

N° 00051
du Registre
des Arrêtés

Objet : Approbation des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères insérées dans les cahiers des charges de cession des terrains situés dans la troisième tranche du secteur des Perrières de la ZAC de la Bussonnières à Allonnes

ARRETE

LE PRESIDENT DE LE MANS METROPOLE

Vu, le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu, le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L 311-6 ;

Vu, la délibération du Conseil Communautaire du 03 mai 2007 approuvant la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Bussonnière à Allonnes ;

Vu, les délibérations du conseil communautaire du 29 juin 2017 approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC de la Bussonnière à Allonnes ;

Vu, le Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Allonnes, approuvé le 29 juin 2006 et modifié le 12 octobre 2017 ;

Vu, la convention de concession, reçue en Préfecture le 17 avril 2009 et notifiée le 24 avril 2009, entre Le Mans Métropole et la Société d'Équipement du Mans devenue Cénovia, relative à l'aménagement de la ZAC de la Bussonnière à Allonnes ;

Considérant, qu'à l'intérieur du périmètre d'aménagement du Secteur des Perrières de la ZAC de la Bussonnière, tel que défini en annexe, il a été décidé de fixer des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagère ;

Considérant l'Arrêté n°5-17 du 5 janvier 2018, approuvant le Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères, sur ce même secteur ;

Considérant l'Arrêté n° 52 du 21 juillet 2021, modifiant le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagère approuvé dans l'Arrêté n°5-17 ;

Considérant qu'un nouveau Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères, doit être arrêté pour la troisième tranche de ce secteur ;

Arrête

Article 1^{er} : Est approuvé, conformément aux dispositions de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme, le « Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères » relatif aux lots libres composant la troisième tranche du Secteur des Perrières de la ZAC de la Bussonnière à Allonnes. Ce document est annexé au présent arrêté, *il annule et remplace l'Arrêté n°52 du 21 juillet 2021.*

Article 2 : Ces prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères seront imposées aux constructeurs à l'intérieur de la troisième tranche du secteur des Perrières de la ZAC de la Bussonnière à Allonnes. Elles deviendront caduques à la suppression de la ZAC.

Article 3 : Madame la Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Fait au Mans, le 24 mars 2025

Le Président,

Signé par Stéphane LE FOLL

Stéphane LE FOLL
Maire du Mans,
Ancien Ministre



ZAC DE LA BUSSONNIERE ALLONNES

Secteur des Perrières - Phase 3
Lots individuels libres de constructeur

Cahier des Prescriptions Architecturales,
Urbaines, Environnementales et Paysagères



Le Mans Métropole
16 avenue François Mitterrand
72039 Le Mans Cedex 9
Tel. 02 43 47 47 47



CENOVIA
41 rue de l'Estérel
72015 Le Mans
Tel. 02 43 39 19 70

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

PARTIE 1 - PRESENTATION DU PROJET URBAIN

PARTIE 2 - RECOMMANDATIONS URBAINES

PARTIE 3 - RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

PARTIE 4 - RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

PARTIE 5 - RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

PARTIE 6 - MODALITES DE SUIVI DES PROJETS ARCHITECTURAUX

p03

p09

p12

p16

p23

p28

PREAMBULE

Le présent Cahier des prescriptions Architecturales, Urbaines, Environnementales et Paysagères constitue une annexe au Cahier des Charges de Cession de Terrain.

Il constitue un ensemble de prescriptions et de recommandations générales distinctes des textes réglementaires.

Les prescriptions (obligations et interdictions) sont identifiées par une barre verticale située devant le paragraphe ainsi que des caractères en gras.

Les recommandations ont un caractère souhaitable.

Le quartier des Hautes Perrières se situe dans un périmètre ZPPAUP. Le dossier de permis de construire sera soumis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France. **L'avis favorable de Cénovia sur le dossier de demande de permis de construire ne garantit pas un avis favorable des administrations consultées dans le cadre de l'instruction de la demande.**



PARTIE 1

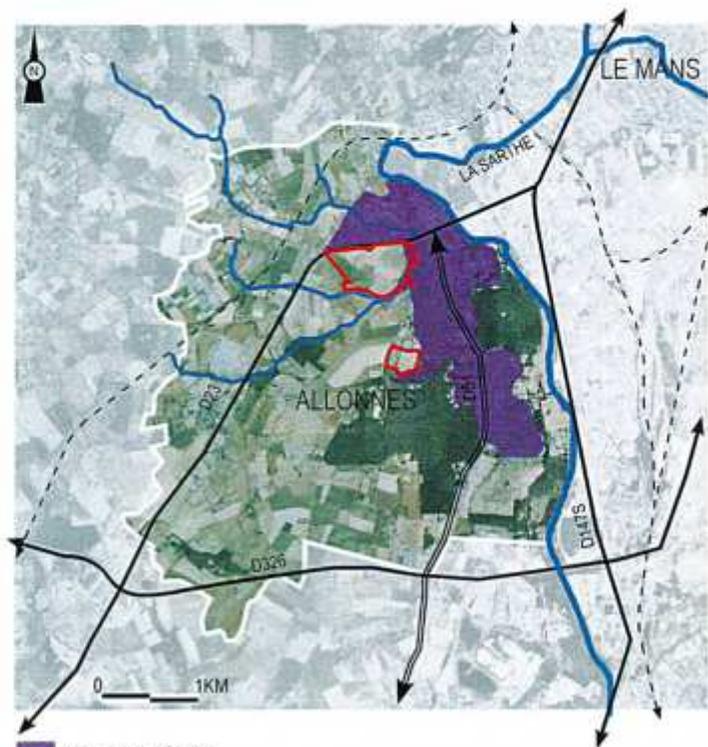
Présentation du projet urbain

CONTEXTE TERRITORIAL

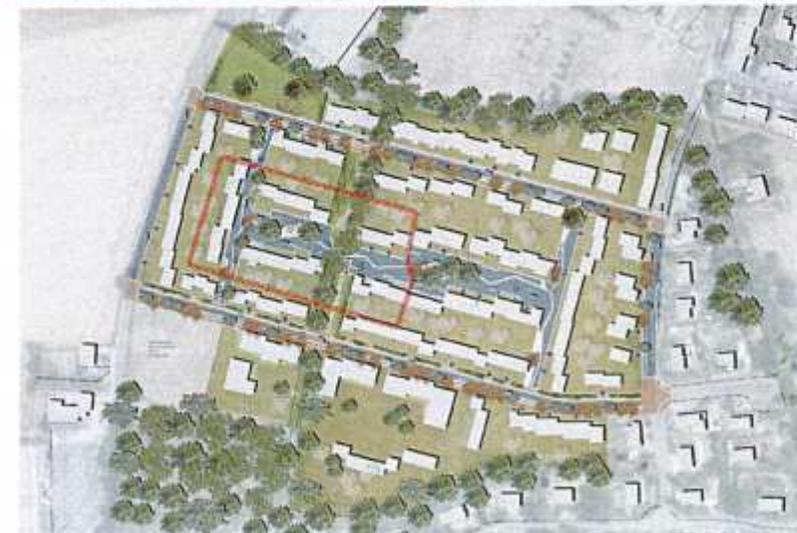
La Zone d'Aménagement Concertée de la Bussonnière s'étend sur deux secteurs localisés en frange Ouest de l'urbanisation d'Allonnes : le secteur de la Bussonnière et celui des Perrières.

