

TREMANI

ARCHITECTES & URBANISTES

Agence Nord-Ouest Agence Sud-Ouest
Siège
10 rue Charles Laisant 9 rue de l'Édit de Nantes
44 610 INDRE 64 000 PAU

02 40 92 87 48
contact@tremani.fr
www.tremani.fr

CAHIER DE PRESCRIPTIONS ET DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

LOTISSEMENT DU CHÊNE VERT sur la commune de la Divatte sur Loire



BATI-AMÉNAGEMENT

BATI AMENAGEMENT

32 Boulevard Vincent Gâche
44200 Nantes
02 40 37 61 00

SOMMAIRE

1. OBJET DU CAHIER DE PRESCRIPTIONS.....	p. 4
Rôle de l'Urbaniste Conseil	
Modalités de suivi	
Informations	
2. PRÉSENTATION DU LOTISSEMENT LE CHÊNE VERT.....	p. 6
Plan de situation	
Plan masse	
Types d'implantation du quartier	
Plan des espaces paysagers et de liaisons douces	
Plan de voiries et de circulations	
3. PRÉSENTATION DES LOTS A BÂTIR.....	p. 12
Plans graphiques des prescriptions	
4. IMPLANTATIONS DU BÂTI.....	p. 16
Règles d'implantations et d'alignement du bâti.	
Implantations & principes d'ensoleillement	
5. VOLUMÉTRIES & FORMES BÂTIES.....	p. 19
Épannelage réglementaire et hauteur des constructions	
Formes de toiture et gestion du dernier étage bâti	
6. STATIONNEMENTS.....	p. 20
7. PALETTE DE MATÉRIAUX.....	p. 21
8. GESTION DES LIMITES.....	p. 22
Principe	
Clôtures en limite de voirie et du domaine public	
Clôtures en limite séparative	
Portails et portillons	
9. TRAITEMENT PAYSAGER SUR LA PARCELLE PRIVÉE ET LES LIMITES SÉPARATIVES.....	p. 27
Gestion et traitement paysager en interface lot privé / espace public	
Gestion et traitement paysager en interface lot privé/ lot privé	
10. ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET FONCTIONNELS.....	p. 30

1.OBJET DU CAHIER DE PRESCRIPTIONS & DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES.

Afin d'offrir un paysage de quartier agréable et fonctionnel, des règles graphiques et écrites ont été définies en concertation avec Bâti Aménagement, porteur de l'aménagement du lotissement Le Chêne Vert sur la commune de Divatte sur Loire.

Les prescriptions obligatoires retenues viennent en complément du PLU de la commune. Ce document, opposable aux tiers, fixe les règles d'urbanisme de ce secteur classé en zone 1AU.

A travers ce cahier, il s'agit de donner des orientations de travail aux acquéreurs et leurs maîtres d'œuvre, afin d'assurer la plus grande cohérence entre les diverses exigences urbaines, architecturales, paysagères, environnementales, techniques et économiques.

Le document précise l'organisation et le fonctionnement propre à chaque parcelle bâtie. Il développe des dispositions qualitatives, selon deux niveaux d'exigences:

- des **prescriptions obligatoires** relatives à la composition urbaine, le traitement paysager, l'aspect des constructions, ..., qui s'imposent à l'acquéreur;
- des **recommandations facultatives** établies comme des propositions qualitatives à l'intention des prospects.

Le plan graphique complète et illustre les règles écrites. Il présente une projection des parcelles cessibles et développe des prescriptions et recommandations concernant:

- les limites et emprises des opérations de construction,
- les implantations et traitements du bâti
- les principes d'accès et de fonctionnements techniques en lien avec le traitement de l'espace public,
- une estimation des surfaces,
- le nombre de stationnements par logement et la capacité de stationnement de l'espace public

RÔLE DE L'URBANISTE CONSEIL

L'urbaniste a un rôle d'information, de conseil et de vérification. Il accompagne les architectes et les constructeurs en leur fournissant l'ensemble des indications concernant le lotissement du Chêne Vert. Il pourra conseiller et expliciter, si nécessaire, les règles inscrites au présent document. Bien que son rôle ne soit pas celui de l'instructeur, il vérifie le respect du règlement puis apprécie la conformité du projet avec les prescriptions architecturales.

MODALITÉS DE SUIVI

Le présent cahier est communiqué à chaque prospect souhaitant acquérir une parcelle du lotissement du Chêne Vert. Chaque projet de construction sera soumis au visa de l'Urbaniste Conseil en préalable au dépôt de demande de permis de construire.

Pour cela, l'Urbaniste Conseil recevra par voie dématérialisée (mail) un exemplaire complet de la demande de permis de construire permettant de vérifier les grandes lignes du projet (implantation, volumétrie, organisation des espaces extérieurs...) et sa concordance avec le cahier de prescriptions.

Au terme de l'étude du dossier complet, l'exemplaire visé et tamponné par l'urbaniste Conseil est renvoyé à l'architecte ou au constructeur qui pourra alors procéder au dépôt du permis de construire en Mairie.

Contact: Agence TREMANI, Architectes et Urbanistes, 02.40.92.87.48

INFORMATIONS

La signature du permis de construire par un architecte n'est pas suffisante. Il peut parfois s'agir d'une «signature de complaisance», procédé parfois employé par quelques maîtres d'œuvre, constructeurs et architectes peu scrupuleux. L'architecte ne peut intervenir comme sous traitant d'un maître d'œuvre ou d'un constructeur, l'intervention d'un architecte nécessite donc l'établissement d'un «contrat d'architecte».

