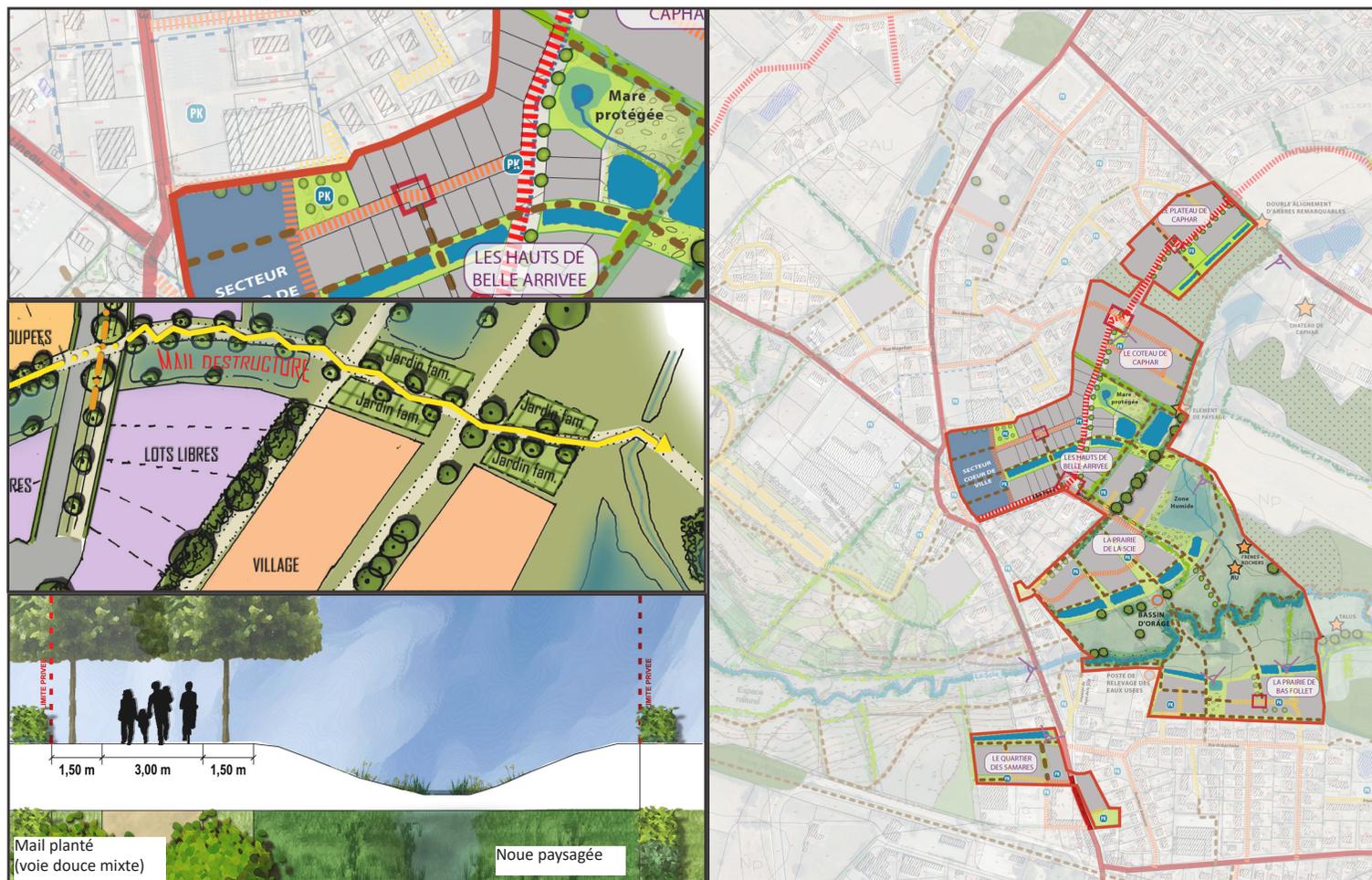


ZAC multi sites du Coeur de Ville

Cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales



Architecture &
 Urbanisme

06 juin 2024

Préambule

Le projet d'aménagement de la ZAC Coeur de Ville, a fait l'objet d'une démarche particulière de prise en compte de l'environnement.

Sur l'ensemble de ces aspects, **la qualité de votre futur quartier dépend, au-delà des mesures prises pour l'aménagement, de l'implication de chacun** : habitants, constructeurs, agents de maintenance... à poursuivre et respecter cette philosophie dans la conception des maisons et dans les pratiques quotidiennes.

> Qu'est-ce que le CPAPE ?

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

- ▶ En premier lieu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;
- ▶ En second lieu le présent Cahier de Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementale (CPAPE).
- ▶ Le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE) est intégré au Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT). Ce dernier est approuvé et publié ; il est donc opposable aux projets de construction.
- ▶ Le CCCT et le CPAPE vous sont remis lors de votre réservation d'un lot.

> Comment lire le CPAPE ?

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

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

1. Expliquer la règle :

Le document comporte une partie pédagogique. Les visuels commentés vous permettront de comprendre les objectifs et le contenu de la règle.

Cette explication est précédée de la mention :

> Objectif recherché

2. Dire la règle :

Le document, par des plans ou un texte court, exprime la prescription que le projet (construction, accès, plantations,...) doit respecter.

La règle est précédée de la mention :

> Prescriptions

Les prescriptions générales sont à respecter par tous les demandeurs.

La mention

> Dispositions particulières

comprend des prescriptions complémentaires ne s'adressant qu'à certains lots.

Modalités de suivi

> *le VISA*

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

La conformité du dossier aux prescriptions du présent CPAPE donne lieu à l'apposition **du visa** de l'architecte conseil.

L'obtention du visa est obligatoire pour pouvoir déposer un dossier de demande de permis de construire en mairie.