Le projet du secteur de la Bussonnière s'étend de la route de la Suze (D23) au Nord) jusqu'au ruisseau de la Saint-Martin plus au sud. Le site est bordé à l'Est par le centre d'Allonnes et des grands ensembles et extensions pavillonnaires. Le secteur des Perrières est situé au Sud-Ouest du centre d'Allonnes. Il s'inscrit entre l'hôpital au nord et des pavillons à l'Est et au sud dissimulés derrière une lisière boisée. Le secteur des Perrières couvre une superficie de plus de 8 hectares.

Le présent cahier des prescriptions concerne les lots libres de constructeur sur le secteur des Perrières-Phase 3.



- Urbanisation - Allonnes
- Périmètre de la ZAC
- Axes majeurs
- Desserte locale majeure
- Voie ferrée
- Cours d'eau principaux



Périmètre de la Phase 3 (NON CONTRACTUEL)

LES PERRIERES - LA TRAME D'ESPACES PUBLICS ET PAYSAGERS COMME VECTEURS DE L'URBANITÉ

Le parti pris du projet est de renforcer les lignes fortes du cadre naturel et de s'en servir comme lien interquartiers et de valoriser cette trame douce comme cadre de vie, en intégrant les principes du développement durable (mixité, priorité au piéton, ...).

L'objectif est de réaliser un espace public qui fait lien et qui fait lieu de vie.

Les espaces naturels sont valorisés et mis en réseau, devenant supports de lien écologique et social. Ainsi, la coulée verte Nord-Sud s'appuyant sur la trame bocagère existante et l'espace partagé central vont participer à la construction d'un espace de vie commun attractif.



APPROCHE URBAINE

Le projet s'organise autour de deux voies principales est ouest qui desservent un espace central partagé. Les codes de la voirie classique s'effacent et la voie de desserte se dilate pour former un espace partagé que les modes doux et les habitants investissent. La perte des repères classiques de la voirie amènent à une plus grande vigilance et favorise la cohabitation apaisée véhicule / habitant.

Favoriser ce mode de desserte, c'est avant tout créer des espaces publics qui assurent la fonction viaire sans négliger le paramètre humain et le potentiel d'usages que génère la proximité des logements. Car la pratique partagée de ces lieux, se fait avant tout à échelle humaine. L'espace commun devient support de la vie du quartier tout en préservant l'intimité des parties privatives.

L'aspect évolutif de l'espace qui peut être investi à moindre coût représente également une économie de moyens et une souplesse qui facilite l'appropriation de l'espace par les habitants, et anticipe l'évolution des usages, dont les mobilités.

ACCÈS ET STATUT DES VOIRIES

Deux points d'accès sont aménagés sur les rues d'Argenton et Renoir. Ces points d'accès facilitent une circulation apaisée au coeur du tissu urbain et un lien rapide vers le centre ville ou l'équipement sportif Claude Voisin.

Une transparence des modes doux (piéton/vélo) au coeur du tissu via la coulée verte supportera le parcours préférentiel du centre ville vers l'Équipement sportif.

L'espace public partagé s'inscrit au coeur de l'îlot et assure toutes les fonctions de viabilité de l'opération : accès, stationnements, jeu, détente...

Par cette approche, ce morceau de ville développe un lien intégré au système urbain d'Allonnes tout en développant un cadre de vie dynamique et identitaire.

LE FONCTIONNEMENT

Les 2 voies d'accès présentent une voie verte de 3m de large et une offre de stationnement végétalisée complémentaire.

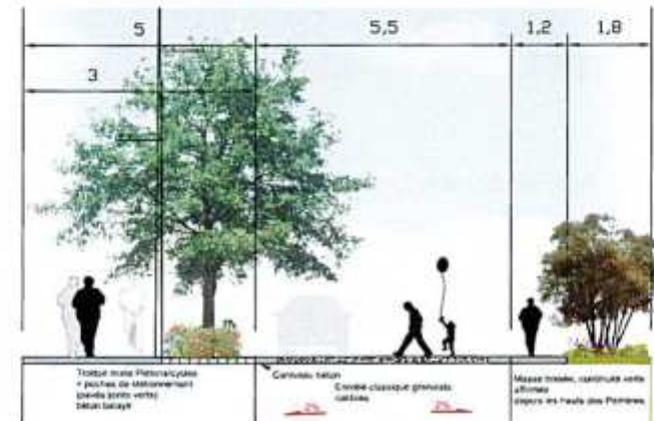
L'espace de rencontre donne la priorité au piéton/vélo, aux modes doux et accepte les circulations motorisées. La géométrie de l'espace participe à la limitation de la vitesse de manière naturelle.



L'ESPACE PARTAGÉ CENTRAL - NON CONTRACTUEL ←→



LES DEUX VOIES D'ACCÈS - NON CONTRACTUEL ←→



COMPOSITION ARCHITECTURALE

VOLUMES ET IMPLANTATION

La future ZAC va accueillir de l'habitat collectif, individuel, groupé et de l'individuel en lot libre. Dans tous les cas seront privilégiés des volumes simples résolument contemporains. Les exemples présentés dans le document sont indicatifs.

UNE CONSTRUCTION DURABLE ET CONTEMPORAINE

Dans la réalisation du projet architectural, il est attendu un travail qui privilégiera une conception contemporaine et un souci d'adaptation du bâti à sa parcelle (topographie) et à son environnement (maisons mitoyennes). La recherche des performances énergétiques doit également être incluse dès la conception.

Cette conception peut se traduire dans un projet unique prenant en compte les enjeux définis au présent cahier des charges. Elle ne doit pas être la duplication d'une maison type et/ou présenter des pastiches.

Pour atteindre ces exigences en terme de qualité architecturale, le recours à un architecte DPLG ou HMONP indépendant est vivement recommandé.

L'architecte a pour but de concevoir un projet personnel en adéquation avec vos attentes et en adéquation avec les objectifs de la ZAC.

Pour trouver un architecte près de chez vous, vous pouvez consulter l'annuaire des architectes:
<http://www.architectes.org/annuaire-des-architectes/>



NON CONTRACTUEL

LE VEGETAL COMME VECTEUR DE LIEN SOCIAL

Comme pour les approches architecturales ou urbaines, la diversité et la spontanéité sont de mise.

L'objectif est d'assurer une ambiance continue entre cœur d'îlot et espaces privatifs.

Sur l'espace public et au delà, la notion de ville ou de nature n'est pas tranchée. Le sol est respirant, actif support d'usages multiples.

La conception des cœurs d'îlot, des limites doit reprendre cette philosophie en favorisant une profusion végétale respectueuse du panel spécifique local.

