées» à Paluel (76), CoBe Architectes.

MODE D'EMPLOI DES FICHES

Chapitre de la fiche

L'objectif principal de la fiche, pour améliorer le cadre de vie du quartier

Le numéro de la fiche

Le sujet de la fiche





Documents à consulter en parallèle

Recommandations :

Conseils pour accompagner la conception du projet dans l'objectif d'améliorer le cadre de vie de l'usager

Prescriptions :

Réglementations architecturales, urbaines et paysagères en complément du PLU. Elles sont obligatoires et doivent être respectées, dans le but d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Croquis, schémas ou photos pour illustrer l'esprit recherché, ainsi que des contre-exemples.

Quelques images d'exemples existants

COMPOSITION URBAINE

• IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

FICHE

N°1.1

RAPPEL DU DOCUMENT D'URBANISME

Veuillez vous référer au document d'urbanisme en vigueur afin de connaître le zonage et le règlement d'urbanisme associé à la ZAC Saint-Ursin.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Favoriser une implantation des constructions offrant à la fois intimité et ensoleillement pour les logements, avec une utilisation optimale des parcelles et une limitation de l'effet de masse produit par les immeubles collectifs.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Fiche de lot - Ce document indique la zone au sein de laquelle chaque immeuble collectif pourra venir s'inscrire en conformité aux règles du PLU ou PLUi et au règles définies ci-après.

Plan de constructibilité - Ce document précise pour les maisons individuelles groupées (MIG), les zones d'implantation des volumes et les règles d'alignement et de mitoyenneté obligatoire.

PRESCRIPTIONS

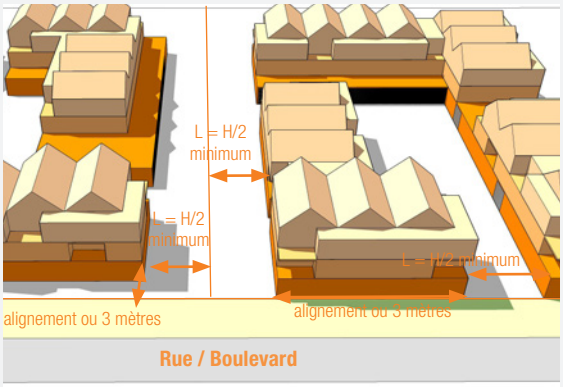
1 - Emprise au sol des constructions

Les volumes bâtis ne peuvent excéder 70% de la superficie de la parcelle (sauf pour les Îlots 1 et 2 : non réglementé).

2 - Collectifs : implantation par rapport à la voirie & aux limites séparatives

- Les constructions (projection au sol) pourront s'implanter à l'alignement avec l'emprise publique (la voirie), ou bien respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à la voirie, laissant les pieds d'immeubles libres (ils seront végétalisés).

- Par rapport aux autres limites séparatives (privé/privé), les constructions doivent respecter un retrait minimum équivalent à H/2 avec H = hauteur maximale du plan vertical de la façade concernée (gouttière, acrotère ou faîtage dans le cas d'un pignon).



3 - Collectifs : Implantation des bâtiments entre eux sur une même parcelle

- La distance séparant les immeubles collectifs doit être équivalente à H/2 avec H = hauteur maximale du plan vertical de la façade concernée (gouttière, acrotère ou faîtage dans le cas d'un pignon). Ceci afin de limiter le vis-à-vis et favoriser l'ensoleillement.

4 - Implantation et mitoyenneté des maisons individuelles groupées (MIG)

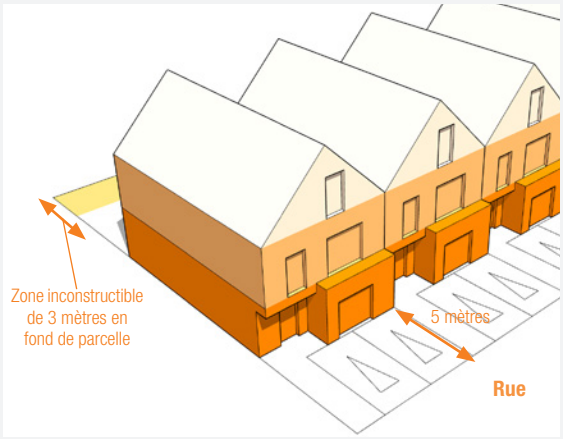
- Les volumes principaux et secondaires doivent s'inscrire dans les zones d'implantation définies au plan de constructibilité.

- Les maisons doivent s'implanter à 5m de la voirie, le long de l'enclave de stationnement. L'alignement à 5m concerne au choix, selon fiche de lot et échanges :

> Soit la totalité de la façade.

> Soit une partie seulement de la façade, correspondant généralement au volume secondaire en RDC. Le volume principal pouvant s'implanter, lui, plus en retrait.

> Certains lots autorisent un volume bâti secondaire à l'alignement en front de rue, pour dégager un jardin généreux au Sud.



- Les bandes d'alignement à 5m des volumes principaux ou secondaire figurant au plan de constructibilité pourront être partielles et ne concerneront pas forcément toute la façade.

- Des adaptations sont possibles pour des raisons d'intégration architecturale, de confort du logement et de performance énergétique après échanges avec l'urbaniste de la ZAC et l'aménageur.

- Les façades doivent être parallèles ou perpendiculaires à la voirie. Les façades en biais ne sont pas autorisées, sauf forme particulière du terrain pour être perpendiculaire aux limites.

- Une bande de 3 mètres doit rester libre de toute construction en fond de parcelle. Les fiches de lot peuvent au cas par cas exiger un retrait supplémentaire. Un abris de jardin pourra y être installé.

COMPOSITION URBAINE

• IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

FICHE
N°1.1

- L'altimétrie du sol brut du RDC doit être cohérente avec l'altimétrie de l'axe moyen de la voirie au niveau de la parcelle, en garantissant un accès PMR à la maison. On veillera à limiter et à équilibrer les déblais/remblais. Les sur-élévations de plus de 50 cm sont interdites.

- La mitoyenneté sur une des limites de la parcelle est obligatoire sur la limite précisée au plan de constructibilité ou plan de vente sur au moins 5m. En cas de retrait partiel sur cette limite, le retrait minimal doit être de 2m. La double mitoyenneté est autorisée également.

- Dans le cas d'une double mitoyenneté, il est autorisé de s'implanter sur une limite privé/public (hors voie de desserte de la parcelle). *

En cas de retrait total vis-à-vis d'une des limites séparative (c'est-à-dire la limite non concernée par la mitoyenneté obligatoire) et du fond de lot, il faudra respecter les 3 conditions suivantes :

- Respect du retrait imposé par l'éventuelle bande inconstructible de 3 ou 5m.

- Respect d'un retrait minimum de 2 m pour ouvrir des fenêtres et éviter les pignons aveugles.

- Respect d'un retrait minimum équivalent à H/2 avec H = hauteur maximale du plan vertical de la façade concernée (gouttière, acrotère ou faîtage dans le cas d'un pignon).

5 - Forme urbaine des îlots collectifs :

- Les îlots collectifs seront constitués de plusieurs bâtiments articulés autour d'un jardin en coeur d'îlot.

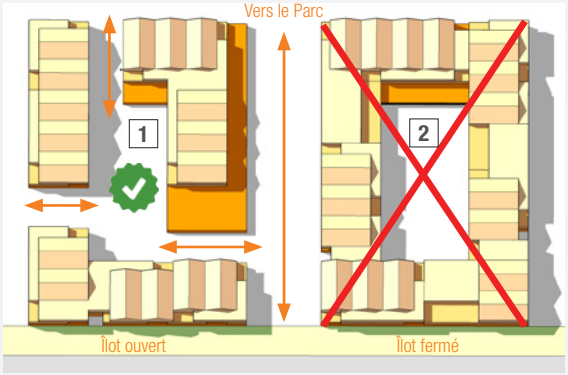
- Les îlots totalement fermés sont interdits (cas n°2). Ils devront proposer plusieurs ouvertures visuelles depuis le coeur d'îlot vers le parc (cas n°1).

6 - Cas particulier de l'habitat innovant : cf p.21.

***NB : Dans le cas d'un terrain d'angle, seule la limite desservie par la voie d'accès au lot sera considérée comme limite de voirie. Les autres limites (avec une autre voirie ou un espace vert) seront considérées comme des limites séparatives.**



Figuré de mitoyenneté obligatoire



RECOMMANDATIONS

1 - Il est attendu du travail de conception une grande vigilance aux relations entre le logement, son prolongement extérieur (jardin, balcon, terrasse) et les espaces publics, afin de privilégier des espaces de vie conviviaux et respectueux des intimités.

2 - Il est vivement recommandé de proposer des zones de porosité en RDC des collectifs, entre l'espace public et le cœur paysagers des îlots, notamment à travers des halls d'entrées traversants.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





COMPOSITION URBAINE

• VOLUMÉTRIE ET GABARIT

FICHE
N°1.2

RAPPEL DU DOCUMENT D'URBANISME

Veuillez vous référer au document d'urbanisme en vigueur afin de connaître le zonage et le règlement d'urbanisme associé à la ZAC Saint-Ursin.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Se préserver de tout style architectural qui pourrait déprécier l'identité du quartier et éviter des volumétries pouvant déséquilibrer l'harmonie de la silhouette urbaine. Favoriser l'intimité et l'ensoleillement de chacun et contribuer à renforcer l'identité moderne du quartier.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Fiche de lot - Les fiches de lots indiquent clairement pour chaque lot quel sera le gabarit autorisé ainsi que les hauteurs à respecter.

Plan de constructibilité - Ce document précise pour les maisons individuelles groupées (MIG), la zone où peut s'inscrire l'abris de jardin.

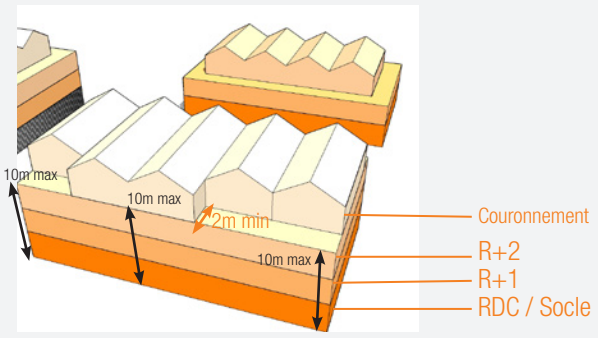
PRESCRIPTIONS

1 - Gabarit autorisé pour les immeubles collectifs & intermédiaires

- Le gabarit maximum autorisé est le R+2+Couronnement (Comble ou Attique avec toit).

- La hauteur maximale autorisée au sommet du R+2 est de 10 mètres /TN (mesurée à l'égout, ou au niveau du balcon terrasse (hors garde-corps), ou plan vertical), hors étage de couronnement qui peut aller au-delà.

- Au-delà, les volumes de couronnement ne devront pas dépasser un niveau habitable maximum et devront présenter une emprise inférieure à celle du niveau du dessous. En cas de retraits par rapport au plan vertical, ceux-ci doivent être au moins de 2m (les retraits ne peuvent pas concerner les quatre façades).



2 - Gabarit autorisé pour les MIG (maisons individuelles groupées)

- Le gabarit maximum autorisé est le R+1+Combles.

- La hauteur maximale autorisée pour les volumes principaux est de 6 mètres à l'égout, ou à l'acrotère à partir du terrain naturel.

- La hauteur maximale autorisée pour les volumes secondaires est de 3,5 m à l'égout, ou à l'acrotère à partir du terrain naturel.



3 - MIG : Volumes complémentaires de type carport

Tout volume complémentaire de type carport est interdit.

4 - MIG : Annexes (abris de jardin)

- La hauteur des dépendances est fixée à 3,5 m maximum au point le plus haut.

- Les cabanons seront à toiture monopente (a) ou toiture terrasse. Ils seront en bois naturel ou bien vernis incolore mat. Leur surface au sol est limitée à 9 m².

- Les abris à remplissage métallique, en plastique et en résine sont interdits (b).

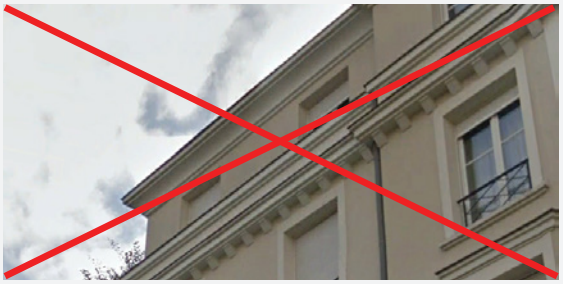
- Ils seront soit implantés en limite de propriété, soit en retrait de 1 m de la limite pour laisser la place à la haie (cf l'emplacement indiqué au plan de constructibilité).





5 - MIG : Vérandas

- La construction de vérandas est autorisée.
- Les volets roulants sur vérandas sont autorisés mais les volets en PVC Blanc sont interdits: ils doivent être de même couleur que les menuiseries de la véranda.



6 - Collectifs & MIG : Décors

Sont interdits tous rajouts, décors de type colonnes, corniches ou moulures. Ils sont incompatibles avec la simplicité voulue des volumes bâtis.

7 - Cas particulier de l'habitat innovant : cf p.21.

COMPOSITION URBAINE

- VOLUMÉTRIE ET GABARIT

FICHE
N°1.2

RECOMMANDATIONS

1 - Collectifs - Hauteurs : Il est vivement recommandé de jouer sur les hauteurs des bâtiments et des toitures afin de casser l'effet de monotonie généré par d'importantes longueurs de façades.

7 - Collectifs - Socles : Les socles des immeubles peuvent faire l'objet d'un traitement architectural, de matériaux et de coloris visant à distinguer le socle / RDC du reste du bâtiment.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE







RAPPEL DU DOCUMENT D'URBANISME

Veuillez vous référer au document d'urbanisme en vigueur afin de connaître le zonage et le règlement d'urbanisme associé à la ZAC Saint-Ursin.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Considérée comme la 5ème façade, la couverture participe à l'allure générale de la construction. C'est pourquoi il est demandé une attention particulière à son intégration dans le projet architectural.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Plan de constructibilité - Ce document précise pour les maisons individuelles groupées (MIG), le sens du faîtage de la toiture, en général parallèle à la voirie.

PRESCRIPTIONS

1 - Type de toiture, forme et pente

L'ensemble des immeubles collectifs et intermédiaires sera recouvert par :

- Toiture en deux pans inclinés de 20° à 45° (1).
- Les toitures à deux pans devront être fragmentées pour éviter les toitures trop «massives» et linéaires. Dans ce cas, de petites toitures terrasses techniques seront tolérées.
- Les «balcons» terrasses accessibles sont autorisés.

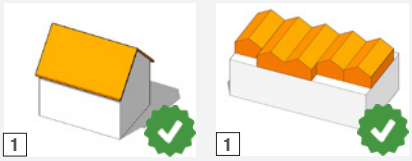
Pour les MIG - Volumes principaux : Toiture en deux pans inclinés de 20° à 45° (1).

Pour les MIG - Volumes secondaires (RDC uniquement) :

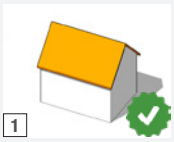
- Toiture en deux pans inclinés de 20° à 45° (1).
- Toiture monopente très faiblement inclinée à 5° maximum (2).
- Toiture terrasse ou toiture monopente très faiblement inclinée et masquée par des acrotères (3). Les toitures terrasses ne dépasseront pas 40% de la surface totale des toitures.

Les formes de toitures suivantes sont interdites : 4 pans et diamants (4), croupes (5), berceau ou cintrées (6).

Typologie de toiture autorisée pour les collectifs :



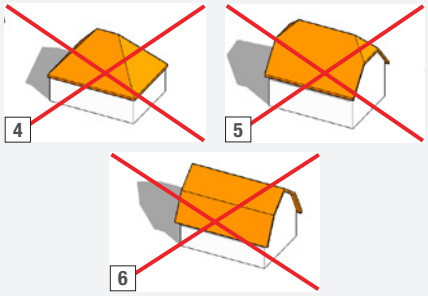
MIG - toiture autorisée pour les volumes principaux :



MIG - toitures autorisées pour les vol. secondaires :



Typologies de toitures interdites



2 - Type de faîtage

Le faîtage devra être parallèle ou perpendiculaire à la voie d'accès.

Son sens devra être choisi de préférence de manière à éviter de générer des faîtages trop hauts.

Pour les MIG, un sens de faîtage différent de celui indiqué au plan de constructibilité peut-être toléré pour des raisons d'intégration architecturale, de confort du logement ou de performances énergétiques.

