

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

037-213700545-20260211-DCM2026-06-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/02/2026

Publication : 16/02/2026

CHANCEAUX-SUR-CHOISILLE
ZAC DU SECTEUR NORD

GUIDE DE CONCEPTION

ÎLOT 01

AMÉNAGEMENT FONCIER



Crédit Mutuel

CHAPITRE 01

LE SUIVI DU PROJET - LA DÉMARCHE p.2

1-1 / **Les différents acteurs : qui fait quoi ?** p.2

1-2 / **Le processus de suivi du projet : le VISA** p.4

CHAPITRE 02

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT - LA ZAC SECTEUR NORD p.5

2-1 / **Un quartier en prolongement du bourg** p.6

2-2 / **Une armature urbaine composée de hameaux et d'espaces paysagés** p.7

CHAPITRE 03

CONCEPTION ET PRESCRIPTIONS - LES FICHES THÉMATIQUES p.9

3-1 / **IMPLANTATION ET OCCUPATION** p.10

3-2 / **CONCEPTION ET ARCHITECTURE** p.18

3-3 / **CONFORT D'USAGE** p.24

CHAPITRE 04

FICHE DE L'ÎLOT - LES ATTENDUS p.30

4-1 / **Présentation de l'îlot** p.31

4-2 / **Les objectifs d'aménagement** p.32

4-3 / **La programmation attendue de l'îlot** p.32

4-4 / **Le plan de prescriptions de l'îlot** p.32

4-5 / **La faisabilité d'aménagement de l'îlot** p.32

01 . LE SUIVI DU PROJET

LA DÉMARCHE

1-1 / LES DIFFÉRENTS ACTEURS : **QUI FAIT QUOI?**

VOUS, L'OPÉRATEUR

Principal acteur du projet, **vous proposez un projet qui répond à la programmation et aux attendus de l'îlot.** Vous prenez le temps de lire ce guide de conception et les contraintes qu'il fixe à l'échelle du quartier et à l'échelle de l'îlot concerné.

> Vous prenez le temps de lire ce guide de conception et les contraintes qu'il fixe à l'échelle du quartier et à l'échelle de l'îlot concerné.

LA VILLE, CHANCEAUX-SUR-CHOISILLE

Impliqués, consultés dès les prémices du projet d'aménagement, le maire, les élus, les techniciens ont une vision globale de l'opération qui s'intègre dans un programme urbain global.

> **La ville ambitionne de fabriquer pour vous un cadre de vie confortable et veillera, pour cela, au respect des prescriptions imposées.**

L'AMENAGEUR, Crédit Mutuel Aménagement Foncier

L'aménageur est à l'initiative du projet d'aménagement global. Il est le vendeur du terrain que vous projetez d'acheter et **votre interlocuteur privilégié.** Il vous fournit un certain nombre de documents qui fixent un cadre réglementaire.

> Dans le but de vous garantir un environnement de qualité, il vous invitera, dès le début de vos démarches, à prendre contact avec l'urbaniste de l'opération.
(voir ci-après - Etape 1)

L'URBANISTE, MILLE Architectes

Missionné par l'aménageur, l'urbaniste a élaboré les plans du projet d'aménagement.

L'urbaniste vous aide à prendre conscience que **votre projet fait partie d'un ensemble** et qu'il contribue à rendre cohérent et harmonieux l'environnement dans lequel il s'insère. Il travaille de concert avec l'ABF (voir ci-après).

> L'urbaniste a une **mission de conseil et de VISA des projets** de constructions qui s'implantent sur l'opération. Il s'assure que votre projet respecte le Guide de Conception et le plan de prescriptions mais aussi les nouvelles manières d'habiter aujourd'hui. Il regarde autant l'aspect extérieur que la partie intérieure de votre construction.

L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE (ABF)

Le secteur de projet faisant parti d'un périmètre de protection patrimonial, votre projet de construction est soumis au regard de l'ABF.