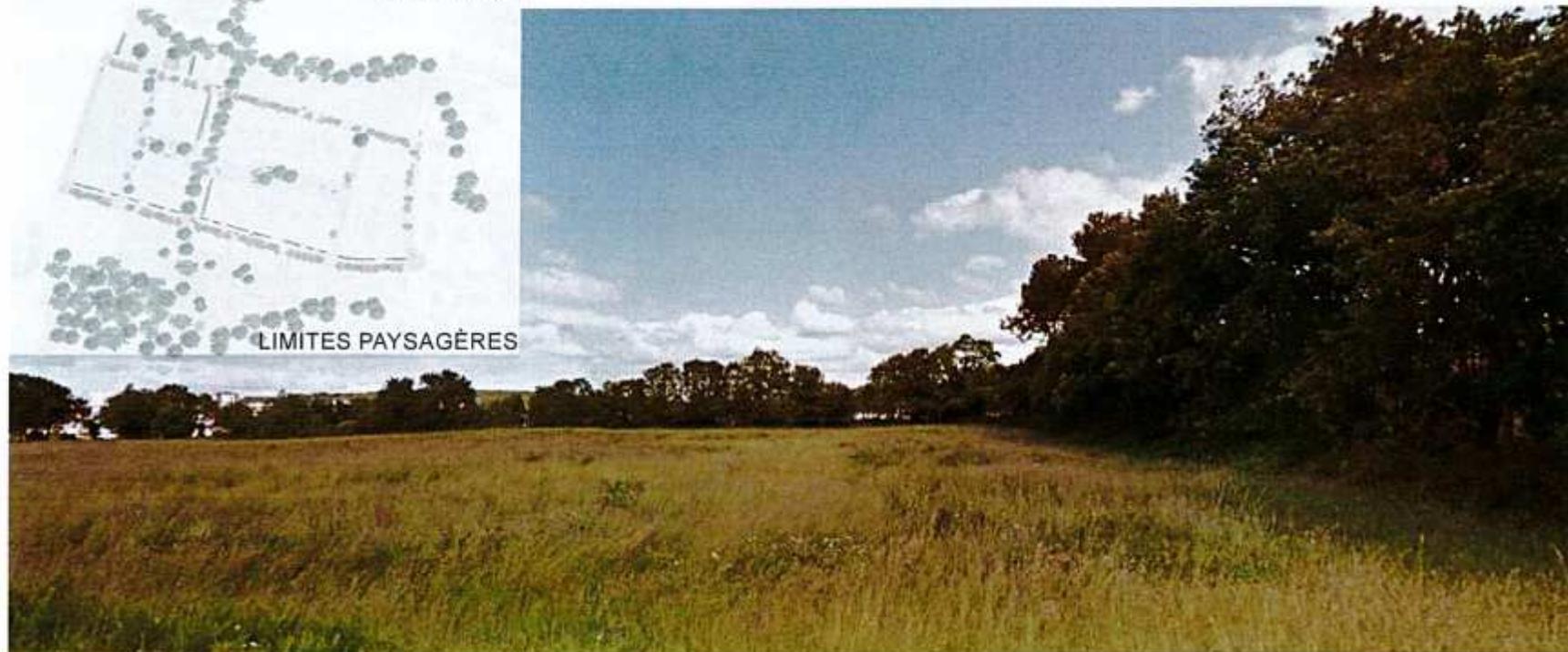
Le patrimoine végétal sera mis en relief et valorisé le long de la coulée verte et va participer au cadre de vie. Le traitement végétal des limites et clôtures accompagnera ces espaces.



NON CONTRACTUEL



LIMITES PAYSAGÈRES





PARTIE 2

RECOMMANDATIONS ET PRESCRIPTIONS URBAINES

RÈGLES GÉNÉRALES D'IMPLANTATION

Terrains à bâtir :

L'implantation des constructions au plus proche de la voie qui les dessert est recommandée. Quelle que soit l'implantation du volume principal, le garage pourra être en décroché pour permettre le stationnement devant.

ACCÈS ET STATIONNEMENT

Accès

L'adressage des logements individuels, c'est à dire les accès piétons, est privilégié sur l'espace public. En fonction de l'implantation sur la parcelle, l'entrée se fera directement en façade. Toutes les entrées seront visibles depuis l'espace public.

Les accès vers les parcelles sont définis en fonction des aménagements des espaces publics au droit des constructions. Ils seront impérativement respectés et leur largeur ne pourra être modifiée.

Les espaces privés correspondant au stationnement aérien des véhicules, restent non clos afin de garantir le stationnement des voitures et l'accès aux éléments techniques et notamment aux murets techniques réalisés par l'aménageur sur chacun des lots libres.

L'accès voiture et piéton est limité à 3m50 de large

Stationnement

Afin de limiter l'imperméabilisation des parcelles, les implantations de stationnement respectent à minima :

Dans le cadre d'une surface habitable supérieure à 50m², il est imposé :

- **Une place de stationnement non couverte de 5,00 mètres de longueur minimum, sur 3,50 mètres de largeur, entièrement ouverte sur le domaine public, notamment pour l'accès au muret technique.**
- **Une deuxième place non couverte, ou couverte (carport ou garage)**

Le projet ne peut aller au delà de 2 places de stationnement.

Dans le cadre d'une surface habitable inférieure à 50m², il est imposé :

- **Une place de stationnement non couverte de 5,00 mètres de longueur minimum, sur 3,50 mètres de largeur, entièrement ouverte sur le domaine public, notamment pour l'accès au muret technique.**

COTES D'IMPLANTATION

Nivellement

Le niveau de référence de la dalle sera déterminé par l'altimétrie de l'espace public au droit des accès. La cote altimétrique de voirie projet figurera au plan technique associé au cahier des Charges de Cession de Terrain et devra être respectée dans l'implantation du volume bâti pour favoriser la mitoyenneté.

Le niveau de référence de la dalle incluant le garage sera spécifié dans le cadre du permis de construire et validé par CENOVIA. Ce niveau sera spécifié en fonction de l'altimétrie de voirie finie indiquée dans le plan de vente et non du Terrain Naturel. En cas de non-respect des côtes de niveaux finies, l'aménageur ne s'adaptera pas au projet.

Traitement des pentes

Que ce soit en fond de terrain ou dans le cadre de mitoyenneté, le projet privilégie les pentes douces.

En dernier recours et sous réserve de justificatif, un système de soutènement peut être envisagé et doit apparaître sur le projet de PC sous réserve de justificatif à présenter en amont.

RÈGLES GÉNÉRALES D'IMPLANTATION DU BÂTI

Créer les conditions d'un espace public animé en organisant une limite publique dynamique.

Nous proposons dans le présent carnet différentes hypothèses d'implantation du bâti afin de rendre dynamique et variable l'alignement sur rue ou l'espace partagé. Le futur acquéreur pourra étudier avec l'appui de CENOVIA l'une de ces solutions.

La façade jardinée - retrait partiel ou complet de 5 mètres

- Retrait de 5 mètres sur au moins 50% du linéaire de façade de la construction, pour le reste alignement ou retrait de 1m50 minimum. Retrait en pleine terre et jardiné.

Les façades dites pignons sur rue sont interdites.

A l'angle de deux espaces publics, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait, pour des raisons de sécurité. Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, liées aux différents réseaux.

Sur les autres axes de desserte

- Retrait de 5 mètres maximum.

Limites séparatives

Toute construction doit être contiguë sur une limite séparative.

Concernant l'autre limite, le retrait est :

- au minimum égal à 2 mètres pour les constructions d'une hauteur maximale de 2 niveaux et 6 mètres à l'égout du toit,

- sinon, au minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction envisagée.

