

TRÉMANI
ARCHITECTES & URBANISTES

10 rue Charles Laisant
44 610 INDRE
02 40 92 87 48
contact@tremani.fr
www.tremani.fr



CAHIER DE PRESCRIPTIONS ET DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

LOTISSEMENT DE KEROBIN 1 sur la commune de Locqueltas



SOMMAIRE



1. OBJET DU CAHIER DE PRESCRIPTIONS.....	p. 4
Rôle de l'Urbaniste Conseil	
Modalités de suivi	
Informations	
2. PRÉSENTATION DU LOTISSEMENT DE KEROBIN.....	p. 6
Plan de situation	
Plan masse	
Plan des espaces paysagers et de liaisons douces	
Plan de voiries et de circulations	
3. PRÉSENTATION DES LOTS A BÂTIR.....	p. 10
Plans graphiques des prescriptions	
4. IMPLANTATIONS DU BÂTI.....	p. 17
Règles d'implantations et d'alignement du bâti.	
Implantations & principes d'ensoleillement	
5. VOLUMÉTRIES & FORMES BÂTIES.....	p. 21
Épannelage réglementaire et hauteur des constructions	
Formes de toiture et gestion du dernier étage bâti	
6. STATIONNEMENTS.....	p. 22
7. PALETTE DE MATÉRIAUX.....	p. 23
8. GESTION DES LIMITES.....	p. 24
Principe	
Clôtures en limite de voies et emprises publiques réalisées dans le cadre de l'opération	
Clôtures en limites latérales et de fond de parcelle à la charge des acquéreurs	
Clôtures en entrée de lots à la charge des acquéreurs	
Portails et portillons	
Clôtures en limites séparatives à la charge des acquéreurs	
9. TRAITEMENT PAYSAGER SUR LA PARCELLE PRIVÉE ET LES LIMITES SÉPARATIVES.....	p. 33
Gestion et traitement paysager de la bande en façade de lot	
Palette végétale	
10. ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET FONCTIONNELS.....	p. 39
Phase Chantier	
Déchets	
Réseaux	
Obligation de rétention des eaux pluviales à la parcelle	

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 la commune de Locqueltas, porteur de l'aménagement du lotissement de Kerobin 1.

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' ARCHITECTE CONSEIL

Il 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 de Kerobin. 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

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

Une réunion de rencontre et d'échange permettra de vérifier les grandes lignes du projet (implantation, volumétrie, organisation des espaces extérieurs...) et sa concordance avec le cahier de prescriptions. La présence de l'acquéreur et de son maître d'oeuvre est obligatoire. (Éléments à fournir: plan masse, façades, coupe de principe).



A l'issue de cet échange organisé au stade de la conception du projet architectural (AVP), le dossier complet de la demande de permis de construire sera communiqué à l'Architecte Conseil (en 2 exemplaires sur support papier).

Au terme de l'étude de ce dossier, un exemplaire visé et tamponné 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 DE KEROBIN 1

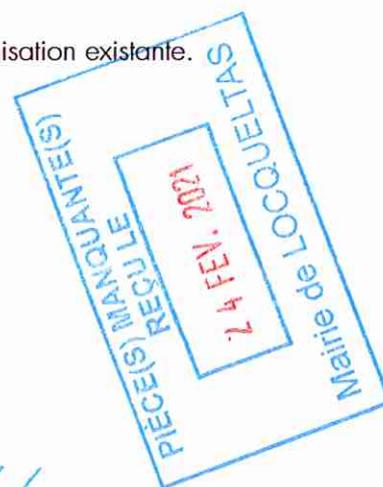
Plan de situation



Le lotissement du Kerobin se situe en rive Est de la commune.

Le quartier est distant d'environ 1,5 km de l'échangeur de la D767 en direction de Vannes et Locminé et à 400m à vol d'oiseau du cœur du bourg et de ses équipements.

Le projet d'aménagement investit une parcelle agricole en continuité de l'urbanisation existante.