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

Le suivi du projet se fera en 3 phases nécessitant la fourniture des pièces suivantes :

- Stade 1ères intentions/Esquisse :
 - > Implantation de la construction sur la parcelle,
 - > Elévations,
 - > Plans des niveaux,
 - > Surface de plancher.
- Stade Avant Projet :
 - > Le plan masse avec les points de niveau (voirie, terrain naturel, nivellement, raccordement avec les constructions),
 - > Plan des aménagements paysagers,
 - > 2 coupes transversales sur la parcelle avec indication des altitudes à l'égout,
 - > Note descriptive.
- Stade dépôt de Permis de Construire :
 - > L'ensemble des pièces obligatoires pour le dépôt du permis de construire.

Les échanges se font par mail et/ou une réunion de travail le cas échéant.
Une note de suivi sera produite à la suite de chaque phase.

Sommaire

PREAMBULE	_____	p. 2
MODALITES DE SUIVI	_____	p. 3
SOMMAIRE	_____	p. 4
PLAN DES PRESCRIPTIONS	_____	p. 5
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES et PAYSAGERES	_____	p. 6
ARTICLE 1 : Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdites		
ARTICLE 2 : Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisées sous condition		
ARTICLE 3 : Volumétrie et implantation des constructions	-----	p. 6
ARTICLE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	-----	p. 10
ARTICLE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	-----	p. 16
ARTICLE 6 : Stationnement	-----	p. 25
ARTICLE 7 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées	-----	p. 27
ARTICLE 8 : Conditions de desserte par les réseaux	-----	p. 28
ANNEXE : Gestion des eaux pluviales à la parcelle	-----	p. 29



Les articles 1 et 2, ici en gris italique, figurent dans le sommaire pour mémoire. Ils n'apparaissent pas dans le CPAPE car ils ne font pas l'objet de prescriptions autres que le PLU.

Plan des prescriptions

De ce plan des prescriptions sont issues les fiches de lot de chaque terrain, remises lors de la cession.

> Les règles écrites et graphiques

Le présent CPAPE décrit les règles générales applicables à chaque terrain. Le plan des prescriptions graphiques les localise sur chaque terrain, de façon à garantir la cohérence du quartier.

-  Limite de parcelle
-  Zone constructible maximale
-  Alignement obligatoire du rez-de-chaussée
-  Aire de stationnement non close (réalisée par la commune)
-  Haie publique
-  Haie privative plantée par la commune
-  Haie privative à planter suivant les prescriptions (1 essence arborescente + 3 essences arbustives au moins, si clôture grillagée, en retrait de 50cm)
-  Jardin de devant non clos réalisé par la commune (plantation basse : vivaces + couvre-sols)
-  Arbre à planter dans le jardin suivant les prescriptions
-  Coffrets (dispositif d'intégration assuré par la commune)
- 30.50** Cote NGF projet à contrôler sur site

Nota :
- Les surfaces graphiques sont provisoires. Les surfaces de lots seront définitives après le bornage.



ARTICLE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

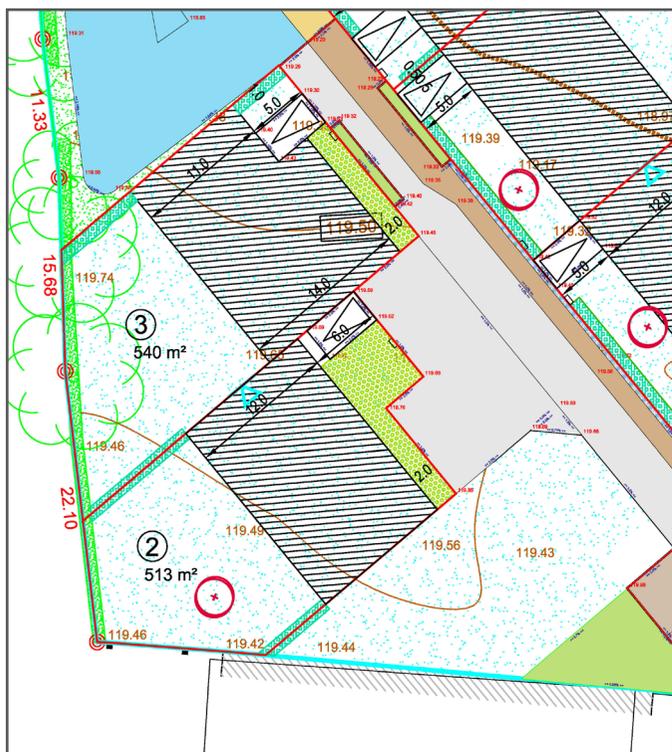
> Objectif recherché

Pouvoir implanter la maison en fonction de son orientation afin de libérer un jardin et les pièces à vivre au sud.

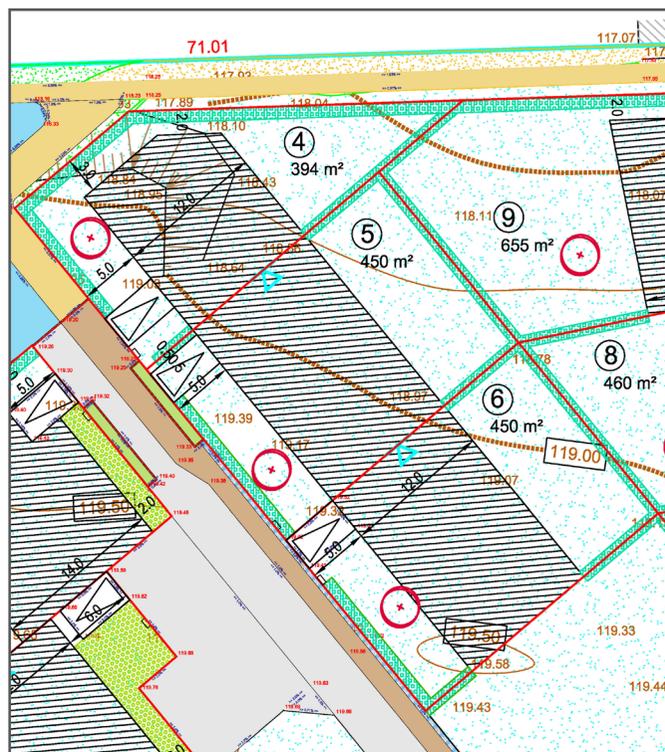
> Prescriptions générales

- Chaque construction devra s'implanter dans la zone constructible maximale indiquée sur le plan des prescriptions (hachure noire). En dehors de cette zone, seules les annexes seront autorisées (cf. art. 4).

