

URBANISME
PAYSAGE
INGÉNIERIE V.R.D.

VRBae



L'Orée du Bourg

Cahier de Recommandations et de prescriptions Architecturales,
Paysagères & Environnementales (CRAPE)

COMMUNE DE FÉREL

26/06/2024
07/09/2024
11/09/2024
30/06/2025
16/09/2026

Le présent guide est destiné à vous accompagner dans votre projet de maison.

Le Cahier de Recommandations et Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales vous permettra de mener à bien votre projet, dans une démarche de développement durable, en cohérence avec l'ensemble des constructions de ce nouveau quartier, de façon à ce que les aspirations individuelles trouvent une réponse harmonieuse dans le projet collectif.

Il vous présente l'esprit dans lequel le quartier a été conçu, et constitue un outil d'aide à la conception pour préparer votre projet; à transmettre à votre maître d'oeuvre.

Il vient compléter les règles du PLU de FÉREL et les règles du Permis d'Aménager qui vous ont été transmises.

Il est le support des échanges qui auront lieu jusqu'à la délivrance d'un VISA favorable par LOIRE ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT et l'urbaniste du projet.

PRÉAMBULE**PRÉSENTATION DU PROJET****LE PLAN MASSE GÉNÉRAL****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

7	IMPLANTATION SUR LE TERRAIN NATUREL
7	IMPLANTATION DANS LA PARCELLE
8	ORIENTATION DANS LA PARCELLE
9	IMPLANTATION DES ABRIS DE JARDIN
9	IMPLANTATION DES AUTRES ANNEXES
9	IMPLANTATION DES TERRASSES
10	IMPLANTATION DES COFFRETS TECHNIQUES
10	IMPLANTATION DES POMPES A CHALEUR
10	IMPLANTATION DES BOITES AUX LETTRES
11	SYNTHÈSE DES IMPLANTATIONS

L'ARCHITECTURE

12	TYPOLOGIE
12	GABARIT DES CONSTRUCTIONS
14	LES HAUTEURS
15	LES SENS DE FAÎTAGE
15	LES FAÇADES
16	LES OUVERTURES
16	LES ANNEXES
16	LES VÉRANDAS
16	LES DESCENTES DE GOUTTIÈRES
16	LES VOILETS

LES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

17	L'INTERFACE SUR VOIE D'ACCÈS
17	CLÔTURES EN FAÇADE DE RUE - TYPE 1
18	CLÔTURES EN FAÇADE DE RUE - TYPE 2
18	CLÔTURES EN FOND DE JARDIN - TYPE 3
19	CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES - TYPE 4
19	PORTILLONS
19	VÉGÉTAUX DE HAIES
20	ARBRES
20	LES PISCINES

LE STATIONNEMENT

21	LE STATIONNEMENT DES VISITEURS
21	LE STATIONNEMENT DÉPORTÉ
21	LE STATIONNEMENT SUR PARCELLE
21	LES GARAGES

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

22	LA GESTION DE L'EAU
22	LA GESTION DES DÉCHETS
23	LES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

PROCESSUS D'ÉLABORATION DES PROJETS INDIVIDUELS

24	PRÉSENTATION DES ÉTAPES
24	SUIVI DU PROJET
24	PROCÉDURE VISA LOT LIBRE
25	PROCÉDURE VISA LOT ALLOTI
25	ÉLÉMENTS À TRANSMETTRE POUR TOUS LES VISAS

Avant d'être un quartier d'habitation, ce site a accueilli un EHPAD et quelques constructions annexes, qui a été déconstruit en 2017-2018, à la faveur d'études préalables ayant permis de définir le devenir du site.
La vocation d'habitat a été confirmée, permettant l'acquisition du foncier par l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPF), puis par la commune qui en est devenue propriétaire.

Des études plurielles ont été menées depuis : études de sol, études d'infiltration, étude faune/flore pendant 4 saisons, étude hydrauliques, étude capacitaire, technique et financière, qui ont débouché sur un mandat donné à LOIRE ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT pour piloter l'opération.

Le groupe communal a souhaité, à l'issue de visites d'opérations ambitieuses, donner à ce nouveau quartier une identité et une dimension environnementale forte, au travers des thématiques :

- de la consommation du foncier,
- de la mixité sociale et du bien vivre ensemble,
- des déplacements,
- de la préservation de la biodiversité.

Les riverains et concitoyens ont été également impliqués dans la démarche de construction, en définissant leurs attentes pour ce nouveau quartier lors d'un atelier participatif.

Le projet a fait l'objet d'un Permis d'Aménager, intégrant les attentes :

- du groupe de travail communal,
- de l'atelier participatif,
- de l'EPF,
- de la Police de l'Eau pour la gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales,
- de CAP ATLANTIQUE en matière de réseaux (avec les concessionnaires) et de collecte des déchets.

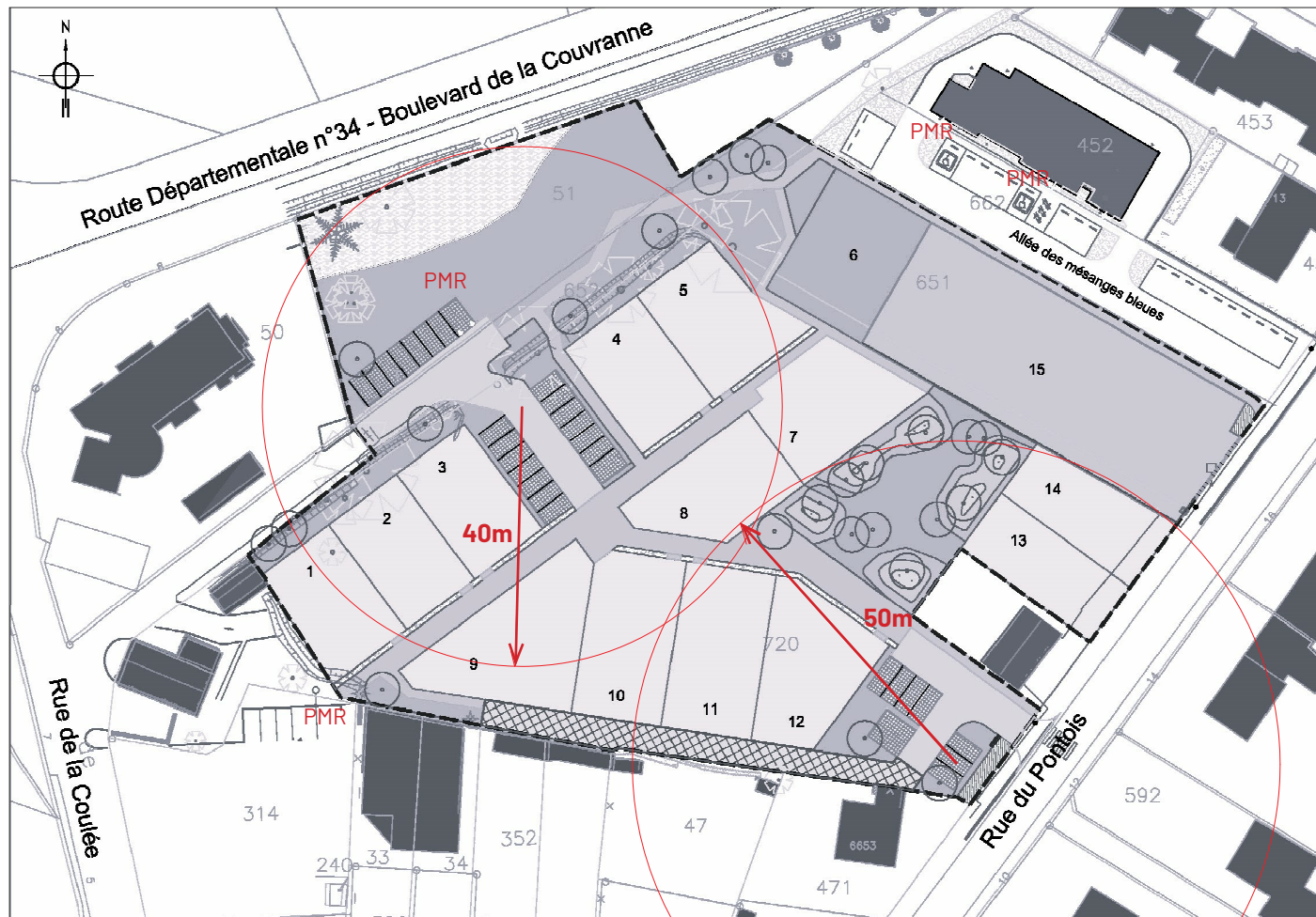
Le permis d'aménager reprend et renforce les dispositions du Plan Local de l'Urbanisme de la commune de Férel : il fixe les règles en matière d'urbanisme, afin que les Permis de Construire soient instruits au regard de ces obligations.

Pour compléter le Permis, ce Cahier de Recommandations et de prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CRAPE) permet de compléter les dispositions de droit commun, de recommander, d'accompagner chaque acquéreur; et de traiter des sujets de droit privé.