Plan masse

PIÈCE(S) MANQUANTE(S)
REÇU LE
24 FEV. 2021
Mairie de LOCQUELTAS



Le lotissement propose typiquement une implantation en bande le long des voies d'accès. Les surfaces de lots proposés s'étendent d'environ 330 m² à 520 m². Le quartier répond aux objectifs de densité actuels et de rationalisation des espaces agricoles consommés par la nouvelle urbanisation.

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

Des espaces paysagés et récréatifs ponctuent le quartier afin de créer des moments de respiration et de convivialités.

Un parcours de liaison douce Nord / Sud richement paysagé s'étire jusqu'au chemin de l'étang en rive Sud et ouvre le quartier à son environnement naturel.

Plan des espaces paysagers et de liaisons douces



Les espaces publics se découvrent au fil des liaisons piétonnes, d'Est en Ouest et du Nord au Sud.

Ils proposent des ambiances et des usages différenciés: Verger, prairie fleurie, ...

Les chemins piétons aux ambiances et traitements variés rythment l'espace public et créent une respiration dans le tissu urbain: chemins creux vers l'étang préservé, venelle piétonne, promenade plantée...

Les voiries en sens uniques Est-Ouest s'ouvrent en biseau et ménagent de larges «fenêtres» ouvertes sur le Grand Paysage en façade Est.

Le verger en entrée met en scène le chemin vers l'étang au sud et invite à découvrir le quartier. Cet espace de convivialité constitue un lieu de rencontre et d'échange à l'écart du flux traversant de véhicules. Les deux beaux arbres existants sont conservés.

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.

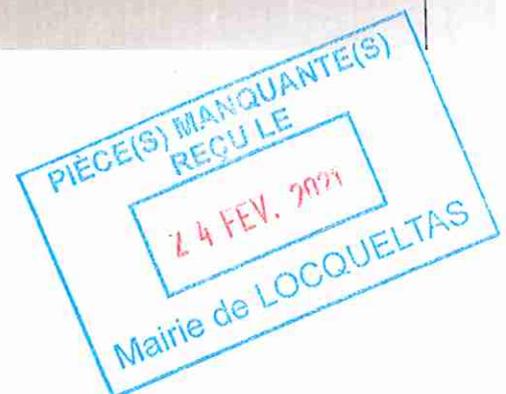
RECUE(S) MANQUANT(E)S
RECU LE 24 FEV. 2021
Maire de LOUQUETAS

Plan de voiries et de circulations



Légende

- Rues principales double sens
- Ruelle d'accès aux parcelles - sens unique
Espace mixte piétons, cycles, autos
- Stationnements visiteurs (20 places)
- △
△
 Stationnements privés à la charge de l'acquéreur (2 par logement)



L'entrée/sortie principale du quartier est travaillée en rive Ouest, dotée d'un gabarit de voie en adéquation avec les flux de circulation du lotissement (5m). Cette entrée se compose d'une liaison piétonne dédiée (2m) séparée de la voie d'accès véhiculée par une noue engazonnée (1.50m). La desserte automobile interne est conçue pour un usage à faible vitesse, calibrée en voirie partagée (4m de chaussée + 1,5m de venelle).

Deux accès dédiés uniquement aux engins agricoles sont ménagés en rive Est de l'opération pour la desserte du champ d'exploitation.

Chaque parcelle dispose de 2 stationnements privés. En complément, 20 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

Légende Prescriptions:

-  N° du lot / Surface estimée avant bornage géométrique
-  Limites de lots
-  Cotes générales de la parcelle (avant bornage)

Règles d'implantation

-  Zone de constructibilité imposée
-  Zonage A du PLU - Emprise inconstructible
-  Cotes indicatives zone constructibilité
-  Alignement de façade principale sur 3m linéaire continu minimum
-  Construction imposée en limite séparative
-  Alignement de façade soit en limite séparative soit en recul de 2m minimum
-  Espace de stationnement (soumis à prescriptions)