3 - Fenêtres de toit et éléments techniques :

- Les éléments techniques de toiture (climatisation, VMC...) doivent être intégrés dans le volume bâti. Les panneaux solaires devront être obligatoirement encastrés dans la toiture en cas de construction neuve, ou posés au plus proche de la toiture si posés ultérieurement.
- Les fenêtres de toit devront respecter la formes architecturale du reste de l'immeuble et s'inscrire de manière discrète dans la toiture (chien assis (a), velux...(b)).
- Les matériaux utilisés seront les mêmes que ceux utilisés pour le reste de l'enveloppe du bâtiment.
- Si la fenêtre de toit est en continuité directe avec la façade du bâtiment, elle sera traitée dans un ton blanc et un matériau similaire à celui employé sur la façade.



4 - Cas particulier de l'habitat innovant : cf p.21.

COMPOSITION URBAINE

- TOITURE

FICHE
N°1.3

RECOMMANDATIONS

1 - Dans une démarche de biodiversité, des ruches peuvent être installées sur les balcons terrasses accessibles.

2 - Il est recommandé que le sens du faîtage prenne en compte l'orientation de la construction et par conséquent son ensoleillement pour l'installation d'éventuels panneaux solaires.



QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE









PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- CHOIX DES MATÉRIAUX

FICHE
N°2.1

RAPPEL DU DOCUMENT D'URBANISME

Veuillez vous référer au document d'urbanisme en vigueur afin de connaître le zonage et le règlement d'urbanisme associé à la ZAC Saint-Ursin.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

Le choix des matériaux et des coloris joue un rôle très important dans le résultat final de l'opération. Ce sont en effet ces deux paramètres qui vont contribuer à forger l'identité du lieu et l'harmonie visuelle du quartier.

PRESCRIPTIONS

1 - Choix des matériaux

Sont autorisés les matériaux suivants :

- Les enduits grattés fins ou lisses, à la chaux (sans baguettes d'angle) (a). Les encadrements de fenêtres en surépaisseur sont proscrits.

- La pierre naturelle (b) sur une surface mineure des murs de façade.

- Les bardages en bois teinte naturelle (c) (traitement classe II) ou en bois reconstitué (composites, fibres de bois recyclés...).

- Les bardages en zinc ou acier (d et e) (teinte blanche, grise ou proche, voir avec l'urbaniste).

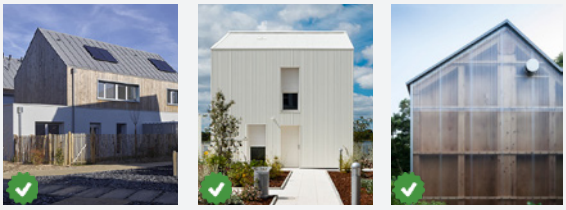
- La brique, uniquement si elle est peinte en blanc (f).

Les matériaux de type parpaing brut, carreaux de plâtre... doivent être obligatoirement recouverts d'un enduit, d'un bardage ou d'un parement.

Pour les surfaces vitrées et les vérandas, le verre opalescent, transparent clair, le reglit et le polycarbonate sont autorisés. Les verres colorés sont interdits.

Les façades et murets :





Exemples de coloris :

Les beiges et ton pierre...



A proscrire :



2 - Nuancier de couleurs des façades

- Pour les volumes principaux, le nuancier autorisé est uniquement composé de teintes claires allant de la gamme des blancs et des tons pierre légers, en accord avec l'identité de la ZAC et la palette du PLU. Toute autre couleur et camaïeux de jaunes, saumon, roses ou oranges (d'inspiration provençale) sont interdits.

- Des petites touches de couleur peuvent être autorisées pour des teintes sobres et naturelles. Elles feront l'objet d'échanges avec l'urbaniste de la ZAC et la mairie.

- Deux teintes maximum d'enduit peuvent être utilisées.

3 - Matériaux pour les toitures

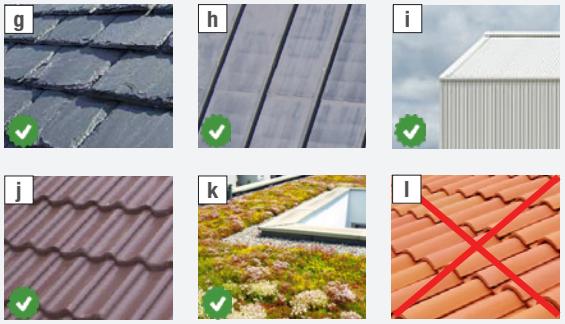
Sont autorisés les matériaux suivants :

- L'ardoise naturelle ou synthétique (g) (shingle interdit) (avec faîtage de même teinte), le zinc (h) et l'anthrazinc.

- Le zinc, acier, tôle ou bac acier dans une teinte blanche, grise ou proche (échanges avec l'urbaniste) sont autorisés en continuité d'une façade de même matériau et teinte (i).

- Les tuiles mécaniques (j) sont tolérées pour les collectifs uniquement sous réserve d'une teinte sombre et d'une bonne intégration, après échanges avec l'urbaniste et la mairie. Autres tuiles proscrites (l).

- Le bac acier, membrane PVC ou une toiture végétalisée pour les toitures terrasses (k).



NB : Tout ce qui n'est pas autorisé est interdit.

4 - Cas particulier de l'habitat innovant : cf p.21.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- CHOIX DES MATÉRIAUX

FICHE
N°2.1

RECOMMANDATIONS

1 - Des badigeons de chaux blanche, ou des peintures minérales laissant respirer les murs, peuvent compléter l'aspect fini d'un enduit lissé.

2 - Il est recommandé de privilégier une implantation verticale pour les lames des bardages en bois, afin de permettre un écoulement des eaux plus rapide.

3 - Des teintes de préférence claires sont à privilégier. Le volume principal pourra être traité par un enduit clair de la gamme des blancs. Une couleur plus foncée ou plus claire pourra servir à mettre en valeur un autre volume (volume secondaire, étage du volume principal, retrait de façade).

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE













RAPPEL DU DOCUMENT D'URBANISME

Veuillez vous référer au document d'urbanisme en vigueur afin de connaître le zonage et le règlement d'urbanisme associé à la ZAC Saint-Ursin.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

Le choix des menuiseries et de leur couleur revêt un caractère très important dans le cadre d'une construction, aussi bien sur le plan de l'esthétique que sur celui des économies d'énergies. Les menuiseries peuvent, par leurs choix de formes ou de couleurs, influer beaucoup sur l'aspect extérieur d'un bâtiment. C'est pour cela qu'une démarche d'harmonisation des menuiseries de l'ensemble des maisons individuelles est envisagée afin de créer au sein du quartier un véritable ensemble cohérent.

PRESCRIPTIONS

1 - Type des menuiseries extérieures

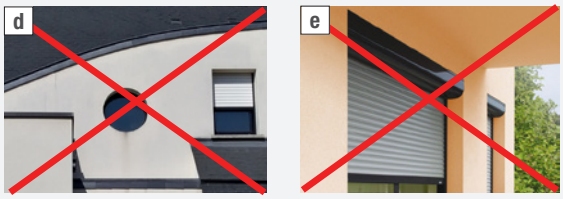
Sont autorisés :

- Les menuiseries en aluminium (a et b), en PVC, en bois (c) (teinte naturelle) et mixtes.
- Les coffrets de volets roulants intégrés à la façade et invisibles depuis l'extérieur.
- Les volets roulants en PVC ou en aluminium. Ils seront blanc ou, de préférence, de même couleur que les menuiseries.

Il est recommandé de veiller au bon espacement des ouvertures de la façade, dans un souci d'harmonie et d'équilibre.

Les ouvertures en hublots ou triangles sont interdites (d), ainsi que les coffrets de volets roulants visibles depuis l'extérieur (e).





2 - Teintes des menuiseries

Sont autorisées :

- Les teintes situées dans un spectre allant du blanc au gris anthracite. La couleur de menuiserie doit toujours être plus foncée ou de même couleur que la façade. Une tolérance pourra être accordée dans le cas d'une menuiserie claire sur un pan de mur plus foncé s'il s'agit d'un aplat secondaire (renfoncement...).
- La teinte bois naturel.
- Les teintes colorées vert mousse (RAL 6005), bleu (RAL 5003) et brun foncé (RAL 8012).
- Les teintes de violet, bleu clair et vert clair sont proscrites.

Il est très fortement recommandé d'opter pour une couleur unique pour l'ensemble des menuiseries, portes, éléments de serrurerie...

NB : Tout ce qui n'est pas autorisé est interdit.



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- MENUISERIES

FICHE
N°2.2

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





RAPPEL DU DOCUMENT D'URBANISME

Veuillez vous référer au document d'urbanisme en vigueur afin de connaître le zonage et le règlement d'urbanisme associé à la ZAC Saint-Ursin.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

L'objectif est ici de favoriser un écoulement naturel des eaux de pluie sur le bâtiment et de limiter les éventuels dégâts qu'elles peuvent causer dans le temps. Ainsi, on évite le vieillissement précoce de la structure.

PRESCRIPTIONS

1 - Type de gouttières et de descentes des eaux pluviales

- Les gouttières et descentes d'eaux pluviales devront être en zinc naturel ou en aluminium (a et b).Elles devront être de même couleur que la façade ou de même couleur que les menuiseries. Cela doit rester harmonieux.

- L'ensemble du système d'eaux pluviales devra utiliser le même matériau et la même couleur.

Important : Afin de faciliter le travail de visa, si la gouttière apparaît en extérieur, la représentation graphique des gouttières et des descentes d'eaux pluviales ainsi que leur couleur devront figurer sur les vues de façades et le plan masse (PC5).





2 - Acrotères

- Afin de limiter l'infiltration des eaux de pluie dans la façade par le biais des acrotères, ceux-ci doivent être recouverts par une couvertine très légèrement pentue (c).

- La couvertine doit être en zinc ou en aluminium, de même couleur que la façade ou des menuiseries.



RECOMMANDATIONS

1 - Pour les immeubles collectifs, il est préférable que le système de gouttières et d'évacuation des eaux de pluies soit directement intégré dans la façade du bâtiment afin d'être rendu invisible depuis l'extérieur.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- LE CHEMIN DE L'EAU

FICHE

N°2.3

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





RAPPEL DU DOCUMENT D'URBANISME

Veuillez vous référer au document d'urbanisme en vigueur afin de connaître le zonage et le règlement d'urbanisme associé à la ZAC Saint-Ursin.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

L'objectif est ici de favoriser des logements de qualité, agréables à vivre et conforme aux principe de bonne gestion écologique du bâti. Les futurs logements doivent être suffisamment dimensionnés et favoriser les apports de lumière naturelle.

PRESCRIPTIONS

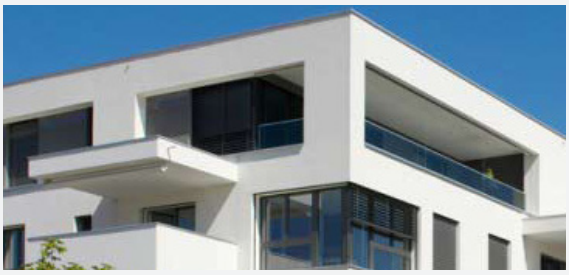
1 - Balcons et terrasses

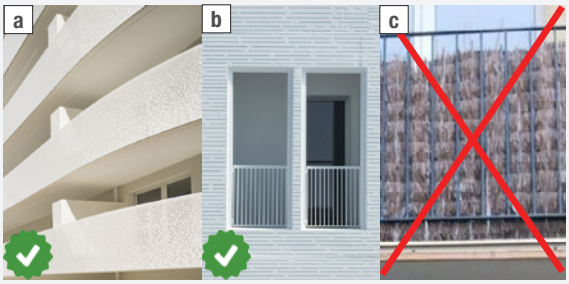
- Il faut au minimum un espace extérieur (balcon, terrasse, ou jardin privatif pour les MIG) par logement.

- Les balcons / terrasses doivent être suffisamment bien dimensionnés pour accueillir du mobilier extérieur (table et chaise à minima) et pour pouvoir être végétalisés.

- Ces espaces doivent devenir une pièce à part entière du logement, offrant une large ouverture vers l'extérieur, tout en préservant l'intimité.

- Les gardes corps doivent être en harmonie avec les façades (a et b). Les canisses (c) en tout genre sont interdits afin de préserver la qualité et l'unité architecturale du bâtiment.





2 - Ouvertures et lumière du soleil

Les pièces de vie devront bénéficier de larges ouvertures sur l'extérieur, notamment lorsque le logement est orienté au Sud, afin de privilégier l'apport de lumière naturelle dans les logements.

3 - Espaces de rangement

- Dans les collectifs, afin de garantir un minimum d'espaces de rangements, la majorité des logements devront être équipés d'un petit local de stockage; au choix :

  > Caves (dans espaces communs)

  > Celliers ou placards dans les logements.

- Dans les MIG, afin d'éviter que l'éventuel garage ne devienne un espace de stockage, un local de rangement ou cellier devra être aménagé.



4 - Stores bannes

Il a été décidé d'uniformiser les modèles de stores bannes pour les opérations d'habitat collectif & de maisons individuelles groupées.

<u>Devront être respectés les principes suivants :</u>

- La structure métallique ainsi que la toile devront être de même teinte.

- La teinte devra être identique ou le plus proche possible de la teinte de la façade sur laquelle le store banne sera installé pour effacer le plus possible ces éléments.

- Les toiles devront présenter un aspect uni et sans aucun motif ni rayures.

<u>Deux modèles au choix sont présélectionnés :</u>

- Modèle ULYSSE de STORES DE FRANCE

- Modèle B27 de BRUSTOR

Un seul type de store-banne (modèle, matériau) pourra être utilisé par opération.

L'avis et l'accord de l'architecte de l'opération sera obligatoire, puis celui de l'urbaniste de la ZAC.





Suggestions d'associations de coloris en fonction des façades (selon choix des fabricants) :

- RAL 9016 sur un enduit blanc pur
- RAL 9010 sur un enduit blanc cassé
- RAL 7016 sur un bardage zinc anthracite
- RAL 7042 sur un bardage zinc naturel
- RAL 7039 sur un bardage gris quartz
- RAL 8025 ou similaires sur un bardage bois



5 - Pergolas

Les pergolas sont autorisées à condition de respecter les principes suivants :

- Modèle contemporain.
- Coloris identique à la façade, ou aux menuiseries ou éléments de serrurerie du projet.
- Les lames et les toiles (s'il y en a) seront de même teinte que la structure ou blanches.
- Les toiles devront présenter un aspect uni et sans aucun motif ni rayures.

Un seul type de pergola (modèle, matériau, coloris) pourra être utilisé par opération.

L'avis et l'accord de l'architecte de l'opération sera obligatoire, puis celui de l'urbaniste de la ZAC.



RECOMMANDATIONS

1 - Des dispositifs pare-soleil peuvent être intégrés dans la structure du bâtiment au niveau des fenêtres et des espaces extérieurs les plus exposés pour permettre un meilleur confort d'été.

2 - Les gardes corps doivent être, de préférence, transparents ou ajourés dans le but de favoriser les apports de lumière naturelle dans les logements.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE









AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- COLLECTIFS : ACCÈS ET AIRES DE STATIONNEMENT

FICHE
N°3.1

RAPPEL DU DOCUMENT D'URBANISME

Veuillez vous référer au document d'urbanisme en vigueur afin de connaître le zonage et le règlement d'urbanisme associé à la ZAC Saint-Ursin.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Fiche de lot - Les accès piétons et voitures à la parcelle sont mentionnés sur chaque fiche de lot collectif

OBJECTIFS & INTENTIONS

Favoriser un réseau routier de qualité et sécurisé offrant une maîtrise de la voiture et un cadre favorisant les déplacements doux. Ce travail passe aussi par la maîtrise de la question du stationnement et la place de la voiture dans le nouveau quartier.

PRESCRIPTIONS

1 - Accès voitures aux parcelles (cf. fiche de lot)

- La localisation de l'accès à la parcelle est indiquée sur la fiche de lot.

- Dans certains cas, un accès pourra être commun à deux îlots (ils se partageront une courée). Dans d'autre cas, certains îlots bénéficieront de leur propre accès (cf fiche de lot).

2 - Accès piétons & Halls d'immeuble (cf. fiche de lot)

- La localisation préférentielle des halls d'immeubles et des accès piétons sera indiquée sur la fiche de lot.

- L'architecture doit rendre les halls d'immeubles facilement visibles depuis l'espace public.

3 - Gestion du stationnement (cf fiche de lot)

- Au moins 30% du stationnement doit être géré dans le bâtiment, en RDC. Les parkings souterrains seront autorisés si, en cas de mixité fonctionnelle, le besoin de stationnement impose de réaliser un sous-sol (et si les contraintes du sol le permettent).

- Le stationnement visiteur sera assuré par les stationnements publics le long des voiries.

- Le PLU impose 1 place de parking par logement. Cependant, si la conception le permet, il est recommandé d'opter pour au minimum 1,2 place par logement.

- Le stationnement boxé est INTERDIT, afin de limiter leur usage en tant qu'espaces de stockage, générant du report de stationnement sur l'espace public.