C'est l'objet de ce document, qui relate l'ensemble des sujets garantissant que l'esprit du quartier, dessiné collégialement, soit traduit à toutes les échelles.

Il doit permettre à chacun de vérifier l'adéquation de ses aspirations personnelles avec l'esprit du projet, longuement réfléchi, et de se les approprier.

Distance maximale entre le stationnement déporté et les parcelles desservies



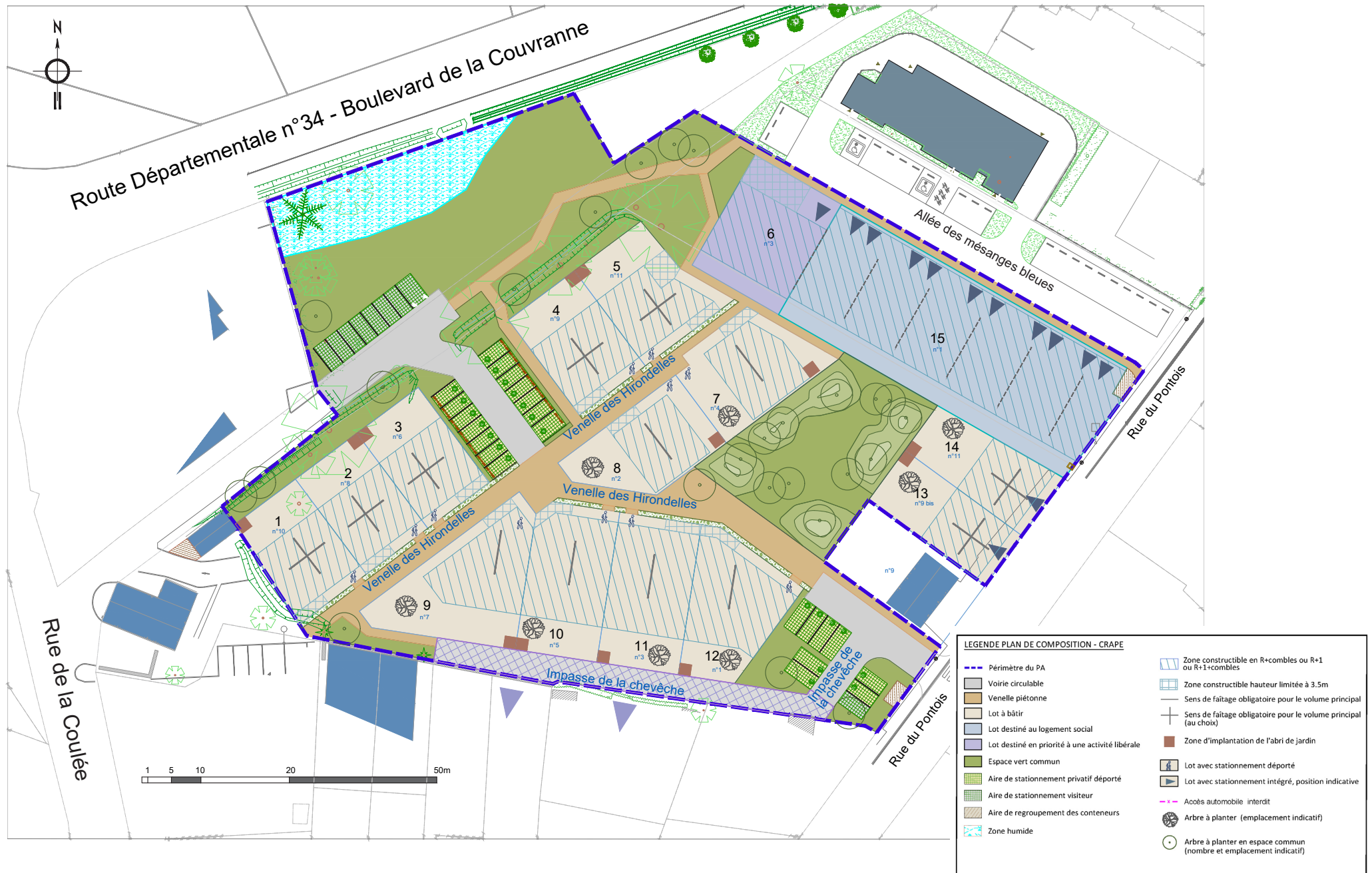
Ce nouveau quartier propose, autour d'un jardin commun :

- 13 lots destinés à l'habitat individuel,
- 1 lot pouvant accueillir une activité libérale en relation avec le pôle médical (lot 6)
- 1 lot destiné à la réalisation de logements locatifs par un bailleur social (lot 15)

La particularité forte de ce projet repose sur l'absence de circulation automobile à l'intérieur de l'opération : 11 parcelles disposeront de deux places de stationnement privatives, identifiées, déportées, accessibles dans un rayon de 50 m au plus loin. Deux places PMR existent sur le parking de la médiathèque, en limite de l'opération et reliées par une venelle du quartier, deux devant la maison médicale et une place sera réalisée dans l'aire de stationnement vers le Bd de Couvrance.

Ainsi, le cœur du quartier sera piéton et apaisé, permettant toutefois l'accès occasionnel aux livraisons volumineuses, camions de déménagement et aux secours.

Pour un périmètre d'un peu plus de 10 000 m², 3 643 m² sont destinés aux espaces naturels, chemins piétons, espaces verts d'accompagnement, jardin commun et venelles piétonnes, soit 35% de l'opération. Ainsi, la taille des parcelles à bâtir est compensée par des espaces communs qualitatifs et généreux, favorisant la place de la nature en ville, la biodiversité et des usages « doux » : marche, vélo. Chaque parcelle bénéficie d'un accès à un espace commun en fond de jardin.



IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL

Le terrain destiné aux parcelles à bâtir est presque plat. Par conséquent, les terrassements des constructions ne doivent pas modifier les caractéristiques de ce nivellement.

Chaque plan de lot, puis plan de vente, donne un point de référence à partir duquel le rez-de-chaussée (ou la dalle de RDC) devra se situer afin de garantir le bon raccordement aux réseaux gravitaires et maîtriser l'harmonie d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres. Toutes les cotes doivent obligatoirement être référencées en NGF dans le projet de Permis de Construire. Le Géomètre-Expert de l'opération sera en charge de l'implantation de chaque maison.

A l'issue des travaux de viabilisation et de constructions, la continuité de planéité doit être maintenue entre l'espace public desservant le lot et l'espace entre la limite de lot et la façade la plus proche afin de garantir une continuité de traitement du sol entre la rue et la façade de la maison.

Aucune intervention de l'aménageur ne pourra être attendue sur l'emprise des lots : les travaux de déblais, remblais, nivellement sont à l'entière charge de l'acquéreur.

Compte-tenu de la taille des parcelles, les sous-sols accessibles depuis l'extérieur sont interdits, à l'exception du lot destiné aux logements locatifs, car ils génèrent des talutages que la configuration du site ne peut intégrer favorablement. Les caves accessibles par l'intérieur sont également interdites, compte-tenu des conditions de sol.

IMPLANTATION DANS LA PARCELLE

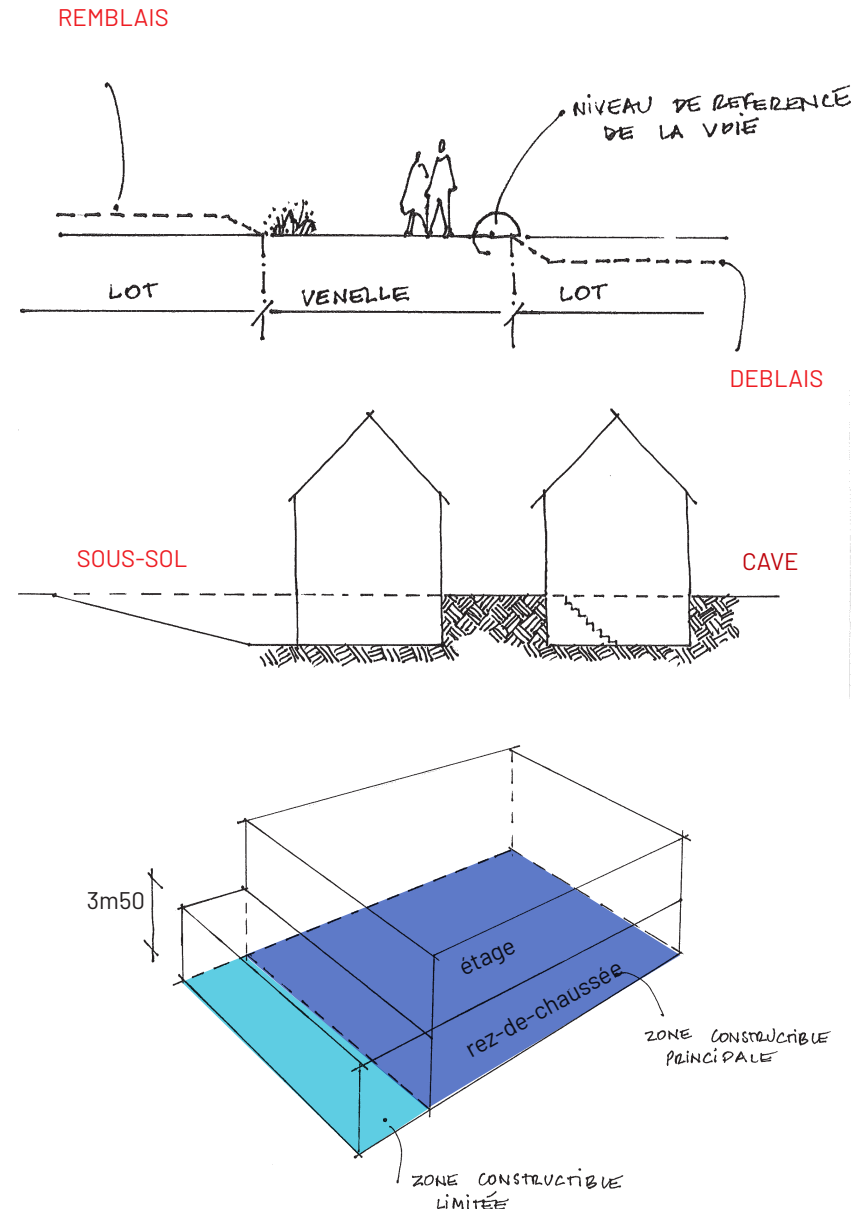
Des zones constructibles ont été prévues, parcelle par parcelle.