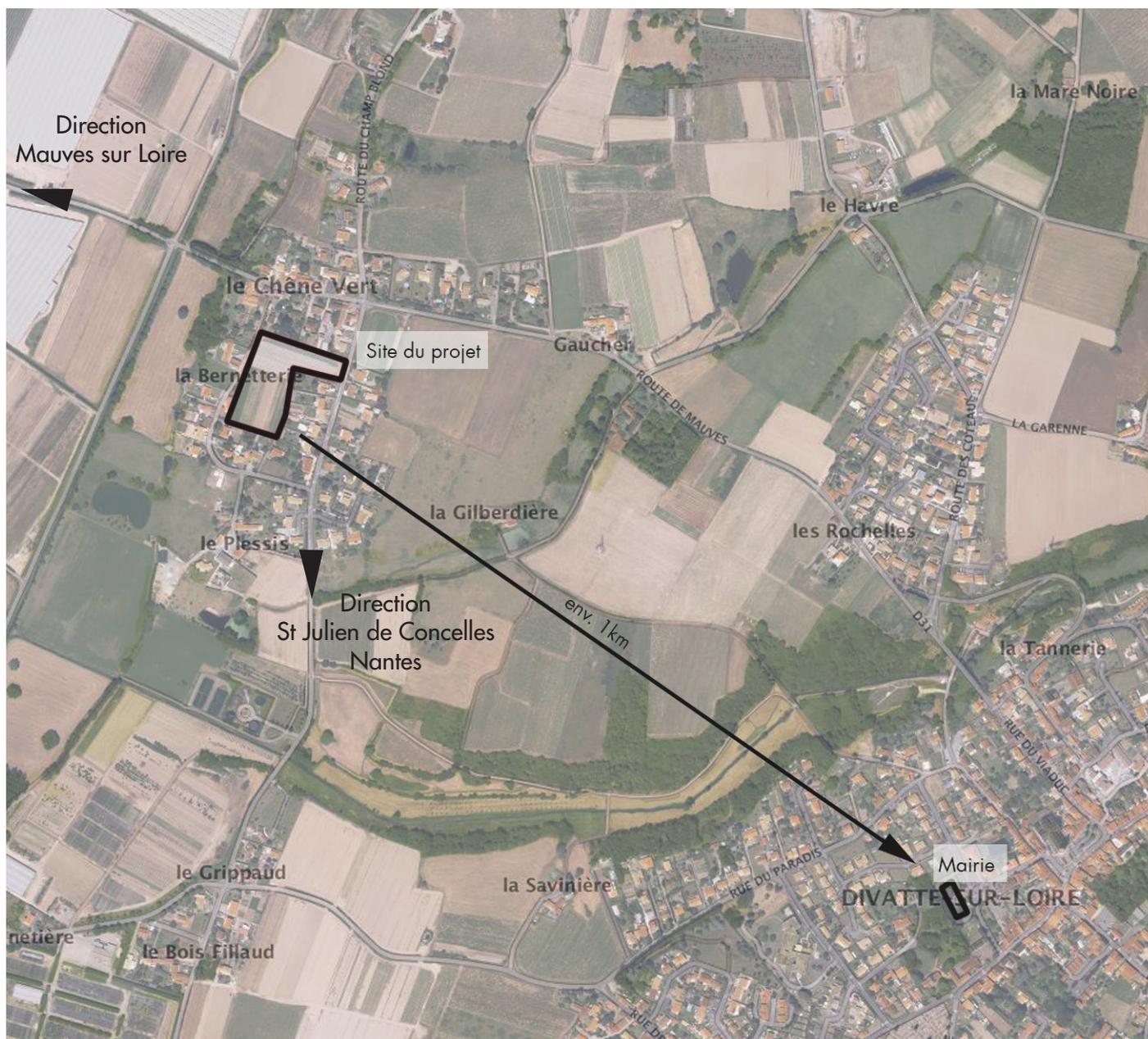
L'acquéreur devra satisfaire aux obligations d'assurance «dommage ouvrage».

S'agissant des recommandations architecturales, l'agence TREMANI se dégage de toute responsabilité concernant les prescriptions techniques et la réalisation des ouvrages en question.

Les maîtres d'œuvre vérifieront la faisabilité technique de leurs ouvrages et si nécessaire informeront l'Urbaniste Conseil de leurs réserves éventuelles.

2. PRÉSENTATION DU LOTISSEMENT LE CHÊNE VERT

Plan de situation



Localisé à environ 1km à vol d'oiseau du cœur du bourg et de ses équipements, le lieu dit du Chêne Vert se situe en rive Ouest de la Commune déléguée de la Chapelle Basse Mer, en continuité de résidences pavillonnaires existantes.

Le projet d'aménagement investit une «dent creuse» au cœur du hameau existant, anciennement terrains de cultures maraîchères.

Plan masse



Le lotissement propose deux types d'implantations aux ambiances distinctes: positionnement autour d'une placette centrale ou en bande le long de la ruelle principale.

A chaque fois, il a été privilégié la meilleure orientation possible des parcelles selon la course du soleil.

Types d'implantations du quartier

Implantation en bande

Plan de repérage



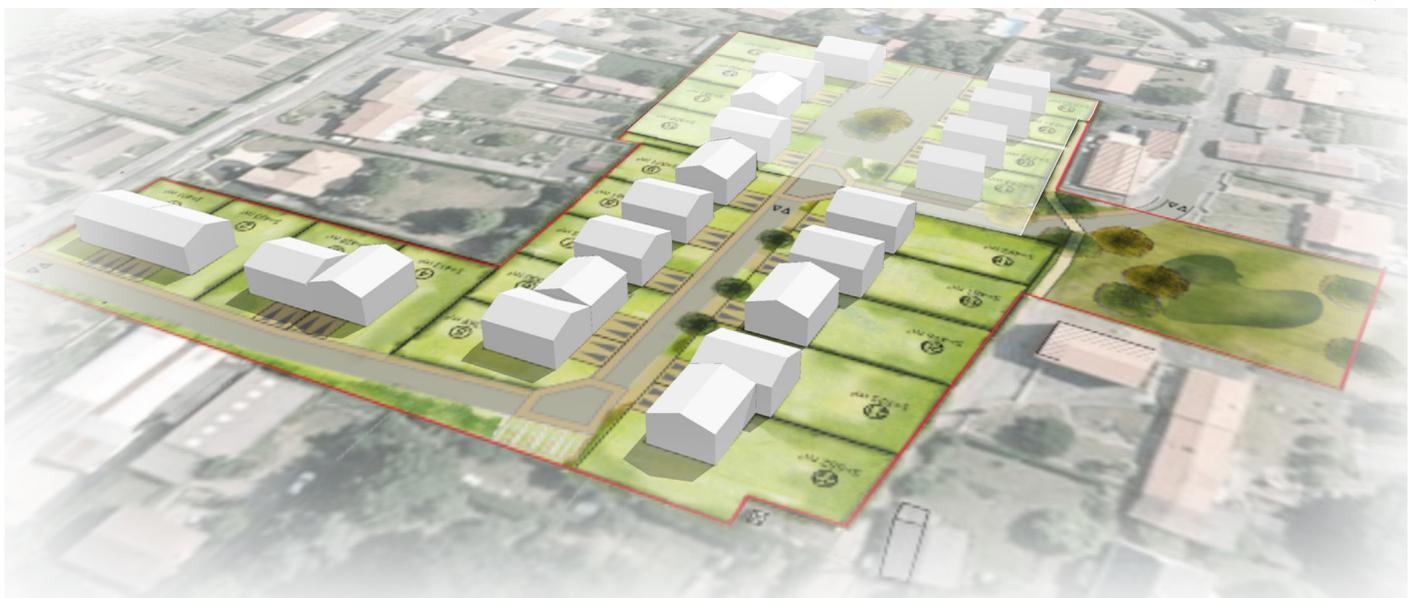
Principes

La desserte s'effectue depuis une voirie centrale imaginée comme un espace apaisé (auto/piéton/cycle). Ce traitement unifié tend à privilégier les modes doux sur ce profil, circulé essentiellement par les résidents.

La place de la voiture ainsi minimisée, les résidents pourront s'approprier l'espace public en façade de leur maison comme un lieu de rencontre, de jeux, d'échange.

Les parcelles proposent une certaine tenue et compacité à proximité du centre bourg.