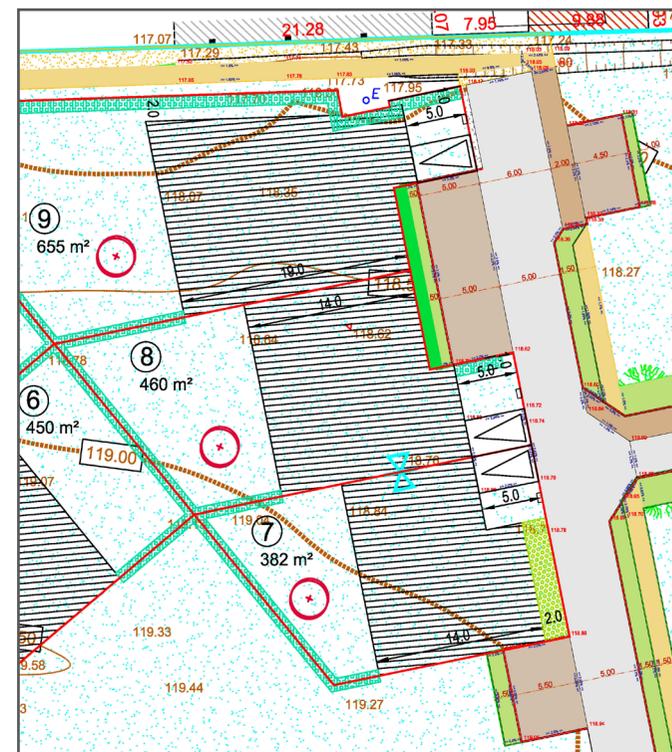
- En fonction de l'orientation, de la physionomie ou de la localisation de la parcelle, certains lots devront respecter un retrait maximal de la construction depuis la rue.



Parcelles orientées Nord-Sud avec accès par le nord



Parcelles orientées Nord-Sud avec accès par le sud



Parcelles orientées Est-Ouest

ARTICLE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

> Objectif recherché

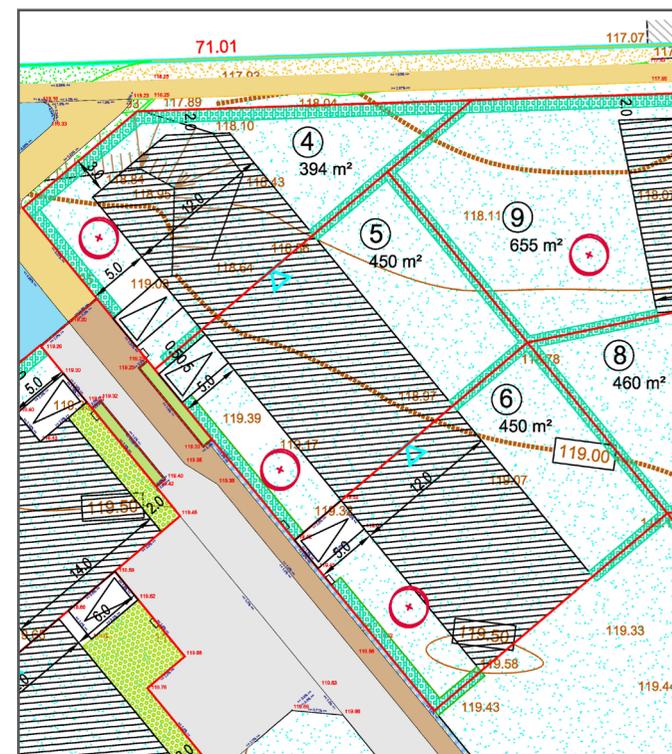
Profiter pleinement de la surface du terrain, assurer plus facilement l'intimité du logement et favoriser des économies d'énergie.



> Prescriptions générales

Pour la majorité des constructions, l'implantation sera assurée **en limite séparative au moins d'un côté** en rez-de-chaussée conformément au plan des prescriptions (flèche bleue).

Cet alignement pourra se faire côté garage, carport ou pergola le cas échéant.



ARTICLE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

> Objectif recherché

Harmoniser les futures constructions entre elles.

> Prescriptions générales

Les constructions évolueront dans un volume maximal à R+1+Comble ou R+2+Attique pour les logements collectifs.

La réalisation d'un volume en étage est vivement conseillée afin de limiter au maximum l'imperméabilisation de la parcelle.



ARTICLE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

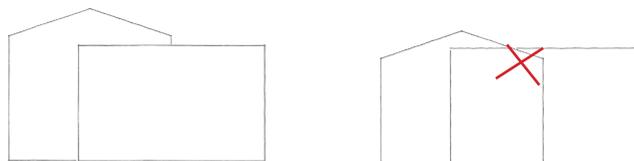
> Objectif recherché

- En règle générale, les volumes devront rester simples et compacts, et seront étudiés de manière à assurer un rapport harmonieux entre les toitures et les façades. Les effets de transition seront recherchés en cas de décrochements des volumes, en façade ou en toiture.
- Le projet cherchera à s'inscrire dans une démarche architecturale contemporaine qui peut se traduire par la ré-interprétation moderne de formes traditionnelles.

> Prescriptions générales

Pentes de toitures :

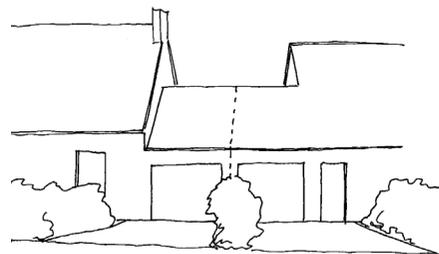
- La forme de toiture est libre mais devra être projetée en harmonie avec les constructions mitoyennes projetées ou en place.
- Les pentes de toitures mitoyennes seront compatibles. Elles seront :
 - > soit identiques,
 - > soit différentes à condition qu'un volume vienne traiter la transition entre les deux pentes de toiture. Ce volume sera en rez-de-chaussée seul et en toit terrasse avec acrotère.