Traitement paysager à la charge de l'acquéreur

-  Bande à paysager en façade de lot

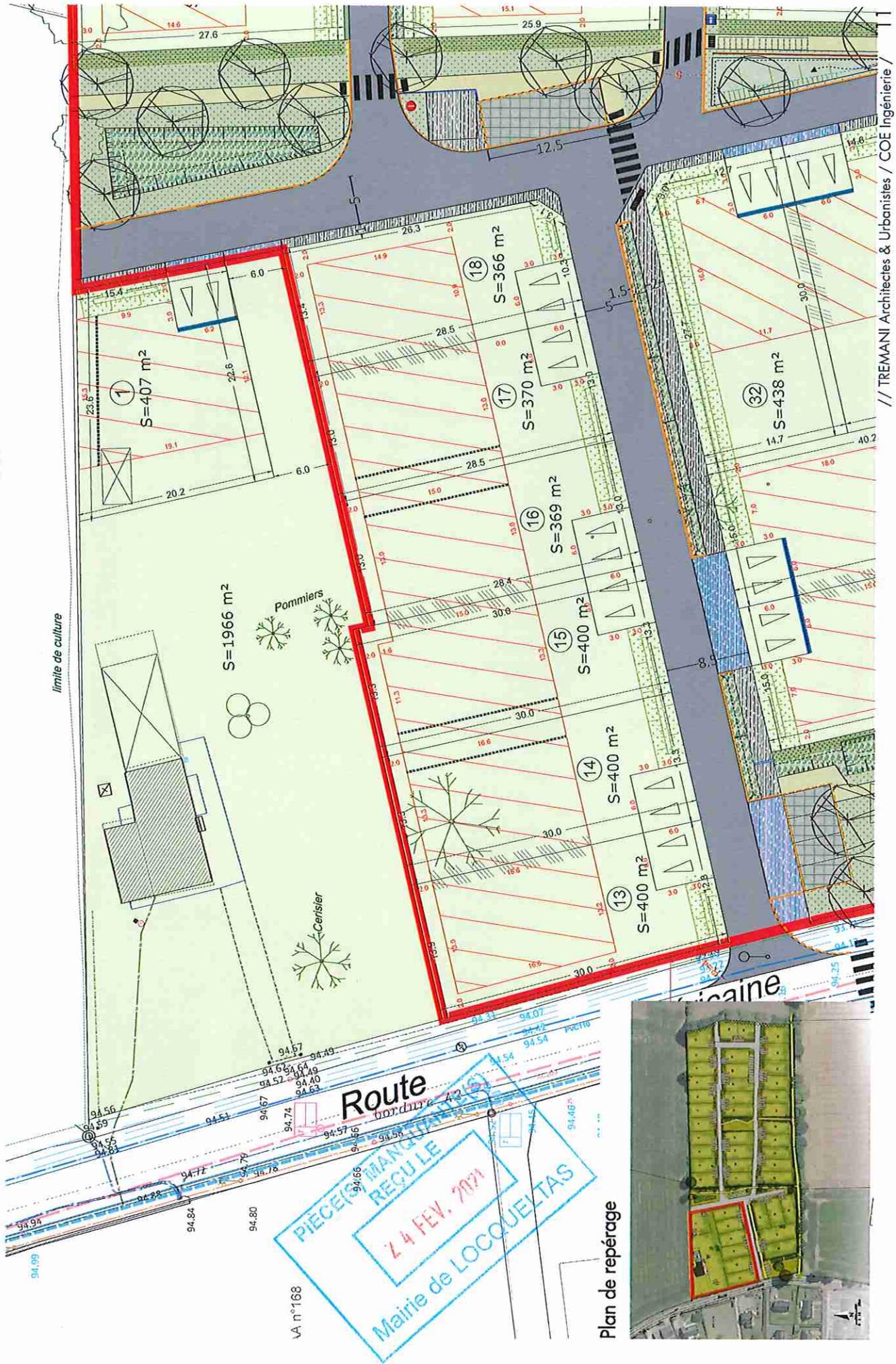
Traitement paysager réalisé dans le cadre de l'opération

-  Haie champêtre plantée sur parcelle en rive du chemin vers l'étang
-  Clôtures ganivelles 1,80m en rive du chemin vers l'étang