Simulation 3D indicative



Simulation 3D indicative

Types d'implantations du quartier

Implantation autour d'une placette centrale

Plan de repérage



Principes

La place est pensée comme un espace mixte circulaire où les habitants peuvent se retrouver. Ce choix permet d'apaiser les vitesses sur un espace circulé uniquement par les résidents.

Les terrains disposés en ceinture de la place définissent son cadre. Les choix de clôtures et les plantations des acquéreurs participent au paysage de la place.

Cet espace présente un caractère minéral qui tranche avec les jardins privatifs plantés et engazonnés.

Pour garantir les intimités du quartier existant à l'Est, à l'Ouest et au Sud, les maisons sont implantées en recul de 3m minimum du fond des parcelles. Ce recul pourra être planté de haies pour gérer les covisibilités de façon naturelle.



Simulation 3D indicative

Plan des espaces paysagers et de liaisons douces



Au sud: la création d'une placette s'appuie sur la continuité de la liaison piétonne existante et invite à découvrir le quartier. Cet espace de convivialité constitue un lieu de rencontre et d'échange dans l'impasse, à l'écart du flux traversant de véhicules. Deux beaux arbres seront plantés au cœur de la Place.

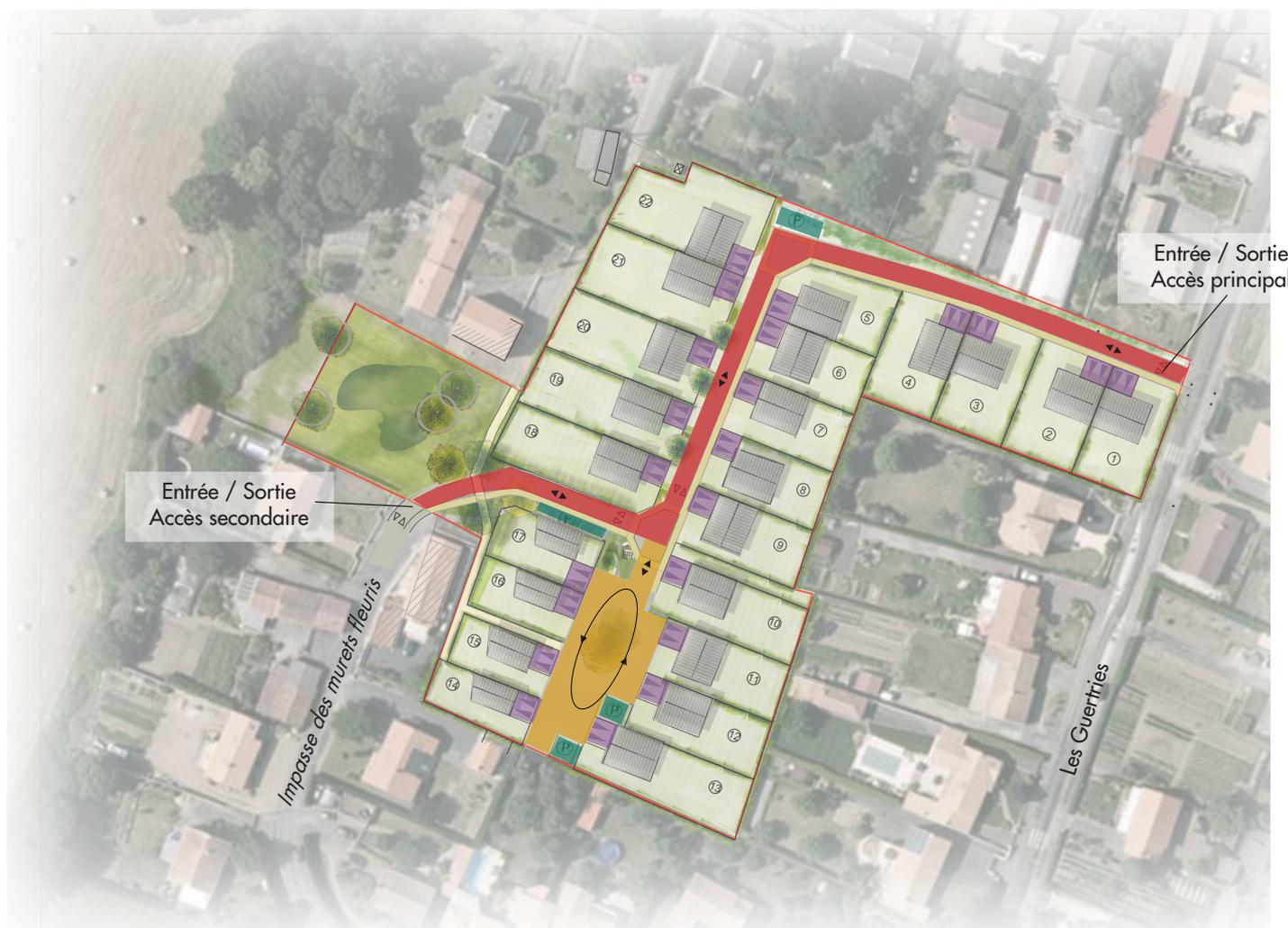
A l'Ouest, un espace vert généreux prend forme parmi la prairie en friche. Cet espace ménage naturellement une ouverture visuelle sur le paysage naturel et maraîcher en contrebas. Il permettra d'accueillir le bassin de rétention des eaux pluviales, conservant ainsi les pentes actuelles.

Des plantations d'arbres tiges ponctuels et de bandes plantées basses viennent accompagner la création de ce nouvel aménagement.

La palette végétale sera composée d'essences adaptées au milieu. L'utilisation massive d'une végétation issue de la palette locale demande une gestion douce en adéquation avec les aménagements. L'entretien est une prolongation logique de la conception. En appliquant ces principes de gestion écologique et de moindre intervention, le rapport entre rendu esthétique / charge d'entretien / plus-value environnementale, sera optimisé.

Des cheminements doux permettent de relier ces espaces pour se promener dans le quartier.

Plan de voiries et de circulations



-  Ruelle d'accès aux parcelles
Espace mixte piétons, cycles, autos
-  Placette centrale d'accès aux parcelles
Espace mixte piétons, cycles, autos
-  Stationnements visiteurs (11 places)
-  Stationnements privés à la charge de l'acquéreur (2 par logement)

L'entrée/sortie principale du quartier est travaillée en rive Est, dotée d'un gabarit de voie en adéquation avec les flux de circulation du lotissement (5.50m). Cette entrée se compose d'une liaison piétonne dédiée (1.50m minimum) au sud de la voie d'accès véhiculée et d'une bande plantée (1.50m minimum) qui accompagne la voie et l'entrée du quartier. La desserte automobile interne est conçue pour un usage à faible vitesse, calibrée en tant que voirie partagée (4m+1,5m).

Une seconde connexion routière est ménagée en rive Sud - Ouest sur l'actuelle impasse des Murets Fleuris permettant de créer un bouclage du réseau viaire périphérique.