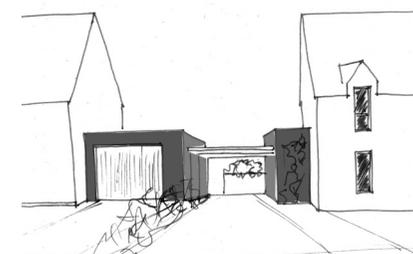
L'égout de la toiture du volume principal devra dépasser en totalité le volume en toiture terrasse



Vannes



Pentes de toiture compatible



Transition par un toit terrasse



Freiming - Merlebach



Les Perrières - La Chapelle-sur-Erdre

ARTICLE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les percements : un apport de lumière et une ventilation naturelle

- L'ensemble des percements doit faire l'objet d'une composition d'ensemble, tant dans leurs proportions communes que dans leur localisation en façade et toiture. Les ouvertures participent également à une écriture contemporaine.
- Il est recommandé que l'ensemble des pièces de service dispose d'un éclairage et d'une ventilation naturelle (ex : salles de bain, WC, dégagements...).
- La prise en compte des apports d'énergie solaire passive est attendue, notamment pour le confort d'hiver (façade sud à ouvrir...).
- Le confort d'été sera de préférence assuré par un système d'occultation au sud (brise-soleil, débord de toiture, volets roulants à lames orientables, lames de bois, panneaux solaires, plantation d'un arbre feuillu à choisir dans les essences préconisées...).

Traitement des façades, des pignons et des angles :

Les constructions situées en bordure de voies et/ou de chemins piétons devront s'adapter à leur situation particulière en travaillant un retour de façade qui sera traité avec la même qualité qu'une façade principale (percement obligatoire), tout en respectant la cohérence de la composition.

Intégration des éléments techniques :

- Les panneaux solaires et autres ouvrages techniques potentiels doivent être intégrés à l'architecture (toiture, auvent, brise soleil...). Les panneaux solaires seront installés sur le même plan de toiture.
- Les pompes à chaleur ne seront pas visibles de l'espace public ; elles seront intégrées dans un local technique ou dans la végétation. De plus la PAC sera éloignée des mitoyennetés à moins qu'un dispositif acoustique soit assuré.



Les Perrières - La Chapelle-sur-Erdre



Regnault - St Marcel



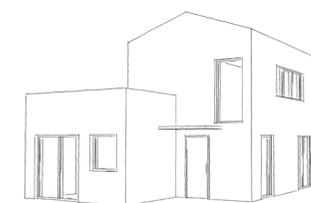
Les Perrières - La Chapelle-sur-Erdre



Exemples de brise-soleil



Traitement des angles



ARTICLE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des matériaux durables :

- Dans le cadre du volet environnemental :
 - > Favoriser le bois naturel (ossature, bardage...), la pierre locale.
 - > Privilégier les enduits ciment destinés à être peints ou les enduits lissés à la chaux plutôt que les enduits mono-couche offrant une moins bonne tenue dans le temps.
- Pour des questions de vieillissement, les enduits talochés et lissés seront toujours préférés aux enduits grattés qui développent plus rapidement des mousses du fait de leur rugosité.
- Privilégier les menuiseries bois, aluminium ou mixte aux menuiseries en PVC.
- Privilégier les gouttières et les descentes d'eaux pluviales en zinc ou en aluminium plutôt qu'en PVC (si PVC, même teinte que l'enduit).
- Pour des questions d'harmonisation avec l'architecture locale (tuile), l'ardoise est interdite en toiture.
- Les éléments de décoration sans référence au système constructif utilisé seront interdits (ex : colonnes moulurées, frontons, linteaux cintrés...).

L'utilisation de la couleur encouragée :

- La couleur est autorisée dans le cadre d'un parti pris architectural. Elle peut être véhiculée par les matériaux bruts : pierre locale, bois, métal... ou être « rapportée » : peinture, enduit... Dans ce dernier cas, une seule couleur « affichée », c'est-à-dire hors couleurs « neutres » (beige, gris clair...), sera autorisée par bâtiment. Elle pourra se trouver en touches ponctuelles venant souligner un volume particulier,
- **La couleur devra dans tous les cas s'harmoniser avec les constructions voisines.**
- Les couleurs proposées seront soumises à l'avis de l'architecte conseil préalablement au dépôt du permis de construire.



La Grande Ouche - Bouguenais - 6Rue



Les Perrières - La Chapelle-sur-Erdre



ZAC des Capucins - Angers



ZAC des Capucins - Angers



St Sylvain d'Anjou

ARTICLE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les annexes :

> Objectif recherché

Intégrer les annexes à leur environnement

> Prescriptions générales

- Dans la zone non constructible, l'annexe aura une emprise au sol maximale de 12 m² (surface valant pour l'ensemble de la parcelle et hors piscine) et une hauteur maximale de 3 m au faîtage ou à l'acrotère.
- L'éventuelle piscine s'implantera à plus de 1m de toute limite.
- L'annexe (hors piscine) devra être composée en bois.



Abri de jardin associé à l'habitation

ARTICLE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

► Principes de clôtures interdits

- Clôture PVC ou plastique,
- Clôture parpaings non enduits,
- Clôture grillagée seule,
- Clôture grillagée doublée de lamelles PVC ou plastique,
- Brande,
- Bâche plastique,
- Palplanche béton



Parpaing non enduit



Clôture PVC



Bâche plastique



Clôture grillagée seule



Palplanche béton



Clôture grillagée doublée de lamelles PVC



Clôture grillagée doublée de plastique



Clôture grillagée doublée de lamelles PVC



Brande

ARTICLE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

► *Principe de clôture préconisé en limite d'espace public*

La clôture prendra la forme d'une haie d'une hauteur maximale 1.80m éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale 1.20 m et positionné en retrait de 0.50 m par rapport à l'espace public.

La liste des essences préconisées est détaillée à l'article 5 : intégrer 1 essence arborescente + au moins 3 essences arbustives.

► *Principes de clôture préconisés en limite séparative*

- **En partie avant de la maison**, la clôture prendra la forme, si elle existe :
 - **Soit d'une haie** d'une hauteur maximale 1.80m éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale 1.20 m et positionné en retrait de 0.50 m par rapport à la limite.

