

***Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères
(CPAP)***

**ZAC de la TOURASSE
17620 ECHILLAIS**

Tranche 3 – lots 65 à 108 et Ilot C

13 Mai 2017

MAITRE D'OUVRAGE
NEXITY FONCIER CONSEIL
21 bis rue de Chaumont
86 000 POITIERS

ARCHITECTES / URBANISTES
J.F. CAMUS et H. de FOLMONT
44, rue du Jardin Public
33 000 BORDEAUX

PREAMBULE

Le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères a pour objet de déterminer les règles de construction imposées dans le cadre de la réalisation de la tranche 3 de la ZAC de la Tourasse comprenant les lots à bâtir 65 à 108 inclus et l'îlot C destiné une opération d'habitat groupé innovante à vocation intergénérationnelle.

Il devra obligatoirement être inséré dans tout acte translatif ou locatif qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives. Ce Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères intérieur et ses annexes, ainsi que le plan de composition viennent en complément des autres législations relatives à l'occupation des sols et notamment celles propres au secteur du P.L.U. en vigueur auquel il convient de se référer.

Avant tout dépôt de permis de construire, les projets seront soumis à l'approbation de l'architecte urbaniste concepteur de la ZAC – SELARL d'architecture Hubert de Folmont et Jean-François Camus domiciliée 44, rue du Jardin Public 33000 BORDEAUX ou tout autre prestataire qui s'y substituerait, de manière à assurer la cohérence architecturale de l'ensemble de l'opération.

Le projet d'aménagement du quartier de la Tourasse a fait l'objet d'une démarche particulière de prise en compte de l'environnement. Un document appelé REFERENTIEL DE L'AMENAGEMENT est consultable en Mairie.

> Qu'est-ce que le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères ?

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

- ▶ en premier lieu le Plan Local d'Urbanisme (PLU);
- ▶ en second lieu le présent Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères;

Document approuvé par le Conseil Municipal, le Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères devra être respecté pour l'établissement des projets de constructions. Le CPAP vous est remis avec le Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT) lors de votre réservation d'un lot.

> Comment lire le CPAP ?

Le document reprend, même s'il n'y a pas de prescription, le sommaire des articles du PLU. Aussi, pour relever les règles à respecter, il vous suffit de mettre côte à côte l'article du PLU avec l'article correspondant du CPAP.

Les prescriptions du CPAP sont toujours plus restrictives que celles du PLU, qui sont elles plus générales.

> Modalités de suivi

Le VISA

Afin d'assurer la cohérence entre les exigences architecturales et paysagères du quartier et chaque projet de construction, **l'architecte conseil de la ZAC** donne un avis sur chaque dossier de demande de permis de construire en préalable à son dépôt pour instruction.

La conformité du dossier aux prescriptions du présent CPAP donne lieu à l'apposition du visa de l'architecte conseil. **L'obtention du visa est obligatoire pour pouvoir déposer un dossier de demande de permis de construire en mairie.**

> Modalités du contrôle par l'architecte-conseil de la ZAC

Se reporter à la notice jointe en annexe

SOMMAIRE

PARTIE 1 : PRINCIPES D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DU QUARTIER

Principes d'urbanisme du quartier
Plan d'organisation du quartier
Plan de la troisième tranche

PARTIE 2 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES et PAYSAGERES

ARTICLE 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdite
ARTICLE 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumise à des conditions particulières
ARTICLE 3 : Accès et voirie
ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux
ARTICLE 5 : Caractéristique des terrains
ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
ARTICLE 9 : Emprise au sol
ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions
ARTICLE 11 : Aspect extérieur
ARTICLE 12 : Stationnement
ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations
ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation du sol
ARTICLE 15 : Collecte des ordures ménagères

ANNEXE 1 : Palette végétale recommandée
ANNEXE 2 : Notice pour le visa architectural
ANNEXE 3 : Schéma des contraintes urbaines
ANNEXE 4 : Note de gestion des eaux pluviales

PARTIE 1 : PRINCIPES D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DU QUARTIER

PRINCIPES D'URBANISME DU QUARTIER

La coulée verte, un élément paysager important comme élément de greffe urbaine, de lieu de vie et de gestion hydraulique.