- Il faut privilégier l'éclairage naturel des parkings RDC par la création d'ouvertures.

4 - Stationnement des vélos :

- Des locaux à vélo doivent être aménagés, avec un accès facilité à la fois depuis le hall d'entrée et depuis l'espace extérieur.

- Des aires de stationnement de vélos visiteurs à l'extérieur sont également à prévoir (1 emplacement pour 10 logements minimum).

5 - Traitement des aires de stationnement extérieures

Au moins 75% des aires de stationnement extérieures seront traitées en matériaux drainants (hors espace de circulation et places PMR qui pourront être en enrobé) :

- Pavé de béton avec joints engazonnés (a)

- Dalles alvéolaires béton + gazon

- Dalles engazonnées (b)

- Mélange terre pierre engazonné...

Le reste pourra être traité en enrobé ou en béton (c).

Les matériaux suivants sont INTERDITS :

- Gravier / Gravillon ;

- Terre.



Exemple de deux îlots avec une courée stationnée partagée.















AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- COLLECTIFS : ACCÈS ET AIRES DE STATIONNEMENT

FICHE
N°3.1

RECOMMANDATIONS

1 - Pour les accès piétons, ces matériaux sont conseillés :

- sable stabilisant renforcé
- dalles béton
- dalles alvéolaires en béton avec joints engazonnés

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





- MIG : ACCÈS ET ENCLAVE DE STATIONNEMENT

RAPPEL DU DOCUMENT D'URBANISME

Veuillez vous référer au document d'urbanisme en vigueur afin de connaître le zonage et le règlement d'urbanisme associé à la ZAC Saint-Ursin.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Favoriser un réseau routier de qualité et sécurisé offrant une maîtrise de la voiture et un cadre favorisant les déplacements doux. Ce travail passe aussi par la maîtrise de la question du stationnement et la place de la voiture dans le nouveau quartier.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Plan de vente - L'accès à la parcelle est mentionné sur les plans de vente de chaque lot.

Plan de constructibilité - Les principes d'accès aux parcelles sont définis sur le plan de constructibilité transmis par tranche.

PRESCRIPTIONS

1 - Organisation des accès aux parcelles par le biais des enclaves de stationnements

(cf plan de constructibilité)

- Les accès aux parcelles se feront depuis les voies de desserte du quartier. L'implantation des enclaves de stationnements privatives est imposée par le plan de vente du lot.

- Les enclaves de stationnements privatives feront impérativement 5.00 m de profondeur par 6.00 m de large afin de permettre le stationnement de deux véhicules.

Rappel : Les volumes complémentaire de type carport et les garages fermés sont interdits.

2 - Traitement de l'enclave de stationnement

Dans un soucis d'unité du quartier, les places de stationnement seront aménagées d'un seul tenant, en utilisant un seul matériau. Elles présenteront une pente maximum de 2%.

Liste des revêtements autorisés pour l'enclave de stationnement :

- Pavés béton avec joints enherbés (a) (conseillé car favorisant l'infiltration dans le sol),

- Béton balayé (b),

- Béton désactivé teinte gris clair / beige pale (c),

- Gravillons stabilisés par des dispositifs de type «Nidagravel» avec un seuil pavé pour éviter leur dispersion sur l'espace public (d).

Attention, ce revêtement n'est pas compatible avec une accessibilité PMR à la maison.

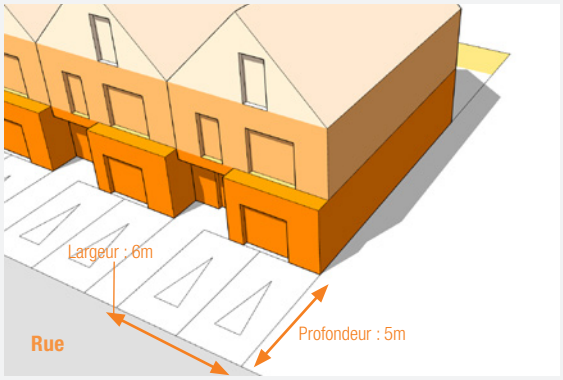
- Mélange terre pierre engazonné (e).

Attention, ce revêtement n'est pas compatible avec une accessibilité PMR à la maison.

Les enrobés (f), pavés autoblocants (g) et dallages (h) sont strictement interdits.

La surface imperméabilisée par l'aire de stationnement devra être prise en compte dans l'ouvrage de gestion des EP à la parcelle (cf volet 4.1). Le cas échéant, un caniveau sera à prévoir.

Le traitement des cheminements entre la porte d'entrée et l'aire de stationnement ainsi que sur le reste du terrain est libre et non réglementé.





RECOMMANDATIONS

Sans objet

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE







• COFFRETS TECHNIQUES & BOÎTE AUX LETTRES

RAPPEL DU DOCUMENT D'URBANISME

Veuillez vous référer au document d'urbanisme en vigueur afin de connaître le zonage et le règlement d'urbanisme associé à la ZAC Saint-Ursin.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

Non intégrés, les divers coffrets et locaux techniques sont souvent disgracieux dans le paysage urbain. Afin de minimiser l'impact visuel de ceux-ci, ils seront intégrés dans les bâtiments ou dans un dispositif de clôture mis en place par l'acquéreur. La boîte aux lettres également doit faire l'objet d'un traitement particulier.

PRESCRIPTIONS

1- Collectifs : localisation et accès aux locaux techniques, boîtes aux lettres

- L'ensemble des locaux techniques devront être situés dans le volume bâti. Leur accès se fera par l'intérieur ou par l'extérieur.

- Les locaux techniques détachés des bâtiments et isolés au milieu des espaces libres sont interdits.

- Les boîtes aux lettres devront être situées dans le hall principal de chaque immeuble. Elles respecteront les normes d'accessibilité en vigueur et seront de format «carré».



2 - MIG : localisation et accès aux coffrets techniques, boîtes aux lettres

- Le point de raccordement est imposé pour l'ensemble des lots de la ZAC.

- Tout déplacement est interdit sauf demande d'autorisation validée par la mairie, l'aménageur et l'architecte de la ZAC.

- Les coffrets techniques seront traités de manière similaire à la photo ci-contre, avec un modèle de type Mobilum (ou intégrés dans le bâtiment pour les collectifs).

NB : Le modèle présenté ci-contre ne représente pas forcément le modèle définitif qui sera choisi par l'aménageur. Il faudra voir avec lui le modèle choisi.



- Les coffrets techniques seront à la charge de l'acquéreur / promoteur.

- Les regards pour les eaux usées et les télécommunications seront aménagés au sol avec un regard de visite. La clôture ne devra en aucun cas empêcher l'accès aux coffrets techniques par les concessionnaires depuis la rue.

3 - MIG : modèle de boîtes aux lettres

Pour créer un homogénéité au sein du quartier, le modèle de boîtes aux lettres respectera la normalisation demandée par la Poste (http://www.laposte.fr/particulier/expeditioncolissimo/qu-est-ce-que-laboite-aux-lettres-normalisee).

Elle sera de coloris : acier noir lisse. (RAL 9005).

Elle sera intégrée dans le coffret technique et ne sera pas en saillie.

La face supérieure de la boîte ne doit pas être à plus de 1,80 m du sol, et la face inférieure à moins de 0,40 m.





RECOMMANDATIONS

Sans objet.

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- COLLECTIFS : CLÔTURES

FICHE
N°3.4

RAPPEL DU DOCUMENT D'URBANISME

Veuillez vous référer au document d'urbanisme en vigueur afin de connaître le zonage et le règlement d'urbanisme associé à la ZAC Saint-Ursin.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

La fiche de lot - C'est elle qui va indiquer le traitement adéquat pour les limites de lot.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Le choix des clôtures au sein d'un ensemble collectifs est un élément primordial de l'unité visuelle du quartier. Les limites d'immeubles doivent être traitées de manière à faciliter leur intégration dans le paysage et créer des espaces de respirations.

PRESCRIPTIONS

1 - Types de clôtures en limite de lot

- En cas de nécessité de contrôle d'accès, la mise en place de grilles est autorisée avec une hauteur maximale de 2m. Ces grilles devront avoir une allure moderne et épurée, limitant les décors, et devront être de préférence de la même couleur que la façade ou les menuiseries.

- Ces grilles pourront être doublées de haies ou de massifs végétalisés.

- La matérialisation des limites de lot par des clôtures plus légères de type ganivelles sont autorisées et feront l'objet d'échanges avec l'architecte urbaniste de la ZAC.

2 - Portails et portillons

Les portails et portillons sont autorisés sur la limite privée/publique. Ils devront s'harmoniser avec le reste de la clôture.

3 - Types de clôtures à l'intérieur des lot

- Les clôtures à l'intérieur de l'îlot ne sont autorisées que pour clore des jardins privatifs et des espaces communs tels que des aires de jeux ou des potagers.

Sont autorisées uniquement les types de clôtures suivantes :

- grillage à gibier ou ganivelles d'une hauteur limitée à 1,50 m.

- grillage en treillis soudé gris anthracite, d'une hauteur limitée à 1,50 m.

Toutes ces clôtures devront être obligatoirement doublées d'une haie d'essences variées et de même hauteur, en respectant les essences du CPAUPE. Leur taille devra être libre.

Des délimitations uniquement sous la forme de haies libres, sans clôtures, et limitées à 1,50 m sont également autorisées et encouragées.

4 - Traitement des dénivelés

La gestion des dénivelés se fera au choix par :

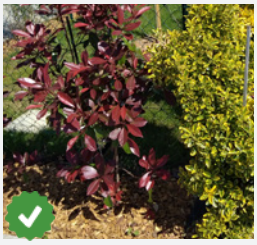
- Un talus végétalisé d'une largeur allant de 1 à 3 mètres. La pose de bâche y est interdite.

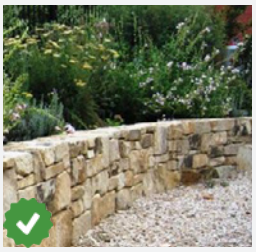
- Un muret d'appareillage en pierres naturelles doublé d'une haie.

Pour connaître les espèces végétales autorisées pour les haies, merci de vous référer à la fiche sur les plantations des limites de lot (fiches suivantes).








AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- COLLECTIFS : CLÔTURES

FICHE
N°3.4

RECOMMANDATIONS

1 - Il est fortement recommandé de ne pas matérialiser de clôtures afin de préserver l'ouverture des espaces.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





RAPPEL DU DOCUMENT D'URBANISME

Veuillez vous référer au document d'urbanisme en vigueur afin de connaître le zonage et le règlement d'urbanisme associé à la ZAC Saint-Ursin.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Le plan de clôture - C'est lui qui définit pour chaque limite de lot le type de clôture autorisée.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Le choix des clôtures est un élément important dans l'identité visuelle et paysagère d'un quartier. Les limites de lots doivent éviter à tout prix un sentiment d'enfermement et favoriser les respirations et la place du végétal. La clôture doit être un élément à la fois fort et discret dans le paysage.Le respect des prescriptions suivantes est donc essentiel.

PRESCRIPTIONS

1 - Limites en front de rue (privé/public côté voie de desserte de la parcelle)

Les limites en front de rue auront une **hauteur de 1,50 m**. Elles intégreront le coffret technique qui sera mis en place en entrée de lot.

Ces limites seront constituées au choix par :

- (a) une clôture en palissade bois à lames verticales à petits ajournements d'une hauteur de 1,50 m. La clôture bois sera en teinte naturelle et respectera scrupuleusement le visuel ci-contre.

- (b) Un grillage en treillis soudé anthracite / pantanet gris anthracite / simple torsion galvanisé d'une hauteur de 1,50 m.

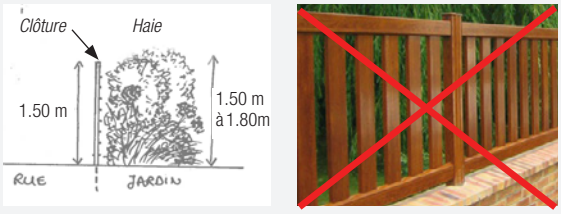
Ces clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie. Elles devront, de préférence, s'aligner sur la hauteur de la clôture (1,50 m) sans dépasser 1,80 m.

NB : Les murs en parpaing brut sont strictement interdits.
NB : Le treillis soudé / pantanet sera uniquement gris anthracite. Le vert foncé est interdit.

Un seul type de clôture sera utilisé pour traiter la limite en front de rue et le pourtour de l'enclave de stationnement, s'il est décidé de la clôturer.







2 - Autres limites (privé/privé ou privé/public hors voie de desserte)

- (c) Grillage en treillis soudé gris anthracite / pantanet gris anthracite / simple torsion galvanisé d'une **hauteur de 1,50 m maximum** obligatoirement doublé d'une **haie ne dépassant pas 1,80 m de hauteur maximum** et garantissant l'intimité.

NB : Sont considérées comme «autres limites» toutes les limites qui ne sont pas situées du côté de la voie de desserte de la parcelle ou en retour d'une aire de stationnement. Dans tous les cas, se référer au plan de clôtures.

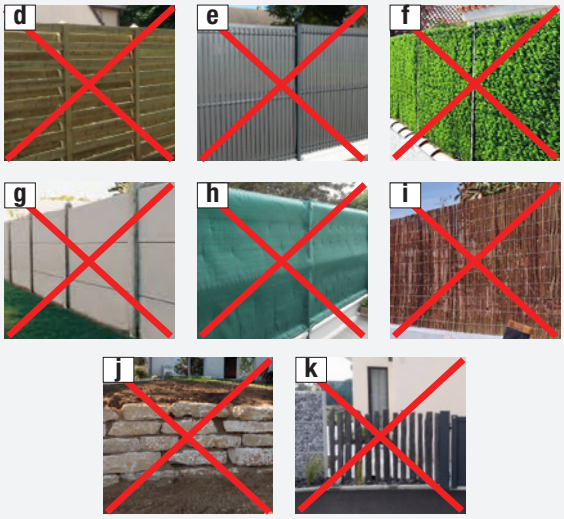


3 - Clôtures interdites

Sont strictement interdits tous les autres types de clôtures, par exemple :

- claustras bois, alu ou composite (d).
- treillis soudés avec lamelles occultantes bois ou plastique (e)
- fausses haies synthétiques (f).
- panneaux plein en béton, bois, composite, plastique... (g).
- bâches plastiques (h)
- canisses en bois, paille, PVC ou plastique (i)
- enrochements (j), ardoises verticales (k)...
- soubassement en béton avec support treillis rigide, sauf si dénivelé à traiter (cf § n°6).

Pour opacifier une clôture, seules les haies végétales naturelles seront autorisées.



4 - Portillons

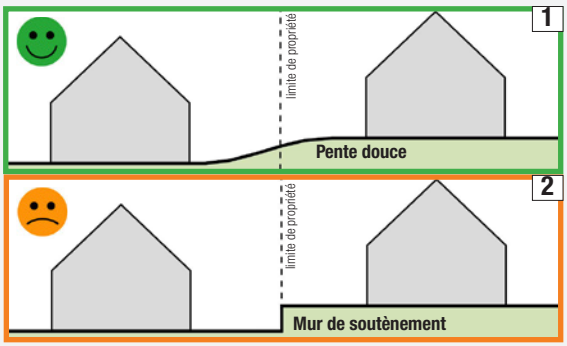
- Les portillons seront en métal (l) (de même coloris que la clôture) en cas de clôture métallique, ou en bois (m) en cas de clôture en bois. Cf exemples de visuels ci-contre.
- Ils seront de même hauteur que celle de la clôture : 1,50 m.
- Les portillons en PVC ou tout autre types de matières plastiques sont interdits.



5 - Traitement des dénivelés

- Il faudra limiter autant que possible les dénivelés importants et favoriser un alignement des côtes.
- Pour gérer les dénivelés, un travail d'adoucissement des pentes sur les deux parcelles concernées devra toujours être privilégié (cf schéma ci-contre, cas n°1) pour favoriser une gestion naturelle et intégrée du dénivelé.
- S'il y a nécessité de réaliser un talus (n) (peu d'espace), celui-ci devra être végétalisé. La pose de bâches en plastique est interdite. Il faut utiliser des bâches biodégradables ou du paillage.
- Les clôtures avec soubassement béton (o) jusqu'à 40 cm pourront être utilisées en limite mitoyenne de lot ou sur rue pour traiter un dénivelé. Elles restent néanmoins déconseillées.
- Les murs de soutènement (cas n°2) sont très fortement déconseillés et ne pourront être autorisés qu'à titre exceptionnel pour des dénivelés importants (1m et plus), après échanges avec la mairie et l'architecte urbaniste et si aucune autre solution n'est techniquement possible.





Pour connaître les espèces végétales autorisées pour les haies, merci de vous référer à la fiche sur les plantations des limites de lot (fiche suivante).