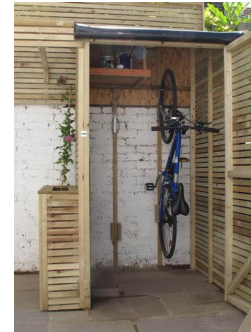
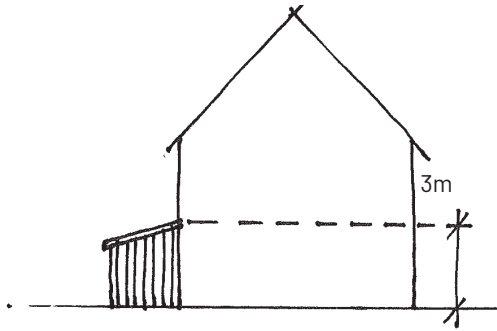
La zone constructible principale permet la réalisation de l'habitation et des annexes de + de 10m².

La zone constructible limitée restreint la hauteur de la construction (habitation ou annexe) ou d'un pan de construction à 3 m 50 au point le plus haut.

En façade sur venelle, cette zone constructible limitée est destinée principalement à la réalisation d'une construction annexe pour abriter les vélos, poussettes, accessoires du quotidien qui auraient traditionnellement trouvé leur place dans un garage. Celle-ci est indépendante de l'abri de jardin et devra s'implanter obligatoirement sur une limite séparative.

(En rouge : ce qui est interdit)





ORIENTATION DANS LA PARCELLE

Pour faciliter l'orientation des constructions, les zones constructibles limitées ont été prévues, afin de garantir un espace de jardin confortable, utile, et de limiter les ombres portées d'une parcelle à l'autre. La disposition des pièces et des ouvertures doit permettre de profiter du soleil et de la lumière tout au long de la journée; tout en profitant des apports solaires passifs en hiver ET de limiter les surchauffes en été. Il est recommandé de limiter les grandes ouvertures à l'ouest pour lutter contre les surchauffes de l'été, et d'intégrer dès le début de la réflexion les protections solaires en fonction de l'orientation de la maison dans la parcelle.

A retenir :

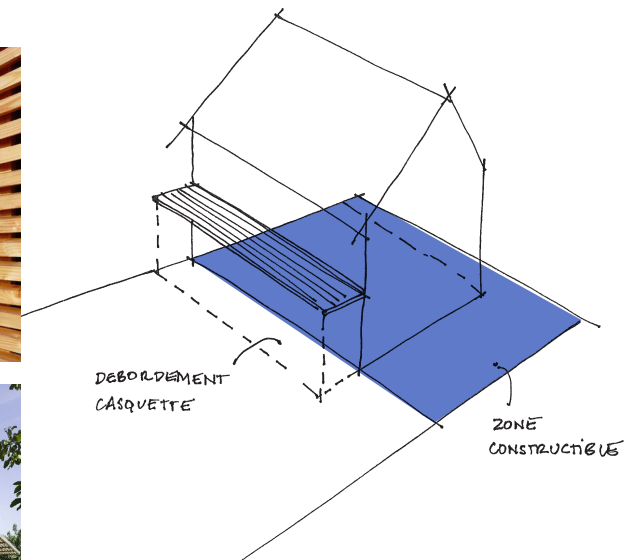
- les parties de la maison orientées au nord ne bénéficient pas ou peu d'apport solaire : privilégier les pièces « techniques »
- les façades exposées Est profitent du soleil du matin, sans lumière intense : privilégier les chambres
- les façades exposées Ouest sont les plus exposées au vent comme aux rayons brûlant du soleil d'été : limiter les baies vitrées

Les dispositifs ponctuels nécessaires à la protection solaire sont autorisés en débord de la zone constructible.

Les détails saillants de construction (type balcon), au 1er étage, peuvent également se situer hors zone constructible.

Si les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, elles doivent observer un recul d'au moins 2m.

Protection solaire :



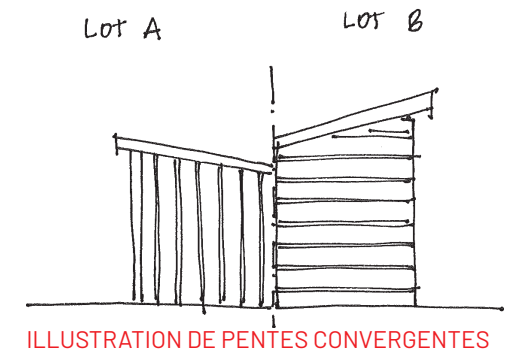
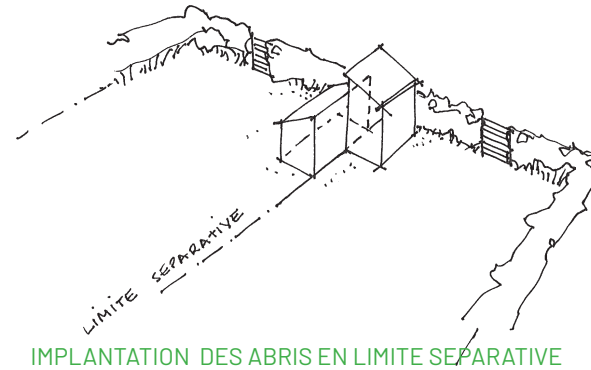
(En rouge : ce qui est interdit)

IMPLANTATION DES ABRIS DE JARDIN

La zone d'implantation de l'éventuel abri de jardin est présente sur chaque plan de lot, et se trouve systématiquement côté jardin. L'abri sera obligatoirement implanté sur une limite, et, idéalement, adossé à celui du voisin si le plan général l'a prévu. Surface maximale autorisée : 10m².

Les toitures des abris de jardin doivent penter vers le jardin concerné.

Un seul abri de jardin par logement est autorisé.



IMPLANTATION DES AUTRES ANNEXES

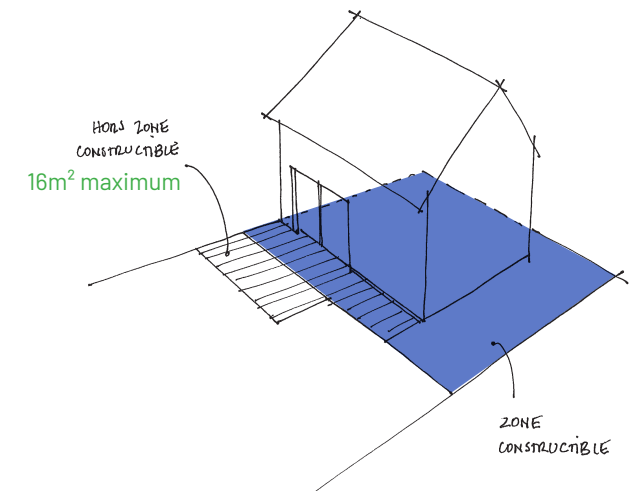
Une annexe est autorisée en façade de lot afin d'abriter vélos, poussettes, moto,

Il ne s'agit en aucun cas d'un abri de jardin, et doit faire l'objet d'une bonne intégration architecturale avec la construction principale.

Toute autre annexe, qui ne communique pas avec la construction d'habitation (chais à bois, atelier, garage si autorisé,....) doit être implantée dans la zone constructible.

IMPLANTATION DES TERRASSES

Les terrasses sont autorisées hors zone constructible, dans la limite de 16m² par lot. La surface hors zone constructible devra alors être en matériaux poreux/perméables afin de limiter l'imperméabilisation des sols du projet.