Le principe de la composition urbaine s'articule autour de l'axe entre les deux points significatifs de la commune que sont le Pont Transbordeur et l'Église.

Conjonction d'une topographie naturelle et de dispositions historiques d'aménagement, cet axe sera parallèle à la rue de la Renaissance, créant un pendant calme et doux à cette voie de circulations automobiles.

Véritable élément de greffe, cette colonne vertébrale est le support des liaisons douces qui permettront de sillonner la commune de demain, du nord au sud : le mail piéton.

Cet espace généreux est conçu de sorte à développer la flore et la faune locale (rôle de «corridor écologique») tout en limitant l'entretien. Il sera rythmé par différentes séquences :

- Des espaces de largeur plus importante sous forme de prairies naturelles, au sein desquelles des passages pour les piétons pourront être dessinés par une simple tonte.
- Des zones plus arborées, permettant de créer des parties plus ombragées. Tantôt des arbres fruitiers, tantôt des arbres de haute tige mais toujours des espèces adaptées aux conditions agronomiques et climatiques d'Echillais.
- Un théâtre de verdure sera réalisé à l'entrée du nouveau quartier. Lien direct entre la ville existante et le nouveau quartier, cet emplacement sera aussi une zone «tampon» entre les habitations et le cimetière.

Un quartier aux multiples ambiances

Trois ambiances majeures caractérisent le site: **l'ambiance «champêtre»** composée de maisons et de leur jardin, **l'ambiance des Querreux**: réinterprétation du tissu traditionnel pour un mode de vie contemporain et **l'ambiance plus urbaine**, qui s'exprime au travers d'une plus forte densité (en accroche avec l'existant, pendant de la ZAC du Frelin ou autour des espaces publics les plus importants).

PLAN D'ORGANISATION DU QUARTIER (DOCUMENT INDICATIF)



PRINCIPES ARCHITECTURAUX (DOCUMENT INDICATIF)



PLAN D'AMENAGEMENT DE LA TRANCHE 3 LOTS 65 A 108 ET ILOT C



Cette 3^{ème} tranche est desservie par une voie primaire (voie A), une voie de type secondaire (voie B) et deux venelles qui desservent un espace de type Querreux (Voies C)

Cette 3^{ème} tranche s'inscrit d'une part, dans une ambiance urbaine le long de la voie primaire afin de constituer un front bâti et d'autre part dans une ambiance champêtre en accompagnement des dessertes secondaires et des venelles.

PARTIE 2 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES et PAYSAGERES

ARTICLE 1 : TYPE D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Conforme au règlement de la zone du PLU en vigueur (AU).

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les lots **65 à 108** sont destinés à recevoir une seule habitation mono familiale pouvant accueillir des constructions à usage de services ou de commerces.

L'ilot **C** est destiné à recevoir un ensemble de logements sur lesquels une certaine densité pourra être recherchée.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des voies sont définies par le plan de voirie et les coupes de voiries. Pour les lots de **65 à 108** inclus, les entrées charretières des parcelles sont définies et localisées sur le plan de composition de la ZAC.

Les entrées charretières auront une dimension minimale de 5 mètres de large par 5,5 mètres de profondeur et resteront non closes.

Elles seront réalisées par les acquéreurs des lots. Les entrées charretières jumelées devront composer une seule et même plateforme, sans différence de niveaux, ni clôture entre elles. Elles seront de préférence en finition « stabilisé calcaire » ou en finition « béton balayé ».

Pour l'ilot C, le projet architectural définira le type d'accès aux constructions.

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 — L'assainissement :

Le raccordement se fera conformément aux règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la nature des effluents rejetés dans le réseau collectif et leur éventuel prétraitement.