L'ABF veille à l'intégration de votre projet dans son environnement et à une cohérence architecturale (volumes, toitures, matériaux, implantation...).

> Pour faciliter les échanges, les remarques de l'ABF seront prises en compte par l'urbaniste, qui sera votre interlocuteur principal.

1-2 / LE PROCESSUS DE SUIVI DU PROJET : **LE VISA**

Les acteurs cités précédemment ont un rôle d'information, de conseil et de vérification afin d'orienter les projets vers un résultat en adéquation avec les prescriptions et les recommandations architecturales, paysagères et environnementales.

Dans le cadre d'une demande de dépôt de permis de construire, le projet est donc soumis, au préalable, à l'avis de l'architecte urbaniste et de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). **Le VISA architectural et paysager est un document à joindre à votre demande de Permis de Construire.** Il est l'une des conditions d'optention de votre Permis de Construire. Il atteste la conformité de votre projet de construction au Guide de Conception.

Le rôle de ces intervenants doit cependant se distinguer de celui des instructeurs des permis de construire, qui instruisent au niveau communal ou intercommunal, après dépôt de Permis de Construire.

SUIVI DU PROJET :

Les documents fournis par l'opérateur faciliteront la compréhension du projet et permettront les échanges et un bon dialogue entre les différents acteurs du suivi architectural, paysager.

Des échanges réguliers permettront de faire évoluer le projet conformément aux attentes de la ZAC, jusqu'à la transmission du VISA de validation du projet.

ÉTAPE 1 - PRISE DE CONTACT AVEC L'URBANISTE

Une fois l'esquisse validée dans ses grands principes, vous devez prendre contact avec l'urbaniste par mail, en lui transmettant le projet esquisse. En retour, l'urbaniste vous confirme la conformité de l'implantation ou les éventuelles remarques préalables.

ÉTAPE 2 - PRECISION DU PROJET

Au terme de l'avancement du projet, le Permis de Construire final est transmis à l'urbaniste. Il transmet en retour un avis sur la base des attendus de ce guide. **Cet avis recueillera également les remarques de l'ABF.**

ÉTAPE 3 - DÉLIVRANCE DU VISA NÉCESSAIRE AU DÉPÔT DE PERMIS DE CONSTRUIRE

L'urbaniste délivre le VISA après s'être assuré que le projet est conforme aux prescriptions définies par le Guide et aux attendus de l'ABF. **La vérification des règles d'urbanisme (PLU) reste à charge du concepteur.**

Suite à la réception du VISA de l'urbaniste, vous déposez la demande de Permis de Construire en mairie. **Le VISA est à joindre à votre demande**, il est l'une des conditions d'obtention de votre Permis de Construire.

02 . LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

LA ZAC DU SECTEUR NORD

La ZAC du Secteur Nord a été identifiée par la commune de Chanceaux-sur-Choisille comme secteur prioritaire de développement du bourg.

Ce projet de ZAC a fait l'objet d'une démarche participative citoyenne tout au long du projet, afin de le dessiner au plus près des besoins existants sur la commune, et de ceux à venir.

L'opération d'aménagement, d'une superficie d'environ 8 hectares dont 6,7 hectares aménageables, est située en zone 1 AUh



2-1 / UN QUARTIER EN PROLONGEMENT DU BOURG

Situé en extension Nord, ce nouveau quartier vient compléter l'urbanisation Nord de la commune. Il s'inscrit **en continuité du bourg de Chanceaux-sur-Choisille**.

La position stratégique du projet, en contre bas de la rue de la Mairie et à proximité directe des équipements (écoles, commerces, médiathèque...) est renforcée par la création de cheminements doux majeurs qui assurent le lien au tissu urbain existant.

La proximité physique et visuelle avec le presbytère, monument historique classé, engage la **présence de l'Architecte des Bâtiments de France sur ce secteur**, qui s'assure de la cohérence patrimoniale, à l'échelle du quartier comme de chaque nouvelle construction.

L'aménagement s'axe sur la préservation de l'identité du site et l'inscription fine dans sa topographie. En effet, **le site présente une pente prononcée et continue vers le Nord**.