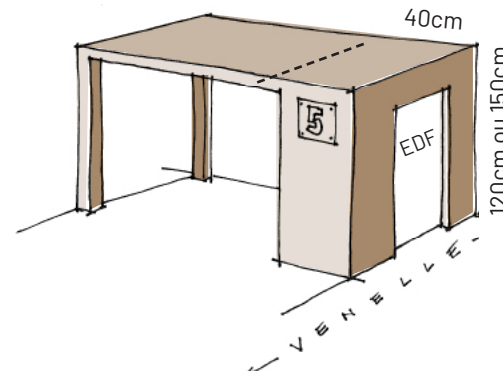


IMPLANTATION DES COFFRETS TECHNIQUES ET CONTENEURS OM

Chaque parcelle doit prévoir un habillage en bois dissimulant les coffrets techniques et indiquant le numéro de rue. Cet habillage peut intégrer le stockage, à l'arrière, des deux conteneurs individuels (ordures ménagères et tri sélectif). L'habillage aura une hauteur fixe de 1m20 (sans intégration des bacs individuels) ou de 1 m 50 (si intégration); et une largeur de 40cm. La longueur dépendra du type et nombre de coffrets à habiller. Pour les lots 13 et 14, l'habillage doit intégrer la boîte aux lettres.

Il sera réalisé en Douglas ou châtaignier sur toutes faces visibles, avec des lames à claire-voie de 45mm de large, y compris une porte adaptée au coffret de même facture conformément à la référence ci-jointe :

Principe de l'habillage avec ou sans intégration des conteneurs individuels :



Référence habillage entreprise Marolleau (Cheix-en-Retz -44):



IMPLANTATION DES POMPES À CHALEUR (PAC)

La position des modules externes des PAC par rapport aux pièces de vie (notamment les chambres) ainsi que par rapport au voisinage devra faire l'objet d'une attention particulière afin de limiter les nuisances (vibrations, bruit) : à éloigner des limites séparatives dans la mesure du possible.

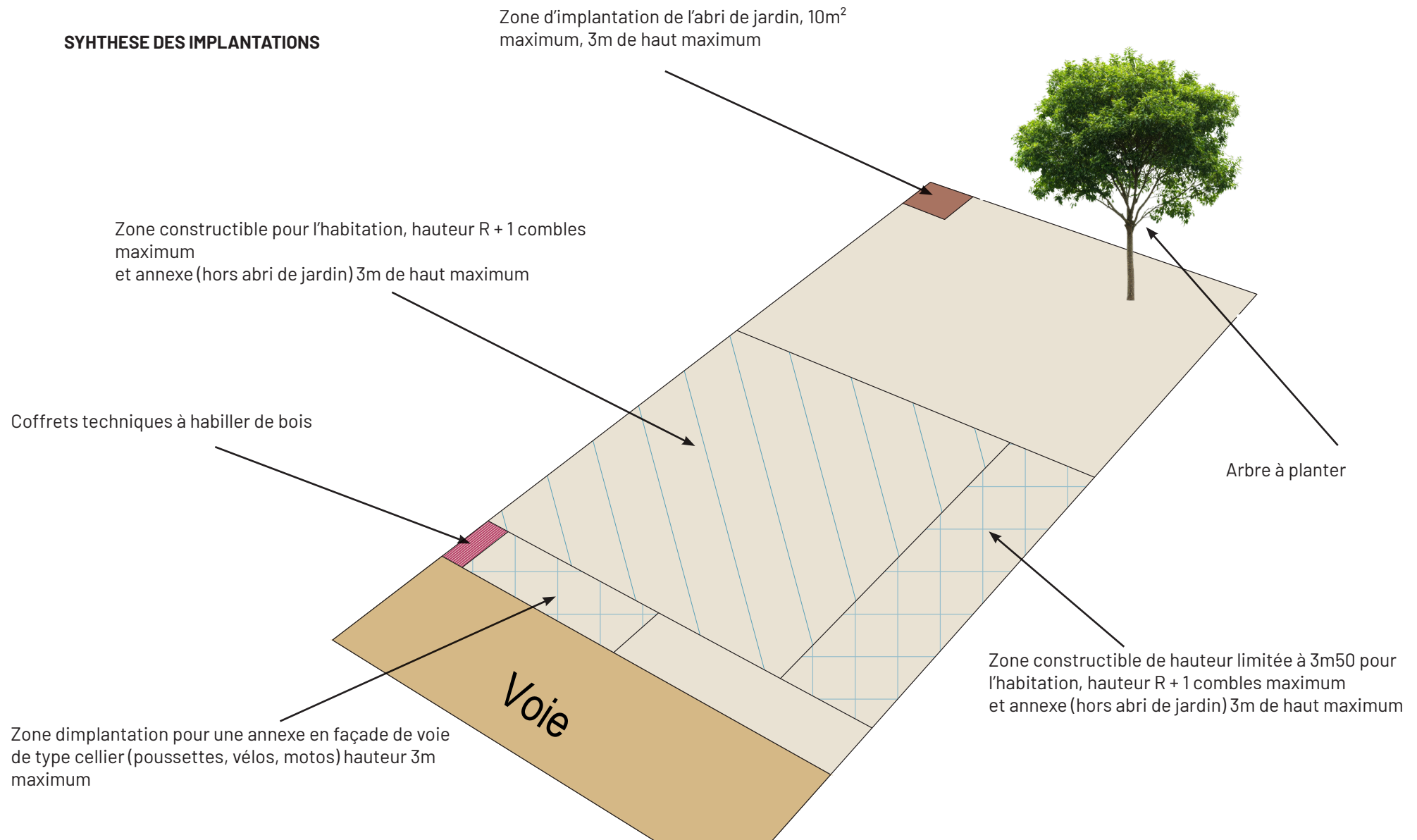
Elles sont interdites sur la façade donnant sur la rue, sauf à être intégrées dans la continuité architecturale du bâtiment ou obligatoirement habillées d'un coffrage de bonne facture.

BOÎTES AUX LETTRES

A l'exception des lots donnant directement sur la rue du Pontois ou l'allée des mésanges bleues, les boîtes aux lettres sont regroupées à l'entrée rue du Pontois et à l'entrée de l'opération sur l'impasse de la Coulée; elles sont mises en place par l'aménageur.

Les lots 6, 13 et 14 devront intégrer la boîte aux lettres (ou les boîtes pour le lot 6, le cas échéant) dans l'habillage du coffret technique.

SYNTHESE DES IMPLANTATIONS



TPOLOGIE

Tout type d'architecture «extra-régionale» est interdite.

Pour éviter les architectures banalisant le paysage et participer activement à l'identité attendue de ce nouveau quartier de centre-bourg, les constructions devront répondre à un certain nombre de critères qualitatifs.

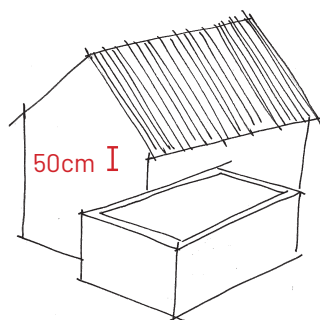
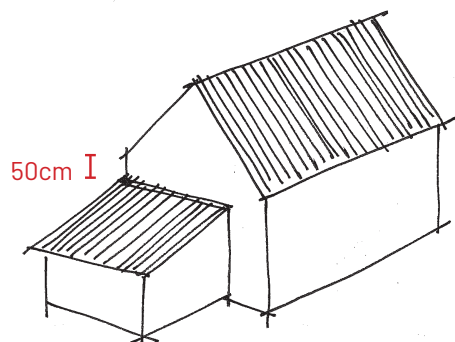
Seront recherchés les volumes compacts, permettant de valoriser la taille de la parcelle tout en limitant les déperditions énergétiques.

GABARIT DES CONSTRUCTIONS

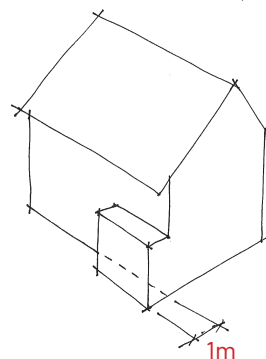
Les volumes de la construction d'habitation devront être sobres : tout détail de petite dimension est interdit (petits décrochés, en plan vertical ou horizontal) de moins de 50 cm en plan vertical et de moins de 1 m en plan horizontal.

Si le projet comporte un volume secondaire, celui-ci sera de préférence monopente (s'approchant de 20°) ou en terrasse.