2 — L'eau potable :

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

3 — La gestion des eaux pluviales :

Les eaux de pluie des constructions et de leurs abords seront gérées sur chaque parcelle privative par et à la charge de chaque CONSTRUCTEUR. Aucun rejet des eaux pluviales privatives n'est autorisé sur les ouvrages du domaine public (noues, bassin).

Le type de dispositif de gestion des eaux pluviales, son implantation et son dimensionnement (note de calcul à fournir) devront être soumis au Bureau d'étude Hydraulique désigné par l'Aménageur

pour visa préalablement au dépôt du permis de construire. Aucun permis de construire ne pourra être déposé auprès de la VILLE sans l'obtention du visa hydraulique.
Le principe de gestion des eaux pluviales est détaillé dans la note hydraulique de gestion des eaux pluviales figurant en annexe.

4—Branchements :

Les accès aux lots seront réalisés conformément aux emplacements définis au plan de composition. Il sera tenu compte des emplacements de tous les coffrets de branchements existants. Aucun déplacement de ces ouvrages ne sera admis.

Le constructeur devra, au moment de l'établissement de son projet de construction, s'assurer que le pavillon est gravitairement raccordable aux branchements EU mis en place. Il devra s'assurer également de l'adaptation du sol fini de la construction par rapport au terrain naturel existant.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les surfaces des lots sont définies au plan de composition et ne sont que théoriques. Elles seront définitives après bornage.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les implantations s'inspireront du référentiel d'aménagement de la ZAC et seront soumises à la validation de l'Architecte Conseil de la ZAC.

Pour les lots 65 à 108 et l'Ilot C:

L'accroche de tout ou partie de la ou des façades de la construction principale (hors annexes) à 0 ou 3 m ou 5,5 m de l'alignement des voies ou emprises publiques est obligatoire.

Dans le cas des lots possédant plusieurs façades donnant sur des voies ou des emprises publiques, la disposition précédente ne sera applicable que pour une seule de ces façades.

L'implantation sur les autres façades étant laissée libre.

Les constructions se trouveront à l'intérieur des zones d'implantation délimitées sur le schéma de contraintes urbaines joint en annexe. Elles respecteront les indications y figurant telles que les lignes d'implantation obligatoire, percées visuelles et les reculs minima, quand celles-ci existent.

Les lots 83, 96, 98, 99, 107 et 108 pourront s'implanter sur la limite ouest donnant sur la coulée verte (emprise publique) sous les conditions suivantes :

- si la longueur du bâti implanté en limite < 5m : façade aveugle autorisée.
- si la longueur du bâti implanté en limite > 5m : façade aveugle interdite, la façade comportera obligatoirement des ouvertures qui répondront à des règles de composition.

Des implantations différentes pourront toutefois être proposées et soumises à l'approbation de l'architecte conseil de la ZAC afin de répondre à des préoccupations bioclimatiques ou fonctionnelle sous réserve que ces implantations s'intègrent à la séquence urbaine.



Les implantations s'inspireront du référentiel d'aménagement de la ZAC :

Il sera recommandé une implantation en retrait par rapport aux voies situées en limite sud de la parcelle afin de dégager des jardins exposés au sud. Il sera recommandé une implantation du bâti en limite d'emprise publique sur la façade nord afin de libérer une surface maximale au sud.

Ces implantations favorisant la réalisation de façades exposées au sud seront aussi favorables à la mise en place de dispositifs valorisant l'énergie solaire : solaire photovoltaïque ou solaire thermique.

Une implantation à l'alignement de l'espace public constituant le Querreux est souhaitable pour les lots 92 à 97 ainsi que les lots 75 et 76 et 105, 106, 107, 108, afin de renforcer l'effet Querreux, conformément aux principes énoncés dans le référentiel.

Pour l'ilot C :

Des implantations différentes pourront être proposées si elles sont justifiées par le parti architectural du programme.

Les implantations seront alors soumises à l'approbation de l'architecte conseil de la ZAC en fonction de la qualité de la continuité urbaine.