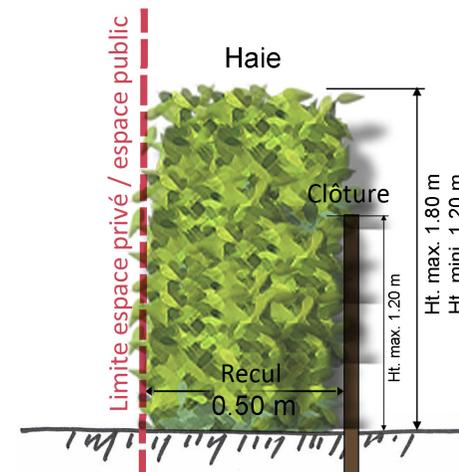
La liste des essences préconisées est détaillée à l'article 5 «Haies privatives sous prescriptions» : intégrer 1 essence arborescente + au moins 3 essences arbustives.

- **Soit de plantations basses.**

La liste des essences préconisées est détaillée à l'article 5 : «Espace de représentation - jardin de devant».

- **En partie arrière de la maison**, la clôture prendra la forme, si elle existe :
 - d'une haie** d'une hauteur maximale 1.80m éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale 1.20 m et positionné en retrait de 0.50 m par rapport à la limite.

La liste des essences préconisées est détaillée à l'article 5 «Haies privatives sous prescriptions» : intégrer 1 essence arborescente + au moins 3 essences arbustives.

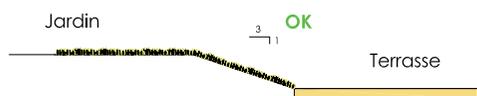


Principe d'implantation des clôtures en limite

ARTICLE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les soutènements :

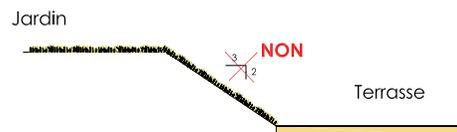
Talus autorisé si pente inférieure à 3/1



Soutènement autorisé : 40 cm max



Talus non autorisé si pente supérieure à 3/1



Pas de soutènements et talus à une distance inférieure à 4 m de l'axe d'une haie bocagère existante



ARTICLE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

> Objectifs recherchés

- > Donner de la dimension à votre jardin,
- > Intégrer les limites de votre parcelle,
- > Créer des espaces ombragés au sein de votre jardin,
- > Limiter l'imperméabilisation des sols,
- > Participer à l'ambiance générale de votre quartier.

> Prescriptions générales

- Certaines parcelles sont occupées par des arbres existants ; ces derniers devront être protégés (notamment durant le chantier) et confortés.
- Certaines parcelles font l'objet d'un préverdissement en limite d'espace public (haie plantée par la commune) ; cette dernière devra être confortée et entretenue.

NOTE : Les végétaux préconisés ci-après sont classés par typologie de lieu (jardin de devant, arbre à planter au sein de la parcelle et haies sous prescription). Se référer au plan réglementaire annexé pour connaître les espaces concernés par votre parcelle, notamment pour les préconisations sur le jardin «de devant». Toutes les parcelles ne sont pas concernées par ces préconisations.

> COMMENT CHOISIR SES ARBRES ?

A 25 ans, un arbre fait environ la moitié de sa hauteur «adulte» : il faut donc se renseigner lors de l'achat sur les dimensions des végétaux adultes pour éviter les surprises désagréables (arbres devenant gigantesques à côté d'une maison, haies à la pousse rapide nécessitant un entretien important).

L'espace disponible, à long terme, pour le déploiement de l'arbre doit être connu pour choisir l'espèce et l'emplacement des arbres : sur la périphérie de son branchage, en hauteur mais également sous terre, pour éviter les dommages sur les fondations par un système racinaire envahissant.

Dans les tableaux ci-après, les hauteurs à l'âge adulte sont renseignées et voici quelques remarques pour vous guider dans le choix de vos végétaux :

Les arbustes :

- hauteurs allant de **0,50 m à 2 m** : peuvent être utilisés dans les haies, en isolé ou encore de façon groupée pour créer des massifs.

Les arbrisseaux et petits arbres :

- hauteurs de **6 à 10 m** : avec leurs silhouettes d'arbres et leurs dimensions limitées, ils sont adaptés aux jardins de 500 m². Une taille légère pratiquée régulièrement (comme pour les arbustes) peut limiter leur hauteur.

Les arbres de grand développement :

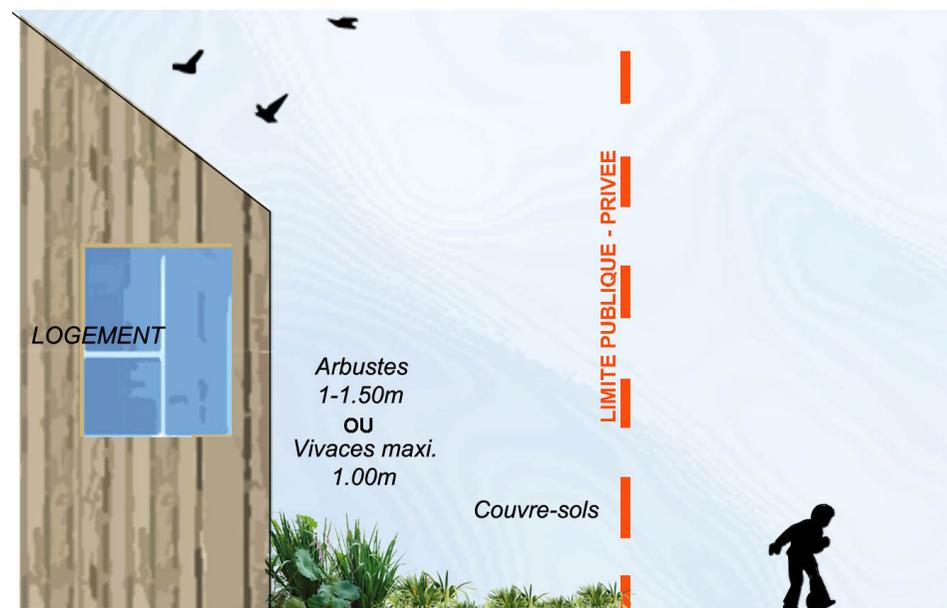
- hauteur de **12 à 40 m** : Ils sont à choisir judicieusement. Leur épanouissement nécessite une distance d'une dizaine de mètres par rapport aux autres végétaux. Bien veiller à ne pas implanter un arbre de grand développement trop proche d'une habitation.