La placette de desserte est également conçue comme un espace partagé. Cette petite centralité constitue une aire de rencontre et de jeux au cœur du quartier.

Chaque parcelle dispose de 2 stationnements privés. En complément, 11 places de stationnements visiteurs sont disséminées sur l'ensemble du quartier.

3. PRÉSENTATION DES LOTS À BÂTIR

Plans graphiques des prescriptions architecturales, urbaines & paysagères

En parallèle des dispositions écrites, ces plans précisent l'organisation et le fonctionnement propre à chaque parcelle bâtie.

Cette projection graphique développe des prescriptions et recommandations concernant:

- les limites et emprises indicatives des parcelles,
- les implantations et le traitement des clôtures
- les implantations et traitements du bâti (rythme des façades, sentiers et venelles piétonnes, les extérieurs...),
- les accès et le fonctionnement technique en lien avec le traitement de l'espace public,
- une estimation des surfaces,
- la gestion du stationnement sur l'espace privatif

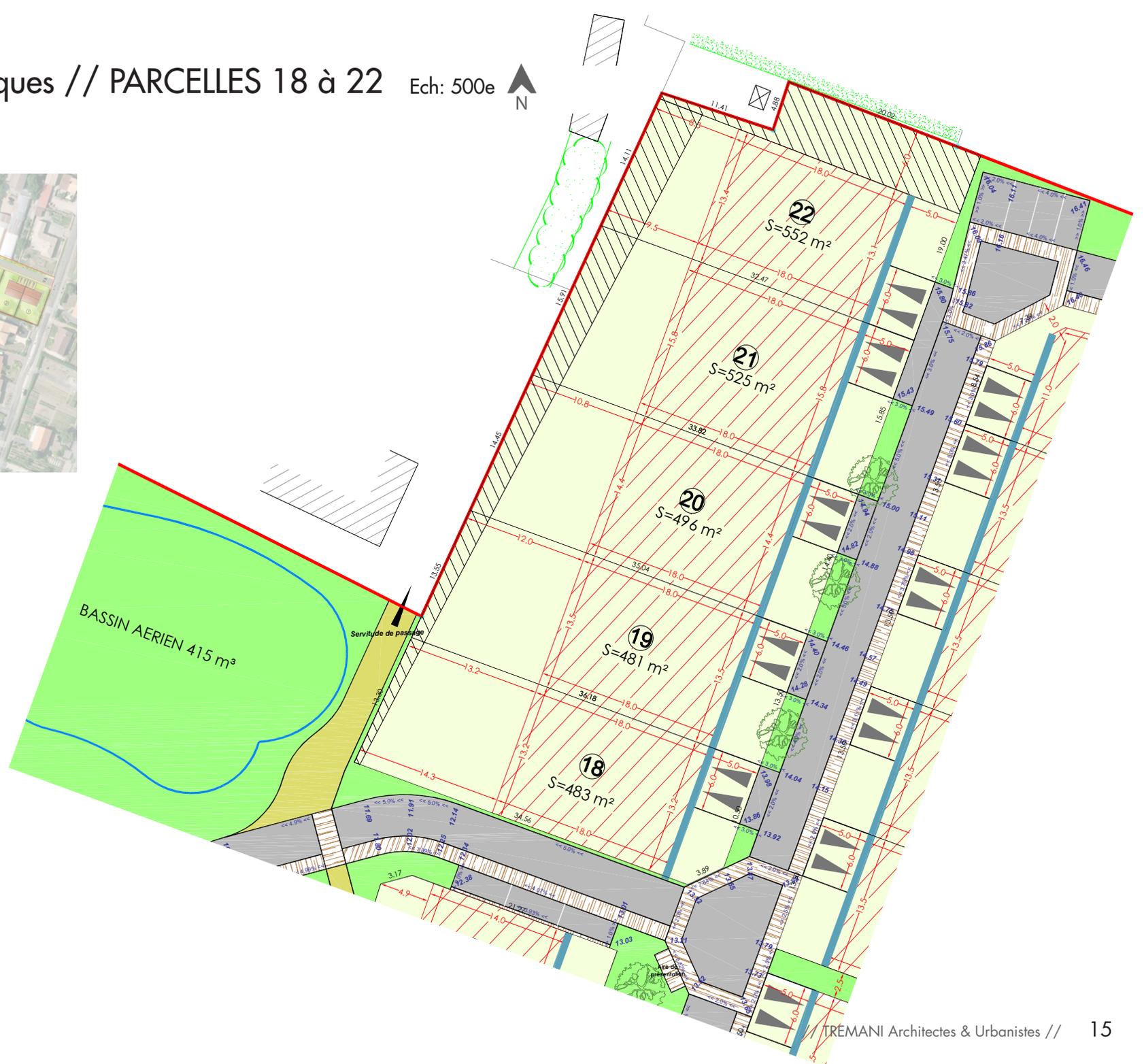
Légende graphique

-  Périmètre de l'opération
-  Parcelle privative
-  Zone de constructibilité imposée des constructions principales
-  Zone non aedificandi - servitude réseaux
-  Ligne d'accroche des façades principales - 5m de linéaire minimum
-  Espace de stationnement privatif (6 x 5m)
-  Stationnements visiteurs
- 9.92 Cotations générales de la parcelles
-  Cotes de constructibilité
-  Voirie Enrobé (ou équivalent)
-  Sable stabilisé (ou équivalent)
-  Béton balayé (ou équivalent)
-  Espaces Verts
- 00.00 Cote projet
-  Arbres à planter (position de principe)

Prescriptions graphiques // PARCELLES 18 à 22 Ech: 500e



Plan de repérage



4. IMPLANTATIONS DU BÂTI

Règles d'implantations et d'alignement du bâti

Prescriptions obligatoires

Principe

Le bâti sera positionné de manière à ménager des jardins d'agrément exposés le plus favorablement vis-à-vis de la configuration de chaque parcelle. Ils profiteront ainsi du meilleur ensoleillement. L'implantation des maisons doit également tenir compte de la gestion de la mitoyenneté ainsi que de la perception des volumes depuis l'espace public.

Emprise au sol / Zone de constructibilité imposée

L'emprise au sol des constructions doit être conforme au règlement d'urbanisme applicable.

Les bâtiments devront obligatoirement s'inscrire dans le périmètre d'emprise constructible défini selon le plan des prescriptions graphiques. Des cotes indicatives permettent d'estimer sur plan les marges constructibles.

Aucun débord de toiture ne sera admis en débord et surplomb du domaine public.
Un bornage de géomètre stipule la surface et les limites et l'emprise exacte de chaque lot (document annexe)

Alignements bâtis

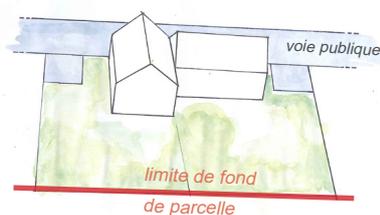
Limites séparatives : limite en fond de parcelle & limites latérales

Les constructions principales devront s'édifier dans la zone de constructibilité définie au plan de composition PA4, et devront également satisfaire aux règles d'implantation prévues à l'article 1AU7 du P.L.U en vigueur. A ce titre, les constructions devront être édifiées en limite séparative ou en recul de 2.00m minimum.