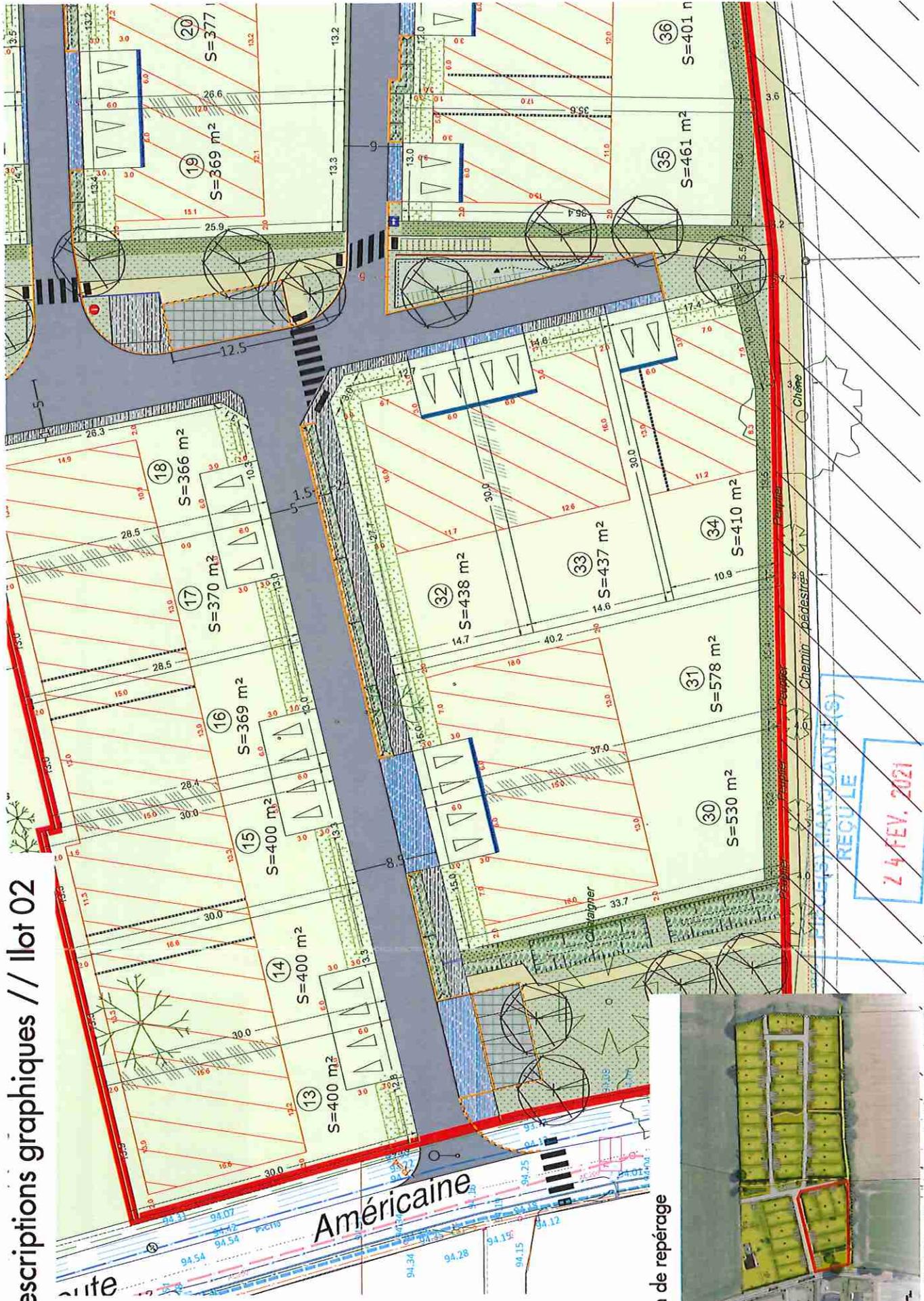


Prescriptions graphiques // Ilot 01

n°94



Prescriptions graphiques // Ilot 02



PLANS MANQUANTS (S)
RECULE

24 FEV. 2021

Mairie de LOCQUETAS

Plan de repérage



Prescriptions graphiques // Ilot 03



Plan de repérage



Prescriptions graphiques // Ilot O4



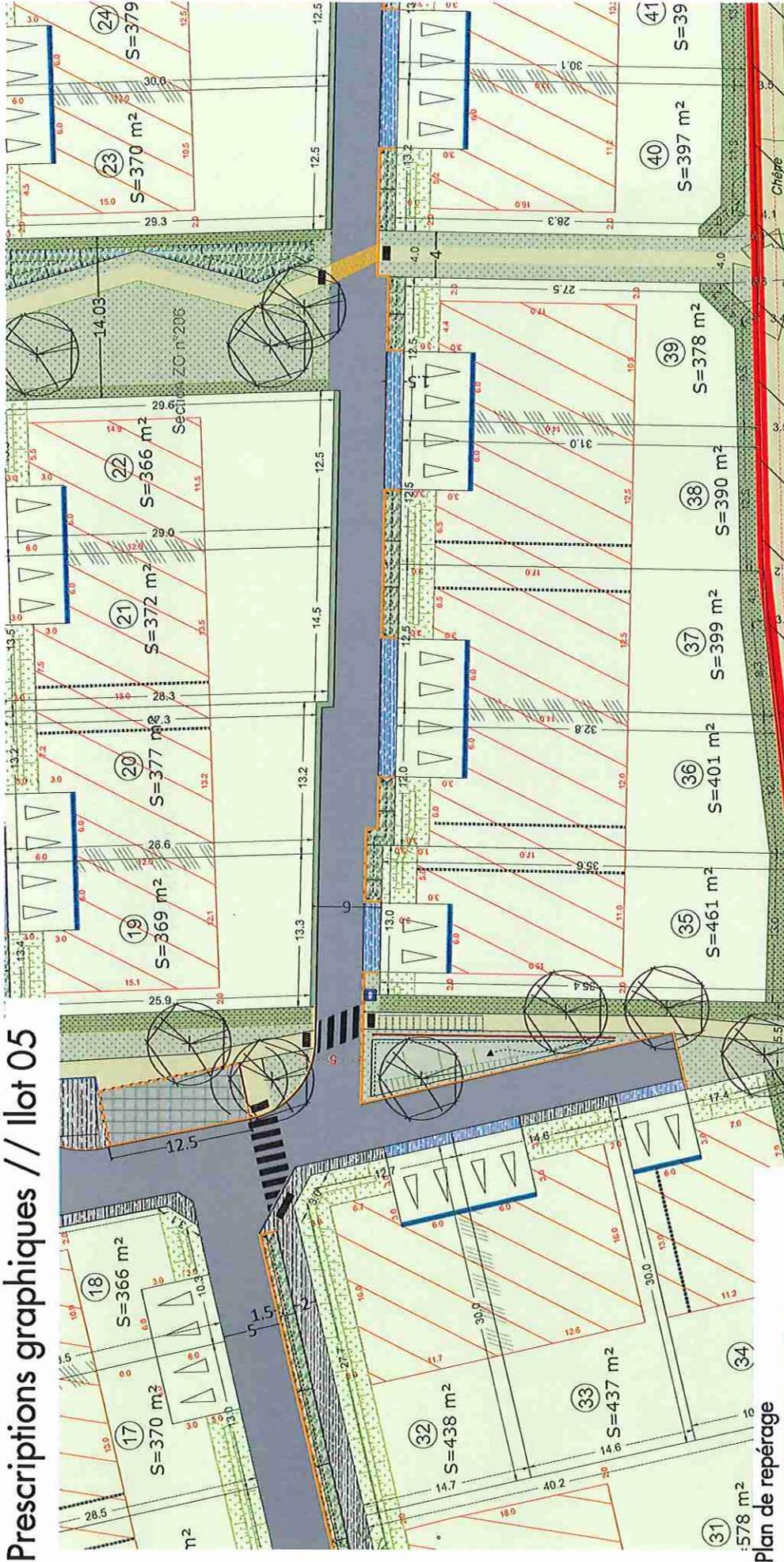
Plan de repérage



24 FEV. 2021

Mairie de LOCQUETAS

Prescriptions graphiques // Ilot 05

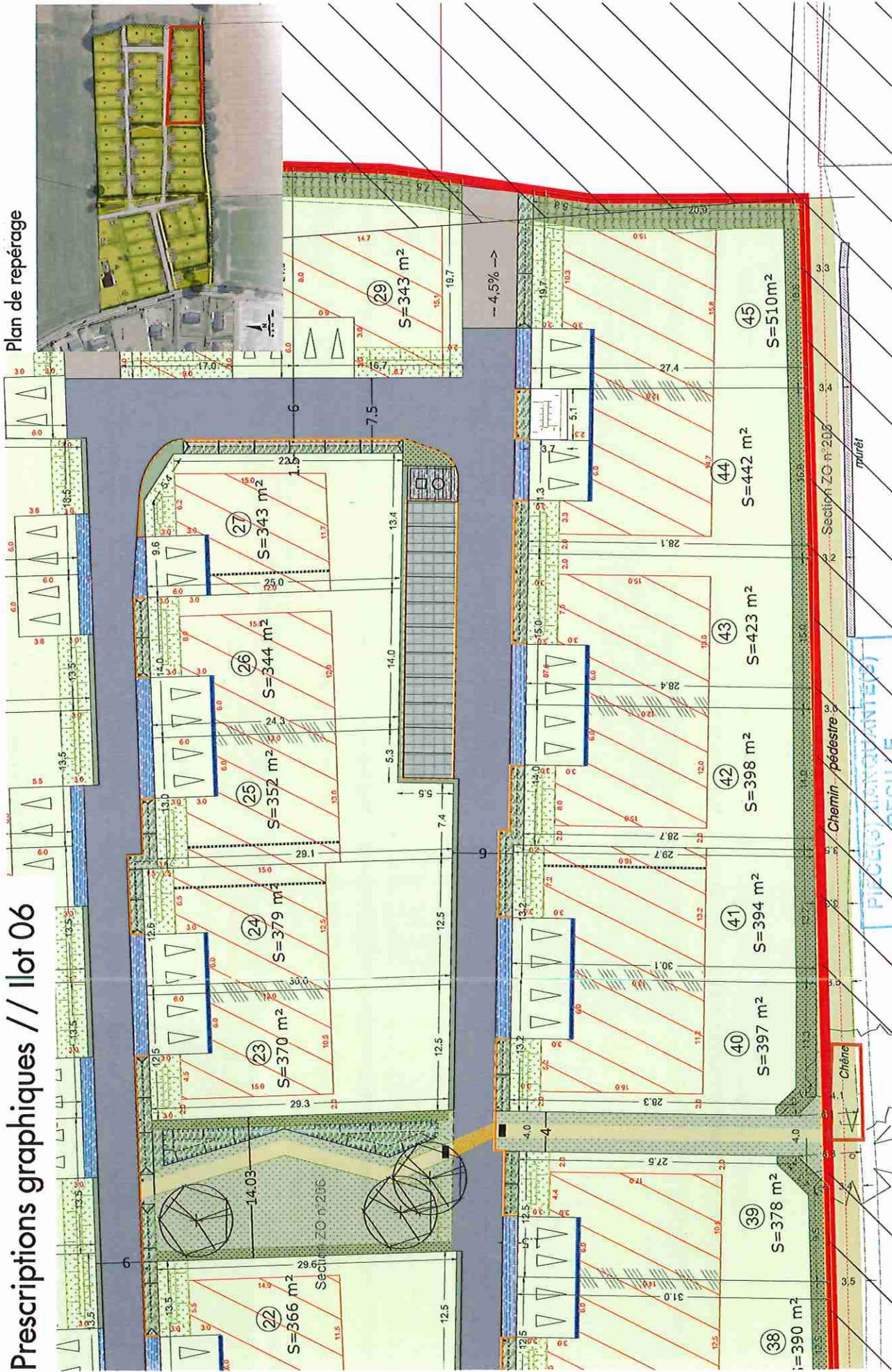


Plan de repérage

PIECE(S) MANQUANTE(S)