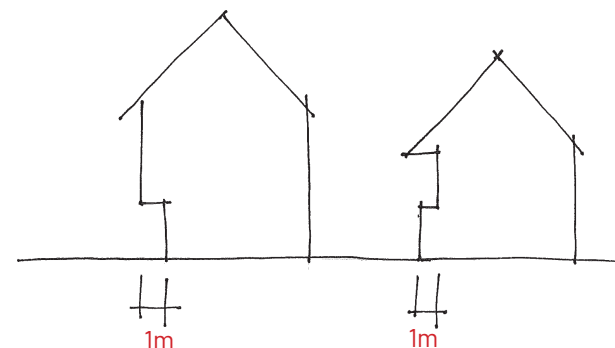
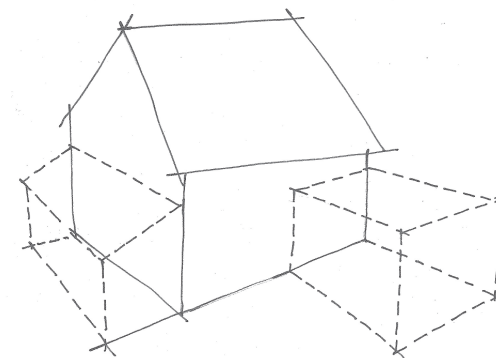
50 cm en plan vertical :



1 m en plan horizontal :



Gabarit obligatoire avec volume(s) secondaire(s) facultatif(s) :



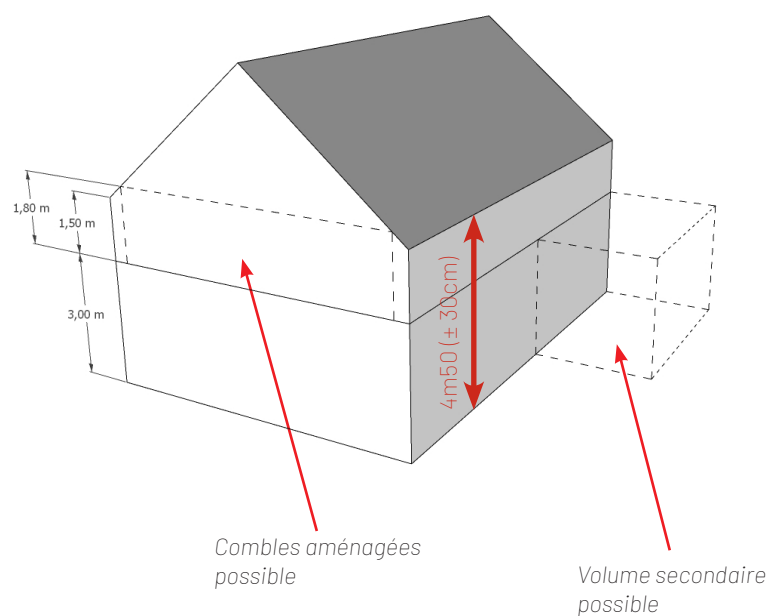
GABARIT DES CONSTRUCTIONS

Le gabarit principal sera obligatoirement constitué d'un volume rectangulaire surmonté d'une toiture à deux pans, en :

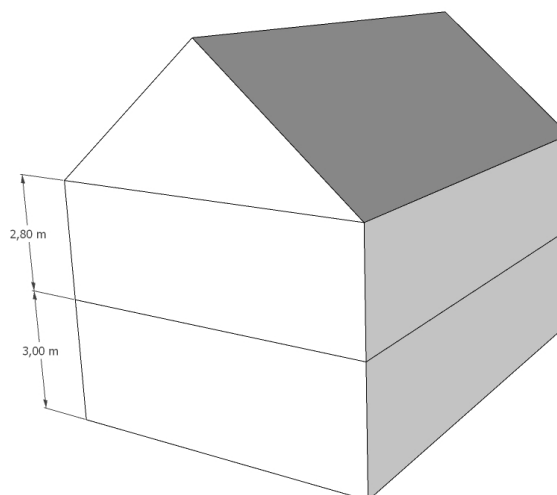
- en R + combles aménageables,
- R + 1
- ou R + 1 + combles.

Dans le cas de R + Combles aménageables, la hauteur du plan vertical sera de 4m50 minimum, avec une latitude de ± 30 cm, pour permettre l'évolution du logement (étage) et d'accueillir un volume secondaire :

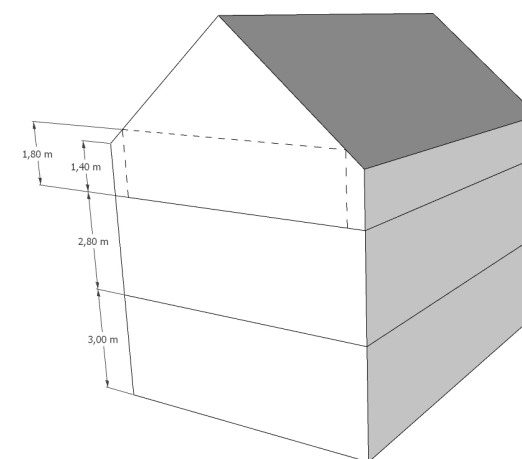
R + combles :



R + 1 :



R + 1 + combles :

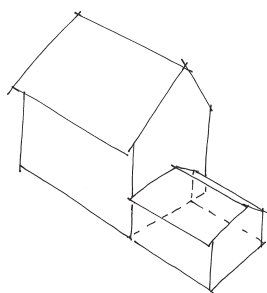


(En rouge : ce qui est interdit)

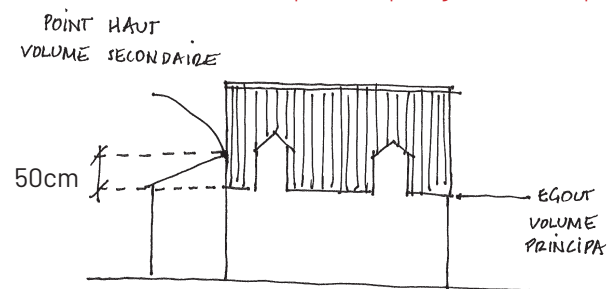
La différence de hauteur entre le point le plus haut du volume secondaire et l'égout du volume principal devra être de 50 cm minimum, le volume secondaire se situant obligatoirement en-dessous.

Le faîtage désaxé des toitures à deux pans est autorisé si l'intégration générale est assurée.

volume secondaire à double pente



point haut du volume secondaire plus haut que l'égout du volume principal



faîtage désaxé



Les toitures complexes : arrondies, à croupes, à 4 pans ne sont pas autorisées car elles s'intègrent mal à cet environnement urbain dense et s'éloignent du caractère architectural identitaire du Morbihan.

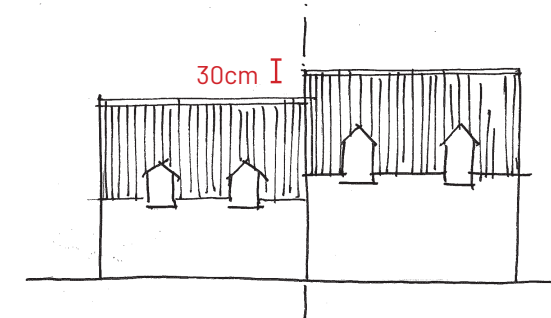
LES HAUTEURS

La hauteur de la construction d'habitation n'est limitée que par le nombre d'étages : rez-de-chaussée + combles aménageables, ou rez-de-chaussée + 1 étage (R+1) ou + R+1 + combles éventuels (R+1+C) selon la zone constructible identifiée sur la plan de composition.

La hauteur des abris de jardin et de l'annexe de rangement en entrée de lot est limitée à 3 m.

Les niveaux sont comptés à partir du terrain naturel, dont le RDC doit se situer au plus près.

En mitoyenneté, l'urbaniste conseil de l'opération veillera à la bonne harmonie des faîtages ou des points de contact : soit à l'alignement horizontal, soit en décalage d'au moins 30 cm.

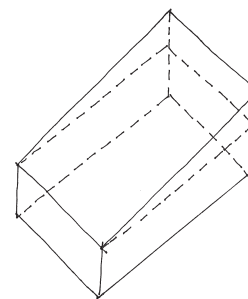


(En rouge : ce qui est interdit)

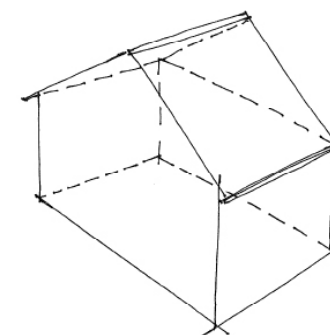
LES SENS DE FAÎTAGE

Des sens de faitage sont prescrits sur chaque parcelle, à l'exception du lot 6 pouvant accueillir une activité médicale : cela concerne uniquement le volume principal de la construction d'habitation. Lorsque la parcelle dispose de deux sens possibles, un seul sera retenu.

Le faitage suivra le côté le plus long du volume bâti.



faitage sur le côté le plus long



faitage suivant le côté le moins long du volume principal

LES FAÇADES

Chaque façade ne sera pas revêtue de plus de 2 matériaux différents.

Les teintes d'enduits devront être neutres :

- ton naturel (enduits biosourcés) ou blanc pour le volume principal;
- ton naturel, blanc, blancs cassés, ou gris pour les volumes secondaires.

Les enduits seront lisses, talochés, peints mais pas grattés. L'enduit à la chaux est recommandé.

Les détails de couleur ne sont pas autorisés en façade, à l'exception d'un soubassement sur 20 cm maximum, de teinte foncée, visant à limiter les souillures liées aux éclaboussures de la pluie dans le jardin. Il sera réalisé avant le drainage périphérique.

Tout matériau normalement destiné à être revêtu ne pourra pas être laissé brut : brique, parpaings, paille, etc.