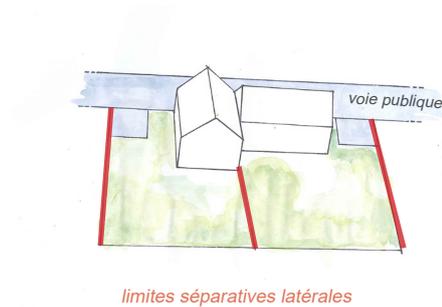
Les constructions principales, annexes et constructions de toute sorte sont interdites dans les zones non aedificandi relatives à des servitudes de réseaux et indiquées au plan de composition PA4.

Les espaces verts ne détermineront pas d'obligation particulière d'implantation.

Croquis d'explication : implantation et limite de fond de parcelle



Croquis d'explication : implantation et limites latérales



Limite publique en façade

Les constructions principales devront s'édifier dans la zone d'implantation définie sur le plan de composition PA4, et devront également satisfaire aux règles d'implantation prévues à l'article 1AU6 du P.L.U en vigueur.

Le plan de composition PA4 définit des lignes d'accroches sur lesquelles les façades principales des constructions devront présenter un alignement de 5m linéaire minimum. —

Les constructions principales et les annexes sont interdites dans les zones non aedificandi relatives à des servitudes de réseaux et indiquées au plan de composition PA4.

Annexes et abris de jardin

Les annexes et terrasses pourront s'implanter en dehors des zones de constructibilités en respectant les règles prévues aux articles 1AU7 et 1AU11.6 du P.L.U en vigueur.

Les installations de type piscines et assimilés seront positionnés obligatoirement sur les fonds de parcelles et devront respecter un recul d'implantation d'au moins 3m des limites séparatives.

Les abris en tôle métallique sont interdits. Au delà d'une superficie supérieure à 20m², les annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction initiale.

Les constructions principales, annexes et constructions de toute sorte sont interdites dans les zones non aedificandi relatives à des servitudes de réseaux et indiquées au plan de composition PA4.

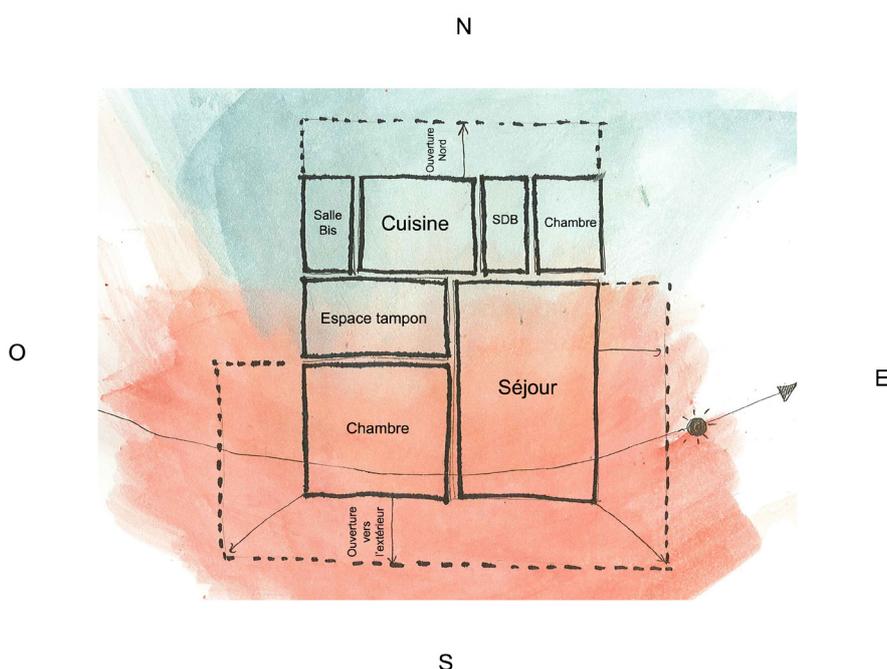
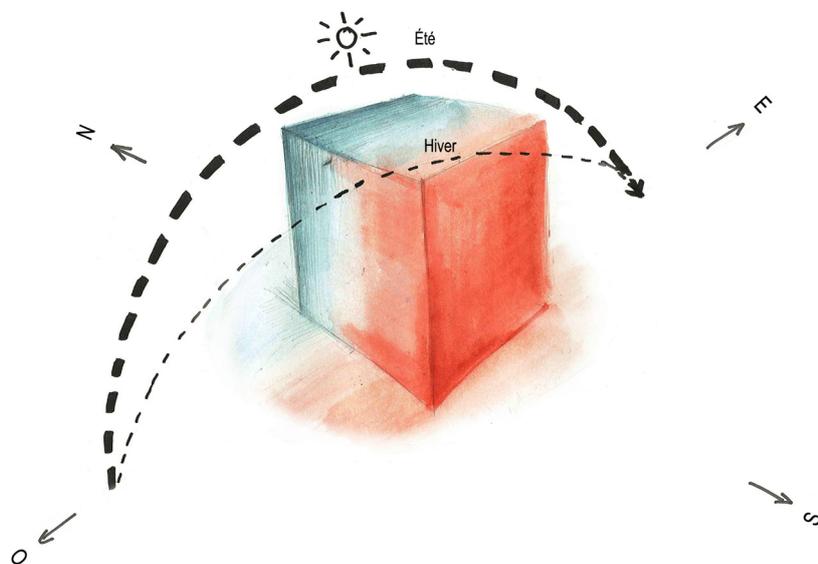
Implantations & principes d'ensoleillement

Recommandations qualitatives

Dès la conception du bâti, l'implantation des pièces de vie sur la façade sud sera privilégiée de sorte que ces volumes disposent d'un ensoleillement optimal selon la course du soleil.

A l'inverse, les pièces techniques, sanitaires et dégagements seront privilégiées sur la façade nord.

Les percements généreux côté sud et ouest permettront de profiter d'un ensoleillement favorable. La qualité des vitrages et des châssis sera essentielle afin d'éviter les ponts thermiques, les surchauffes en été et les déperditions de chaleur en hiver.



5. VOLUMÉTRIES & FORMES BÂTIES

Épannelage réglementaire & hauteurs des constructions

Prescriptions obligatoires

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AU10.

Les bâtiments devront présenter un seuil de construction permettant un raccordement gravitaire aux réseaux assainissement EU / EP.

Les constructions pourront présenter un épannelage maximum en R+1. Les murs pignons et les toitures sont souvent visibles depuis les maisons voisines et depuis l'espace public. L'ensemble des façades et la couverture devront ainsi faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

Formes de toitures et gestion du dernier étage bâti

Prescriptions obligatoires

Les toitures devront satisfaire aux règles prévues à l'article 1AU11 paragraphe 11.2 du P.L.U en vigueur.