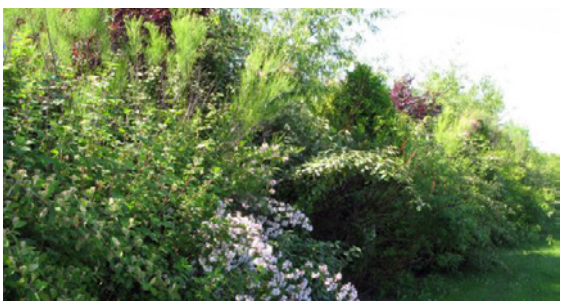
Les haies doivent être plantées en retrait dans la parcelle à 80 cm des limites.

RECOMMANDATIONS

1 - Concernant les clôtures en bois, il est recommandé d'utiliser des essences de bois brut locales (Robinier, Châtaigner, Chêne...).

2 - Sur rue, les clôtures en bois sont à privilégier par rapport aux clôtures métalliques ou pantanet.

3 - Les haies obligatoires derrière les clôtures feront l'objet d'une taille libre et légère, respectant une hauteur de 1,80 m maximum.



RAPPEL DU DOCUMENT D'URBANISME

Veuillez vous référer au document d'urbanisme en vigueur afin de connaître le zonage et le règlement d'urbanisme associé à la ZAC Saint-Ursin.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

Cohérence et diversité des jardins à l'échelle de la ZAC et lien avec les emprises existantes.

PRESCRIPTIONS

1 - Végétalisation des limites privatives

Les limites privatives peuvent être matérialisées au moyen d'une haie. Dans ce cas :

- Elles sont à la charge de l'acquéreur.
- Elles devront s'inspirer du motif indiqué ci-après (page suivante) et pourront être plantées en quinconce ou de manière linéaire.
- Le motif de haie arbustive sera planté par défaut. Néanmoins lorsque le pignon de la maison viendra en limite de haie, on pourra préférer le motif de vivaces.
- Les haies monospécifiques sont interdites.
- Les haies opaques et très rigides de conifères de type Thuya, Chamaecyparis, Cupressus… ou de feuillus type Prunus laurocerasus, Photinia, Elaeagnus ebbingei, sont interdites.
- Les haies seront de préférence laissées libres. Une taille légère sera pratiquée pour contenir le développement des arbustes.
- Les haies seront plantées en accompagnement des clôtures en limite privative.

La palette végétale utilisée doit respecter les essences listées dans la Charte des espaces publics de la commune de Courseulles-sur-Mer.

Exemple de réalisation d'une haie libre



Exemple de réalisation d'une haie bocagère

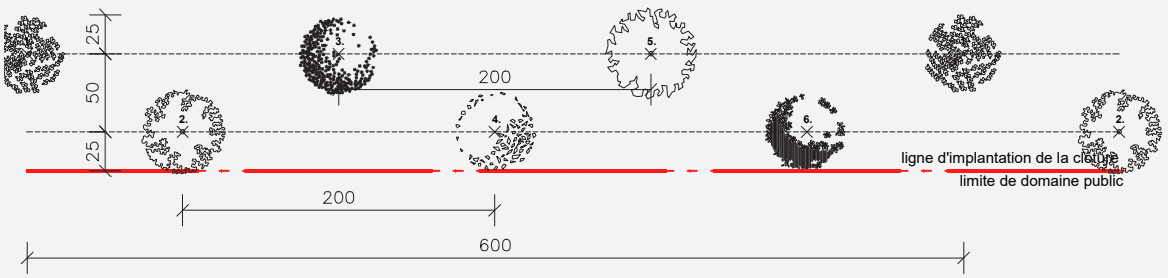


Adapter les échelles de haie à la taille du terrain

Exemple de motif de plantation d'une haie libre

1. Phillyrea angustifolia (filaire à feuilles droites)
2. Osmanthus x burkwoodii (Osmanthe de Burkwood)
3. Viburnum x burkwoodii (Viorne de Burkwood)
4.Elaeagnus x ebbingei
5. Escallonia macrantha 'Rubra'
6. Viburnum bodnantense 'Dawn' (Viorne d'hiver)

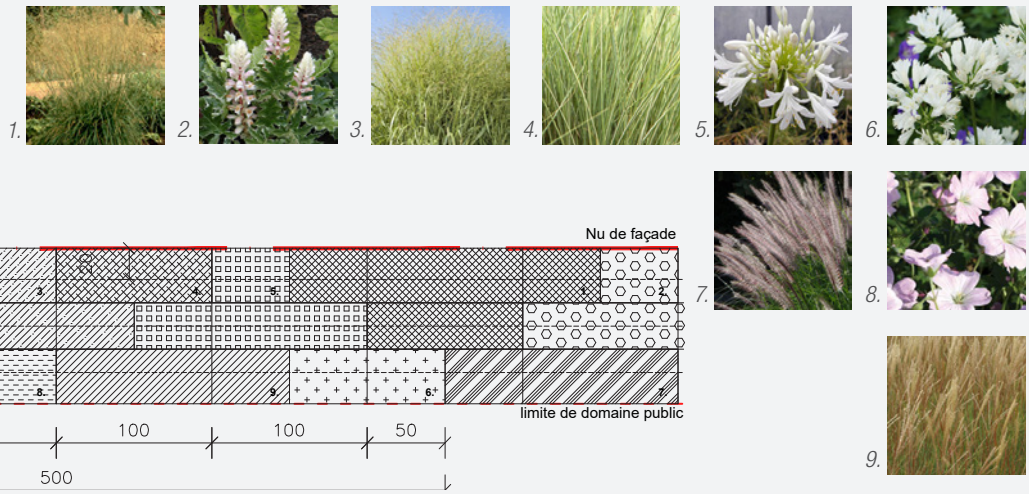




La plantation de la haie pourra être linéaire et pas nécessairement en quinconce comme suggéré ci-contre.

Exemple de motif de plantation de vivace

1. Deschampsia cespitosa 'Goldenschleier' (3u/m²)
2. Acanthus hungaricus (3u/m²)
3. Panicum virgatum 'Rehbraun' (3u/m²)
4. Miscanthus sinensis 'Morning light' (3u/m²)
5. Agapanthus africanus (5u/m²)
6. Agapanthus 'double diamond' (3u/m²)
7. Pennisetum 'Karley Rose' (6u/m²)
8. Geranium 'Dreamland' (6u/m²)
9. Miscanthus sinensis 'Yaku Jima Dwarf' (5u/m²)



2 - Plantation des jardins privatifs

Végétaliser les lots privés pour conforter le sentiment de nature et de ville paysage. La présence du végétal animera l'espace public c'est pourquoi nous encourageons la mise en œuvre de jardin en interface direct avec l'espace public. Ces espaces devront prolonger la qualité d'espace et d'ambiance proposé dans les emprises publiques.

- Au moins 1 arbre à feuilles caduques par jardin devra être disposé soit en fond de jardin, soit de manière à procurer un ombrage estival à la façade du logement qui utilise ce jardin.
- Privilégier une disposition des arbres par petits bosquets.
- Privilégier la plantation d'arbres fruitiers dans les jardins privatifs et espaces communs des lots collectifs.
- Pour encourager la diversité spatiale et le développement de la biodiversité dans les jardins, nous encouragerons la mise en œuvre de strates intermédiaires (arbustes) et basses (massifs de vivaces, espaces engazonnés) en complément de celle arborée.

Qualités spatiales d'une strate intermédiaire





RAPPEL DU DOCUMENT D'URBANISME

Veuillez vous référer au document d'urbanisme en vigueur afin de connaître le zonage et le règlement d'urbanisme associé à la ZAC Saint-Ursin.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Sans objet

OBJECTIFS & INTENTIONS

Cohérence d'ensemble et complémentarités des lot privés avec les plantations des espaces publics..

PRESCRIPTIONS

1 - Prescriptions générales

Les présentes recommandations concernent les espaces extérieurs des divers lots de construction. Elles visent à garantir un bon niveau de qualité des aménagements paysagers, leur cohérence d'un lot à l'autre et avec l'aménagement paysager des espaces publics.

Extrait Charte des espaces publics que nous prolongeons aux lot privés :

« L'objectif est de créer un motif paysager qui s'articule avec la plaine agricole et vallée de la Seulles. Inspirée par une nature sauvage, la palette végétale s'appuie sur des essences locales. À la manière des jardins à l'Anglaise, cette nature fera la part belle aux espaces enherbés, animés par les graminées et les jachères fleuries. Les plantations à l'intérieur de la zone résidentielle privilégieront des essences vivaces qui nécessiteront un entretien raisonné ».

« Afin de guider une logique esthétique, il a été sélectionné un certain nombre de végétaux autorisés à être utilisé dans la commune de Courseulles-sur-mer ». Les plantes devront suivre un ou plusieurs critères suivant :

- Espèces locales adaptées au climat et au sol ;
- Valoriser les végétaux nectarifères et mellifères, à fruits comestibles ;
- Végétaux peu exigeant en eau (adapté aux milieux secs) ;
- Végétaux résistants à la pollution et aux maladies ;
- Végétaux à port compact et dense pour servir de refuge aux animaux ;
- Palettes végétales à floraison étalées dans le temps ;
- Privilégier les vivaces aux annuelles et bisannuelles ;
- Végétaux toxiques et épineux à éviter ;
- Essences proportionnées aux espaces qu'on leur destine ;
- Sont proscrites les essences exotiques recensées comme «invasive» (liste disponible auprès de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel) ;
- Sont proscrits les végétaux à fort potentiel allergisant (potentiel supérieur ou égal à 4 – source Réseau National de Surveillance des Allergies) ;
- Préférer des plantes peu exigeantes en terme d'entretien (tailles, régénérations, arrosages…) et résistantes aux conditions difficiles notamment pour les strates basses (gazons, vivaces, bulbes).

Encourager la diversité d'ambiance des espaces plantés







2 - Plantes interdites

La liste de végétaux que nous soumettons dans ce CPAUPE n'est pas exhaustive, mais ambitionne de créer une cohérence à l'échelle de l'opération de ZAC en conservant une logique à l'échelle de la commune



Les plantes proscrites seront celles qui auront au moins un des caractères recensés ci-après :

- Ports pleureurs (cette disposition ne s'applique pas aux strates basses) ;
- Bambous ;
- Les cactées, plantes méditerranéennes et exotiques.
- Les plantes classées invasives (liste disponible auprès de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel).

3 - Gamme chromatique

La gamme chromatique préconisée devant être dominantes dans les massifs de vivaces reprennent les attentes émises dans la charte des espaces publics pour valoriser la cohérence et le prolongement du paysage depuis les espaces publics vers les lots privés. Les tons blancs, gris, bleus devront être dominant dans les compositions et pourrons être ponctués de tons violets.



4 - Listes végétaux

Les végétaux seront choisis parmi la liste non exhaustive donnée dans les pages suivantes. Cette liste a pour but de définir une orientation en termes de plantations. D'autres essences pourront être choisies dans la mesure où elles reprennent l'esprit de la gamme proposée.

Arbres :

- Acer campestre
- Acer carpinifolium
- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Acer saccharinum
- Alnus cordata
- Alnus glutinosa
- Alnus spaethii
- Carpinus betulus
- Cercidiphyllum japonicum
- Crataegus monogyna
- Crataegus x grignonensis
- Davidia involucrata
- Fagus sylvatica
- Fraxinus americana
- Fraxinus excelsior
- Fraxinus ornus
- Juglans regia
- Malus domestica
- Malus sylvestris
- Ostrya carpinifolia
- Platanus acerifolia
- Platanus orientalis
- Populus alba
- Populus euramericana
- Populus nigra
- Populus tremula
- Populus x canadensis
- Prunus armeniaca
- Prunus avium
- Prunus cerasus
- Prunus dulcis
- Prunus eminens
- Prunus maackii
- Prunus mahaleb
- Prunus padus
- Prunus sargentii
- Prunus serotina
- Prunus serrula
- Prunus spinosa
- Prunus virginiana
- Prunus x hillieri
- Prunus subhirtella
- Prunus x yedoensis
- Pyrus communis
- Pyrus salicifolia
- Quercus cerris
- Quercus robur
- Quercus sessiliflora
- Robinia pseudoacacia
- Sorbus aria
- Sorbus aucuparia 'Joseph Rock'
- Sorbus torminalis
- Sorbus wardii
- Stewartia pseudocamellia
- Styrax obassia
- Taxodium distichum
- Zelkova carpinifolia
- Zelkova serrata

Diversité de port et d'espèces à adapter au lieu de destination







Arbustes :

- Aralia elata
- Aronia arbutifolia
- Aronia melanocarpa
- Aronia prunifolia
- Aucuba japonica
- Buddleja davidii
- Calycanthus sinensis
- Ceratostigma griffithii
- Ceratostigma willmottianum
- Chaenomeles speciosa 'Nivalis'
- Chaenomeles x superba 'Jet Trail'
- Chaenomeles x superba 'Kinshiden'
- Chionanthus virginicus
- Clerodendrum trichotomum
- Corylus avellana
- Deutzia crenata 'Nikko'
- Deutzia gracilis
- Deutzia scabra
- Deutzia x lemoinei
- Deutzia x rosea
- Euonymus alatus
- Euonymus europaeus
- Euonymus fortunei
- Euonymus hamiltonianus
- Euonymus japonicus
- Euonymus planipes
- Exocharda racemosa 'Niagara'
- Exocharda x macrantha
- Hedera helix
- Heptacodium miconioides
- Hibiscus syriacus 'Admiral Dewey'
- Kolkwitzia amabilis
- Ligustrum japonicum
- Ligustrum obtusifolium
- Ligustrum ovalifolium
- Ligustrum quihoui
- Ligustrum vulgare
- Lithodora diffusa
- Lonicera fragrantissima
- Lonicera kamtschatica
- Malus toringoa sargentii 'Tina'
- Osmanthus decorus
- Osmanthus delavayi
- Osmanthus heterophyllus
- Osmanthus x burkwoodii
- Philadelphus coronaries
- Philadelphus persica
- Philadelphus x lemoinei
- Prunus cerasifera
- Prunus glandulosa 'Alboplena'
- Prunus lusitanica
- Prunus nipponica
- Prunus pumila 'Depressa'
- Prunus tomentosa
- Ribes nigrum
- Rubus nepalensis
- Sambuscus nigra
- Spiraea betulifolia
- Spiraea japonica
- Spiraea nipponica
- Spiraea prunifolia
- Spiraea thunbergii
- Spiraea x arguta
- Spiraea x cinerea
- Spiraea x vanhouttei
- Staphylea colchica
- Stephanandra tanake
- Symphoricarpos albus
- Syringa meyeri
- Syringa patula
- Syringa villosa
- Syringa x laciniata
- Syringa x persica
- Vaccinium corymbosum
- Viburnum carlesii
- Viburnum davidii
- Viburnum hillieri
- Viburnum inchangense
- Viburnum japonicum

Diversité de port et d'espèces à adapter au lieu de destination









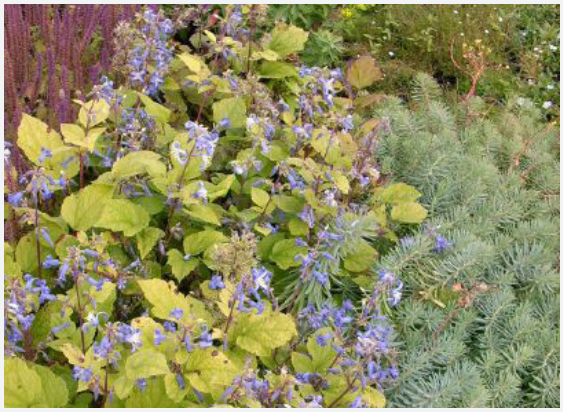
Vivaces :