Les façades en matériaux biosourcés sont recommandées :

- bois (ni vernis ni teinté, classe 3 minimum)
- enduit chaux-chanvre
- terre fibrée,
- etc.

Les façades mitoyennes seront obligatoirement maçonnées.

OUVERTURES

Les ouvertures vitrées devront toutes être de même matériau : en bois ou en aluminium laqué.

Les coffres de volets roulants ne seront pas visibles depuis l'extérieur : réflexion à mener au début du projet car l'ajout de ces coffres est complexe après réalisation de la construction.

Les châssis de toit devront être obligatoirement encastrés.

Le PVC n'est autorisé que pour la porte de garage, pour les lots n'ayant pas de stationnement déporté.

Les constructions disposant d'un stationnement déporté n'auront pas de porte de garage (mais accès à un cellier recommandé).

LES ANNEXES

Les abris de jardin métalliques ou en PVC ne sont pas autorisés. Ils seront soit en bois naturel, non verni, soit de teinte identique à la construction principale.

Les annexes à accessoires (vélos, poussettes, etc.), lorsqu'elles ne sont pas constituées par un volume de la construction principale, devront être en bois naturel ou de même facture que la façade du volume principal ou du volume secondaire, quand il existe.

La réalisation d'un local de stockage dans l'emprise constructible est autorisée.

LES VÉRANDAS

L'implantation d'une éventuelle véranda (une seule par lot) devra être réfléchie au regard de l'exposition au soleil, afin d'apporter une réelle plus-value à l'acquéreur.

Elles devront présenter un volume simple, rectangle, épuré. La couleur des profils sera similaire à celle des menuiseries extérieures.

LES DESCENTES DE GOUTTIÈRE

Elles devront faire l'objet d'une attention particulière pour être discrètes : en zinc ou en aluminium, plus durable et esthétique que le PVC.

LES VOLETS

Les volets peuvent apporter un réel confort thermique, en hiver comme en été. S'ils sont battants ou coulissants, ils seront en bois naturel ou peint, ou en aluminium laqué.

Les volets des baies vitrées seront de préférence coulissants. S'ils sont roulants, le coffre sera intégré à la construction et le volet en aluminium laqué pour les largeurs supérieures à 2 mètres.

L'INTERFACE SUR VOIE D'ACCÈS

Au-delà de l'architecture, qui joue un rôle prépondérant dans l'identité du quartier, le second aspect visible, qui participe pleinement à la qualité du projet global, est l'espace non bâti jusqu'à l'espace public; lorsque la construction (volume principal ou volume secondaire de la construction d'habitation) ne s'implante pas directement en façade sur cette voie.

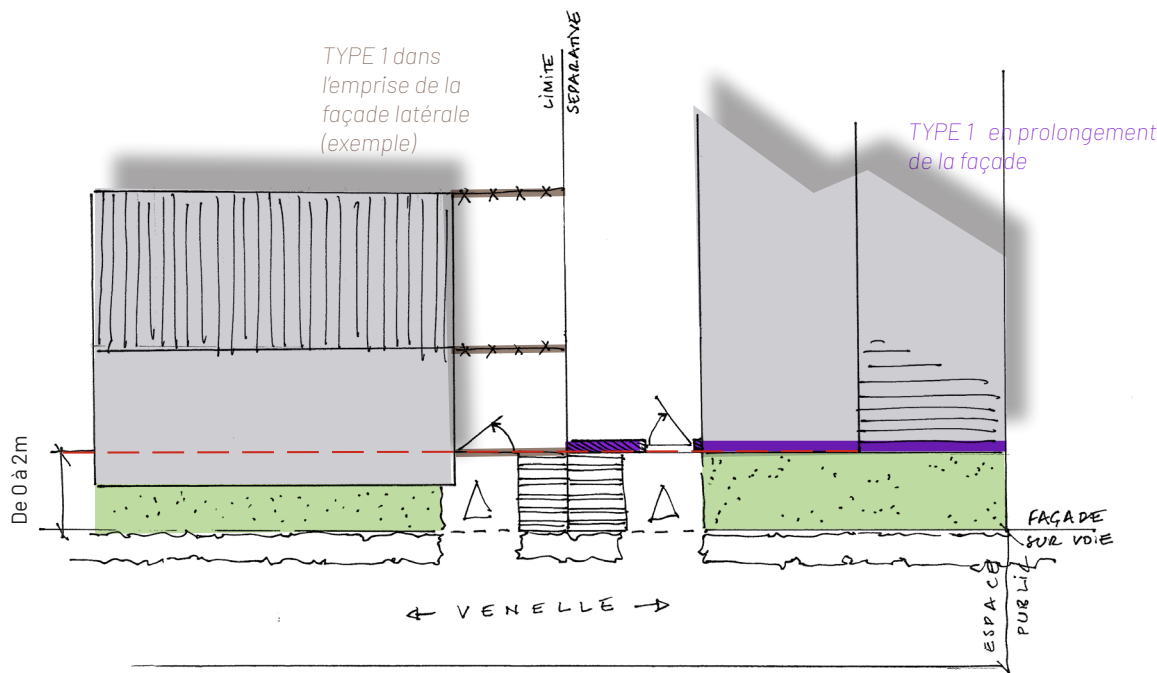
Quand la construction principale s'implante en retrait de la voie d'accès, la clôture choisie dépendra de ce recul.

NB : le volume de l'annexe accessoire à vélo n'est pas concerné par la règle. La clôture sera cependant adaptée en fonction du positionnement des coffrets techniques/bacs individuels.

Rappel : se clore n'est pas obligatoire.

CLÔTURES EN FAÇADE DE RUE - retrait de la construction compris entre 0 et 2 m / TYPE 1

Dans ce cas, la clôture sera réalisée parallèlement façade donnant sur la voie, dans l'emprise de la façade latérale comme illustré ci-dessous; en fonction de la position du coffre technique (conteneurs + coffret électrique).



La clôture pourra être constituée (au choix) :

- d'une ganivelle en châtaignier, d'une hauteur maximale de 1 m 50, doublée de végétaux grimpants ou d'arbustes mélangés,
- d'un dispositif en bois naturel, à lames horizontales,
- par le prolongement de la façade, sur une hauteur maximale de 1 m 50, de même facture que la façade,
- accompagnée éventuellement d'un portillon de même facture, intégré, d'une hauteur maximale de 1 m 50,
- sans soubassement

L'espace laissé libre devra être traité sobrement avec des matériaux poreux : gravillons, espace vert...

CLÔTURES EN FAÇADE DE RUE - retrait de la construction supérieur à 2 m / TYPE 2

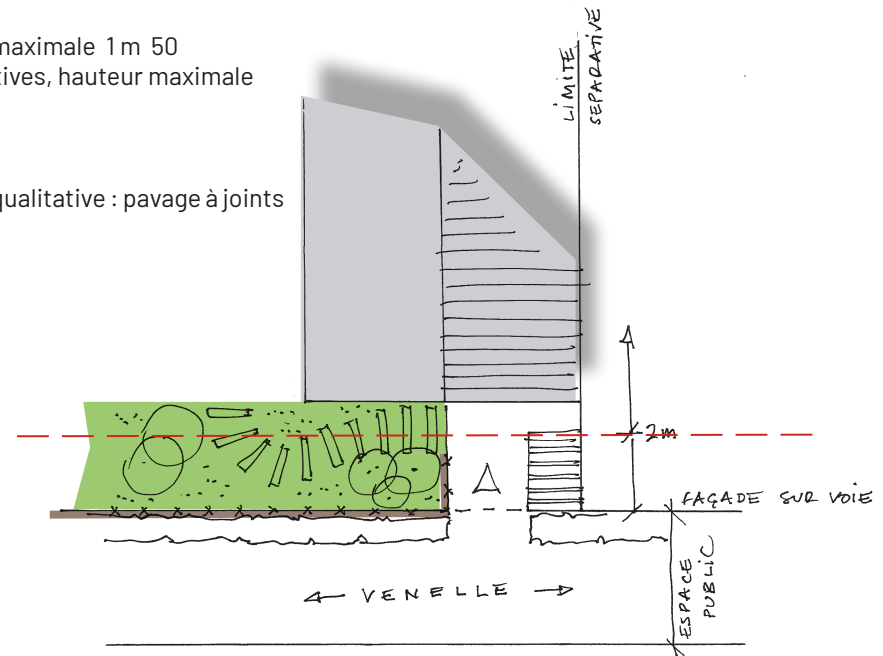
Dans ce cas, la clôture sera réalisée à l'alignement sur la voie.

La clôture pourra être constituée (au choix) :

- d'un grillage à mouton sur poteaux en châtaignier écorcé, doublé d'une haie champêtre, hauteur maximale 1 m 50
- d'une ganivelle en châtaignier, doublée de végétaux grimpants ou de plantations basses ou arbustives, hauteur maximale 1 m 50,
- sans soubassement.