Toute construction principale doit être implantée à 5 mètres minimum par rapport aux limites de fond de parcelles. Les constructions annexes peuvent joindre les limites séparatives de la parcelle.



Façades jardinées

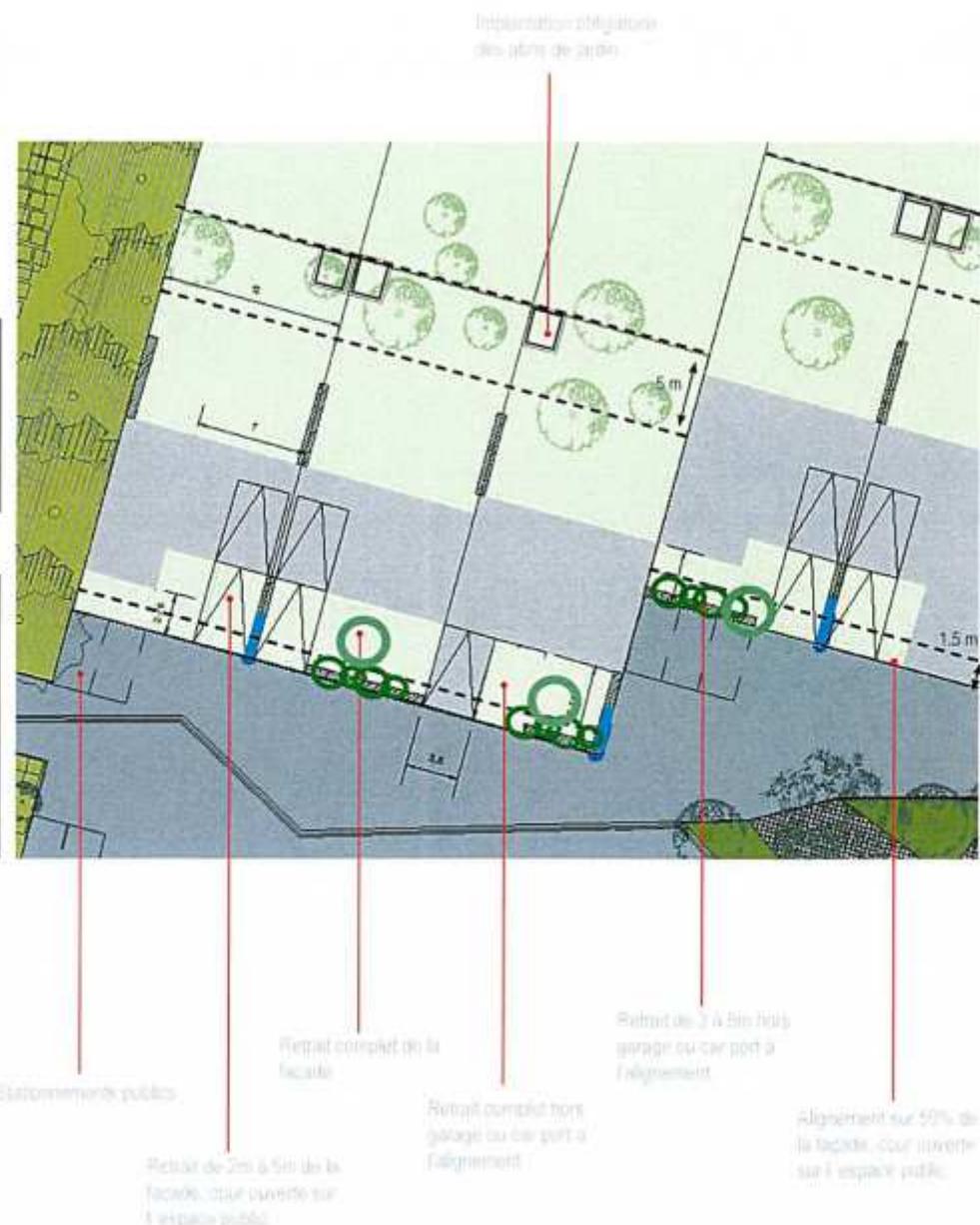


IMAGE NON CONTRACTUELLE



PARTIE 3

RECOMMANDATIONS ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES,

Un bâti rythmé, animé et une cohérence d'ensemble des aménagements

VOLUMETRIE

Les jeux de hauteur et les variations des pentes devront rythmer les façades afin de contribuer à l'animation visuelle de la rue et du cœur d'îlot.

L'association de plusieurs volumes est préférable à la création d'un seul et unique volume. Le recours aux décrochés, aux variations d'épannelage, aux toitures mixtes ou aux variations d'orientation de lignes de faîtage sont des moyens à mobiliser.

Afin d'illustrer le propos, voici ci-contre des illustrations d'épannelages possibles.

Hauteur :

La hauteur des constructions est limitée à R+1+Combles ou R+1+attique. Préciser dans le projet les hauteurs à l'égout du toit (Cf schéma ci joint). Cénovia pourra demander à l'acquéreur d'implanter son projet en fonction des projets mitoyens (hauteur acrotères...)

Toitures :

Les toitures simple pente, double pente et toitures terrasses sont autorisées. Les toitures mixtes (au moins deux types de toitures) sont encouragées. Dans le cas de toitures pentées, des variations dans l'orientation des lignes de faîtage au sein d'un même bâtiment sont également encouragées. Préciser les pentes de toiture dans le projet.

Façades :

L'animation des façades par création de séquences est souhaitable, elle doit être en proportion avec le linéaire total de la façade concernée. Pour les projets contemporains (toitures terrasses ou monopente), privilégier des fenêtres plus hautes que larges.

Rapport au voisinage

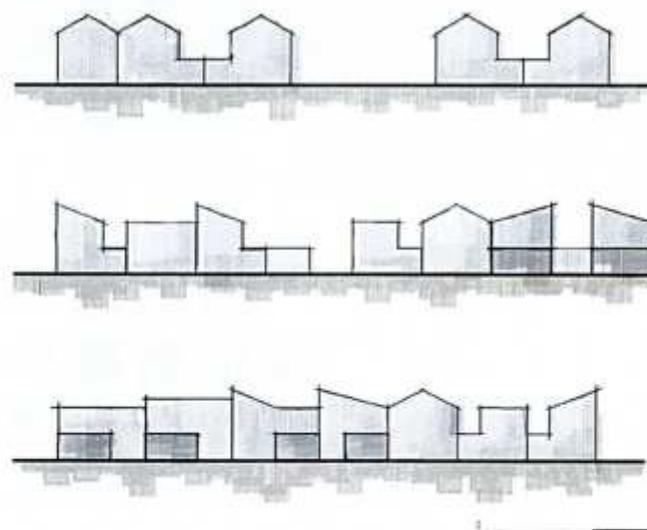
Compte-tenu du contexte pavillonnaire, on veillera à limiter les vis-à-vis, notamment par l'organisation adéquate des ouvertures et des espaces extérieurs : ouverture principales, terrasses et balcons en retournement de façade, etc.

Les terrasses en étage sont à éviter ou à valider avec CENOVIA dans le cadre d'un projet détaillé (Garde corps...)