REÇU LE
24 FEV. 2021
Mairie de LOCQUETAS

Section ZO n°48

Prescriptions graphiques // Ilot 06



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

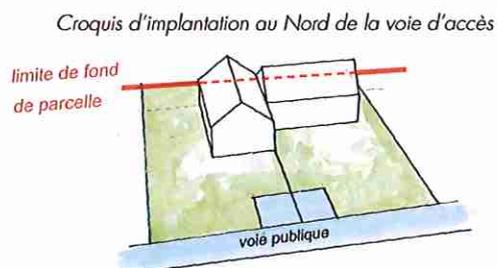


Les bâtiments devront obligatoirement s'inscrire dans le périmètre d'emprise constructible défini selon le plan des prescriptions graphiques. Des cotes indicatives permettent d'estimer sur plan les marges constructibles.

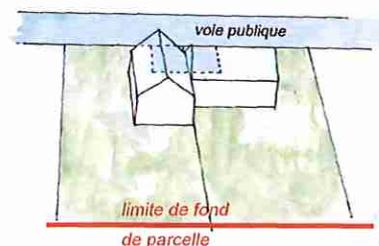
Aucun débord de toiture ne sera admis en débord et surplomb du domaine public. Un bornage de géomètre stipule la surface et les limites et l'emprise exacte de chaque lot (document annexe).

Alignements bâtis

Limites de fond de parcelle



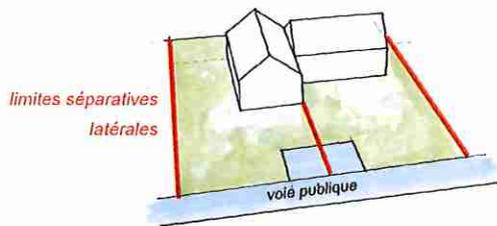
Croquis d'implantation au Sud de la voie d'accès



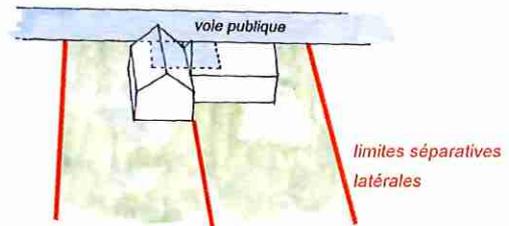
Les constructions principales devront s'édifier dans la zone de constructibilité définie aux plans de prescriptions graphiques.

Limites séparatives latérales

Croquis d'implantation au Nord de la voie d'accès