L'espace non bâti et non clos entre la façade sur rue et la rue devra obligatoirement être paysagé, de façon qualitative : pavage à joints engazonnés, massif ornamental bas (vivaces, graminées,...), gazon, gravillons, passe-pied,

Les revêtements imperméables y sont interdits : enrobé, béton.

**CLÔTURES EN FOND DE JARDIN DONNANT SUR ESPACE PUBLIC / TYPE 3**

Le type de clôtures autorisées répondra au type 3, avec une hauteur maximale de 1 m 80 afin de préserver l'intimité entre le jardin et l'espace commun. Un portillon pourra être implanté, d'une largeur maximale de 1 m 60, et d'une hauteur correspondant à celle de la clôture.

Elle pourront être constituées de :

- haies champêtres,
- grillage à mouton doublé d'une haie champêtre
- grillage à mailles soudées, vert ou naturel, doublé d'une haie champêtre.

Les dispositifs brise-vue sont interdits : lamelles en bois, imitation bois ou PVC, bâches tissées ou plastiques, brande,...

Cas particulier des lots 1 à 5 donnant sur le talus boisé protégé : les clôtures admises et portillons ne pourront pas présenter de fondation.

CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES / TYPE 4

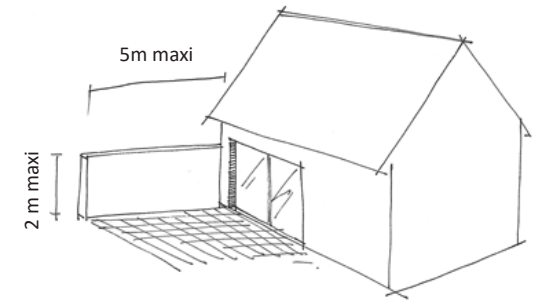
Entre les lots, les clôtures et haies sont limitées à 1 m 80 de haut.

Elle pourront être constituées de :

- haies mitoyennes,
- grillage à mouton doublé d'une haie champêtre
- grillage à mailles soudées, vert ou naturel, doublé d'une haie champêtre.

Les dispositifs brise-vue sont interdits : lamelles en bois, imitation bois ou PVC, bâches tissées ou plastiques, brande,...

Toutefois, afin de préserver les intimités, lorsque la construction principale s'implante en limite séparative, le prolongement du mur mitoyen pourra être réalisé, sur une hauteur maximum de 2 m et sur 5 m de long maximum, pour abriter une terrasse ou les vues. Il sera alors réalisé de même matériau que le mur qu'il prolonge.



PORTILLONS

Ils seront en bois naturel, pleins ou ajourés; ou en aluminium laqué.

La hauteur ne devra pas dépasser la hauteur des clôtures dans lesquelles ils s'insèrent.

VÉGÉTAUX DE HAIES

Le projet doit pleinement participer, à toutes échelles, à l'identité du quartier souhaité à l'issue des études préalables : un quartier apaisé, champêtre, où la nature est préservée et valorisée. Par conséquent, le choix des végétaux, notamment en haie, est important. Les végétaux banalisant le paysage sont interdits : chamaecyparis, cupressus, thuya, juniperus, laurier palme, bambou, if, et, de façon générale, l'utilisation de tout résineux en haie est interdite.

Il est fortement conseillé de chercher des arbustes portant le Label Végétal Local (Massif Armoricain).

Les haies seront constituées d'un mélange homogène de 3 végétaux arbustifs de développement moyen, au minimum, supportant le port libre comme la taille (au choix, liste non exhaustive) :

- Arbustes persistants ou semi-persistants:

- Carpinus betulus (charmille)
- Ilex aquifolium (houx)
- Osmanthus (osmanthe)
- Ligustrum vulgare (troëne commun)
- Camelia japonica
- Escallonias
- Cytisus (genêts)
- Eleagnus x ebbinegei (chalef)
- Euonymus (fusain d'Europe)

- Arbustes caducs :
 - Deutzia
 - Philadelphus coronarius (seringat)
 - Amelanchier canadensis
 - Rosa (rosiers)
 - Viburnum opulus (viorne aubier)
 - Cornus (cornouillers)
 - Ribes sanguineum (groseilliers à fleurs)
 - Spirea (spirées)
 - corylus (noisetiers)
 - sambucus nigra (sureau noir)
 - viburnum opulus (viorne aubier)
 - Ionicera xylostreum (chevrefeuille des haies)
 - chaenomeles japonica (cognassier du japon)
 - sorbus aucuparia (sorbier des oiseleurs)

Les haies champêtres seront menées libres : pas de taille «au cordeau», si ce n'est la maîtrise de leur développement en hauteur et en largeur.

ARBRES DE HAUTE OU DEMI-TIGE

Le projet prenant place sur un site en reconversion, il ne présente aucune végétation sur les emprises destinées à être bâties. Par conséquent, certains lots ont l'obligation de planter, l'année de la construction, un arbre de haute ou demi-tige, champêtre ou fruitier, destiné à participer à la biodiversité du quartier : chêne vert, pommier, cormier, alisier, merisier, chêne sessile....

Au-delà de cette obligation ciblée, la plantation d'arbres est largement encouragée, permettant de générer de l'ombre, préservant les intimités, apportant de la verticalité, racontant les saisons qui passent.

Les arbres devront respecter un recul de :

- 2 m par rapport aux limites séparatives (Code Civil)
- 5 m de toute façade,
- 3 m des éventuelles cuves de récupération d'eau pluviale enterrée.

PISCINES ENTERRÉES

Les piscines enterrées ne sont pas autorisées sur cette opération.

LE STATIONNEMENT DES VISITEURS

Le projet présente des places de stationnement destinées aux visiteurs, aux deux entrées des venelles.

LE STATIONNEMENT DÉPORTÉ : lots 1-2-3-4-5-7-8-9-10-11-12

Les places privatives déportées sont identifiées (numéro attribué). Elles présentent un espace vert devant pour pouvoir être électrifiées.

Le revêtement de ces places participe pleinement à l'esprit paysager du quartier : pavés à joints engazonnés, permettant à l'eau de ruissellement de s'infiltrer tout en gardant les pieds au sec.

Les places PMR présentent un joint réduit.

LE STATIONNEMENT SUR PARCELLE : lots 6-13-14

Les parcelles 13 et 14 devront réaliser une enclave privative non close, destinée au stationnement privé pour 2 véhicules.

Ces places devront être jointives, par un des côtés (cote à cote ou alignées). Chaque place doit présenter des dimensions minimum de 2.5 x 5 m.

Elles ne peuvent en aucun cas servir de garage mort, ni pour les remorques, caravanes, bateaux, ou campings-cars qui doivent être stationnés en dehors de ces deux places.

Même hors zone constructible, elle peuvent être couvertes par un carport, d'une hauteur maximale de 3 m au point le plus haut pour les couvertures présentant une pente, et 2 m 60 en toiture plate.

Ces places de stationnement ne peuvent être closes sur voie par un portail, une chaîne ou tout autre dispositif de restriction, mais elles peuvent recevoir un portail en arrière. Dans ce cas, le portail présentera la même hauteur que la clôture sur voie.

Le revêtement de ces deux places devra être perméable, grâce à la mise en oeuvre de (au choix) :

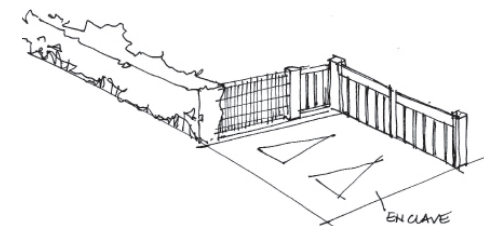
- dalles ou pavés à joints engazonnés
- modules alvéolaires remplis de gravillons (pas de gazon, non durable sur ce produit)
- modules béton à plots à engazonner
- bandes de roulement en béton et engazonnement en intervalle.

Cas particulier du lot 6 s'il accueille une activité : le nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de l'activité devra être suffisant pour que l'espace public ne soit pas encombré d'usagers. Dans le cas d'une habitation, la règle décrite ci-dessus (2 places) devra être respectée.

LES GARAGES : lots 6-13-14

Les éventuels garages ne comptent pas dans les places de stationnement à créer ci-dessus.

Les garages doubles ne sont autorisés qu'à condition de constituer un volume secondaire à la construction principale, en hauteur de façade comme en longueur de façade.



LA GESTION DE L'EAU

Le site présente une probable remontée de nappe : les dispositifs visant à envoyer les eaux de toitures en les infiltrant sera potentiellement inopérant. Par conséquent, la gestion quantitative et qualitative a été prévue à l'échelle du quartier, par le biais d'un ouvrage de rétention.

Le réemploi de cette eau à des fins domestiques (arrosages, réinjection dans les sanitaires, sous réserve des réglementations sanitaires) est encouragée. Le raccordement des gouttières se fera donc sur la canalisation en attente, et/ou le trop plein d'un éventuel dispositif d'infiltration (tranchée drainante, cuve, jardin de pluie,...).

Une cuve de récupération des eaux de pluie, enterrée, pourra être installée, d'un volume de 3 m³ minimum. Elle devra être étudiée au regard de la nature du sol, et, si nécessaire, être lestées.