Composition des façades

Les façades donnant sur l'espace public (voirie et coulée verte) devront comporter au moins deux ouvertures.

Une attention particulière sera portée à la cohérence de la composition des façades ainsi qu'aux transitions entre les constructions.

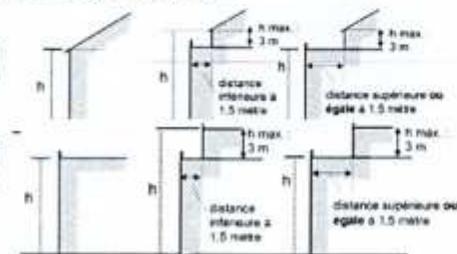


COMPOSITIONS ARCHITECTURALES VARIEES

Egout du toit : L'égout du toit est défini comme indiqué sur les schémas ci-dessous :

- cas d'une construction avec une toiture : h correspond à la hauteur* maximale de la construction à l'égout du toit.

- cas d'une construction avec un toit terrasse : h correspond à la hauteur* maximale de la construction prise à la base de la partie pleine de l'acrotère.



ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Matériaux

Une liberté est laissée pour le choix des matériaux.

Les imitations de matériaux seront refusées. Sont interdits également tous rajouts, décors, pastiches ou moulures non justifiées. Sur dérogation et après présentation obligatoire d'échantillons, Cénovia pourra exceptionnellement déroger à cette règle. En cas de composition en plusieurs teintes, celles-ci devront se traduire dans la matière et non dans la peinture.

Les bardages PVC sont interdits.

Les enduits monocouches sont à éviter du fait de leur sensibilité aux salissures. On préférera les enduits ciment, les enduits à la chaux teintés ou les bétons lasurés.

Afin d'assurer une cohérence et une harmonie avec les constructions voisines, les coloris seront précisés sur les plans de façades en couleur pour validation de Cénovia.

L'utilisation des couleurs en contraste favorisera l'identification de volume, le séquençement de la façade ou l'identification du socle de la masse bâtie.

Façades

Deux enduits obligatoires pour les projets d'inspiration contemporaine en R+1 toiture terrasse ou monopente, le niveau en R+1 devra présenter un enduit plus foncé et différent du RDC rappelant les couvertures en tuile soit se décliner du beige, à l'ocre et au rose, voire au «roussard» (cf nuancier ci joint) ou un matériau différenciant type zinc ou bois.

Les couleurs froides en enduit ne seront pas admises (gris anthracite...).

Soubassements et encadrements

Les soubassements et les encadrements de fenêtre peuvent se démarquer de la façade. Il suffit de choisir des tons plus clairs pour les encadrements et, au contraire, des tons plus foncés pour les soubassements.

Volets et fenêtres

Les volets et fenêtres peuvent adopter de nombreuses couleurs. Les fenêtres devraient être plus claires que les volets.

Portes d'entrée et de garage

Les portes seront d'une belle couleur foncée en cohérence avec la couleur de la façade et le nuancier présenté ci après.

Couverture

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. Les toitures terrasses sont encouragées (les toits végétalisés, les bacs acier et les membranes PVC seront privilégiés). Les toitures à pente pourront être recouvertes d'ardoises, cuivre, zinc, acier, toiture végétale...

Les ardoises synthétiques sont interdites.

Matériaux recommandés



panneaux solaires



toiture végétale



zinc ou bac acier

Matériaux recommandés



bois teinté
naturelle ou peint



Pierre naturelle



enduit blanc
ou coloré



bardage zinc

Couleurs recommandées

Les portes, volets, fenêtres et ferronneries



Les façades, soubassements et encadrements de fenêtres



ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toiture

Les volumes de toitures simples et unitaires seront privilégiés de façon à obtenir un ensemble architectural cohérent et lisible.

Les toitures à 4 pentes et les croupes sont interdites.

Projets d'inspiration traditionnelle (néo sarthoise) : les toitures doivent être recouvertes majoritairement de matériaux type tuiles plates petits modules (60 au mètre carré minimum) ou d'ardoises naturelles.

La pente de toiture doit être comprise entre 40 et 45°. Dans le cas d'un garage accolé à double pente, celle-ci sera identique à celle du volume habitable.

Les fenêtres de toit intégrées aux toitures seront encastrées.

Projets d'inspiration contemporaine :

- Les toitures terrasses sont autorisées
- Les toitures à pan unique sont autorisées sous réserve d'un travail de mise au point avec Cénovia, l'urbaniste conseil et l'ABF
- Les Toitures à double pan dissymétrique sont autorisées sous réserve d'un travail de mise au point avec Cénovia, l'urbaniste conseil et l'ABF

Afin d'assurer une cohérence et une harmonie avec les constructions voisines, les pentes de toitures et les hauteurs d'égouts de toit pourront être imposées par Cénovia.

Si le projet prévoit des panneaux solaires, ils devront s'intégrer dans l'architecture tant au niveau volumétrique que des couleurs employées. »

Les descentes et conduit d'eau

Les descentes d'eaux pluviales devront s'intégrer au mieux dans la composition du bâtiment.

Elles seront :

- soit intégrées à l'intérieur du bâtiment
- soit de la même couleur que la façade
- soit en zinc/aluminium rendu zinc

Pour les constructions en mitoyenneté (habitations, garage, abris de jardin), une côte commune à l'égout au droit de la dalle pourra être imposées par CENOVIA.

Menuiseries

On préférera au volet roulant PVC les menuiseries métalliques ou bois battants ou coulissants.

Garage

Les matériaux et couleurs seront soit identiques au volume principal soit en contraste avec celui-ci, participant ainsi à la composition générale.

Les portes métalliques ou bois seront privilégiées.

ELEMENTS TECHNIQUES ET ANNEXES

La réduction de l'impact visuel des éléments concernés sera prioritaire.

Pour les annexes on privilégiera les volumes simples liés au bâti principal, à défaut à une limite séparative.

Les matériaux et couleurs seront soit identiques au volume principal soit en bois participant ainsi à la composition générale.



L'implantation non mitoyenne des annexes techniques (abris de jardin...) est imposée au plan de vente. La surface autorisée ne doit pas dépasser 10m². Hauteur 2m50. Pour les constructions en mitoyenneté (habitations, garage, abris de jardin), une cote commune à l'égout au droit de la dalle pourra être imposée par CENOVIA.



PARTIE 4

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS PAYSAGÈRES

LES CLÔTURES

Les clôtures participent autant à la qualité du quartier que les constructions. Ainsi il est demandé d'utiliser des matériaux de qualité, implantés dans les règles de l'art. (pas d'éléments de récupération, pas de patchwork de matériaux, pas de parpaing non enduit...). Le plan des clôtures doit être précisé dans le PC.