Végétaux

► Espace de représentation - jardin "de devant"

Plantation sur le "jardin de devant"							
Type	Genre espèce	Nom français	Hauteur	Couleur floraison	Exposition	Sol	Densité de plantation
Vivaces	Rodgersia aesculifolia	Rodgersia à feuilles de marronnier	1 m	blanche	Ombre-mi-ombre	Sols frais et nutritifs	3 u/m ²
Vivaces	Acanthus hungaricus	Achanthe	0,8 m	blanche	Ensoleillée à ombragée	Ordinaire frais	3 u/m ²
Vivaces	Centranthus ruber 'Coccineus'	Valéraise	0,60 m	Rose	Ensoleillée	Ordinaire	6 u/m ²
Vivaces	Alcea rosea	Rose trémière	1,20 m	Blanche rosée	Ensoleillée	Ordinaire	4 u/m ²
Vivaces	Rudbeckia fulgida 'Goldstrum'	Rudbeckia	0,70 m	Jaune	Ensoleillée	Normal	4 u/m ²
Vivaces	Bergenia cordifolia	Plantes des savetiers	0,40 m	Rose foncée	Mi-ombre	Normal	5 u/m ²
Couvre-sol	Geranium macrorrhizum 'Bevan's Variety'	Géranium vivaces	0,30 m	Rose foncée	Ensoleillée-mi ombre	-	6 u/m ²
Couvre-sol	Thymus serpyllum	Thym serpolet	0,15 m	Rose pourpre	Ensoleillée	Ordinaire	6 u/m ²
Couvre-sol	Vinca major	Grande pervenche	0,20 m	Bleue	Ombre-mi-ombre	Légère et fraîche	6 u/m ²
Couvre-sol	Potentilla fruticosa 'Goldfinger'	Potentille	0,30 m	Jaune	Ensoleillée-mi ombre	Normal	3 u/m ²
Arbustes	Pittosporum tobira 'Nana'	Pittosporum nain	0,80 m	Blanche	Ensoleillée	Normal	2 u/m ²
Arbustes	Lavandula angustifolia	Lavande	0,70 m	Violette	Ensoleillée	Normal	2 u/m ²
Arbustes	Hydrangea quercifolia	Hortensia à feuilles de chêne	1,50 m	Blanche	Ombre-mi-ombre	Acide	1 u/m ²
Arbustes	Hydrangea macrophylla 'Lanarth White'	Hortensia à tête plate	1,20 m	Blanche	Ombre-mi-ombre	Acide	1 u/m ²

Principe de composition du «jardin de devant» cf. plan de prescriptions pour voir les parcelles concernées



Végétaux

► Espace de représentation - jardin "de devant"

ARBUSTES :



Pittosporum nain



Lavande



Hortensia à feuilles de chêne



Hortensia à tête plate

COUVRE-SOLS :



Geranium vivaces



Potentille



Grande pervenche



Thym serpolet

VIVACES :



Rose trémière



Plante des savetiers



Valériane



*Rodgersia à feuilles de Rudbeckia
chênes*



Acanthe

Végétaux

► Plantations d'arbres au sein des parcelles

Plantation d'arbres au sein des parcelles							
Type	Genre espèce	Nom français	Hauteur	Couleur floraison	Exposition	Sol	Densité de plantation
Arbres	<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre	8 m	verte insignifiante	Ensoleillée à ombragée	Normal	-
Arbres	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Erable sycomore	15 m	jaune verte insignifiante	Ensoleillée à ombragée	Normal	-
Arbres	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Marronnier	15 m	blanche	Ensoleillée à ombragée	Normal	-
Arbres	<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	15 m	verte insignifiante	Ensoleillée à ombragée	Sols frais et nutritifs	-
Arbres	<i>Fraxinus angustifolia</i> 'Raywood'	Frêne à feuilles étroites "Raywood"	18 m	blanche	Ensoleillée	Normal	-
Arbres	<i>Malus communis</i> ou <i>Malus domestica</i>	Pommier	4 m	blanche-rose	Ensoleillée	Normal	-
Arbres	<i>Prunus domestica</i>	Prunier	5 m	blanche-rose	Ensoleillée	Normal	-
Arbres	<i>Prunus cerasus</i>	Cerisier	5 m	Blanche	Ensoleillée	Normal	-
Arbres	<i>Quercus palustris</i>	Chêne des marais	18 m	verte insignifiante	Ensoleillée à ombragée	Sols frais	-
Arbres	<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	25 m	verte insignifiante	Ensoleillée à ombragée	Normal	-
Cépées	<i>Amelanchier canadensis</i>	Amélanchier du Canada	6 m	blanche	Ensoleillée à ombragée	Normal	-
Cépées	<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	5,00	blanche	Ensoleillée à ombragée	Normal	-



Frêne à feuilles étroites 'Raywood'