Les toitures des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes devront être constituées de deux versants principaux en tuiles en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue ou d'aspect identique à la tuile.

Les toitures terrasses et l'emploi d'autres matériaux pourront également être autorisées, dans le cas d'architecture contemporaine, à condition de s'intégrer dans l'environnement.

Les toitures ardoise, les plaques ondulées ou assimilées ainsi que les toitures de formes arrondies ne sont pas acceptées.

Aucun débord de toiture ne sera admis en débord et surplomb du domaine public. Les eaux pluviales doivent être récupérées et renvoyées au réseau depuis la parcelle privative.

Les souches de cheminées seront positionnées près de l'axe du faîtage.

Recommandations qualitatives

L'étage de la construction peut être traité en attique. La profondeur dégagée par rapport au nu de façade du RDC est l'occasion de terrasses et de compositions qui enrichissent le bâtiment et sa lecture depuis l'espace public.

Si tel est le cas, il sera imposé au constructeur d'anticiper et de gérer efficacement les covisibilités qui pourraient être générées avec le voisinage.

L'efficacité de ce traitement pérenne sera apprécié par l'urbaniste conseil à l'occasion du VISA de permis de construire.

6. STATIONNEMENTS

Prescriptions obligatoires

Deux places de stationnements par logement sont définies au plan de composition PA4 (hors garage).

Les dimensions (6m de large par 5m de profondeur) devront être respectées par les acquéreurs qui auront à charge de les réaliser.

Les aires de stationnement indiquées au plan PA4 ne pourront pas être couvertes et fermées.

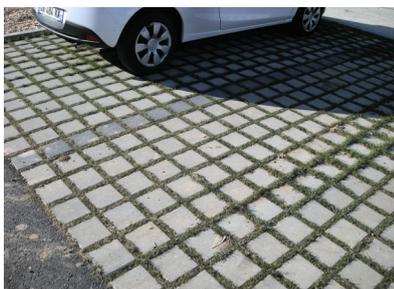
Les garages «en dur» devront être implantés dans la zone de constructibilité et dans la continuité des aires de stationnement aménagées en façade.

La possibilité est laissée aux acquéreurs de faire entrer la voiture dans le jardin avant jusqu'au pied de l'habitation. Dans ce cas, la voie d'accès sur la parcelle privative est à la charge du propriétaire et sera réalisée dans la continuité de l'aire de stationnement.

Cette allée carrossable devra être traitée de manière qualitative afin de s'intégrer au mieux au jardin. Le recours à l'enrobé y est interdit sauf pour la surface des deux places de stationnements.

Recommandations qualitatives

Des matériaux perméables seront privilégiés pour les deux places extérieures de stationnement privatifs comme les pavés à joints engazonnés, les bandes de roulement béton...



Pavés engazonnés



Dalles «Evergreen» engazonnées ou gravillonnées



Bandes de roulement pavées ou béton balayé



Allée gravillonnée

7. PALETTE DE MATÉRIAUX

Prescriptions obligatoires

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AU11.

Ces règles concernent la construction principale et les bâtiments annexes, garages et car port, abris de jardins...

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant.

Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie. Ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels. Leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

D'une manière générale, sauf cas de projets d'innovation architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région. L'adaptation au sol devra être particulièrement étudiée.

Les enduits devront présenter une finition lissée ou gratté fin.
Les maisons en ossature bois, avec parement bois, sont encouragées.

Dans le cas d'une architecture contemporaine, les tubes inox ou laqués noir sont autorisés pour la réalisation des conduits de cheminées.

Les menuiseries et volets battants PVC sont interdits. Les volets roulants PVC sont autorisés.

Les toitures ardoise, les plaques ondulées ou assimilées ainsi que les toitures de formes arrondies ne sont pas acceptées.

Les abris en tôle métallique sont interdits. Au delà d'une superficie supérieure à 20m², les annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction initiale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Liste non exhaustive de matériaux proscrits:

- L'utilisation du PVC est proscrit (y compris pour les menuiseries extérieures).
- Les matériaux pastiches: bois reconstitués, parement en fausse pierre, fausse brique...
- Les descentes d'eaux pluviales et les boîtes à eau en PVC.
- Les enduits ribés et projetés
- Les lasures ou peintures sur bois autres que de couleur grise, blanche ou noire.
- Les murs parpaings, béton, ou pale-planche non enduits en limite séparative.

Recommandations qualitatives

Au delà des intérêts économiques, il est demandé aux constructeurs de porter attention aux matériaux et parements choisis, à leur entretien et leur durabilité.

Les couleurs utilisées révéleront la composition des volumes et les détails architecturaux comme les décrochés, les auvents ou portes d'entrées...

Seront privilégiés tous les rendus de matériaux bruts (type zinc naturel, bois naturel,...).
Les utilisations de bois naturels de classe 4 seront privilégiés sans traitements de finitions (peintures ou lasures).

8. GESTION DES LIMITES

Principe

Les compositions paysagères des espaces publics recherchent un caractère naturel et champêtre. Au fil des parcours, la présence ou non de clôtures et leurs caractéristiques (hauteur, matériaux, mise en œuvre, couleur ...) contribuent directement aux ambiances des espaces publics.

Dans la recherche d'une certaine homogénéité du paysage de ce quartier, il sera ainsi demandé aux acquéreurs de traiter de manière qualitative les clôtures, les espaces attenants sur l'espace privatif et de les entretenir durablement.

Les clôtures sur domaine privé seront à la charge des acquéreurs. Quelque soit les cas, les propriétaires devront se concerter et s'entendre entre voisins afin de s'accorder sur le traitement des limites de lots.

Prescriptions obligatoires

Clôtures en limite de voirie pour la façade d'accès à la propriété



Localisation des linéaires de clôtures en limite de voirie pour la façade d'accès à la propriété

Les clôtures devront respecter les dispositions du P.L.U en vigueur.

Il n'est pas souhaité d'édification de clôtures en limite de voirie. Les limites de propriété peuvent ainsi être marquées sans ouvrage structuré mais traitées par des plantations.

Dans le cas d'une édification de clôture en façade de lot, celle-ci sera obligatoirement implantée dans la continuité de l'alignement de la façade principale et devra être constituée d'un mur enduit deux faces, d'une hauteur maximale de 1.00m surmontée ou non de lisses ou panneaux ajourés ou treillis soudés.

La hauteur totale ne devra pas excéder 1.50m sur ces linéaires et devront être obligatoirement doublées au devant par des haies et/ou végétaux afin de les habiller depuis l'espace public.

Les matériaux de type PVC, imitations, plaques de béton pré-moulées sont interdits. Les matériaux destinés à être enduits devront présenter une finition lissée et ne pourront être laissés bruts. Ils devront présenter une couleur identique aux façades de l'habitation.