- Astilbe arendsii
- Astilbe chinensis
- Astilbe japonica
- Astilbe simplicifolia
- Astilbe thunbergii
- Astilboides tabularis
- Astrantia major
- Brunnera macrophylla
- Brunnera sibirica
- Buglossoides purpurocaerulea
- Butomus umbellatus
- Campanula allianifolia
- Campanula carpatica
- Campanula cochlearifolia
- Campanula collina
- Campanula garganica
- Campanula glomerata
- Campanula lactiflora
- Campanula latiloba
- Campanula persicifolia
- Campanula portenschlagiana
- Campanula poscharskyana
- Campanula pulloides
- Campanula punctata
- Campanula pyramidalis
- Campanula rotundifolia
- Campanula sarmatica
- Campanula trachelium
- Chamaemelum noblle
- Chloranthus fortunei
- Chrysanthemum parthenium
- Clematis bonstedtii
- Clematis integrifolia
- Clematis integrifolia
- Clematis jouiniana
- Codonopsis clematidea
- Colchicum autumnale ‘Album’
- Cornus Canadensis
- Coronilla varia
- Corydalis flexuosa
- Cyclamen hederifolium ‘Album’
- Dictamnus albus ‘Albiflorus’
- Disporopsis pernyi
- Eriophorum angustifolium
- Filipendula palmate
- Filipendula purpurea ‘Alba’
- Filipendula ulmaria
- Filipendula vulgaris
- Galega officinalis ‘Alba’
- Galega x hartlandii
- Gallium odoratum
- Goniolimon tataricum
- Gypsophila cerastioides
- Gypsophila fastigiata
- Gypsophila paniculata
- Gypsophila repens
- Hemerocallis ‘Gentle Shepherd’
- Hesperis matronalis
- Iris chrysographe
- Iris ensata
- Iris germanica
- Iris laevigata
- Iris pallida
- Iris pseudacorus
- Iris pumila
- Iris setosa
- Iris sibirica
- Isotoma fluviatilis
- Juncus effusus
- Juncus ensifolius
- Juncus inflexus
- Kalimeris incisa
- Knautia arvensis
- Lamium maculatum ‘Album’
- Leucanthemum x superbum
- Linaria purpurea
- Linum perenne
- Lismachia ephemerum
- Lysmachia fortune
- Malva moschata
- Malva sylvestris ‘Marina’
- Mazus reptans
- Melissa officinalis
- Mentha aquatica
- Mentha pulegium
- Mentha spicata
- Mentha x piperita
- Menyanthes trifoliate
- Monarda fistulosa
- Myosotis palustris
- Myrrhis odorata
- Oenanthe aquatica
- Omphalodes cappadocica
- Omphalodes verna
- Origanum vulgare
- Paeonia lactiflora
- Paeonia officinalis
- Penstemon barbatus
- Persicaria bistorta
- Persicaria polymorpha
- Physostegia virginiana
- Platycodon grandiflorus
- Polemonium caeruleum
- Polemonium reptans
- Polygonatum multiflorum
- Preslia cervina
- Primula capitata ‘Mooreana’
- Primula capitata ‘Noverna Blue’
- Primula japonica ‘Alba’
- Prunella grandiflora

Encourager la diversité d’ambiance des espaces plantés tout en cherchant une cohérence à l’échelle communale









- Pulmonaria angustifolia
- Pulmonaria rubra
- Pulmonaria saccharata
- Pycnanthemum pilosum
- Rodgersia aesculifolia
- Rodgersia pinnata
- Rodgersia sambucifolia
- Sanguisorba stipulata
- Sanguisorba tenuifolia 'Alba'
- Scabiosa caucasica
- Scabiosa columbaria
- Scabiosa graminifolia
- Scabiosa lucida
- Schizostylis coccinea 'Alba'
- Scutellaria baicalensis
- Scutellaria incana
- Sidalcea candida
- Succisa pratensis
- Symphytum 'Hidcote Blue'
- Symphytum azureum
- Symphytum grandiflorum
- Symphytum officinale
- Tiarella cordifolia
- Tiarella wherryi
- Tradescantia x andersoniana
- Typha latifolia
- Typha laxmanii
- Valeriana officinalis
- Vinca difformis
- Vinca major
- Vinca minor
- Viola cornuta
- Viola odorata

Graminées :

- Briza maxima
- Briza media
- Briza triloba
- Carex acutiformis
- Carex atrata
- Carex calotides
- Carex digitata
- Carex montana
- Carex morrowii
- Carex panicea
- Carex plantaginea
- Carex sylvatica
- Carex umbrosa
- Luzula nivea
- Luzula pilosa
- Luzula sylvatica
- Molinia caerulea
- Sorghastrum nutans

Grimpantes :

- Clematis vitalba
- Hydrangea petiolaris
- Rosa x
- Lonicera x

Encourager la diversité d'ambiance des espaces plantés tout en cherchant une cohérence à l'échelle communale









1 - Objet :

La présente note a pour objet d'expliquer le principe hydraulique général du projet et de présenter en détail les modalités de gestion des eaux pluviales des parcelles. Ce document est rédigé comme un guide à la conception mais n'est en aucun cas un document contractuel de dimensionnement. L'ensemble du dimensionnement et des travaux reste sous la responsabilité des maîtres d'ouvrages.

La gestion des eaux pluviales du projet est basée sur un principe de gestion intégrée. Les eaux de ruissellement sont collectées, stockées et infiltrées au plus proche du lieu de précipitation. La gestion des eaux de ruissellement est ainsi basée sur un principe de 0 rejet et prend en compte la pluviométrie la plus défavorable de période de retour centennale (100 ans). L'intégralité des eaux de ruissellement est infiltrée naturellement dans le sol, sans aucun rejet vers le réseau ou le milieu naturel à l'aval.

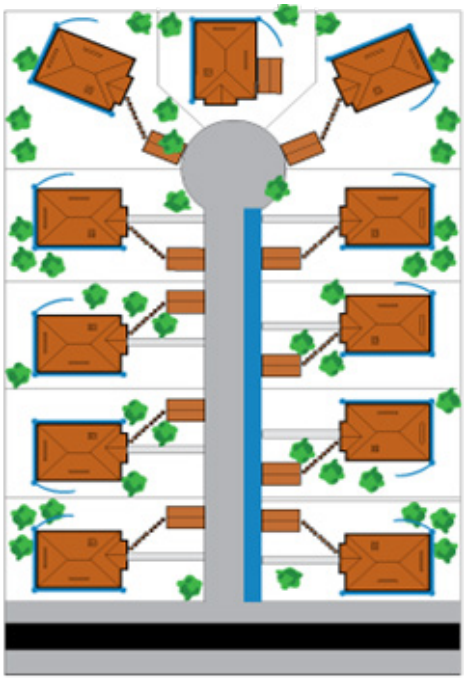
Sur le domaine public, les eaux de ruissellement sont collectées naturellement, par ruissellement vers deux types d'ouvrages positionnés au niveau des espaces verts du projet :

- Les noues et espaces verts creux
- Les massifs et/ou chaussées drainantes

Ces ouvrages permettent de stocker et d'infiltrer intégralement les eaux de ruissellement.

Nota : Il n'y a pas de réseau ou de branchement d'eaux pluviales enterré sur le domaine public, hormis ponctuellement en traversée de voirie.

Sur le domaine privé, de la même manière que sur l'espace public, la gestion des eaux pluviales sera basée sur un principe de 0 rejet et donc sur une gestion à la parcelle.



2 - Modalités de gestion des eaux pluviales des parcelles privatives :

Chaque acquéreur/maître d'ouvrage a l'obligation réglementaire de gérer 100% des eaux pluviales de l'épisode pluvieux de référence (pluviométrie centennale), sur sa parcelle, il est formellement interdit de rejeter ses eaux pluviales dans les ouvrages publics longeant la voirie hormis en cas d'événements pluvieux exceptionnel (supérieur à la pluie centennale).

Conformément au Dossier loi sur l'eau de l'opération, chaque acquéreur/maître d'ouvrage aura l'obligation de mettre en place un ouvrage dimensionné pour pouvoir stocker et infiltrer le volume d'eau correspondant à une pluviométrie centennale sur 3h de 53,86 mm ruisselant sur les surfaces imperméabilisées de sa parcelle, à savoir les toitures, terrasses, accès garages, abri de jardin, etc. A titre d'exemple, cela représente 5,38 m3 d'eau à stocker pour une surface imperméabilisée de 100 m².

La vidange des ouvrages devra être réalisée par infiltration naturelle dans le sol en un maximum de 48h. Conformément au Dossier Loi sur l'eau, la perméabilité prise en compte est de 5.10-6 m/s (valeur moyenne d'infiltration sur l'ensemble de la ZAC Saint Ursin suivant l'étude géotechnique menée par EG SOL en avril 2017).

Il est extrêmement important que le volume dans la zone d'infiltration permette de gérer 100% de l'épisode pluvieux de référence pris sur les toitures et toutes surfaces imperméabilisées. En effet pour qu'il soit viable, le système comprend un stockage puis une infiltration. L'ouvrage devra donc être dimensionné, d'une part pour pouvoir stocker 100% des eaux pluviales, et d'autre part pour pouvoir assurer la vidange dans un délai maximum de 48h (afin de pouvoir remobiliser ces volumes en cas d'événements pluvieux successifs). Dans certains cas, une dérogation pour allongement de la durée de vidange pourrait être envisagée lors du VISA du volet hydraulique du permis de construire, sur demande motivée auprès d'INFRA Services (surface d'infiltration disponible restreinte, utilisation d'échelle d'eau…).

Les eaux pluviales seront donc collectées dans des regards en pied de chute des descentes pluviales et par caniveau ou noue pour les accès garage et terrasse avant d'être évacuées dans une zone de stockage et d'infiltration.

Un trop plein vers le domaine public devra être réalisé afin d'évacuer la surverse en cas d'éventuel épisode pluvieux exceptionnel supérieur à la pluviométrie centennale.

3 - La mise en oeuvre :

Les solutions de stockage et d'infiltration en espace vert doivent être les premières recherchées (modelé de terre, noue, espace vert creux, Échelles d'eau) et ce pour plusieurs raisons :

- Ces solutions sont systématiquement moins coûteuses que des ouvrages enterrés.

- La surveillance et l'entretien seront beaucoup plus simples.

- Ces ouvrages auront un fonctionnement plus efficace puisque les eaux pluviales seront infiltrées en surface, dans la terre végétale et dans un espace planté améliorant la perméabilité des sols.

- Les solutions plantées apporteront une plus-value environnementale et paysagère à la parcelle.

Pour les autres solutions, les matériaux utilisés pour la zone d'infiltration sont laissés à l'appréciation de l'acquéreur, mais on préférera des matériaux normalisés issus de carrières agréées, comme par exemple des graves drainantes 20/60 avec un indice de vide de 30% minimum (voir les informations du fournisseur). Ces matériaux drainants seront enrobés dans un géotextile évitant toute migration de la terre dans les matériaux drainants et offriront à moindre coût un volume de stockage enterré. Un drain d'épandage devra permettre de disperser les eaux de toitures et de la terrasse dans la zone d'infiltration et un regard sera obligatoirement installé pour permettre le contrôle et l'entretien des ouvrages ainsi que la surverse exceptionnelle vers le domaine public. (voir coupes et schémas en illustration de la note de calcul de dimensionnement des massifs drainants, tranchées drainantes et SAUL)

Il est également possible de mettre en place des techniques mixte, une part des eaux de ruissellement pouvant être stockées et infiltrées dans des ouvrages enterrés (tranchées drainantes, massifs drainants, SAUL (Structures Alvéolaires Ultra Légères)) et l'autre part pouvant être acheminée par surverse au niveau d'un ouvrage à ciel ouvert (modelé de terre, noue, espace vert creux, Echelles d'eau).

Le projet de gestion des eaux pluviales doit être établi dès la demande de permis de construire et s'accompagne d'un travail de calage altimétrique du logement de façon à vérifier que celui-ci ne se trouve en aucun cas plus bas que le niveau de l'entrée charretière mis en œuvre sur le domaine public (sauf cas particulier). Il est également primordial que le rez-de-chaussée de l'habitation ou de l'immeuble se situe à une altimétrie plus importante que le dispositif de gestion des eaux pluviales afin d'éviter que son trop plein ne risque de se déverser vers l'habitation. Ce dernier devra se déverser vers le domaine public.

Obligations de l'acquéreur/maître d'ouvrage :

Les contraintes et objectifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont à la charge de l'acquéreur/maître d'ouvrage. Il doit fournir, au moment du dépôt de son permis de construire, une note de calcul de dimensionnement hydraulique des ouvrages de gestion des eaux pluviales privatifs ainsi qu'un plan masse détaillant la gestion des eaux pluviales de sa parcelle et l'implantation des ouvrages hydrauliques dans son dossier de permis de construire, notamment la cote et localisation du trop-plein exceptionnel sur le domaine public.

Nota : en cas de trop plein exceptionnel impossible sur le domaine public du fait d'une parcelle située en contre-bas, l'acquéreur devra prévoir en plus de ses ouvrages de gestion de la centennale, la mise en place d'un merlon de 15cm en limite de propriété au niveau du point bas afin d'éviter le déversement exceptionnel sur le domaine privé mitoyen.

Au moment des dépôts de permis de construire, une mission d'avis sur PC est confiée par l'aménageur à INFRA Services pour vérifier l'ensemble des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle et leur conformité avec la stratégie de gestion des EP mise en œuvre sur la ZAC.

De plus, un contrôle a posteriori sera effectué sur la parcelle à la demande de l'aménageur pour s'assurer que les volumes de stockage mis en œuvre sur les parcelles privées sont conformes à ceux prévus par la note de dimensionnement des ouvrages hydrauliques.

Les ouvrages hydrauliques mis en œuvre sur les parcelles privées seront notifiés dans les actes de vente des parcelles (actes notariés) afin de faire porter à connaissance la méthode de gestion pluviale à la parcelle.

4 - Exemples d'ouvrages et de dimensionnements :

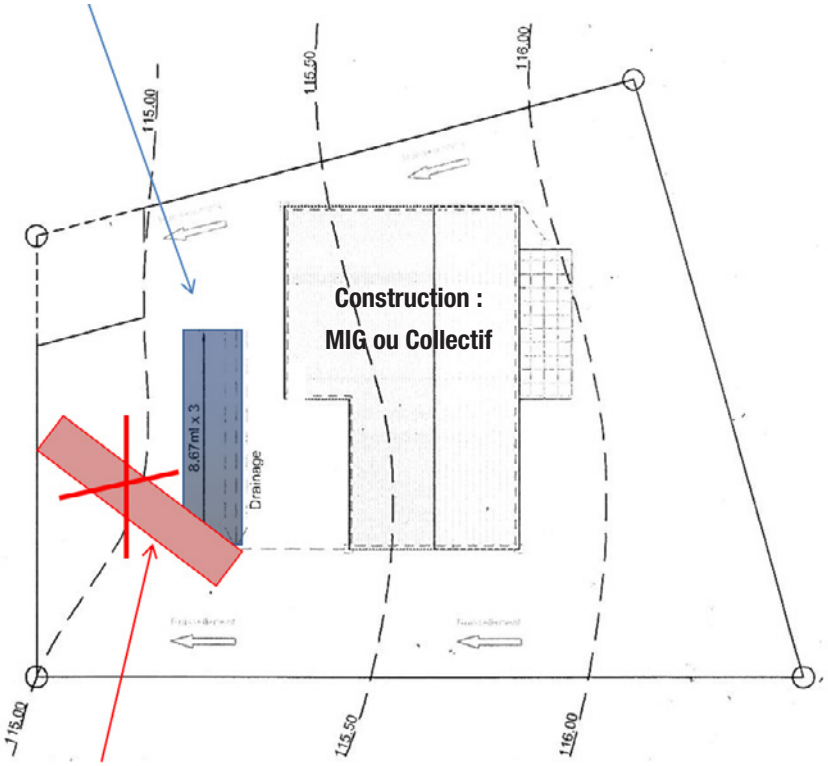
- Les schémas et calculs ci-après ne constituent que des exemples de mises en œuvre et de dimensionnement d'un cas particulier.
- Ils n'engendrent en aucun cas la responsabilité d'INFRA Services sur l'aménagement d'une quelconque parcelle de l'opération.
- Tout acquéreur/maître d'ouvrage doit impérativement fournir dans le cadre du permis de construire une note complète adaptée à l'aménagement qu'il envisage (surface imperméabilisée, coefficient de perméabilité, solution choisie, cotation…).
- Les acquéreurs/maîtres d'ouvrage sont soumis à une obligation de résultat. Le maitre d'ouvrage peut proposer toute autre solution technique variante à condition de respecter les impératifs de fonctionnement et les données initiales du projet.
- Le Maître d'œuvre en charge du VISA des permis de construire se réserve le droit durant l'instruction d'apporter un avis défavorable en cas de non respect des présentes préconisations.

Attention : la mauvaise conception de la zone d'infiltration ou sa mauvaise réalisation en cas de sinistre ou de dommages aux tiers mettra en cause la responsabilité du concepteur, du constructeur/promoteur, des entrepreneurs et du propriétaire suivant le cas.

Positionnement des ouvrages de stockage et infiltration

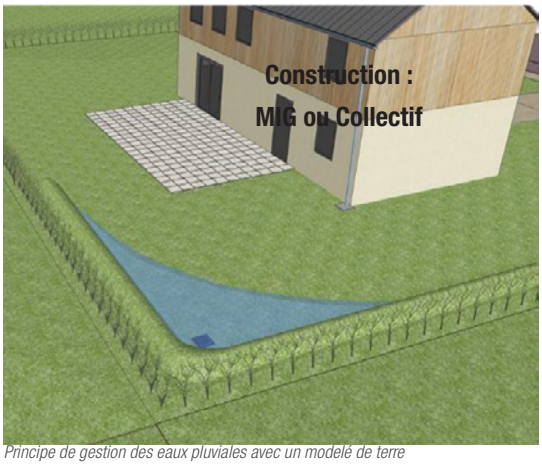
Afin de maximiser les volumes de stockage des ouvrages de gestion des eaux pluviales et diminuer les coûts de mise en œuvre, il est conseillé d'adapter leur positionnement à la topographie de la parcelle. En effet, plus la zone de localisation de l'ouvrage est plane, plus sa mise en œuvre sera simple et son volume pourra être optimisé. Il est donc conseillé de positionner l'ouvrage parallèlement aux courbes de niveau du terrain et à une distance de 2m minimum des constructions.