Croquis d'implantation au Sud de la voie d'accès



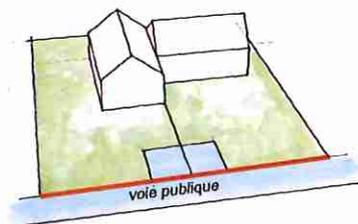
Les constructions principales devront s'édifier dans la zone de constructibilité définie aux plans de prescriptions graphiques.

Selon les cas définis au plan graphique des prescriptions, les constructions seront implantées:

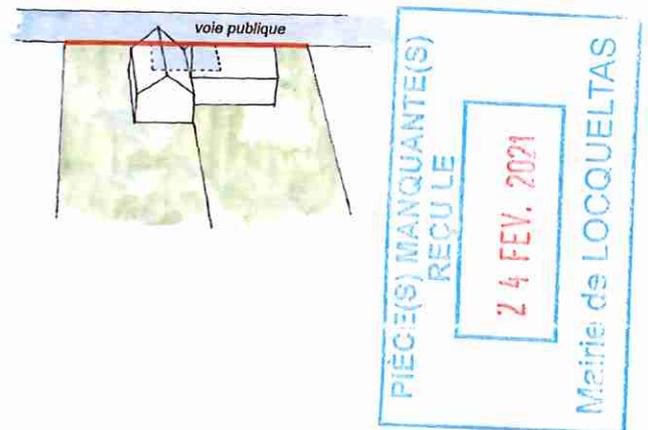
- ■ - A l'alignement de la limite séparative ou selon un recul de 2 m minimum.
- ▨ - A l'alignement de la limite mitoyenne (imposé).