Cette déclivité est aujourd'hui travaillée par des soutènements sur les parcelles existantes rue de la mairie. Ces différentes strates sont prolongées dans le projet. Elles marquent des ruptures et permettent des vues lointaines sur le grand paysage au Nord.

Ce principe de plateaux topographique explique un dénivelé important entre certaines parcelles.

> Vues du site à l'état existant : vues, soutènement, proximité du bourg, etc.



2-2 / LE DÉVELOPPEMENT D'UN HABITAT DIVERSIFIÉ ET DE NOUVEAUX ESPACES PUBLICS

UNE PROGRAMMATION MIXTE

Cet enjeu d'inscription dans le grand paysage s'articule avec l'objectif d'offrir à Chanceaux-sur-Choisille de nouveaux quartiers d'habitats qualitatifs. La proximité du cœur de bourg engage une programmation qui ambitionne de **diversifier l'offre de logements disponible sur la commune** : des terrains à bâtir de tailles variées, et des opérations plus denses sous formes de maisons groupées ou de petits plots collectifs.

Sur 6,7 ha, le projet de la ZAC du Secteur Nord devient un quartier

habité et intégré à son environnement. Il fait le lien entre un paysage urbain de bourg et ses extensions, et un paysage agricole et cultivé. **Environ 186 nouveaux logements, dont 59 terrains à bâtir et plusieurs îlots** destinés à accueillir des maisons groupées ou de petits collectifs de 3 étages maximum, sont assemblés et insérés dans ce tissu.

Le Plan de prescriptions et la mission de Visa des Permis de Construire permettent d'orchestrer une mise en cohérence des projets entre eux. Le travail d'assemblage des constructions composera le paysage construit, en permettant notamment de travailler les silhouettes bâties.



UN ÉQUILIBRE ENTRE CONSTRUCTIONS ET PRÉSENCE VÉGÉTALE

Le projet offre ainsi de nouvelles présences habitées. La composition du quartier et la démarche d'accompagnement urbain et architectural des lots présagent des formes habitées variées mais mises en cohérence autour **d'espaces publics de proximité**.

Au cœur de la ZAC, et en accroche au jardin de la Mairie et à la mare conservée, une veine douce et paysagère Nord-Sud façonne un espace public traversant. **Les espaces collectifs du quartier sont regroupés sur cet axe et deviennent de véritables lieux fédérateurs** : jardinage, rencontre, terrain d'aventure....

En complément de cette veine paysagère, **un maillage doux (piétons et vélos) dessert le site, suivant 3 grandes traversées Est/Ouest**. Ces tendeurs révèlent alors la topographie du site et fabriquent différentes strates habitées. Ils assurent des connexions piétonnes vers les équipements et les lotissements voisins.

Au Nord, le secteur non urbanisable répond aux besoins de gestion hydraulique par l'implantation de 3 bassins paysagers, offrant **des usages à définir avec les futurs habitants par temps secs**.

UNE CIRCULATION APPAISÉE

Une unique traversée de la veine paysagère Nord-Sud, discrète et en sens unique Est-Ouest, anticipe les flux de circulations tout en maintenant la priorité aux piétons. Ainsi, la partie Est du nouveau quartier est desservie par des voies en sens unique à partir d'une unique entrée au Sud-Est.

L'unique sortie de cette opération se fera au Sud-Ouest, depuis la voie du cimetière. Par cette organisation, le projet permet d'offrir **une place de la voiture contenue, au profit d'un paysage généreux**.

> A noter : différents modes et sens de circulations seront possibles durant le temps des chantiers de l'ensemble de ce nouveau quartier, découpé en 4 grandes phases.

DES HAMEAUX HABITÉS

A partir de ces étroites voies circulantes, s'organise la desserte des terrains à bâtir, souvent **regroupés sous forme de « hameaux » autour de larges placettes communes**.

Ces regroupements de quelques maisons induisent **des échelles de voisinage réduites et de nouvelles sociabilités**.