Dans le cas d'une installation de clôture, il est demandé aux acquéreurs de privilégier un mur bahut enduit deux faces de 0.50m et surmonté d'une clôture légère qui viendra se fondre dans le végétal à terme.

Sont **autorisées**, d'une hauteur maximale totale (mur+panneau) de 1m50 :



Élévations parpaing enduits
hauteur inférieure à 1m00



«Grillages à moutons» sur
poteaux châtaigniers



Claustres bois ajourés



Panneaux treillis soudés



Panneaux treillis soudés habillés
Ganivelles en châtaignier
en pares vues en lamelles bois traité



Sont notamment **interdits** :



Plaques de béton pré-moulées



Clôtures plastiques, PVC,
imitations bois...



Lames bois sur soubassements
maçonnés



Panneaux bois opaques



Grillage torsadé

8. GESTION DES LIMITES

Prescriptions obligatoires

Clôtures en limite du domaine public, le long d'une voie autre que la façade d'accès à la propriété



Localisation des linéaires de clôtures en limite du domaine public, le long d'une voie autre que la façade d'accès à la propriété

Les clôtures devront respecter les dispositions du P.L.U en vigueur.

Dans le cas d'une édification de clôture en façade de lot, celle-ci pourra être de même nature que la clôture sur façade principale mais d'une hauteur maximale de 1.80m.

Ces linéaires devront être obligatoirement doublées au devant par des haies et/ou végétaux afin de les habiller depuis l'espace public.

Les matériaux de type PVC, imitations, plaques de béton pré-moulées sont interdits. Les matériaux destinés à être enduits devront présenter une finition lissée et ne pourront être laissés bruts.

Prescriptions obligatoires

Clôtures en limite séparative



Localisation des linéaires de clôtures en limites séparatives

Les clôtures devront respecter les dispositions du P.L.U en vigueur.

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives et en fonds de lots est fixée à 1,80m maximum.

Elles pourront être doublées ou non de haies et plantations.

Les clôtures pourront être de même nature que la clôture sur façade principale. Elles pourront être également en bois.

Les murs de soutènement séparatifs (pour la gestion des dénivelés) devront présenter une hauteur de 0,5m maximum.

Dans le cas d'une installation de clôture, il est demandé aux acquéreurs de privilégier des clôtures légères qui viendront se fondre dans le végétal à terme.

Sont **autorisées**, d'une hauteur maximale de 1m80 :



Ganivelles en châtaignier



«Grillages à moutons» sur poteaux châtaigniers



Claustras bois ajourés



Panneaux treillis soudés



Panneaux bois opaques



Panneaux treillis soudés habillés en pare vues en lamelles bois traité



Élévations parpaing enduits hauteur inférieure à 1m00

Sont notamment **interdits** :



Plaques de béton pré-moulées



Clôtures plastiques, PVC, imitations bois...



Lames bois sur soubassements maçonnés

Portails et Portillons

Suivant la configuration, l'installation d'un portillon ou d'un portail d'accès dans l'alignement de la clôture est autorisé. Il devra s'intégrer à l'esthétique globale de la clôture.

Les portails et portillons devront présenter une hauteur inférieure ou égale à 1m50.

Les soubassements et assises maçonnées sont autorisées mais devront présenter une hauteur inférieure ou égale à 0.50m.

Sont **autorisées**, d'une hauteur maximale de 1m50 :



portillons bois + ou - opaques



Portail coulissant bois



Portail bois à claire voie



Portail bois style champêtre



Portail mixte bois / alu laqué



Portail métallique laqué

Ne sont pas autorisés les aspects et matériaux suivants pour les portails et portillons:

les imitations bois, pastiches, plastiques et PVC.

9. TRAITEMENT PAYSAGER SUR LA PARCELLE PRIVÉE ET LES LIMITES SÉPARATIVES

Prescriptions obligatoires

Le recours aux espèces locales est un des invariants de l'élaboration de la palette végétale.

Le travail du sol est indispensable au bon développement racinaire des végétaux. Au préalable de toute plantation, il est indispensable de décompacter les terres sur une profondeur minimum de 40 cm et de faire un apport de compost en surface.

Le paillage est une autre étape importante de la plantation. Il permet de maintenir l'humidité et de limiter la croissance des plantes herbacées dites adventices. Il sera de type :

- copeaux de bois. Sa décomposition participe à la fertilisation sol (apport en matière organique). Il conviendra de prévoir un rechargement annuel.
- ou minéral de type gravier de granit concassé.

Sont interdits les conifères type Thuya.

Les haies composées d'une seule essence à fonction d'écran y est proscrite.

Gestion et traitement paysager en interface lot privé / espace public

L'acquéreur du lot aura à sa charge la réalisation et l'entretien des haies en visant à assurer leur pérennité.

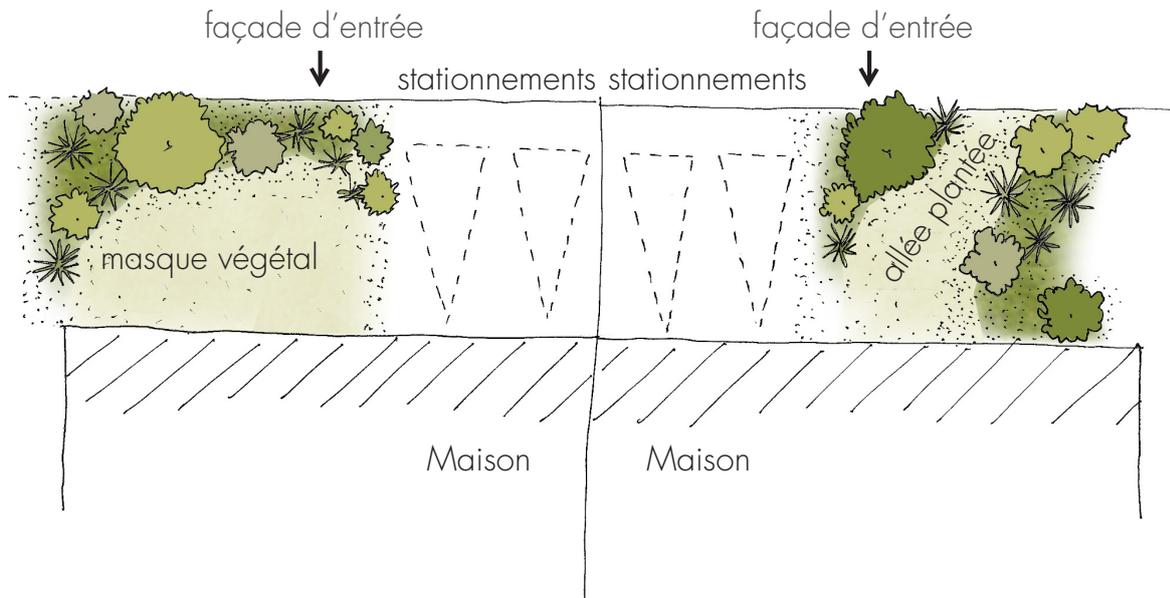
Recommandations qualitatives

Sur les emprise en limite d'espace public, dans la bande de recul des façade principales, il est conseillé aux acquéreurs de participer à la qualité du paysage du quartier en installant des végétaux mêlant petits arbustes (environ 40%), plantes vivaces et graminées (environ 60%).