Les cuves extérieures sont tolérées à la condition express d'être bien intégrées, par un dispositif adéquat. Les cuves en plastique grillagé sont notamment interdites.

Les zones non constructibles sont destinées à être aménagées en jardin : les revêtements imperméables doivent être limités au strict nécessaire fonctionnel : même en cas de nappe affleurante, les premiers centimètres de terre végétale peuvent absorber les pluies ordinaires. Chaque parcelle ne pourra être imperméabilisée à plus de 60% de sa surface, ce qui correspond aux calculs réalisés pour dimensionner l'ouvrage de rétention. Tout dépassement mettrait donc l'ouvrage en débordement.

LA GESTION DES DÉCHETS

Chaque habitant devra se conformer au fonctionnement de réputation en vigueur. Les conteneurs seront déposés la veille de la collecte sur les plates-formes prévues pour, à l'entrée rue du Pontois, allée de la Mésange Bleue et entrée de l'impasse rue de la Coulée. Ils seront rentrés le jour même, dans l'aménagement prévu à l'entrée de chaque lot.

Le brûlage est strictement interdit.

Les tailles des végétaux de haies (ne présentant pas de résineux), les tontes de gazon, peuvent être broyées et réutilisées en mulch au pied des plantations, haies, potagers.

Le bac composteur (biodéchets) sera positionné dans le jardin à l'opposé de la voie d'accès au lot. L'usage de produits phytosanitaires dans les jardins est interdit.

LES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

L'habitat est notre premier environnement et a donc une influence directe et durable sur la santé, tant pour ceux qui le construisent que pour ceux qui y habitent. La bonne qualité de l'air intérieur est donc une nécessité absolue.

Un des leviers identifiés pour faire face aux sources de pollution est l'emploi de matériaux biosourcés : ils favorisent une meilleure qualité de l'air intérieur (émettent moins de Composants Organiques Volatils) et présentent généralement une plus grande performance pour réduire les surchauffes d'été.

Leur utilisation concourt significativement au stockage de carbone atmosphérique et à la préservation des ressources naturelles en limitant notre consommation de matières premières d'origine fossile et les émissions de Gaz à Effet de Serre.

Issus de ressources renouvelables, ils participent à l'économie circulaire

L'emploi de matériaux biosourcés (le bois, le chanvre, la paille, le chaume, la laine de mouton, les plumes, etc...) est donc encouragé.

Si l'utilisation du bois est attendue, les bois exotiques ne seront pas autorisés.

Ceux-ci seront présenteront au moins une certification : PEFC (Pan European Forest Council) et/ou FSC (Forest Stewardship Council), qui certifient la traçabilité et la gestion des forêts dont ils sont issus.

Pour les terrasses, ils seront naturellement en classe III à minima s'ils ne sont pas en contact direct avec le sol.

Afin de participer à l'effort environnemental de développement durable dans la construction de l'habitation, il est attendu l'utilisation d'un matériau biosourcé, recyclé ou naturel, à minima :

- construction ossature bois
- réalisation de parois en terre crue, panneaux de bois, panneaux de paille
- isolation (murs, combles perdus, rampants de toiture, plafonds) par paille, chanvre, ouate de cellulose, textile recyclé, plumes, laine, lin, miscanthus, laine de bois, ...
- enduits entre terre/paille
- béton de chanvre (isolation des sols et murs)

PRÉSENTATION DES ÉTAPES

1. Demande de réservation de terrain (auprès du constructeur retenu sur l'opération ou en mairie) : transmission de la fiche descriptive des éléments à produire pour le VISA, du règlement du lotissement et du présent CRAPE
2. Validation préalable du dossier de demande de réservation par la commune de FÉREL
3. la commune transmet le projet à LOIRE ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT et à l'urbaniste de l'opération pour VISA
4. Échanges pour VISAS (LOIRE ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT, pétitionnaire et urbaniste de l'opération)
5. Signature de la promesse de vente (mairie)
6. Dépôt du PC conditionné à l'obtention du VISA favorable (LOIRE ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT et urbaniste de l'opération)
7. Obtention du PC
8. Signature de l'acte de vente (mairie)

LE SUIVI DU PROJET

Le CRAPE est un document annexé à l'acte authentique de vente au même titre que le Permis d'Aménager et fait donc corps avec le terrain. Il s'appliquera même en cas de division, cession, et toutes nouvelles constructions ou modifications postérieures à la première acquisition.

Ce document a été approuvé par délibération et pourra être utilisé pour vérifier la conformité des travaux indiqués aux permis déposés par les acquéreurs, y compris lors de travaux complémentaires nécessitant un Permis de Construire ou une Déclaration Préalable. Il peut évoluer dans le temps.

Afin d'assurer une certaine homogénéité sur l'ensemble de l'opération, d'assurer le respect des règles applicables à l'opération (PLU - Permis d'Aménager et présent CRAPE) et d'accompagner les porteurs de projet, un suivi des projets de construction pour l'ensemble des lots est prévu.

Celui-ci doit permettre d'aboutir au VISA positif de l'urbaniste de l'opération, qui générera le VISA favorable de LOIRE ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT pour que l'acquéreur puisse déposer son Permis de Construire. Celui-ci n'est en aucun cas une instruction du droit des sols et ne présage pas de celle-ci.

PROCÉDURE DE VISA LOT LIBRE :

Pour ne pas engager inutilement des études qui pourraient être remises en cause, les acquéreurs devront soumettre leur projet à la commune dès les premières esquisses qui sollicite l'urbaniste de l'opération. celui-ci se réserve droit de demander tous détails complémentaires jugés utiles à la bonne compréhension du projet, et de demander des modifications du projet; et ce tout au long du processus de suivi. L'acquéreur peut également interroger l'urbaniste de l'opération par mail si nécessaire.

1. Dès l'ESQUISSE :
transmettre un plan masse du projet, les façades, les procédés constructifs pressentis, la Surface Plancher et une note descriptive justifiant de l'ensemble des choix au regard des thématiques du CRAPE. Cette transmission se fait auprès de la mairie. L'urbaniste de l'opération en prend connaissance, et un RDV (téléphonique, visio, en présentiel à Férel ou Muzillac - selon la situation) sera réalisé avec le porteur de projet et son concepteur si la situation le nécessite. A l'issue, un 1er VISA-ESQUISSE sera émis et transmis en retour. Le cas échéant, un 2nd VISA-ESQUISSE pourra être établi, dans les mêmes conditions.

2. en phase avant DEPÔT du PC :
transmettre un projet de permis de construire complet auprès de la mairie qui transmet à l'urbaniste de l'opération. Celui-ci vérifie que les échanges précédents sont intégrés et que le projet est conforme aux attentes. Un nouvel échange pourra être réalisé avec le porteur de projet et son concepteur. A l'issue, un VISA-PC sera émis par l'urbaniste-conseil et LOIRE ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT et transmis en retour par les services de la mairie.
3. DEPÔT du PC :
Joindre le VISA favorable à la demande pour être instruit.

PROCÉDURE DE VISA LOT ALLOTI (constructeur désigné sur l'opération) :

Les constructeurs retenus doivent avoir obtenu un VISA en COTECH sur la base de leur esquisse.

1. en phase avant DEPÔT du PC :
transmettre un projet de permis de construire complet auprès de la mairie qui transmet à l'urbaniste de l'opération. L'urbaniste de l'opération vérifie que le projet est bien cohérent avec l'esquisse validée précédemment. Un nouvel échange pourra être réalisé avec le constructeur si nécessaire. A l'issue, un VISA-PC sera émis par l'urbaniste-conseil et LOIRE ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT et transmis en retour par les services de la mairie.
2. DEPÔT du PC :
Joindre le VISA favorable à la demande pour être instruit.

ÉLÉMENTS A TRANSMETTRE POUR TOUS LES VISAS :

INFORMATIONS GÉNÉRALES :

- Nom des porteurs du projet / coordonnées complètes
- Nom du constructeur / coordonnées complètes / nom de l'interlocuteur

PIÈCES À FOURNIR (OBLIGATOIRES EN PHASE PRÉ-PC) :

- Plan masse avec les points de niveau (voirie, terrain naturel, nivellement, raccordement avec les constructions) au 1/100ème minimum
- Plan des différents niveaux et organisation intérieure des bâtiments

- Plan des aménagements paysagers et présentation de 2 coupes transversales jusqu'aux limites de la parcelle
- Note environnementale et architecturale traitant de :
 - 1/ Inscription du projet dans son environnement
 - 2/ du choix de l'implantation de la construction dans la parcelle
 - 3/ du parti-pris architectural, intérieur comme extérieur, et des fonctionnalités
 - 4/ Aménagements extérieurs : choix de végétaux de haie et des plantations à réaliser, habillage des coffrets
 - 5/ Stationnement (le cas échéant)
 - 6/ Environnement : orientation, parti-pris pour lutter contre les surchauffes estivales, type de matériaux biosourcés, Surface Plancher, surface imperméabilisée (construction + abords, conformément au tableau du règlement du lotissement)
 - 7/ Mesures proposées pour faire évoluer la construction