Limites donnant sur l'emprise publique :

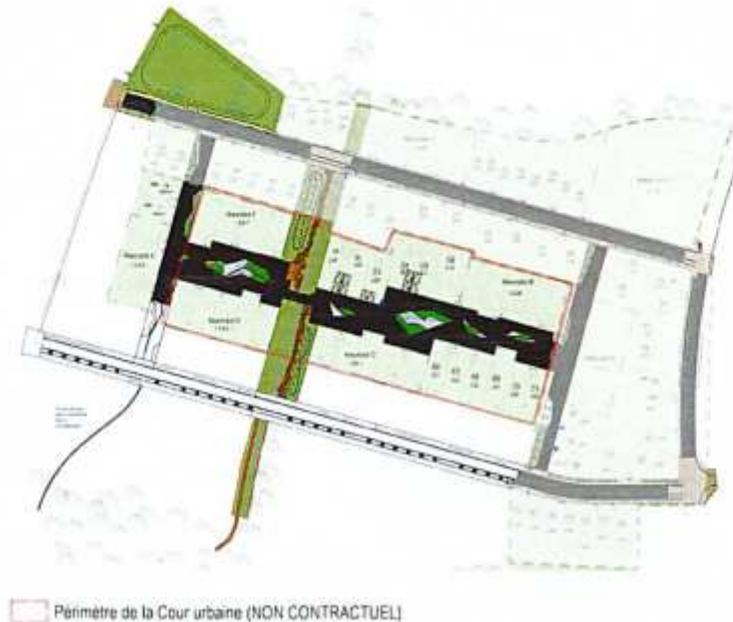
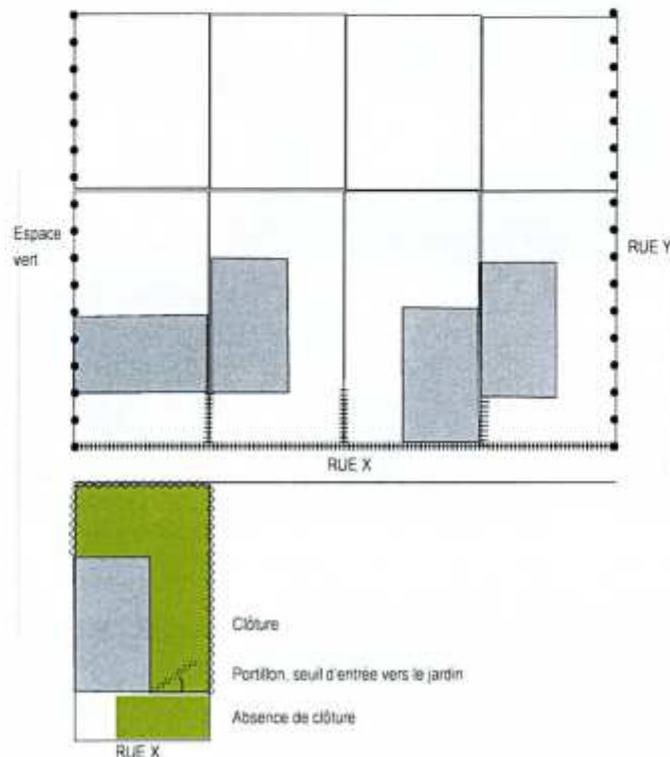
- En façade de lot, l'absence de clôture est obligatoire. Dans ce cadre, un retour de clôture avec portillon au droit de la façade est encouragé.
- Pour les limites latérales au contact avec une emprise publique, le traitement de la limite devra être une clôture ajourée type grillage couleur foncée accompagnée de plantations sur le domaine privé hauteur maximale 1m50. L'implantation de portillon est autorisée et doit être affichée dès l'avant projet pour que CENOVIA vérifie la comptabilité avec l'espace public. L'espace public ne sera pas «adapté» à une implantation de portillon non validée.

Limites séparatives :

- Les limites séparatives sont traitées par une clôture ajourée type grillage couleur foncée accompagnée de plantations sur le domaine privé, hauteur maximale 2m. Les panneaux occultants sont interdits.

Limites donnant sur l'emprise publique de la cour urbaine :

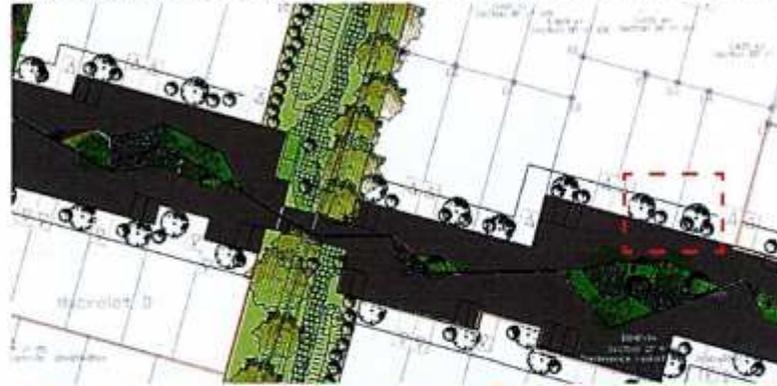
- L'aménageur installe une clôture végétalisée constituée de 5 mètre linéaire de ganivelle, de plantations arbustives et d'un arbre fruitier (cf page suivante).



LA COUR URBAINE

La cour urbaine est un espace multi-usages qui accueille la voiture mais qui est conçue pour le piéton, le vélo, à échelle humaine.

Afin de construire une ambiance végétale propice aux jeux et aux rencontres, l'aménageur va mettre en place à sa charge un aménagement en limite de l'emprise publique sur la parcelle accentuant l'image végétale de l'espace public et préservant l'intimité en façade (Plantation d'1 arbre fruitier, 3 arbustes et 5ml de ganivelle). Les essences seront adaptées en fonction de la configuration de la maison et de son recul.



La clôture ganivelle a pour objectif de matérialiser la limite et de protéger les plantations les premières années. Elle disparaîtra ensuite lorsque la végétation se sera développée.



Liste d'arbres moyens à installer en façade sur rue

Porteur de fruits :

- *Pyrus communis* : poirier
- *Malus domestica* : pommier
- *Prunus domestica* : prunier
- *Prunus cerasus* : cerisier

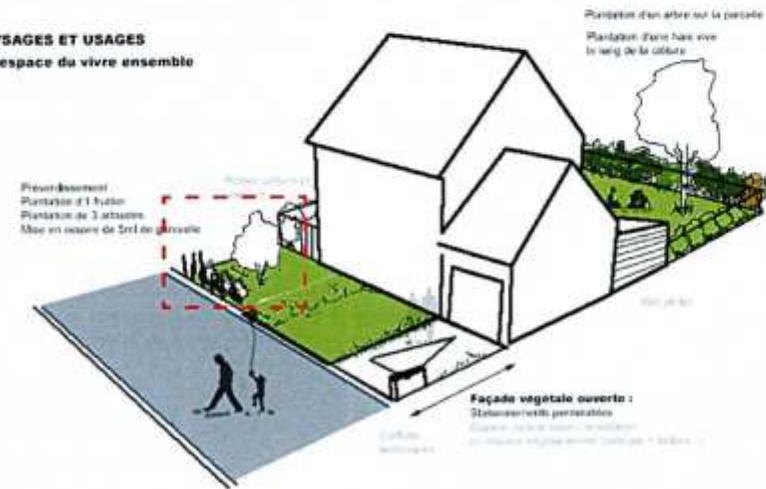
Sans fruit :

- *Sorbus torminalis* Alesier
- *Prunus avium* Mensier
- *Acer campestre* Erable champêtre
- *Prunus X maackii* 'Amber beauty'
- *Pyrus calleryana* 'Chanticleer'

Liste d'arbustes :

- Cornus alba* Cornouiller blanc
- Cornus mas* Cornouiller mâle
- Cornus sanguinea* Cornouiller sanguin
- Euonymus europaeus* Fusain d'Europe
- Lonicera nitida* Chèvrefeuille
- Philadelphus coronarius* Seringat
- Ribes sanguineum* 'King Edward II' Groseillier à fleur
- Spiraea x arguta* Spirée
- Symphoricarpos albus* Symphorine blanche
- Syringa vulgaris* Lilas à petites feuilles
- Viburnum tinus* Laurier tin

PAYSAGES ET USAGES Un espace du vivre ensemble



MURET TECHNIQUE

L'implantation est définie dans les plans de vente. Il est positionné perpendiculairement à la voirie et en limite d'entrée charretière.