ARTICLE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Elles seront conformes au règlement de la zone du PLU en vigueur. Les implantations s'inspireront du référentiel d'aménagement de la ZAC et seront soumises à la validation de l'Architecte Conseil de la ZAC.

ARTICLE 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Elles seront conformes au règlement de la zone du PLU en vigueur. Les implantations s'inspireront du référentiel d'aménagement de la ZAC et seront soumises à la validation de l'Architecte Conseil de la ZAC.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONTRUCTIONS

Conforme au règlement de la zone du PLU en vigueur.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conforme au règlement de la zone du PLU en vigueur.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions s'inspirera du référentiel d'aménagement de la ZAC et sera conforme au règlement de la zone du PLU en vigueur. L'architecture des constructions sera soumise à la validation de l'Architecte Conseil de la ZAC.

De plus les constructions respecteront les dispositions suivantes :

- La pente des toitures sera comprise entre 28 et 35% et de préférence à deux pentes. La couverture sera réalisée de préférence en tuiles de terre cuite creuse ou similaire, les gouttières et descentes d'eau pluviale seront réalisées en zinc ou alu couleur naturelle ou dans la teinte de la façade. Le pvc n'est pas autorisé.
- Les volumétries seront simples. Les volumes décrochés et fausses tours seront évités.
- Les rampes d'accès au sous-sol sont interdites
- Le type "Longère" sur plan rectangulaire parallépipédique sera privilégié et les plans en Y, V ... hors traditions locales ne seront pas acceptés
- Le niveau RDC de chaque construction sera situé à 0,30 m maximum au-dessus de l'axe de la chaussée.
- Les arcades ne seront pas autorisées en façade sur rue ; sur les façades arrière, elles ne seront pas continues et seront de dimensions limitées.
- Les changement de couleur ou de matériaux de façades devront correspondre à un élément structurel de la construction (soubassement, chaînage, volume...) ou seront interdits.
- Les changements de couleur d'enduit sur un angle saillant sont interdits. Les changements de couleur de type bandes horizontales sont interdits.
- Les volumes de type véranda devront être couvert en tuile ou toiture terrasse. Les toitures en matériaux transparents sont interdites.
- Les vérandas ne sont pas autorisées sur les façades donnant sur une voie.
- Les couvertures de piscine seront autorisées à condition qu'elles soient réalisées dans les mêmes matériaux que les façades de la maison d'habitation ou qu'elles soient d'une hauteur < 1,50m.
- Les volets roulants sont autorisés. Les coffres de volets roulant ne devront en aucun cas être apparents et seront intégrés à la maçonnerie de la construction.
- Les volets battants peuvent être en bois peint, en métal thermo laqué. Les volets battant en PVC sont interdits. Les gonds et pentures seront de la teinte des volets.

La teinte des enduits sera choisie parmi le nuancier suivant :

W&B
016 Ton pierre
015 Pierre claire
203 Cendré beige clair
203 Cendré beige foncé

PRB
011 Plaine de Luçon
015 Ton pierre
019 Aquitaine

Les clôtures :

Le plan de clôture sur la parcelle doit obligatoirement être inséré dans la demande d'autorisation du droit du sol (permis de construire, etc...).

Des **portillons** seront autorisés permettant d'accéder aux sentes piétonnes ou sur les espaces communs. Ceux-ci seront soit en bois soit en ossature métallique peinte et remplissage grille ou bois. Le PVC est interdit.