Bon positionnement des ouvrages de stockage et d'infiltration (parallèle aux courbes de niveaux).



Mauvais positionnement de l'ouvrage de stockage et d'infiltration.

Modelés de terre



Principe de gestion des eaux pluviales avec un modelé de terre

Cette solution est particulièrement adaptée aux terrains en pente. Plutôt que de créer une zone de déblai en surface ou en profondeur, il est préférable et beaucoup moins coûteux de réaliser un modelé de terre (ou butte de terre) en fond de terrain afin de le rendre temporairement inondable. Cette butte de terre, généralement de 15 à 60 cm, peut accueillir une haie ou une clôture. Les eaux pluviales peuvent être acheminées en fond de terrain, soit en laissant couler les descentes de gouttières dans la pente, soit par la mise en œuvre d'une de surverse permettant d'évacuer l'eau au pied du modelé de terre.

La cote du haut du modelé de terre doit toujours être inférieure à la cote RDC pour éviter tout risque de débordement vers la construction.

Une note de calcul d'aide au dimensionnement du modelé de terre est donnée ci-après.

Calcul de dimensionnement de la zone d'infiltration Modelé de Terre

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :
Perméabilité du sol : Pe = 5x10-6 m/s = 0,000005 m/s
Hauteur de pluie : h = 53,86 mm = 0,05386 m

Hauteur du modelé de terre : H= ……..... m
Surface rendue inondable par le modelé de terre : S = ……. m²

Calcul de la surface active :
Sactive = surface toiture + surface annexe
La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures. Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

Sactive = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :
Veau= S x h
h correspond à la hauteur de la pluie (en m)

Veau = m3

Calcul du volume de stockage dans le jardin :
Vmodelé= (S X H) / 2

S correspond à la surface rendue inondable par le modelé de terre (en m²).
H correspond à la Hauteur du modelé de terre (en m)

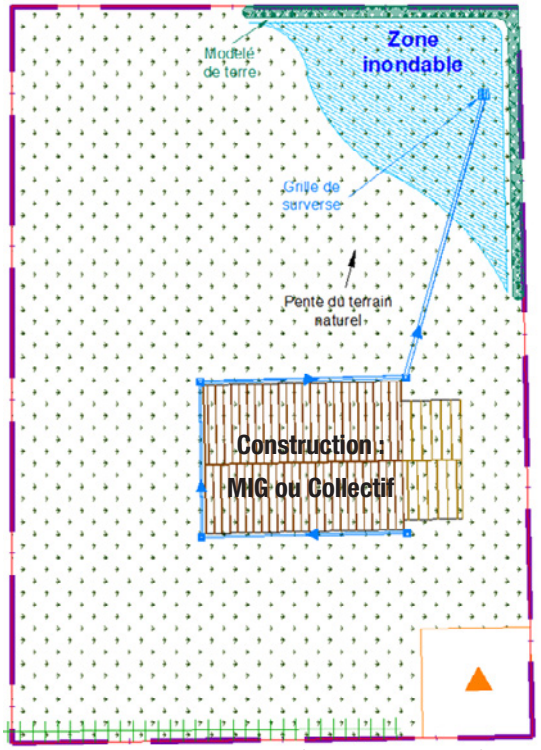
Vmodelé = m3

Si Vmodelé < Veau, augmenter la hauteur du modelé de terre pour augmenter la surface inondable.

Vérification du temps de vidange :
t = Veau / ((S x Pe x 3600)

t = ……..h

Si t > 48, redimensionner les ouvrages pour augmenter la surface d'infiltration afin d'obtenir t < 48.



Plan de principe – Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec un modelé de terre

Noues et espaces verts creux

Sur les terrains plus plats, la création d'une légère dépression (généralement jusqu'à 60 cm) sur une partie de l'espace vert de la parcelle va permettre de stocker et infiltrer les eaux de ruissellement. Afin de maximiser le volume de stockage pour limiter la surface à creuser, il est préconisé d'avoir des pentes de type 3/2 (3 horizontal pour 2 vertical).

Une note de calcul d'aide au dimensionnement des noues et espaces verts creux est donnée ci-après.



Schéma type d'une noue



Exemple de noue

Calcul de dimensionnement de la zone d'infiltration Noue et Espace vert creux

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :
Perméabilité du sol : Pe = 5x10-6 m/s = 0,000005 m/s
Hauteur de pluie : h = 53,86 mm = 0,05386 m

Calcul de la surface active :
Sactive = surface toiture + surface annexe
La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures. Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

Sactive = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :
Veau= S x h
h correspond à la hauteur de la pluie (en m)

Veau = m3

Calcul du volume de l'ouvrage :
Vespace d'infiltration = (Shaut + Sfond) / 2

Shaut (en m²) correspond à la surface haute du dispositif, avant débordement,
Sfond (en m²) correspond à la surface du fond de l'ouvrage
P correspond à la profondeur de la noue ou espace vert creux (en m)

Vespace d'infiltration = m3

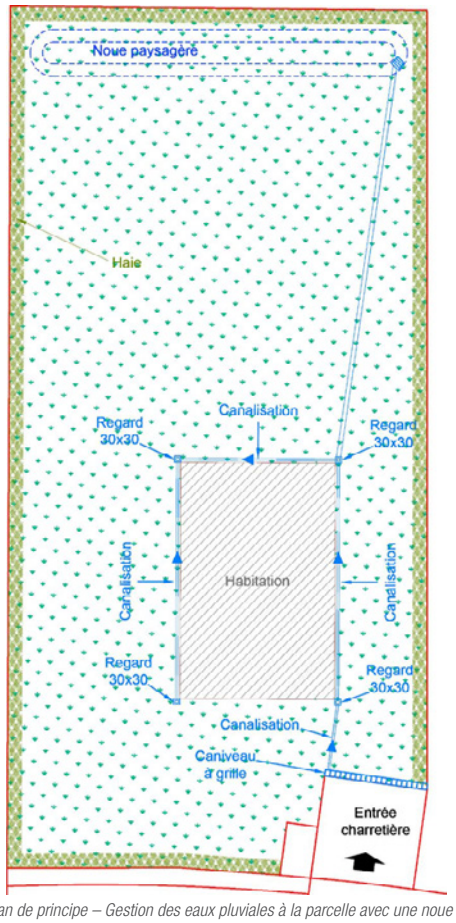
Nota : les pentes du dispositif sont de type 3/2 (3 horizontal pour 2 vertical) pour faciliter son entretien. La profondeur ne devra pas être supérieure à 0.6 m.

Si Vespace d'infiltration < Veau, augmenter la profondeur et / ou la surface.

Vérification du temps de vidange :
t = Veau / ((Shaut x Pe x 3600)

t = ……..h

Si t > 48, redimensionner les ouvrages pour augmenter la surface d'infiltration afin d'obtenir t < 48.



Plan de principe – Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec une noue

Les Echelles d'eau

Le fonctionnement des Échelles d'eau est basé sur le même principe que les noues et espaces verts creux. Cette solution consiste à la mise en œuvre de casiers de stockage en série qui permettent de stocker et d'infiltrer les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées de la parcelle. Ces ouvrages, positionnés au point bas de la parcelle, pourront être plantés et constitueront une haie séparative en limite de propriété.

Chaque module a une longueur de 1m, une largeur de 0,7m et une hauteur de 0,4m. Une ouverture de 5cm sera réalisée pour permettre la surverse dans le module positionné directement à l'aval. La hauteur utile de stockage sera donc de 0,35m. Les parois de chaque module sont par ailleurs percées ce qui permet de favoriser l'infiltration horizontale.



Exemple de positionnement des Echelles d'eau

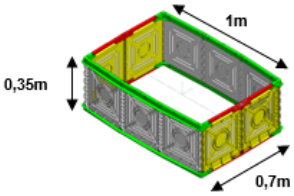
Calcul de dimensionnement des Échelles d'eau

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :

Perméabilité du sol : Pe = 5x10-6 m/s = 0,000005 m/s
Hauteur de pluie : h = 53,86 mm = 0,05386 m

Dimensions modules : l = 1m, L = 0,7m, H = 0,35 m
Vmodule = 0,25 m3



Calcul de la surface active :
Sactive = surface toiture + surface annexe
La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures.
Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

Sactive = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :
Veau = S x h
h correspond à la hauteur de la pluie (en m)

Veau = m3

Calcul du volume des Échelles d'eau :
Linéaire de module à implanter (= nombre de modules) :
Lmodules = Veau / Vmodule

Lmodules = …… / 0,25 = ……..m

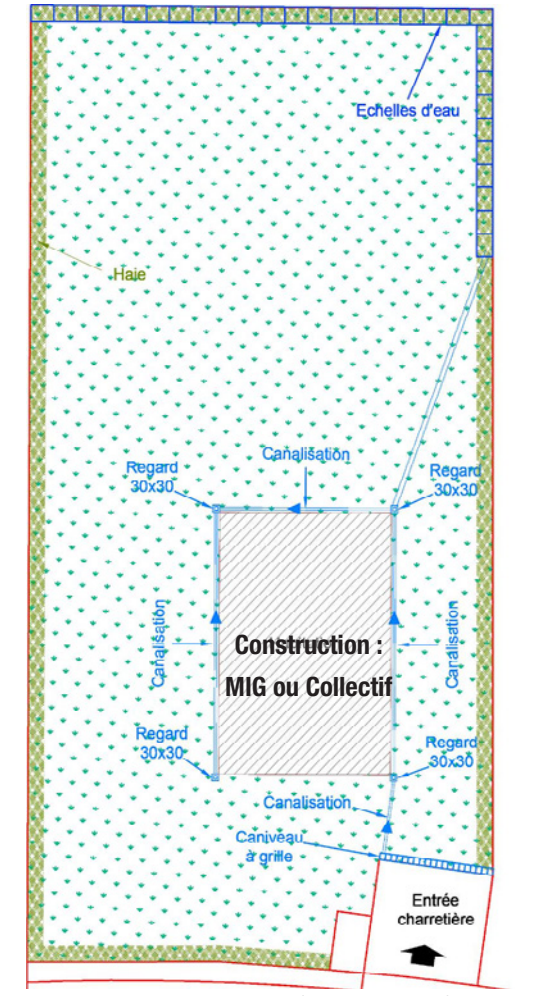
Calcul de la surface d'infiltration :
Sinf = Lmodules x 1,4

Sinf = ……m²

Vérification du temps de vidange :
t = Veau / (Sinf x Pe x 3600)

t = ……..h

Si t > 48, redimensionner les ouvrages pour augmenter la surface d'infiltration afin d'obtenir t < 48.



Plan de principe – Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec des échelles d'eau

Tranchées drainantes, massifs drainants et SAUL (Structure Alvéolée Ultra Légère)

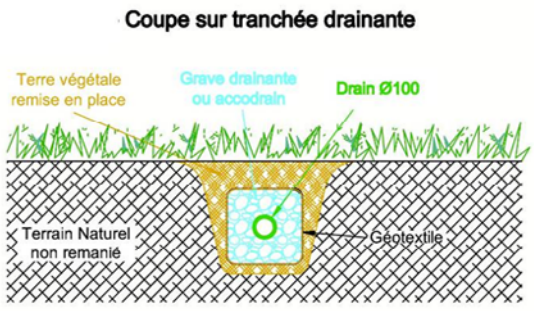
Tranchées drainantes et massifs drainants :

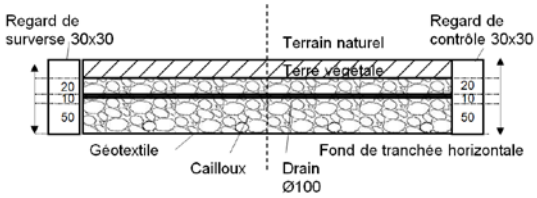
Les tranchées drainantes et les massifs drainants fonctionnent sur le même principe. Ces ouvrages enterrés sont constitués d'une couche de matériau drainant (en général grave drainante) possédant un indice de vide important (généralement 30%).

La couche de grave drainante, enveloppée d'un géotextile, va permettre de stocker et infiltrer les eaux de ruissellement.

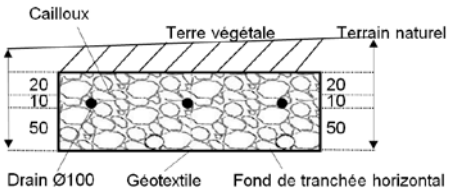
Ces ouvrages, réalisés sur fond plat, pourront être positionnés sous les espaces verts ou espaces minéralisés (entrées charretières).

Dans ce dernier cas, la grave drainante pourra également former la couche de constitution de l'entrée charretière.





Coupe longitudinale type de massif drainant



Coupe transversale type d'un massif drainant

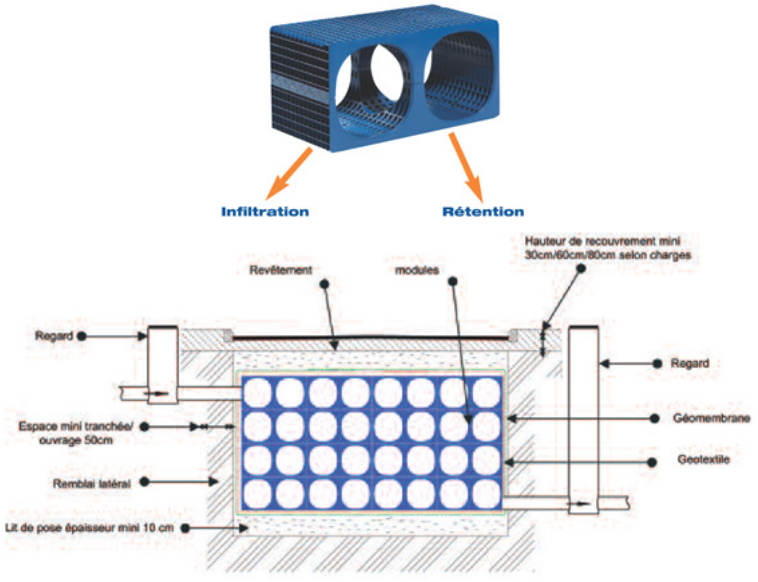
SAUL (Structures Alvéolaires Ultra-Légères) :

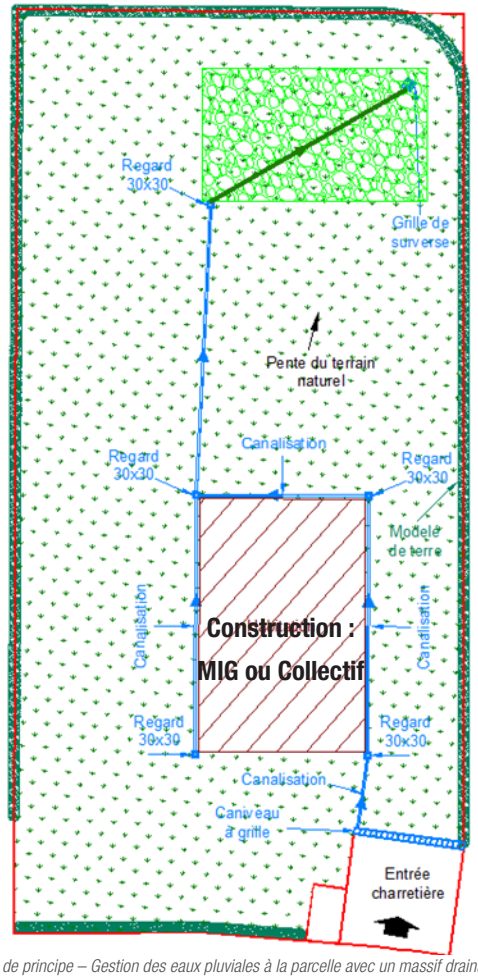
Les SAUL ont un fonctionnement similaire à celui des massifs drainants. Cependant, ces ouvrages sont composés de plusieurs modules de dimensions variables.

Ces modules, d'un indice de vie de 95 % forment une structure enterrée permettant le stockage et l'infiltration des eaux de ruissellement.

Ces ouvrages sont également réalisés sur fond plat, dans des zones non-carrossables (espaces verts, cheminements piétons, etc.).