L'organisation se veut propice au bon voisinage : par une voie d'accès, les véhicules pénètrent dans une placette où s'organisent accès et adressage. Leur large dimensionnement permet une **appropriation par les habitants et une occupation récréative par les enfants**, favorisées par des matériaux de qualité (jeux sécurisés pour les enfants, lieux de rencontre, etc).

03 . CONCEPTION ET PRESCRIPTIONS

LES FICHES THÉMATIQUES

Sur cette ZAC, les opérateurs immobiliers sont sollicités pour apporter des réponses sur la conciliation entre l'intimité et le bien-vivre ensemble.

Pour répondre à cela, les porteurs de projets devront veiller à la qualité des logements (qualité phonique, limiter les vis-à-vis, etc) et des espaces extérieurs (recours à la végétation pour préserver l'intimité des terrasses, qualité des espaces extérieurs...). La conception et la mise en oeuvre des bâtiments devront permettre l'emploi des ressources locales et le recours aux circuits courts.

L'ensemble des ilots devra répondre à des exigences énergétiques fortes, ainsi qu'aux principes bioclimatiques.

Les fiches suivantes vous accompagnent ainsi dans la conception du projet de construction d'un îlot, en déclinant selon 3 grands thèmes les possibilités générales d'aménagement, d'organisation et de construction attendues sur la ZAC du Secteur Nord. Ces dernières transcrivent, également et autant que possible, les attendus de l'ABF.

3-1 / IMPLANTATION ET OCCUPATION

3-2 / CONCEPTION ET ARCHITECTURE

3-3 / CONFORT D'USAGE

3.1

IMPLANTATION ET OCCUPATION

AMÉNAGEMENT DE L'ÎLOT

CHERCHER À TIRER PROFIT AU MIEUX DE LA PARCELLE

L'implantation des constructions sur un même îlot est influencée par plusieurs sujets :

- L'organisation et l'implantation des constructions respecteront **le plan de prescriptions de l'îlot**.
- Elles rechercheront des orientations favorables à l'ensemble des logements, en évitant les effets de masque et/ou d'ombre portée.
- Elles veilleront à éviter de trop fortes **co-visibilités** par rapport aux autres constructions de l'îlot mais aussi vis à vis des autres lots et/ou îlots.

FAIRE PARTICIPER LES CONSTRUCTIONS À LA DYNAMIQUE DE L'ESPACE PUBLIC

- Des traversées d'îlots sont généralement attendues (voir plan de prescriptions) afin de proposer un îlot ouvert et traversé, connecté aux cheminements du quartier.

ANTICIPER LA TOPOGRAPHIE DE L'ÎLOT

- Le nivellement de l'îlot et le traitement des limites tiendront compte des côtes de seuils encadrant l'îlot. **La gestion de ce modelé de terrain devra être anticipé et géré** par des talus, volumes construits ou soutènements.
- Le nivellement des espaces extérieurs doit être **en cohérence avec les espaces publics** pour permettre une continuité des paysages. Au droit du parc central, les limites devront être ouvertes et à niveau. Les changements brutaux de topographie ne sont ici pas souhaités.
- Le nivellement de l'îlot devra proposer des cheminements PMR des logements vers les stationnements.

- Si une implantation offre un surplomb en limite d'espace public, **le revêtement de façade devra s'adapter au modelé du terrain.**

- Pour anticiper ce sujet essentiel, en amont de tout projet, **des coupes seront attendues.**

GESTION DES STATIONNEMENTS

MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS

- L'ensemble des stationnements sera mutualisé en entrée de l'îlot avec un accès unique depuis l'espace public.
- L'emprise des stationnements ne pourra pas être close (fermeture en limite de propriété).
- Les stationnements seront réalisés de manière qualitative tout en favorisant l'infiltration des eaux pluviales. Les pavés bétons à joints engazonnés sont à privilégier pour les stationnements extérieurs perméables. L'utilisation de surfaces imperméables ne pourra être que partielle.
- Un recul planté est attendu entre les aires de stationnements et l'espace public circulé.