Le muret est réalisé par l'aménageur.

L'accessibilité aux coffrets techniques et donc le respect du caractère ouvert des accès indiqués au plan de vente sont obligatoires.

PARE VUES

Les paires vues seront intégrés au projet de permis de construire.

Ils sont autorisés uniquement en limite séparative et en cohérence avec le projet architectural dans le choix des matériaux (bois, béton enduit, acier)

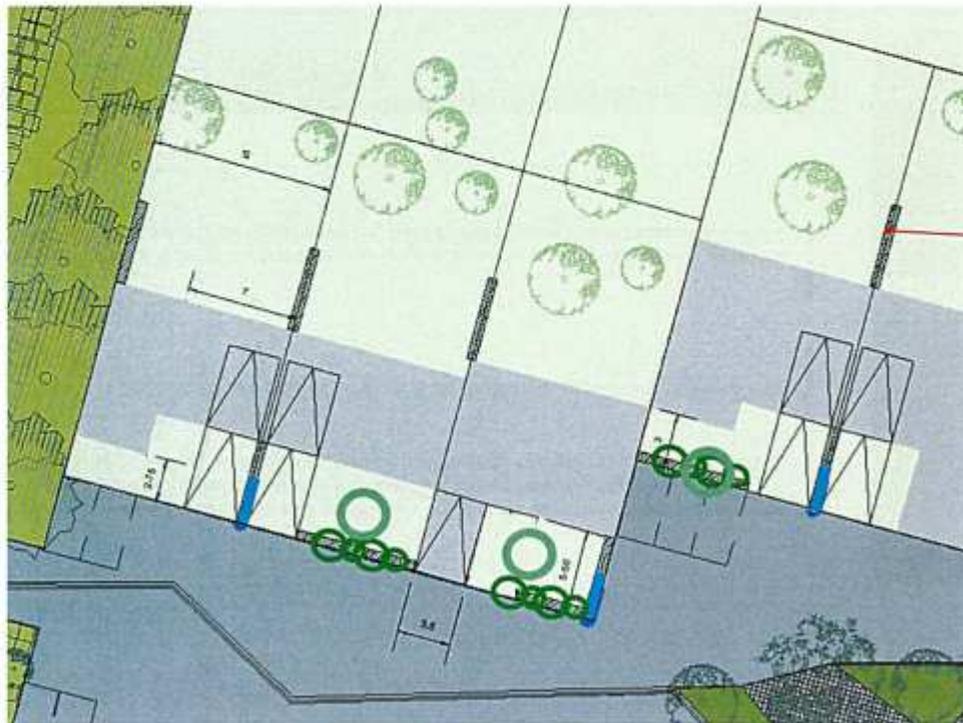
Leurs dimensions seront de 3 à 5m de long d'une hauteur maximale de 2m.

OUVRAGE TECHNIQUE

Les ouvrages techniques type PAC sont positionnés en façade arrière et/ou habillés par un coffret bois.

Une vigilance sera portée sur les possibles nuisances sonores.

Les panneaux photovoltaïques devront être intégrés en toiture.



Paire vue dans la
continuité du projet bâti

STATIONNEMENT

Les stationnements devront être aménagés à l'aide de revêtement perméables de types graviers ou engazonnement (renforcé à l'aide d'une structure alvéolaire), en mélange terre-pierre, pavés joints gazon, bandes de roulement béton sur gazon, etc...

La position des entrées de lots est indiquée au document graphique et devra être respectée .

TERRASSE

Au même titre que le stationnement, les terrasses seront aménagées avec un revêtement perméable de types graviers, pavés joints gazon, ou plancher bois, etc...



FACADE JARDINEE

En dehors des stationnements et accès piéton, le jardin à l'avant doit présenter un aménagement de pleine terre



LE VEGETAL

La palette végétale proposée s'inspire des essences présentes localement de manière non exhaustive.

Le choix de l'essence pour un arbre tige est fonction de l'orientation, mais également de la place disponible. Il est essentiel de se renseigner sur les dimensions à terme de l'arbre : hauteur et emprise du houppier.

Les haies seront variées en terme d'essence et de caractéristiques : caducs, feuillus, persistants... Cette association multiple favorise une meilleure harmonie, une reprise vigoureuse et une meilleure résistance aux maladies.

Les haies monospécifiques sont interdites.

Un arbre de haute tige sera a minima planté sur la parcelle pour 100m² d'espaces libres.

La composition des haies sera précisée sur les plans du permis de construire.

Les pelouses synthétiques ou les jardins de cailloux sont interdits afin de limiter les effets d'îlots de chaleur. (Ces îlots thermiques sont des élévations de température localisées et provoquées par les activités humaines (centrales énergétiques, échangeurs de chaleur...) et l'urbanisme (surfaces sombres qui absorbent la chaleur, comme le goudron, surfaces synthétiques ou minérales et la restituent la nuit).

ARBRES TIGES

Porteur de fruits :

- *Pyrus communis* : poirier
- *Malus domestica* : pommier
- *Prunus domestica* : prunier
- *Prunus cerasus* : cerisier

Sans fruit :

- *Sorbus torminalis* Aïlsier
- *Prunus avium* Merisier
- *Acer campestre* Erable champêtre
- *Prunus X maackii* 'Amber beauty'
- *Pyrus calleryana* 'Chanticleer'

HAIE VIVE

Amelanchier ovalis
Buxus sempervirens, buis
Crataegus monogyna, aubépine
Juniperus communis
Lonicera etrusca, chèvrefeuille
Lonicera fragrantissima
Phyllirea angustifolia
Rosa canina
Syringa vulgaris, lilas





PARTIE 5

RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

Zac de la Bussonnière

LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans l'objectif d'aller plus loin dans la démarche visant un aménagement éco-responsable des parcelles, **il est ici imposé de mettre en oeuvre au moins un dispositif privilégiant l'infiltration superficielle des eaux pluviales** en façade arrière ou avant.

Différents dispositifs seront étudiés par le constructeur et l'acquéreur sur la base de l'OAP spécifique du PLUc relatif à la gestion des eaux pluviales.