Exemples de modules (Source : Wavin)





Plan de principe – Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec un massif drainant

Calcul de dimensionnement des massifs drainants, tranchées drainantes et SAUL (Structures Alvéolaires Ultra-Légères)

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :
Perméabilité du sol : Pe = 5x10-6 m/s = 0,000005 m/s
Hauteur de pluie : h = 53,86 mm = 0,05386 m

Indice de vide du matériau drainant : i = ……. (voir prescriptions du fournisseur)
Epaisseur de matériau drainant : E=……m (maximum 1 m)

Calcul de la surface active :

Sactive = surface toiture + surface annexe

La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures.
Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

Sactive = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :

Veau= Sactive x h (en m)

Veau = m3

Calcul du volume de la zone d'infiltration :

Vmassif drainant= Veau / i (indice de vide)

Vmassif drainant = m3

Calcul de la surface de la zone d'infiltration :

S zone infiltration = Vmassif drainant / E

S zone infiltration = m²

Vérification du temps de vidange :

t = Veau / ((Sinf x Pe x 3600)

t correspond au temps de vidange (en jours), il doit être inférieur à 48 h

t = ……..h

Si t > 48, redimensionner les ouvrages pour augmenter la surface d'infiltration afin d'obtenir t < 48.

Tarif de mise en place des ouvrages d'infiltration

Les prix ci-dessous sont donnés à titre informatifs et non contractuels, base 2018.
Ils peuvent varier en fonction des entreprises et des travaux à réaliser sur site.

		Prix (HT)
Frais généraux	**Installation et repli de chantier**	**500€**
Terrassements généraux (exécutés aux engins mécaniques)	Déblais et régalage de la terre végétale	20€/ m³ d'eau stockée
	Tranchée (conduite EP, massif drainant, SAUL)	18 - 22€/ m³
Matériaux / Fournitures	Fourniture et mise en œuvre géotextile	1.5 - 2€/ m³
	Structure drainante grave 20/60 sur 0.35m	26€/ m²
	Fourniture et pose de regard béton 40x40, 1m de hauteur	230€/ U
	Ø200 PVC CR8	35€/ ml
	Structure Alvéolaire Ultra Légère : 95% de vide + regard de contrôle + manchons de raccordement	250-300€/ m³ d'eau stocké
	Echelles d'eau	55€/ml

RAPPEL DU DOCUMENT D'URBANISME

Veuillez vous référer au document d'urbanisme en vigueur afin de connaître le zonage et le règlement d'urbanisme associé à la ZAC Saint-Ursin.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage alimentaire pour une économie circulaire (AGEC)

OBJECTIFS & INTENTIONS

Favoriser une bonne gestion des déchets en encourageant les bonnes pratiques et travailler pour une meilleure intégration paysagère des éléments destinés à accueillir les déchets.

PRESCRIPTIONS

1 - Collectifs : configuration des locaux poubelles

- Les locaux poubelles doivent être ventilés, de manière naturelle ou non.

- Ils doivent être placés à proximité d'un accès direct sur voirie afin de faciliter le travail de dépose des bacs de collecte la veille du passage des services de ramassage des ordures.

- Les locaux poubelles isolés du reste du bâtiment sont interdits.



RECOMMANDATIONS

1 - Installation de bacs de compostage

- Conformément à la loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage alimentaire pour une économie circulaire (AGEC), il est vivement recommandé à partir de 2024 d'installer un composteur (a) dans son jardin et dans les copropriétés afin de recycler de manière naturelle les déchets alimentaires et limiter la quantité de déchets produits par chaque foyer.

- Il est conseillé d'installer ce(s) bac(s) en fond de parcelle et à l'ombre, afin d'éviter les éventuelles mauvaises odeurs.

- Il est conseillé d'opter pour un modèle en bois brut naturel plutôt qu'en plastique dans un souci de meilleure intégration paysagère.

- Les bacs de compostages sont à récupérer auprès de la communauté de communes Coeur de Nacre. Pour s'inscrire sur liste d'attente, contact au : 02 31 97 76 63 (service environnement) ou par mail : environnement@coeurdenacre.fr.



2 - Rangement des bacs de collecte des poubelles

- Le ramassage des ordures (ménagères et recyclables) se fera en porte à porte, sauf pour les impasses et les collectifs qui disposeront de plate-formes d'apports volontaires des poubelles.

- Le reste de la semaine, les bacs de collectes devront idéalement être rangés à l'intérieur des maisons, ou à défaut, en extérieur, à condition d'être totalement invisibles depuis l'espace public et d'être situés dans des abris fermés, en bois de préférence (b).

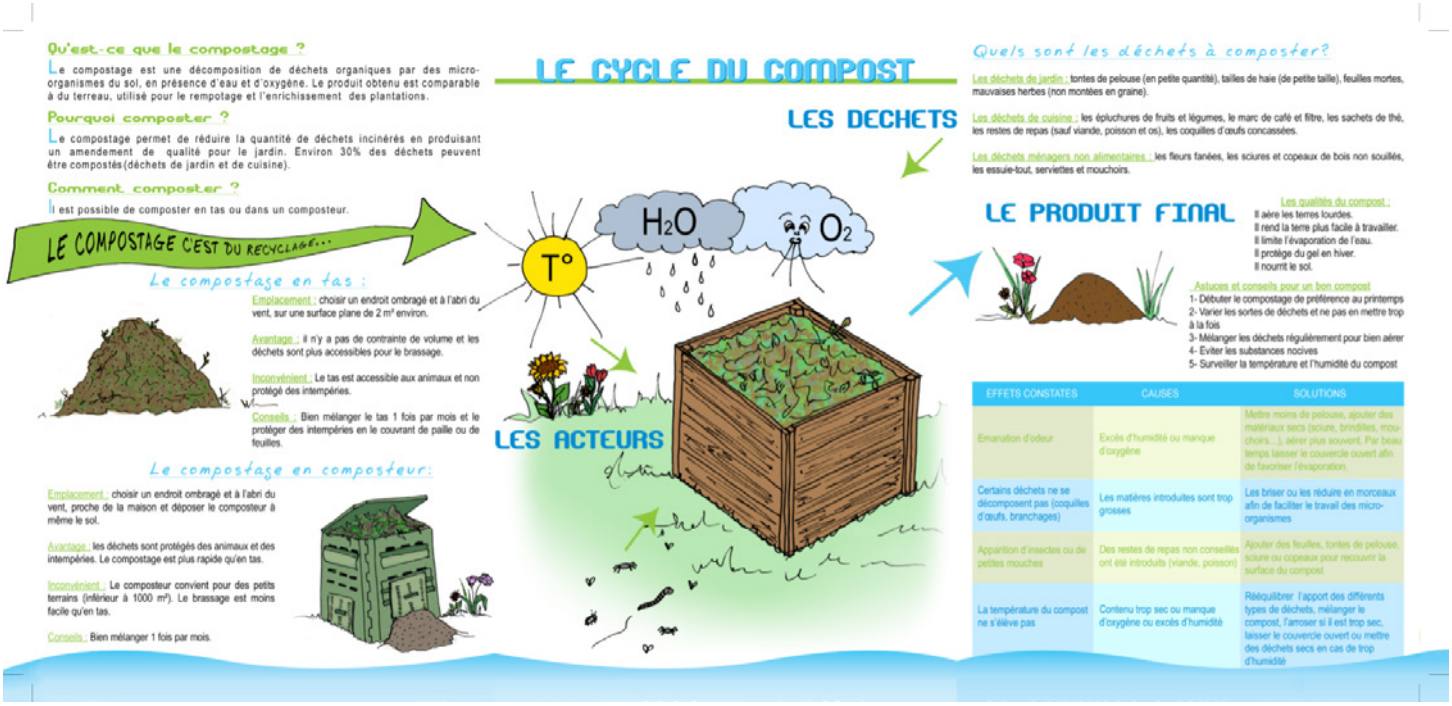
- Il est donc fortement conseillé de prévoir un espace à l'intérieur des maisons pour pouvoir accueillir les poubelles.

- Pour le verre, des points d'apports volontaires sous la forme de containers enterrés seront disposés dans la ZAC.





QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE



RAPPEL DU DOCUMENT D'URBANISME

Veuillez vous référer au document d'urbanisme en vigueur afin de connaître le zonage et le règlement d'urbanisme associé à la ZAC Saint-Ursin.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

RE2020, RE2025 et évolutions ultérieures.

OBJECTIFS & INTENTIONS

Encourager la production de logements conformes aux normes énergétiques en vigueur, économes en énergie et propres. Il faut également veiller au confort des logements, en toutes saisons afin de limiter le recours au chauffage et à la climatisation.

PRESCRIPTIONS

1 - Pompes à chaleur & tout autre dispositif de production d'énergie, d'eau chaude et climatisation nécessitant une unité extérieure

Les pompes à chaleur à détente directe (PAC air/air) et air/eau pour le chauffage sont autorisées. Cependant, il convient de rappeler que ces systèmes nécessitent un appoint électrique générant des appels de puissance en hiver pour le chauffage.

Afin de limiter les nuisances sonores et esthétiques qu'ils génèrent pour le paysage, les **pompes à chaleur & tout autre dispositif nécessitant un module extérieur** devront impérativement être intégrés dans les constructions ou, à défaut, être masqués dans des emplacements en dur les rendant totalement invisibles depuis l'espace public.

Voici des exemples de dispositifs obligatoires pour masquer ces modules :





RECOMMANDATIONS

1 - Bioclimatisme

Afin de favoriser les apports du soleil en hiver et limiter les inconforts liés à la chaleur en été, la conception des bâtiments peut être guidée par les principes du bioclimatisme. Pour cela, il serait judicieux de suivre les recommandations ci-après :

- Privilégier une implantation en Nord de parcelle afin de dégager un jardin au Sud;
- orienter les façades principales au Sud.
- préférer distribuer les pièces de vie plutôt au Sud pour qu'elles puissent bénéficier de la chaleur et du soleil, et positionner les espaces tampons (buanderie, cellier, garage, couloir etc.) plutôt au Nord.

2 - Isolation

Le recours à des isolants à forte inertie tels que la fibre de bois est recommandé dans les combles perdues et les rampants afin de limiter les risques de surchauffe en été.

3 - Chauffage

Sont recommandés :

- le chauffage au bois (poêle, chaudière, insert...).
- le chauffage solaire (apport minimal de 30%).

4 - Protections solaires

Des protections solaires peuvent être installées aux fenêtres et ouvertures (pergolas, auvents, stores bannes, volets, brise-soleils, végétation à feuilles caduques...).





5 - Ventilation

- La ventilation naturelle, notamment pour le confort d'été, est fortement encouragée. La mise en place d'une VMC (Ventilation mécanique contrôlée) est également encouragée.

- Le circuit de ventilation peut être de préférence réalisé avec des gaines rigides ou semi-rigides, présentant une surface intérieure lisse. Ce dispositif permet une réduction de la consommation d'énergie et facilite l'entretien des conduits.

- Il est vivement recommandé d'avoir recours à un système de ventilation double-flux haut rendement pour assurer le confort et le maintien de la qualité de l'air intérieur et la réduction des consommations d'énergie.

6 - Matériaux

Nous vous recommandons d'avoir recours à :

- des matériaux classés A+ pour les émissions dans l'air intérieur.

- des matériaux disposant d'un écolabel (NF-Environnement, écolabel européen).

- des matériaux biosourcés, d'origine naturelle aux performances environnementales optimales et aux capacités d'isolation équivalentes voire meilleures que les laines minérales (isolants de type fibre de bois, chanvre, ouate de cellulose, liège, fibres textiles recyclées etc).

- de préférer les matériaux recyclables pour anticiper les déconstructions;

- de limiter au maximum les isolants en polystyrène et polyuréthane issus de la pétrochimie.

L'usage du bois est encouragé. Il s'agit d'un matériau naturel, recyclable, stockant le carbone, rapide, avantageux quant à sa mise en oeuvre. Il nécessite peu d'énergie lors de ses opérations de transformations. Sont donc à privilégier :

- Les constructions en ossature bois;

- les menuiseries bois ou mixte bois-alu;

- les bois issus de forêts gérées durablement (label PEFC, FSC), d'origine française.

QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE





VOLET 4 I ANNEXES

1 - EXEMPLE DE VISA URBAIN & PAYSAGER TYPE (MIG).....68

ANNEXE 1 : EXEMPLE DE VISA URBAIN & PAYSAGER TYPE (MIG)

atelier arcau
FRAUD | VEYRON & ASSOCIES

Visa architectural et paysager

Précédant le dépôt de la demande de Permis de Construire

ZAC de Saint-Ursin

VISA N°1 DU LOT N°00 en date du 01/01/2000

Avis

MERCI D'ADRESSER VOS COMPLEMENTS A : m.beloti@atelierarcau.fr

Commentaires :

Merci de vous référer aux éléments détaillés ci-après.

PROVISOIRE

Atelier ARCAU
Immeuble Steelband
68, rue Anita Conti – C.S. 70057
56002 VANNES Cedex
Tel : 02.97.40.33.33
contact@atelierarcau.fr
www.arcau.fr

Le visa de l'urbaniste et du paysagiste, coordinateurs de la ZAC, a pour but de guider les acquéreurs et leurs maîtres d'œuvre, dans la définition architecturale, urbanistique et paysagère de leur projet, afin d'assurer une cohérence globale au sein du nouveau quartier de Saint-Ursin, conformément au cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.
Nota : Ce visa n'entraine pas automatiquement un avis favorable au permis de construire, autorisation délivrée par la commune de Courseulles-sur-Mer.

INFORMATIONS GENERALES	
Demande initiale reçue le	
Modifications reçues le	
Indice des plans/date visés	
Nom du demandeur	
Nature du logement	Maison individuelle
Surface Plancher PC	

DOSSIER PC

Dossier PC : ~~incomplet /~~ complet
Fiche de renseignement : ~~non complétée/~~complétée

REMARQUES :

PCMI02 :

PCMI03 :

PCMI04 :

PCMI05 :

PROVISOIRE

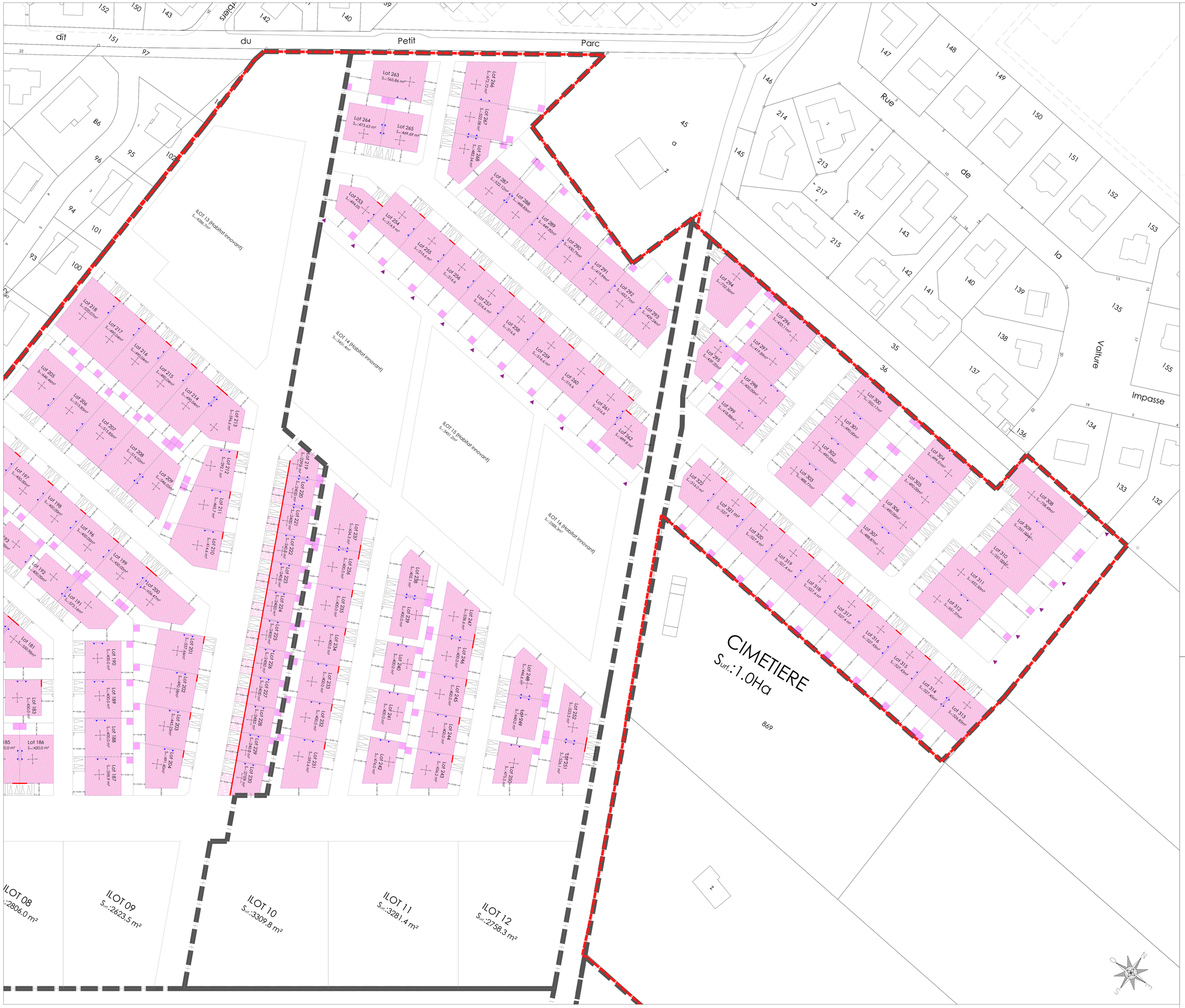
VISA URBAIN &PAYSAGER

IMPLANTATION		
Implantation par rapport à la voie		☐ Conforme ☒ A préciser
Respect de la zone d'implantation		☐ Conforme ☒ A préciser
Implantation par rapport aux limites de terrain.		☐ Conforme ☒ A préciser
Gabarit/hauteur des constructions		☐ Conforme ☒ A préciser
Implantation des annexes (abris de jardin)		☐ Conforme ☒ A préciser
Implantation volume complémentaire (carport)		☐ Conforme ☒ A préciser
Stationnements		☐ Conforme ☒ A préciser
MATERIAUX		
Façades	Matériau / couleur	☐ Conforme ☒ A préciser
Couverture / toitures	Matériau / couleur / pente	☐ Conforme ☒ A préciser
Eléments techniques de toiture : antennes, paraboles, panneaux photovoltaïques		☐ Conforme ☒ A préciser
Gouttière et descentes EP	Matériau / couleur	☐ Conforme ☒ A préciser
Ouvertures / menuiseries	Matériau / couleur	☐ Conforme ☒ A préciser
Occultations / volets	Intégration dans la maçonnerie, matériau, couleur	☐ Conforme ☒ A préciser
Abris de jardin, barbecues		☐ Conforme ☒ A préciser
TRAITEMENT PAYSAGER DES PARCELLES		
Topographie	Cote TN moyen: Cote accès au lot: Côte Projet RDC : Cote Garage :	☐ Conforme ☒ A préciser
Traitements de sol : Enclave de stationnement		☐ Conforme ☒ A préciser
Traitements de sol : Terrain		☐ Conforme ☒ A préciser
Palette végétale : Arbre		☐ Conforme ☒ A préciser