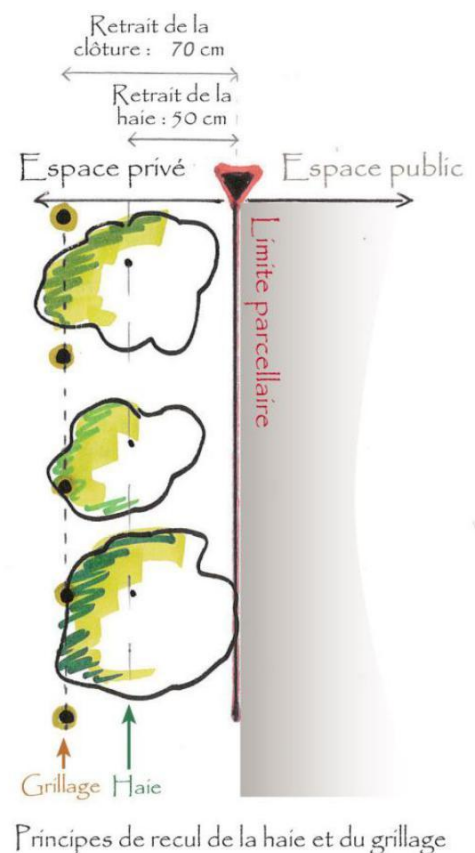
Les portails d'accès aux lots seront soit en bois soit en ossature métallique peinte et remplissage grille ou bois. Le PVC est interdit.

En aucun cas l'acquéreur ne pourra intervenir sur les plantations (arrachage etc...) ou sur les murets d'angle réalisés par l'aménageur (couleur, hauteur etc..).

Il n'est pas obligatoire de clore sa parcelle. Si elles existent, les clôtures seront obligatoirement conformes au type de clôture figuré et localisé sur le **schéma des contraintes urbaines** figurant en annexe et décrites ci-dessous.

- Pour les **limites donnant sur les voies nouvelles A et B** (localisation voies A et B : Voir localisation sur le plan d'aménagement de la Tranche 3 page 7 du présent CCAP) :

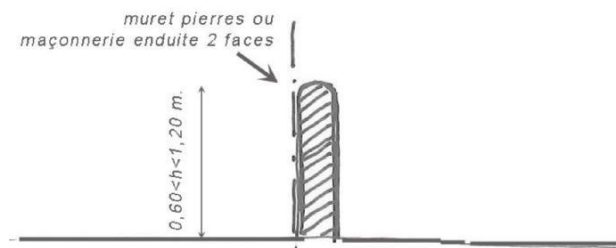
Réalisation d'**une clôture grillagée** implantée en retrait de 0,70 m par rapport à la limite de propriété dans la parcelle à la charge de l'acquéreur. Sa hauteur sera de 1,60 m maximum et sa couleur sera verte. L'aménageur plantera **une haie champêtre** dans l'espace compris entre la limite de propriété et la clôture ainsi implantée. L'entretien de cette haie incombera à chaque acquéreur.



Ambiance recherchée : murets, noue et clôtures

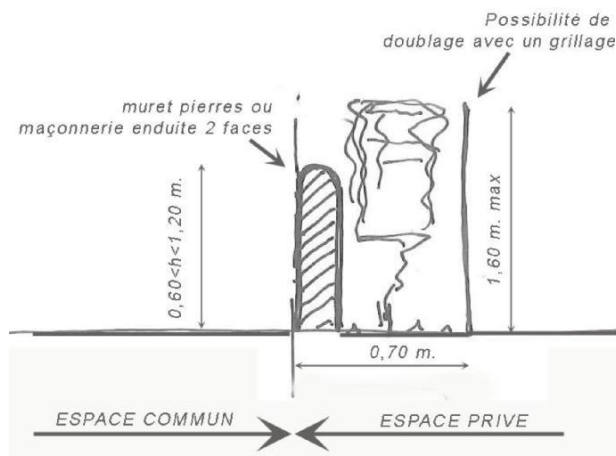
- Pour les limites qui **jouxtent une venelle, des places de stationnements ou un Querreux**, (voie C - voir localisation sur le plan d'aménagement de la Tranche 3 page 7 du présent CCAP) :

Un muret à l'alignement, en pierre de pays ou en maçonnerie enduit deux faces (couleurs d'enduits définies dans le présent CPAP) avec une couvertine en tuiles canal scellées ou une arase arrondie. Hauteur comprise entre 0,60m et 1,20 m.