LOCAUX CYCLES

- Pour encourager la pratique du vélo dans le quartier des locaux vélos devront être anticipés pour les logements en collectif comme pour les maisons groupées.
- Les locaux vélos communs seront situés en rez-de-chaussée et accessibles depuis le hall et/ou le coeur d'îlot.
- Les locaux vélos des maisons groupées pourront être regroupés, afin de mutualiser les accès.

ESPACES EXTÉRIEURS ET GESTION DES LIMITES

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- A l'échelle de la ZAC, chaque îlot doit retranscrire une réflexion plus poussée sur le lien entre le bâti et son environnement. Un travail sur la présence du végétal en bordure et en cœur d'îlot, des perméabilités visuelles et fonctionnelles au travers de l'îlot en lien avec l'environnement proche et lointain de l'îlot est ainsi demandé.
- Selon la programmation de l'îlot, et autant que possible, **les aménagements extérieurs seront paysagers**. La construction de l'îlot ne doit pas être une rupture mais une continuité paysagère vers le parc central ou les tendeurs paysagers qui jalonnent le quartier.
- Dans leur ensemble les terrains doivent présenter un maximum de surfaces perméables et végétalisées (pelouse, massifs arbustifs) afin de favoriser l'absorption de l'eau de pluie en amont des noues et bassins d'orage.
> 50% de surface perméable est attendue sur la parcelle (gestion hydraulique)
- La conception de ces espaces paysagers doit garantir un entretien facile à la fois dans la durée et son coût financier.

CHEMINEMENTS

- Le parcours d'accès des stationnements aux logements devra être qualitatif.
- Les cheminements s'apparanceront aux circulations des espaces publics du quartier. Le béton balayé, le sable stabilisé ou les pavés béton sont appropriés pour les espaces piétons et mixtes.

GESTION DES LIMITES

Gestion des limites de l'îlot au contact de l'espace public

- Les projets d'îlots groupés, et notamment au droit des collectifs, sont envisagés comme des **îlots ouverts qui prolongent visuellement l'espace public et paysager**. La limite de propriété est traitée de façon discrète.
- Les espaces non construits, notamment en bordure de l'espace public, doivent être végétalisés et éventuellement plantés de végétaux, haies ou massifs arbustifs de façon à préserver l'intimité des résidents et masquer les stationnements aériens éventuels.

TYPE DE CLÔTURE

Si une clôture paysagère est envisagée en limite de l'îlot, elle devra respecter les conditions suivantes :

- Les clôtures sont d'une **hauteur de 1,40 m maximum**.
- Elles sont constituées de **poteaux en bois, section carrée 9 x 9 cm**. Le grillage est de type **grillage à mouton à maille carrée**, en acier galvanisé couleur naturelle.
- La haie est composée de **4 essences arbustives minimum**, à raison de 50 % de caduc et 50 % de persistants.

- Les végétaux composant les haies en limite séparative et plantés dans l'îlot devront être en priorité des **essences régionales bien adaptées au sol et au climat**.

- Les haies monospécifiques et les conifères et les arbres à grand développement ainsi que les conifères (Cèdre, Pins, Cupressus...) **sont interdits**.

- Tout autre type de clôtures et tout élément de doublage de la clôture (brande, treillage de lattes de bois, PVC, filets opaques, lamelles d'occultation, etc.) **est interdit**.

- Les bâches plastiques sur les talus **sont interdites**.

3.2

CONCEPTION ET ARCHITECTURE

VOLUMÉTRIES ET ASSEMBLAGES

ÊTRE VIGILANT SUR L'IMPACT DES CONSTRUCTIONS

La conception des bâtiments de logements devra s'inscrire dans l'esprit général du projet urbain. Le projet architectural devra être attentif aux relations avec les autres bâtiments et les espaces publics voisins.