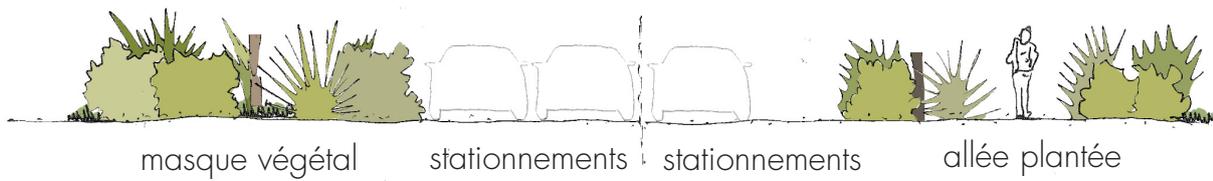
Cet aménagement végétal participera à la mise en scène de l'espace d'accueil ainsi qu'à la composition paysagère du quartier.

Croquis de principe de végétalisation, à titre d'exemple, pour le traitement de la bande de 5m en façade de lot :

Croquis vue en plan



Croquis vue de face



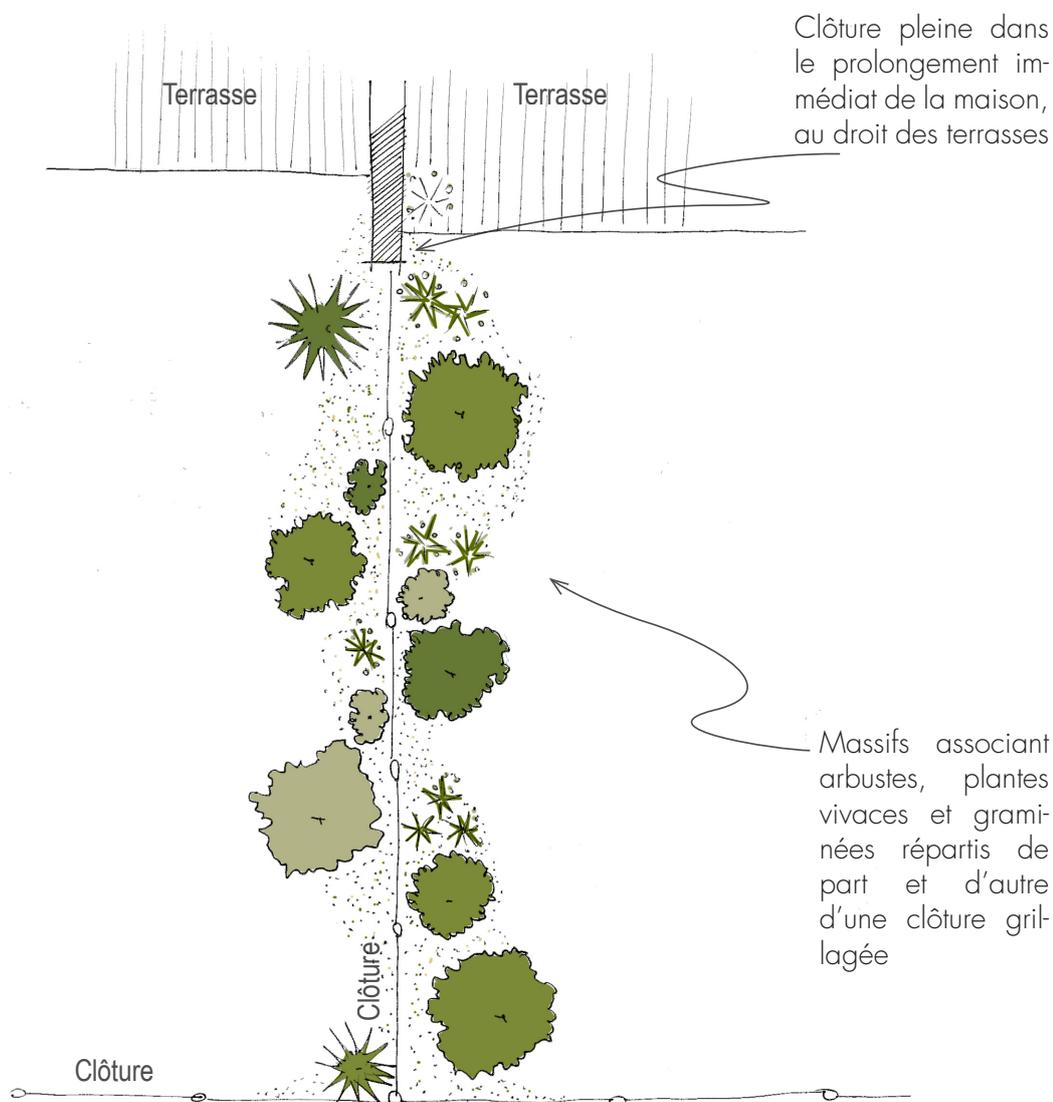
Recommandations qualitatives

Les recommandations qui suivent visent à estomper le caractère longiligne des parcelles, induit par la réduction des tailles de terrain où des linéaires de haies sont plantés systématiquement de part et d'autre des clôtures séparatives.

Il est ainsi proposé la mise en place d'un «filtre vert» ondulant de part et d'autre de la limite parcellaire.

De ce jeu d'ondulations naissent les contours de sous-espaces qui, combinés les uns aux autres, serviront de base à la composition du futur jardin.

Illustration du principe de «filtre vert»



10. ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET FONCTIONNELS

Phase chantier

Le chantier, les aires de levage, de stockage ou de cantonnement devront être parfaitement sécurisées.

Aucun stockage sur l'espace public ou sur les parcelles voisines ne sera toléré. Le passage d'engins de chantier est cantonné aux aires de stationnements indiqués sur plan.

Toute réparation induite par des dégradations constatées sur les parcelles voisines ou l'espace public sera portée à charge de l'acquéreur (qui répercutera la faute sur son maître d'œuvre et/ou ses entreprises).

Déchets

Prescriptions obligatoires

La collecte des déchets est organisée autour d'un espace d'apport volontaire autour de la placette Sud pour les lots 10 à 17. La collecte sera effectuée en porte à porte pour les lots 1 à 9 et 18 à 22

Réseaux

Certains acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun d'alimentation EDF, téléphone ou éclairage public. Ce coffret sera dans la mesure du possible, juxtaposé au coffret de branchement EDF privé et intégré au mur de clôture. Les lots concernés seront définis après étude détaillée des réseaux par les différents concessionnaires.

Les compteurs de réseaux sont implantés en limite séparative dans la bande des 5m en façade.