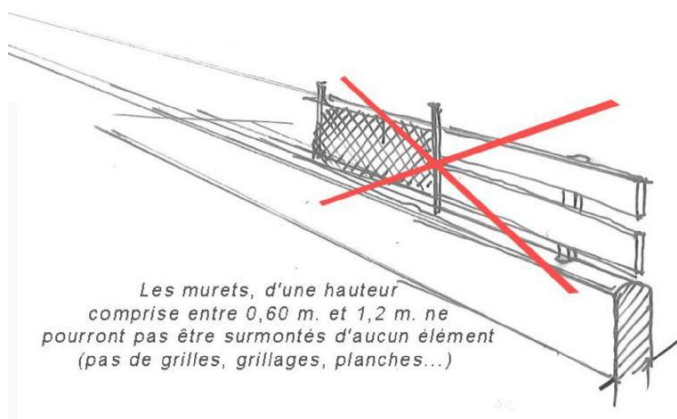


Principe de Muret de clôture avec ou sans haie et grillage :

Ces murets pourront être doublés d'une **clôture grillagée d'une hauteur de 1,60m maximum** implantée en retrait de 0,70 m de la limite de la parcelle et obligatoirement planté d'une haie champêtre.



Ces murets ne pourront être surmontés d'aucun éléments (pas de grilles, grillages, planches...) :



Ambiance recherchée : Le Querreux

- **Pour la frange Est
(fond des lots 65 à 75):**

Réalisation par l'aménageur d'**une clôture grillagée d'une hauteur de 1,50m maximum** implantée en limite de propriété. La clôture sera composée d'un grillage type "grillage à mouton" à mailles carrées progressif (mailles plus larges en haut du grillage) fixés sur des poteaux type fer en T ou poteau bois noirci.

- **Pour les limites séparatives entre lots :**

Soit plantation d'**une haie champêtre** (essences choisies dans la palette végétale figurant en annexe) doublée ou non d'une clôture grillagée verte (hauteur maximum 1,80 m), soit réalisation **d'un mur maçonné** enduit à l'identique de la construction ou réalisé en pierres d'une hauteur maximum de 1,80m. Les arases des murs seront faites composée d'une couverture en tuile canal scellée ou une arase arrondie.



- **Pour l'ilot C :**

Les clôtures proposées dans le cadre de l'aménagement de l'ilot C pourront répondre aux indications précisées dans le **schéma des contraintes urbaines** joint en annexe au présent règlement.

Toutefois, la nature et la fonctionnalité du projet permettront au concepteur de proposer à l'architecte conseil d'autres solutions qui se référeront à l'esprit décrit ci-dessus et au **référentiel de l'aménagement**.

- **A certains emplacements emblématiques** de l'aménagement, des murets en pierre de pays seront réalisés par l'aménageur (localisation et dimensions sur schéma des contraintes urbaines figurant en annexe).



ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Conforme au règlement de la zone AU du PLU.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres, les plantations ... s'inspireront du référentiel d'aménagement de la ZAC et seront conformes au règlement de la zone AU du PLU.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les projets respecteront les surfaces de plancher maximales attribuées à chaque lot par l'aménageur, l'ensemble correspondant à une répartition d'un COS de 0.4 appliqué à la surface de la ZAC.

ARTICLE 15 : COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Les lots 75 et 76, 93 à 96 et 105 à 108 présenteront leurs containers d'ordures ménagères le / les jours(s) de ramassage sur les aires de collecte prévues à cet effet aux entrées de leur voie en impasse respective. Une fois le ramassage effectué, chaque acquéreur à l'obligation de ramener ses containers dans sa propriété.

Les lots 65 à 74, 77 à 92 et 97 à 104 et l'ilot C se conformeront aux règles de collecte des ordures ménagères déterminées par le gestionnaire de la collecte.