PROVISOIRE

Palette végétale : Haies	Haie sur façade d'accès : Haie latérale : Haies mitoyennes :	☐ Conforme ☒ A préciser
CLOTURES		
Typologie- Matériaux		☐ Conforme ☒ A préciser
Hauteur de clôture		☐ Conforme ☒ A préciser
Portail		☐ Conforme ☒ A préciser
Muret pare-vue		☐ Conforme ☒ A préciser
Intégration des coffrets techniques		☐ Conforme ☒ A préciser

PROVISOIRE



LIMITES ET REGLES D'IMPLANTATIONS

ACCES

- Accès et stationnement non clos obligatoire sur espace privé, de dimension 5m x 6m minimum
- Indication de l'emplacement prévu du coffret réseaux (à confirmer)
- Localisation obligatoire des accès aux parkings souterrains (immeubles collectifs).
- Implantation potentielle pour accès piéton à la parcelle (portillon)

VOLUMES BÂTIS

Maisons individuelles, immeubles collectifs

- Zone constructible principale
- Zone constructible secondaire uniquement (RDC)
- Alignement obligatoire des façades (volume principal ou secondaire)
- Mitoyenneté obligatoire
- Orientation ligne de faîtage du volume principal

ANNEXES

- Emplacement obligatoire des annexes

Département de basse Normandie (14)

MAITRE D'OUVRAGE

TERRANEA
2 rue Martin Luther King
14280 SAINT-CONTEST
Tél. : 02 31 06 91 00

SHEMA
Les Rives de l'Orne
15 avenue Pierre Mendès France - BP 53060
14018 CAEN CEDEX 2
Tél. : 33-(0)2 31 46 91 40

COURSEULLES SUR MER
-
ZAC DE SAINT URSIN

Plan de constructibilité (CPAUPE)

PHASE 4

Date	Modification	Indice
Octobre 2023	Edition originale	A
Février 2026	Mise à jour	B
		C

11/02/2026

Ech: 1/500 ème

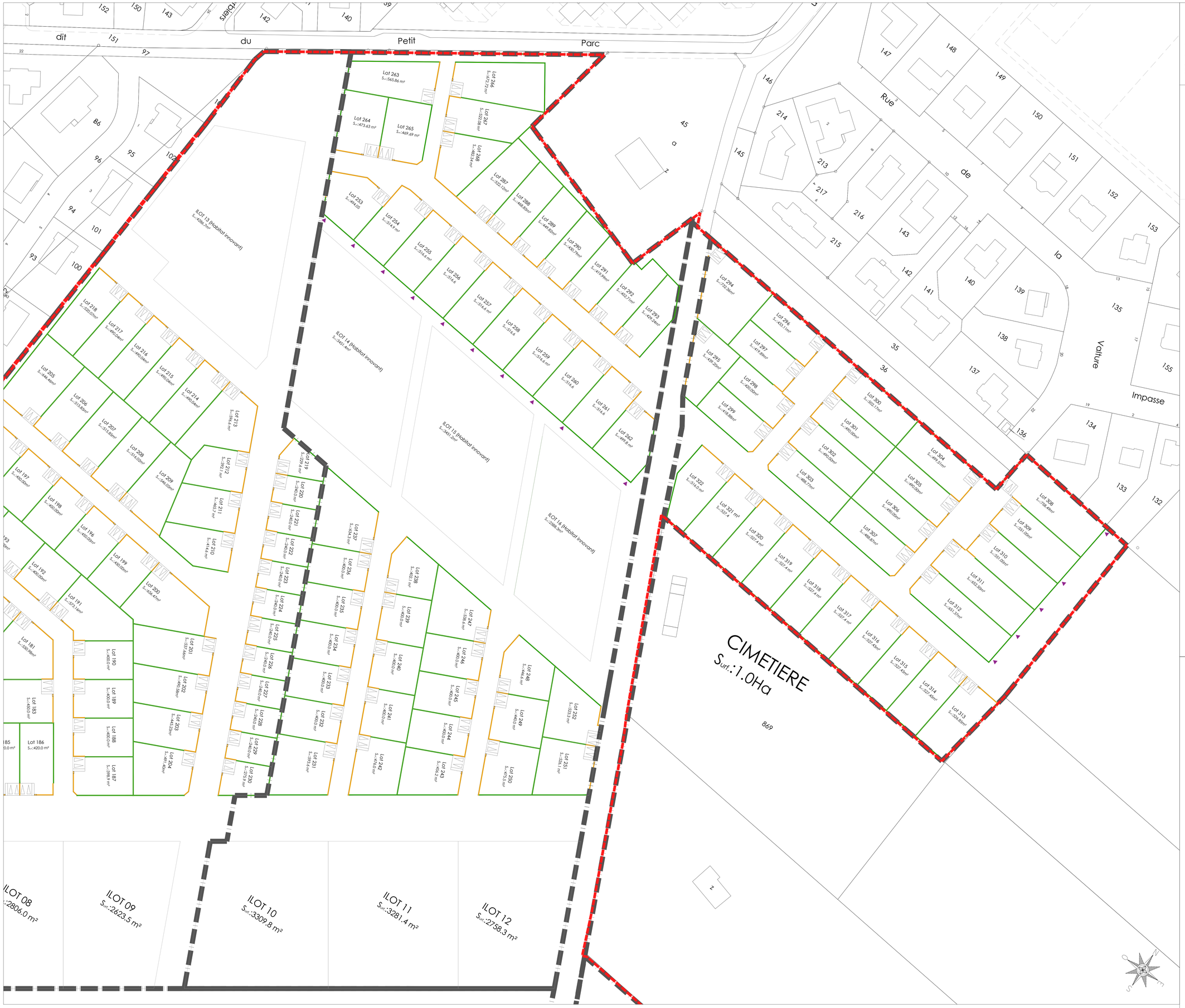
ARCAU ARCHITECTES
88, rue Anne Cleve
CEDEX 2 - 14000 VANNES CEDEX
Tél: 02 97 40 33 33 Fax: 02 97 40 32 27
e-mail: agence@arcau.fr

TAKTYK
8, rue du Nadoug Pressoirrière
75 010 Paris
Tél: 09 81 32 05 02
e-mail: office@taktyk.net

INFRA Services
Zi Sud-Est - 111 rue de la Fréquentière 35 510
CESSON SEVIGNE
Tél: 02 32 82 36 81
e-mail: bialemens@infraservices.fr

CERYX
187 rue des Forts
28000 CHERSY
Tél : 02 37 38 03 70

GEOSAT NORMANDIE
542 Avenue des Digues
Parc d'activités Normandies
14123 FLEURY SUR ORNE - CAEN
Tél : 02 31 820 820 Fax : 02 31820 821
e-mail: contact@geosat-normandie.com



TYPOLOGIES DE CLÔTURES

- Limites en front de rue (public/privé)
- Autres limites
- Implantation potentielle pour accès piéton à la parcelle (portillon)

Pour connaître les spécificités de chaque type de clôtures, veuillez vous référer au contenu du CPAUPE de la ZAC Saint-Ursin, chapitre "Aménagements extérieurs".

Département de basse Normandie (14)

MAITRE D'OUVRAGE

TERRANEA
2 rue Martin Luther King
14280 SAINT-CONTEST
Tél. : 02 31 06 91 00

SHEMA
Les Rives de l'Orne
15 avenue Pierre Mendès France - BP 53060
14018 CAEN CEDEX 2
Tél. : 33-(0)2 31 46 91 40

COURSEULLES SUR MER
-
ZAC DE SAINT URSIN

Plan de clôtures

PHASE 4

Date	Modification	Indice
Octobre 2023	Edition originale	A
Février 2026	Mise à jour	B
		C

11/02/2026

Ech: 1/500 ème

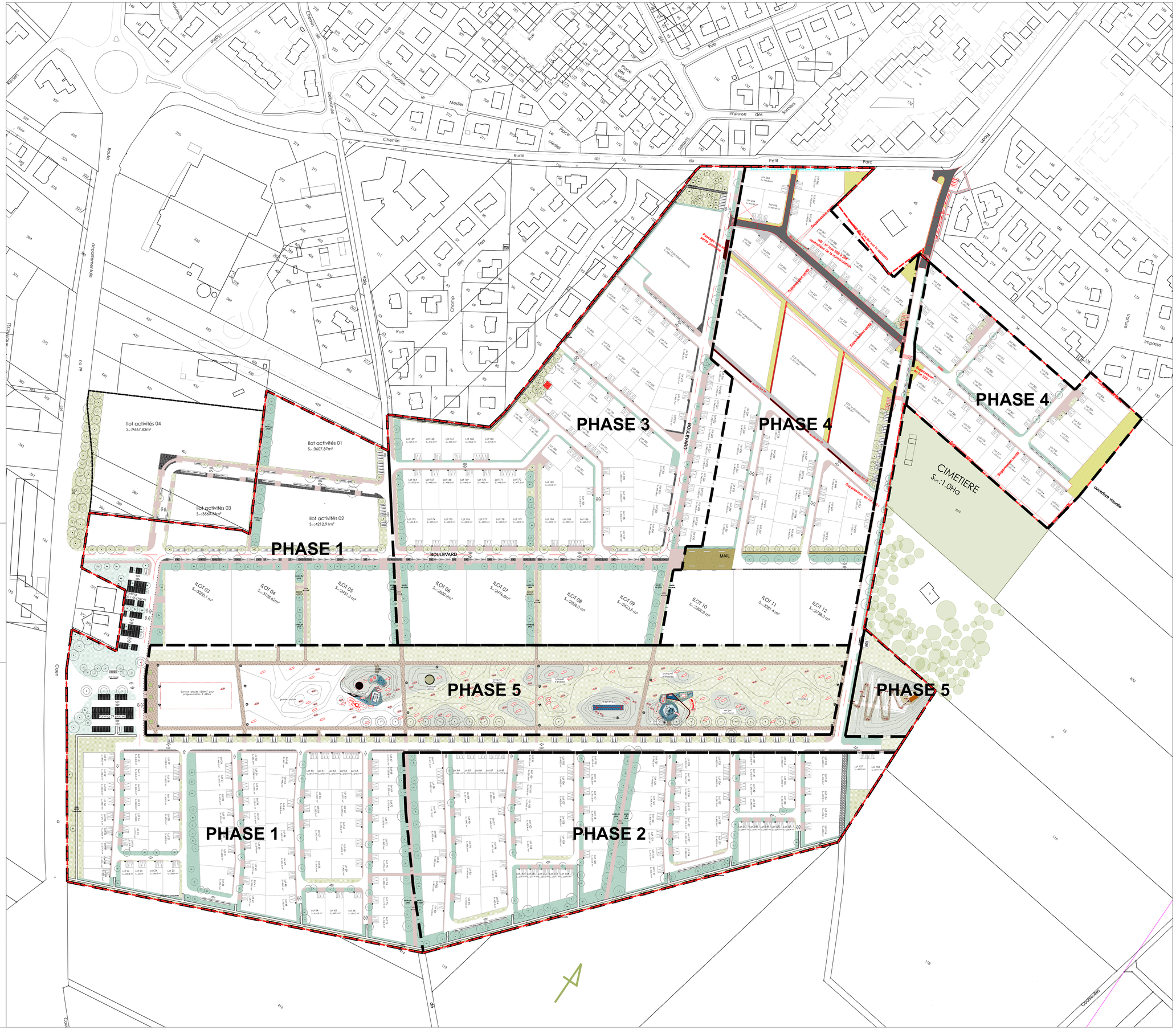
ARCAU ARCHITECTES
68, rue Anne Cleve
CEDEX 14 - 14000 VAUVEUX CEDEX
Tél: 02 97 40 33 33 Fax: 02 97 40 32 27
e-mail: agence@arcau.fr

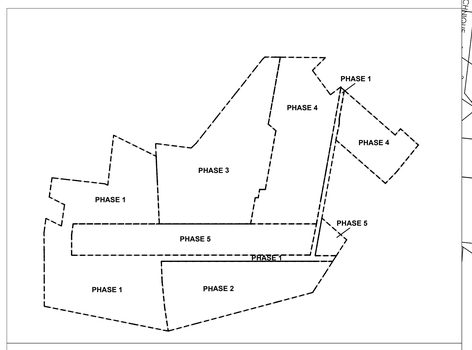
TAKTYK
8, rue du Nadoud Pressoirvière
75 010 Paris
Tel: 09 81 32 05 02
e-mail: office@taktyk.net

INFRA Services
Zi Sud-Est - 11 rue de la Fréquentière 35 510
CESSON SEVIGNE
Tel : 02 32 82 36 81
e-mail: bialemann@infraservices.fr

CERYX
187 rue des Forts
28000 CHERSY
Tel : 02 37 38 03 70

GEOSAT NORMANDIE
540 Avenue des Digues
Parc d'activités Normandie
14123 FLEURY SUR ORNE - CAEN
Tél : 02 31 820 820 Fax : 02 31820 821
e-mail: contact@geosat-normandie.com





LEGENDE

LL : lot libre

MIG : maisons individuelles groupées

COL : habitat collectif

VC : verger citadin

ACT : zone d'activité

Département de basse Normandie (14)

MAITRE D'OUVRAGE

TERRANEA
2 rue Martin Luther King
14280 SAINT-CONTEST
Tél. : 02 31 06 91 00

SHEMA
Les Rives de l'Orne
15 avenue Pierre Mendès France - BP 53060
14018 CAEN CEDEX 2
Tél. : 02 31 46 91 40

COURSEULLES SUR MER
-
ZAC DE SAINT URSIN

PRO

Plan masse général

Date	Modification	Indice
Novembre 2019	Edition originale	A
Février 2020	Mise à jour plan paysage et réseaux	B
Juillet 2020	Export à jour	C
Mai 2021	Export à jour - Reste places PMR à MàJ	D
Février 2026	Export à jour - Mise à jour du foncier de la tranche 4	E

11/02/2026

Ech: 1/1000 ème

ARCAU ARCHITECTES
RE, rue Arcle Cord
CS70007 - 56 000 VANNES CEDEX
Tél. 02 97 40 33 33 - Fax: 02 97 40 32 27
e-mail: agence@arcau.fr

TAKTYK
8, rue du faubourg Poissonnière
75 010 paris
Tél. 09 81 32 05 02
e-mail: office@taktyk.net

INFRA Services
Zi Sud-Est - 11 rue de la Fréquentière 35 510
CESSON SEVIGNE
Tél. : 02 32 82 36 81
e-mail: isolement@infraservices.fr

CERYX
18 rue des Forts
28000 CHERSY
Tél. : 02 37 38 03 70

GEOSAT NORMANDIE
542 Avenue des Digues
Parc d'activités Normandie
14123 FLEURY SUR ORNE - CAEN
Tél. : 02 31 820 820 Fax : 02 31820 821
e-mail: contact@geo-sat-normandie.com