Charme commun



Erable champêtre



Marronnier



Aulne glutineux



Cerisier

Végétaux

► Plantations d'arbres au sein des parcelles



Pommier



Prunier



Pêcher



Chêne des Marais



Chêne sessile



Amélanchier du Canada

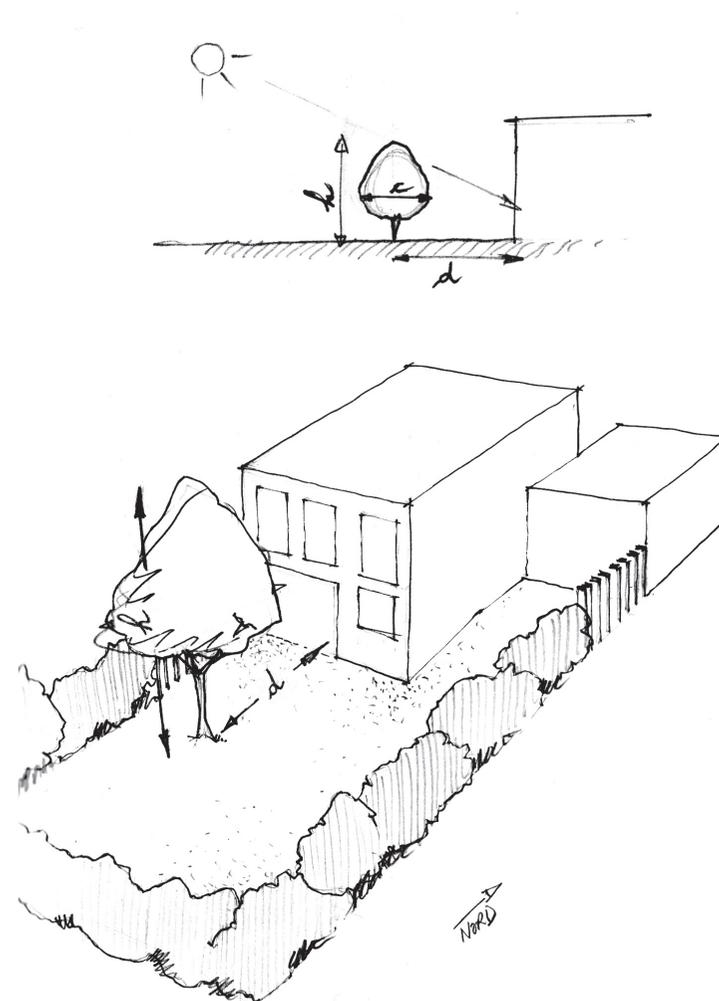


► Confort d'été

Pour assurer le confort d'été dans les habitations dont le jardin est orienté au sud et ainsi éviter le recours à la climatisation, la plantation d'un arbre caduc en relation avec la façade donnant côté jardin est recommandée.

Dans ce cas, la distance de plantation à partir de la façade concernée est égale :

- au minimum à la taille de la couronne de l'arbre à maturité + 2 m,
- au maximum à la hauteur de l'arbre à maturité, sans pouvoir excéder 10 m.



Végétaux

Les végétaux présents dans la palette végétale composant les haies s'inspirent des essences rencontrées sur le site.

► Haies privatives sous prescriptions

* Prescriptions pour haies privatives : intégrer 1 essence arborescente + au moins 3 essences arbustives.

Haies privatives sous prescription*							
Type	Genre espèce	Nom français	Hauteur	Couleur floraison	Exposition	Sol	Densité de plantation
Arborescents	Amelanchier canadensis	Amélanchier du Canada	6 m	blanche	Ensoleillée à ombragée	Normal	1 u/m ²
Arborescents	Arbutus unedo	Arbousier	4 m	blanche	Ensoleillée	Normal	1 u/m ²
Arborescents	Carpinus betulus	Charme commun	5 m	verte insignifiante	Ensoleillée à ombragée	Normal	1 u/m ²
Arbustes	Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	3 m	blanche	Ensoleillée à ombragée	Normal	1 u/m ²
Arborescents	Corylus avellana	Noisetier commun	3 m	verte insignifiante	Ensoleillée à ombragée	Normal	1 u/m ²
Arbustes	Euonymus europaeus	Fusain d'Europe	3 m	rose	Ensoleillée à ombragée	Sols frais et nutritifs	1 u/m ²
Arbustes	Ligustrum vulgare	Troène commun	3 m	blanche	Ensoleillée à ombragée	Sols frais et nutritifs	1 u/m ²
Arbustes	Lonicera periclymenum	Chèvrefeuille des bois	4 m	rose foncée	Ensoleillée à ombragée	Normal	1 u/m ²
Arbustes	Osmanthus burwoodii	Osmanthe de Burkwood	3 m	blanche	Ensoleillée à ombragée	Normal	1 u/m ²
Arbustes	Rosa canina	Eglantier	3 m	blanche rose	Ensoleillée à ombragée	Normal	1 u/m ²
Arbustes	Pittosporum tobira	Pittospore odorant du Japon	4 m	blanche	Ensoleillée à ombragée	Normal	1 u/m ²
Arborescents	Quercus ilex	Chêne vert	5 m	verte insignifiante	Ensoleillée à ombragée	Normal	1 u/m ²
Arbustes	Rhamnus cathartica	Nerprun purgatif	4 m	vert jaunâtre	Ensoleillée à ombragée	Normal plutôt calcaire	1 u/m ²
Arbustes	Rhamnus frangula	Nerprun cathartique	4 m	vert pâle	Ombre-mi-ombre	Sols frais et nutritifs	1 u/m ²
Arbustes	Viburnum opulus	Viorne obier	3 m	blanche	Ensoleillée à ombragée	Sols frais et nutritifs	1 u/m ²



Amélanchier



Arbousier



Charme



Cornouiller sanguin



Noisetier



Fusain d'Europe



Végétaux

► Haies privatives sous prescriptions



Troène commun

Osmanthe

Pittosporum

Chêne vert

Chèvrefeuille des bois

Neprun purgatif



Neprun cathartique

Eglantier

Viorne obier

ARTICLE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Gestion et traitement des eaux pluviales :

> Objectifs

Limiter l'imperméabilisation des sols.

Economiser l'eau potable

> Prescriptions générales

- Tous les aménagements de la parcelle (accès, stationnements, terrasses...) devront être perméables.

- **Actions recommandées :**

- > Equiper la maison de chasse d'eau à double flux et de réducteur de débit.

- > Installer un système de récupération des eaux pluviales (réservoir connecté à la gouttière ou cuve enterrée reliée à un filtre et à un système de pompage) pour l'arrosage du jardin, le lavage des sols ou l'alimentation des chasses d'eau et lave-linge.