Annexe 1 : Palette végétale

Essences arborées :

<u>Nom vernaculaire :</u>	<u>Nom latin :</u>	<u>Fleurs</u>	<u>Feuillage</u>
Alisier des bois	Sorbus torminalis	oui	caduque
Charme	Carpinus betulus	insignifiante	marscecent
Chêne pédonculé	Quercus robur	oui	marscecent
Chêne vert	Quercus ilex	oui	persistant
Cerisiers à fleurs	Prunus sp.	Oui	caduque
Erable champêtre	Acer campestre	oui	caduque
Erable de Montpellier	Acer monspessulanum	oui	caduque
Frêne commun	Fraxinus excelsior	oui	caduque
Merisier	Prunus avium	oui	caduque
Poirier commun	Pyrus communis	oui	caduque
Pommier des bois	Malus sylvestris	oui	caduque
Noyer	Juglans regia	oui	caduque

Essences arbustives buissonnantes :

<u>Nom vernaculaire :</u>	<u>Nom latin :</u>		
Aubépine	Crataegus monogyna	oui	caduque
Charmille	Carpinus betulus	insignifiante	marscecent
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea	oui	caduque
Cornouiller sauvage	Cornus mas	oui	caduque
Eglantier	Rosa canina	oui	caduque
Epine noire/prunellier	Prunus spinosa	oui	caduque
Fusain d'Europe	Euonymus europaeus	oui	caduque
Noisetier	Corylus avellana	oui	caduque
Sureau noir	Sambucus nigra	oui	caduque
Troène	Ligustrum vulgare	oui	persistant
Viorne lantane/cotonneuse	Viburnum lantana	oui	caduque
Viorne obier	Viburnum opulus	oui	caduque

Annexe 2 : Notice pour le visa architectural

La Notion de Visa Architectural :

Le visa architectural est un outil permettant à l'aménageur de contrôler la qualité esthétique et architecturale au sein d'un ensemble d'habitations.

*Il a pour finalité d'homogénéiser les constructions sur l'ensemble de l'aménagement afin qu'une **esthétique générale** de l'ensemble soit maintenue et qu'une **identité de quartier** soit établie.*

Ce visa s'établit selon deux étapes :

- 1. Etablissement d'une **Fiche d'Analyse de Projet***
- 2. Rédaction du **Visa définitif** sur le Dossier de PC*

La 1^{ère} étape a pour but de faire progresser le projet dans le sens de la qualité architecturale

La 2^{ème} étape intervient en conseil auprès de l'instructeur du Permis de Construire et de la Mairie sur la conformité du projet avec les attentes de l'article 11 du règlement du PLU et du règlement de l'aménagement.

Le Visa Architectural ne peut en aucun cas se substituer à l'avis émis par la municipalité et le service instructeur.

La Fiche d'Analyse de Projet:

Le visa est matérialisé par une Fiche d'Analyse de Projet établie et signée par l'Architecte Conseil de l'opération.

Cette fiche pré remplie par le pétitionnaire est communiquée en accompagnement de son projet à l'architecte Conseil avant le dépôt du Permis de Construire.

Elle a pour finalité de faire évoluer le projet dans l'esprit de l'ensemble de la ZAC.

Cette fiche doit être jointe au dossier lors du dépôt du Permis de Construire en Mairie assortie d'un visa Favorable ou Favorable assortie de réserves et signée par l'Architecte Conseil

Cette fiche comprend :

- 1. Une partie « Contenu du dossier » qui consiste en l'énumération récapitulative de ce qui est exprimé dans le dossier de présentation du projet.*
- 2. Une partie « Synthèse des observations » relatant les remarques qualitatives faites par l'Architecte Conseil sur des critères d'attaches urbaines, de qualité architecturale du bâti et de critère d'insertion paysage...*

Quatre possibilités peuvent s'appliquer:

- Avis Favorable : sans commentaire*
- Avis Favorable assorti de réserves : accord assorti de demandes spécifiques.*
- Avis Suspendu assorti de suggestions*
- Avis Défavorable*

Les deux premier cas permettent un dépôt de Permis de Construire.

Les deux suivants nécessitent une nouvelle présentation du projet à l'architecte conseil.