Le dispositif d'infiltration «standard» (tranchée d'infiltration ou massif filtrant) à mettre en place sera prévu avec un trop plein vers le réseau public d'Eaux Pluviales ou Unitaire

Limiter l'imperméabilisation de la parcelle

Afin de favoriser l'infiltration, le projet vise à limiter l'imperméabilisation de la parcelle en réfléchissant chaque espace circulé ou stationné :

- Pour le stationnement, un revêtement de type dalle alvéolaire ou pavés joints engazonnés, ou simple gravillon... **les enrobés, béton sont interdits**

- les cheminements à l'intérieur de la parcelle, les espaces terrasses seront aménagés en platelage bois, en pavés/ dalles joints larges ou simple sablé/concassé de pierre



COUPE LONGITUDINALE (ex. d'une tranchée d'infiltration en grave non traitée avec alimentation concentrée)



LA GESTION DES EAUX PLUVIALES (extrait de l'OAP)

L'OAP présente des outils simples permettant de dimensionner les ouvrages d'infiltration en fonction des pluies de référence et de la surface construite. La note complémentaire pour la gestion des Eaux Pluviales devra être fourni et validée préalablement au dépôt du PC.

Tableau 1 : Détermination du volume utile d'eau pluviale à infiltrer

Surface d'emprise (S) au sol des constructions en m ² (Habitations et dépendances)	Volume utile d'eau pluviale minimum à infiltrer en m ³ (*)	Surface d'emprise au sol du dispositif d'infiltration (tranchée d'infiltration ou massif filtrant) pour infiltrer le volume d'eau pluviale correspondant (**)
40 m ² < S < 75 m ²	1 m ³	6 m² avec une profondeur totale (A) de 0,75 m dont une épaisseur du matériau filtrant (B) de 50 cm
75 m ² ≤ S < 85 m ²	2 m ³	12 m² avec une profondeur totale (A) de 0,75 m dont une épaisseur du matériau filtrant (B) de 50 cm
85 m ² < S < 100 m ²	2,5 m ³	15 m² avec une profondeur totale (A) de 0,75 m dont une épaisseur du matériau filtrant (B) de 50 cm
100 m ² ≤ S < 125 m ²	3 m ³	17,5 m² avec une profondeur totale (A) de 0,75 m dont une épaisseur du matériau filtrant (B) de 50 cm
125 m ² < S < 150 m ²	3,5 m ³	20 m² avec une profondeur totale (A) de 0,75 m dont une épaisseur du matériau filtrant (B) de 50 cm
150 m ² ≤ S < 175 m ²	4,5 m ³	25 m² avec une profondeur totale (A) de 0,75 m dont une épaisseur du matériau filtrant (B) de 50 cm
175 m ² < S < 200 m ²	5 m ³	30 m² avec une profondeur totale (A) de 0,75 m dont une épaisseur du matériau filtrant (B) de 50 cm
S ≥ 200 m ²	selon OAP du PLUcom	à définir selon le volume à infiltrer selon OAP du PLUcom

S = surface d'emprise au sol des constructions ;

A = profondeur totale de la tranchée d'infiltration ou du massif filtrant ;

B = épaisseur du matériau filtrant ;

(*) Volume calculé sur la base d'une pluie de 20 mm en 3 heures y compris majoration des autres surfaces actives connexes (cheminement / parking...).

(**) Surface calculée avec un indice de vide du matériau filtrant (cailloux 20/60) minimum de 0,35.

LA GESTION DES DECHETS

LA GESTION

La gestion des ordures s'effectuera en porte à porte hors verre géré par conteneurs enterrés.

Par ailleurs, afin de limiter le volume des déchets ménagers, le compostage domestique est fortement encouragé. Dans un bac prévu à cet effet, le compost est alimenté par des déchets biodégradables :

- déchets verts issus du jardinage (branches, plantes, tonte pelouse, terre...),
- litières et excréments d'herbivores ou grainivores (lapins, cobayes, oiseaux,...)
- épiluchures de fruits et légumes, coquilles d'oeuf,
- reste de repas (sauf viandes et poissons),
- filtre à café, essui-tout.

Le compost devient ensuite un amendement naturel pour le jardin. Les déchets qui peuvent ainsi être dégradés peuvent représenter jusqu'à 30 % des déchets ménagers.



"Ici rien ne se perd, tout se transforme."





PARTIE 6

MODALITES DE SUIVI DES PROJETS ARCHITECTURAUX

analyse et suivi de PC de la Zac de la Bussonnière

UN URBANISTE CONSEIL

CENOVIA conseille et accompagne les constructeurs, promoteurs et acquéreurs en vérifiant les projets de construction avant le dépôt des permis de construire afin de s'assurer d'une adéquation entre le permis de construire et les prescriptions établies.

Chaque projet se construit en concertation avec l'ensemble des interlocuteurs afin d'assurer la plus grande cohérence entre les diverses exigences architecturales, urbaines, techniques, économiques et réglementaires :

- le pétitionnaire et son maître d'œuvre ;
- Cénovia, aménageur de la ZAC qui pourra associer les services de Le Mans Métropole et/ou l'urbaniste coordonnateur en cas de besoin ;

Le travail avec le groupe technique s'organise selon deux étapes : au moment de l'acquisition du terrain puis lors de l'élaboration du projet, avant le dépôt du dossier de permis de construire.

Dans certains cas, Cénovia pourra associer le service urbanisme de Le Mans Métropole au travail d'élaboration du projet.

Etape 1 : l'acquisition du terrain

Une première rencontre intervient avant l'acquisition du terrain auprès de Cénovia.

> Objectifs : L'aménageur de la ZAC présente à l'acquéreur le contexte et les objectifs d'aménagement du quartier, ainsi que les modalités du Cahier des Charges de Cession de Terrains relatif à la cession du lot.

Etape 2 : l'élaboration du projet

Une seconde séance de travail est organisée à partir du stade de l'esquisse du projet, afin d'accompagner le pétitionnaire dans son élaboration.

> Objectifs : Le pétitionnaire et son maître d'œuvre présentent le projet (l'implantation, la volumétrie, l'organisation des espaces extérieurs, plans, coupes, caractéristiques des matériaux envisagés, Surface de plancher, etc.). Cette étape correspond à une préinstruction du dossier afin de valider le projet de construction avant le dépôt du Permis de Construire.

Cette phase peut comprendre plusieurs échanges entre le pétitionnaire et Cénovia à différents stades d'avancement du projet (esquisse, avant-projet).

Le dossier de demande de permis de construire pourra être déposé au service instructeur de le Mans Métropole après avis favorable de Cénovia.

Contacts

> Cénovia

Tél : 02 43 39 19 70

DOSSIER D'ANALYSE DU PROJET

L'Acquéreur ou le maître d'oeuvre qu'il aura désigné doit remettre le dossier de permis de construire «minute» à CENOVIA. Ce dossier minute doit nécessairement comporter les pièces 1 à 8 du permis de construire et notamment les éléments suivants :

1/- Un plan présentant:

- l'implantation de la maison sur le terrain avec cotations en plan et en altimétrie, les pentes des accès piétons et voitures**
- l'implantation du garage**
- les coupes des façades**
- le traitement des espaces verts, des clôtures et de l'accès**

2/-Une vue de toutes les façades

-La liste des matériaux de clos couvert, leurs couleurs et leurs finitions

3/ une note d'insertion

4/ une note spécifique sur la gestion alternative des eaux pluviales

प्राज्ञे