- > Installer une toiture végétalisée. L'épaisseur végétale, plus ou moins épaisse, repose sur un film anti-racine et étanche qui peut se superposer à une charpente bois, métal ou à une toiture terrasse. La toiture végétalisée retient une partie de l'eau de pluie, réduisant les volumes envoyés au réseau d'évacuation des eaux pluviales.

La toiture végétalisée représente également un atout pour la performance énergétique de la construction puisque la couche constituée de terre et de matériaux isolants renforce l'inertie de la maison. De plus, en protégeant la toiture contre les rayons UV, la végétalisation allonge sa durée de vie.

- **Recommandations de matériaux perméables :**



Dallage schiste gazon



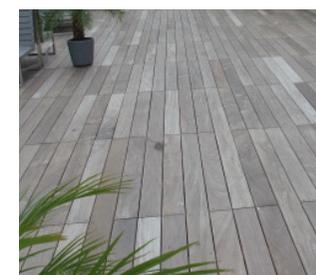
Pavé béton engazonné



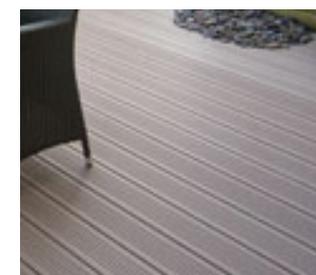
Pavés granit engazonné



Stabilisé renforcé



Platelage bois



Platelage bois composite



Pavés à joint gazon



Gravier concassé

ARTICLE 6 : Stationnement

> Objectif recherché

Assurer le stationnement privatif en dehors de l'espace public.

Harmoniser le traitement des stationnements privés des lots libres

> Prescriptions générales

- **Zone de stationnement :**

- > La localisation et le dimensionnement de la zone de stationnement sont imposés sur le plan des prescriptions.
- > **La zone de stationnement est non close.**
- > **Les aires de stationnement privées des lots libres seront réalisées par la commune en matériaux perméables.**



Grave



Gravier concassé



Terre-pierre



Pavés joints gazon



Stationnement avec bande enherbée

ARTICLE 6 : Stationnement

> Dispositions particulières aux programmes collectifs

- Le traitement des stationnements sera «privatisé» de façon à l'intégrer à l'ensemble de l'opération.
- Cela pourra être assuré par des procédés types stationnement sous pergola, sous carport, associé avec des box de rangement...



ARTICLE 7 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès piétonniers :

> Objectif recherché

Permettre l'accès piétonnier directement aux chemins publics longeant la parcelle.

> Prescriptions générales

Les portillons auront une largeur de 1 m et une hauteur maximale de 1.20 m.

Les portillons seront réalisés en bois semblables aux références ci-contre :



Accès automobiles :

> Objectif recherché

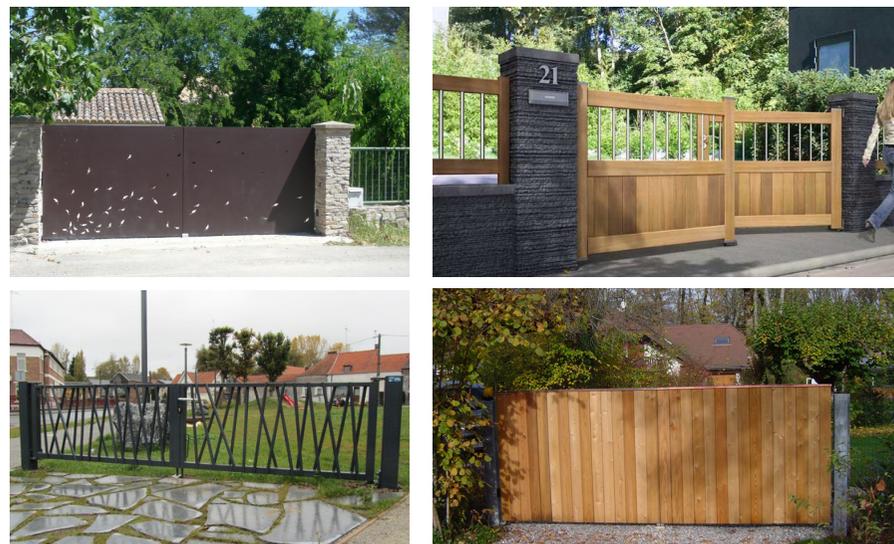
Pouvoir clore la parcelle

> Prescriptions générales

La mise en place d'un portail est autorisé en fond de l'emprise dédiée au stationnement.

Le portail aura une hauteur maximale de 1.50 m.

Sont proscrits les matériaux suivants : PVC, plastique, grillage, brande, bâche plastique et matériaux de fortune.



ARTICLE 8 : Conditions de desserte par les réseaux

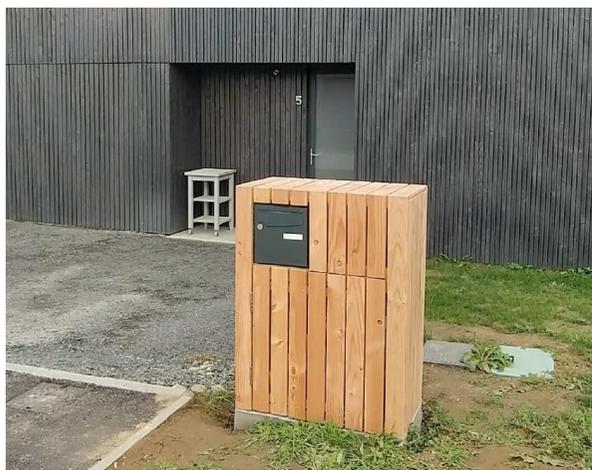
Coffrets techniques :

> Objectifs

Intégrer les éléments techniques à la composition générale du quartier.

> Prescriptions générales

- Les coffrets techniques (et les boîtes aux lettres le cas échéant) des lots libres seront habillés par un dispositif d'intégration réalisé par l'aménageur.
- **Concernant les collectifs et les maisons groupées :** les coffrets (et les boîtes aux lettres le cas échéant) seront intégrés au bâtiment ou dans un pilier maçonné en harmonie avec la construction et son environnement.



Habillage des coffrets techniques type Marolleau

ANNEXE : Gestion des eaux pluviales à la parcelle