- Les hauteurs de chacune des constructions (maisons groupées et/ou petits collectifs) et leur toiture doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ne pas créer d'ombres portées trop importantes, pour éviter les effets de masque, etc. Il convient d'être attentif à l'impact de ces constructions entre elles et vis-à-vis des voisins ou depuis l'espace public.
- Les volumes seront donc **simples** et pourront proposer des assemblages variés. Les formes collectives devront reprendre l'écriture architecturale de grandes maisons...
- Les volumes devront présenter des gabarits «rectangulaires» avec **des pignons ouverts et élancés, s'inspirant des longères historiques**. Des prolongements pourront être implantés «perpendiculairement».

GARANTIR UNE COHÉRENCE DES TOITURES

La couverture participe à l'allure générale de la construction. Son intégration dans le projet fera l'objet d'une attention particulière. **Des adaptations pourront éventuellement être envisagées, après validation de l'urbaniste.**

- Les toitures à double pente sont imposées pour les volumes principaux et les volumes d'étage. Les pentes de toitures seront comprises entre 35° et 45°.
- Un volume accolé d'accompagnement pourra être traité différemment, pour des surfaces réduites pouvant faire l'articulation de volumes : en toiture terrasse, monopente ou à faible pente.

Les toitures terrasse seront autorisées uniquement pour les bâtiments de liaison ou petites extensions de moins de 1,5 mètres de large

- **Les toitures seront en ardoises naturelles ou en petites tuiles plates de pays.** Des toitures en zinc naturel à joint debout, en cuivre ou à tasseaux sont également possibles.
- Les toitures en ardoises respecteront les caractéristiques suivantes :
 - > Les ardoises naturelles seront au format 32x22cm. Des formats plus grands sont admis pour des pentes plus faibles (volumes secondaires).
 - > La pose d'ardoise devra être à crochet teinté.
 - > La finition du faitage sera en tuile faitière et crête de coq ou embarrure en mortier.

- Les éléments techniques seront **intégrés de façon soignée** au projet architectural.
- **Les châssis de toit** pourront être autorisés sous conditions.
 - > Ils devront être encastrés, et non pas en saillie.
 - > Les volets extérieurs sont interdits.
 - > Les lucarnes sont, quant à elles, autorisées.

FAÇADES ET OUVERTURES

DONNER DE LA DYNAMIQUE A VOS FAÇADES

- La composition et les proportions des percements seront appréciées dans leur ensemble au regard de la qualité générale du projet. Les ouvertures de la façade participent à l'animation de l'espace public. Leur diversité et leur rythme devra faire l'objet d'une recherche particulière.
- La nature, la forme, les dimensions des ouvertures, le dessin des volets et/ou des prolongements extérieurs (balcons, loggias) peuvent animer les façades.
 - > Il s'agit bien de **trouver un équilibre et une dynamique**.
- Les ouvertures devront proposer des **proportions verticales** dans la plupart des cas, sauf justification architecturale à développer.

MATÉRIAUX ET COULEURS

GAMME CHROMATIQUE

L'utilisation de la couleur sur les façades doit être justifiée par le projet global. Elle permet de **mettre en avant des volumes en creux ou en débords, des lignes continues, etc.** Elle permet de donner du rythme et de la variation aux volumes.

- **Les teintes d'enduit feront référence aux tonalités locales** : les teintes blanches, noires, grises, jaune et rose sont interdites.

> Un camaïeu de beige, ocre et sablé est attendu (voir nuancier ci-dessous); les teintes les plus foncées seront réservées aux volumes secondaires.

- **Les descentes d'eaux pluviales seront** en zinc naturel (teinte naturelle).

- Les égouts seront traités à **chevrons débordants apparents**. Les corniches sont interdites.

NUANCIER DES ENDUITS (TYPE PAREX)

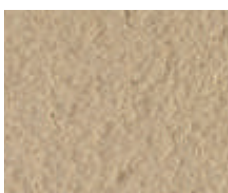
Nuances chromatiques du futur quartier



G10



G20



J20



O30



T30



T60