Le Visa Définitif :

Le Visa Architectural définitif sera exprimé sur la base d'un dossier complet de demande de Permis de Construire qui sera transmis à l'Architecte Conseil par la Mairie.

Lorsque le Permis de Construire est déposé en mairie (avec ou sans la fiche d'Analyse du Projet), la mairie envoie un exemplaire du dossier déposé à l'Architecte Conseil pour l'établissement du Visa définitif sur Permis de Construire.

Ce visa peut être assorti de prescriptions particulières dont les termes pourront être repris dans le l'arrêté de Permis de Construire. L'objet de cet envoi consiste en ce que le visa définitif corresponde bien au projet déposé.

Documents à fournir pour remplir la Fiche d'Analyse de Projet Architectural:

Les éléments devront être transmis à l'adresse suivante :

Hubert de FOLMONT, 44 rue du jardin public – 33000 BORDEAUX
Tél : 05-56-48-02-65

Les envois par mails devront nécessairement comporter en Objet
: « **Zac de La Tourasse – lot n° xxx** »

hfolmont@club-internet.fr et
folmont-camus@club-internet.fr

L'Architecte Conseil émettra son avis sous la forme de la Fiche d'Analyse de Projet et retournera au pétitionnaire un exemplaire du dossier visé.

Le pétitionnaire pourra alors déposer l'ensemble de son Permis de Construire assorti d'un avis Favorable sur la Fiche d'Analyse de Projet Architectural en Mairie.

Afin de pouvoir établir un Avis pertinent, l'Architecte Conseil a besoin de toutes les pièces qui sont demandées dans une demande de permis de Construire, à savoir:

- Plan de situation
- Plan de masse
- Plans des niveaux
- Façades
- Coupes
- Insertion paysagère

Ces documents devront être présentés à une échelle appropriée afin de faciliter la compréhension du projet.

D'autre part, les éléments de constructions devront être décrits le plus clairement possible dans une notice descriptive complète.

Cette notice devra renseigner les matériaux, les finitions, les couleurs qui n'apparaîtraient pas dans les pièces graphiques. Il est souhaitable que les marques des matériaux utilisés soient indiquées avec leurs références :

- Marques d'enduits et leur référence de couleur
- Bardages : essences, finitions...
- Tuiles : marque, modèle, ton et accessoires (rives...),
- Gouttières et descentes d'eaux pluviales,
- Menuiserie extérieures : teinte ral ...
- Des photos de références ou échantillons peuvent être joints.
- .../...

Il serait souhaitable que le pétitionnaire pré remplisse la Grille Descriptive qui est sur la Fiche d'Analyse de Projet.

Annexe 3 : Schéma des contraintes urbaines Tranche 3

LEGENDE

-  ZONE AEDIFICANDI
-  ACCES NON CLOS SUR LA PARCELLE OBLIGATOIRE: 5,00m (Largeur) x 5,50m (Profondeur) Minimum
-  CLOTURE GRILLAGEE A L'ALIGNEMENT + HAIE VIVE EN RETRAIT À LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
-  HAIE VIVE À LA CHARGE DE L'AMENAGEUR
-  CLÔTURE GRILLAGEE À LA CHARGE DE L'ACQUEREUR - HT MAXI : 1,80M EN RETRAIT DE 0,70M (INTÉRIEUR DE LA PARCELLE)
-  CLÔTURE GRILLAGEE À LA CHARGE DE L'AMENAGEUR IMPLANTÉE EN LIMITE DE PROPRIÉTÉ - HT MAXI : 1,50M
-  MURET PIERRE À LA CHARGE DE L'AMENAGEUR HT MAXI 1,60m OU IMPLANTATION DU BATI A L'ALIGNEMENT
-  MURET PIERRE OU MACONNERIE ENDUITE A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR - HT MAXI : 1,20M - OU IMPLANTATION DU BATI A L'ALIGNEMENT
-  LOCAL TRANSFO
-  POSTE DE REFOULEMENT



Annexe 4 : Note de gestion des eaux pluviales