Limites publiques en façade

Croquis d'implantation au Nord de la voie d'accès



Croquis d'implantation au Sud de la voie d'accès



— Limite publique en façade

Les constructions principales devront s'édifier dans la zone de constructibilité définie aux plans de prescriptions graphiques.

Des lignes d'accroches indiquent un alignement obligatoire de la construction principale sur un linéaire de 3m minimum continu.

Dépendances

Les annexes et terrasses pourront s'implanter en dehors des zones de constructibilité.

Elles devront s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait minimal d'au moins 1 m.»

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 sauf pour leur toiture.

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



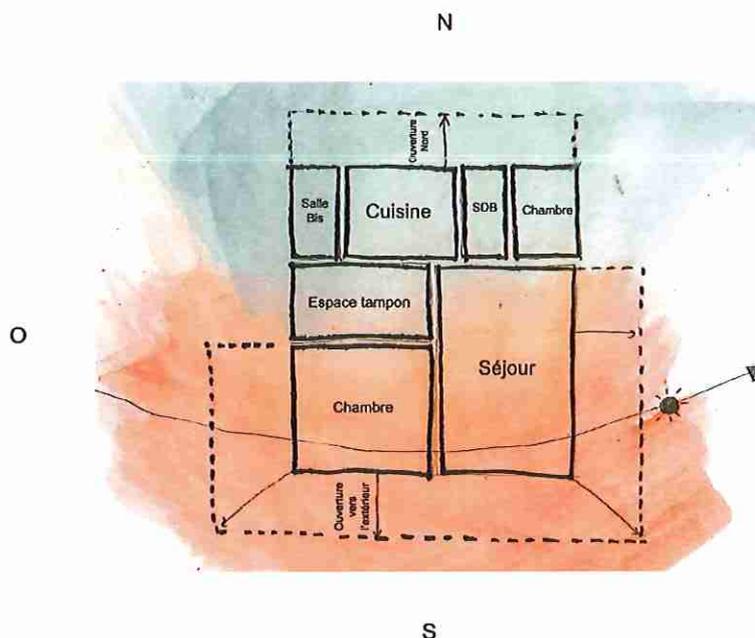
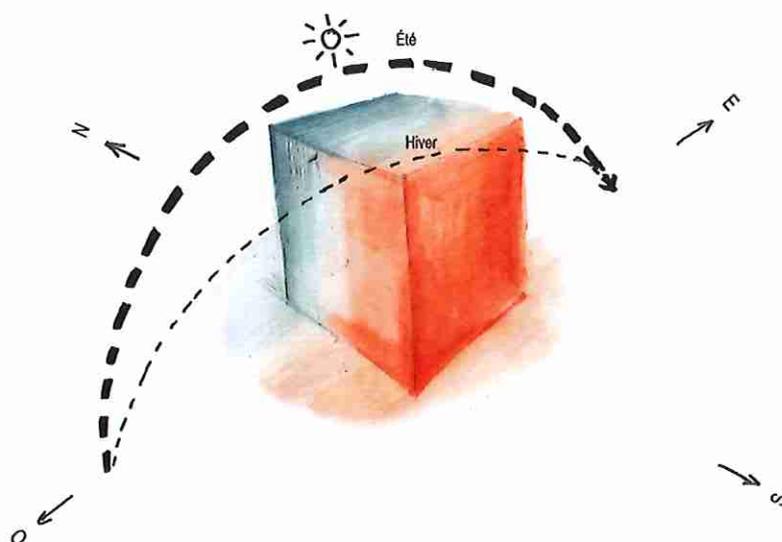
Implantations & principes d'ensoleillement

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.



PIÈCE(S) MANQUANTE(S)
RECULE
24 FEV. 2021
Mairie de LOCQUeltas

5. VOLUMÉTRIES & FORMES BÂTIES

Épannelage réglementaire & hauteurs des constructions

Prescriptions obligatoires

Les hauteurs des constructions et de leurs annexes devront être conformes au règlement d'urbanisme en vigueur. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
- 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut

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.

Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale à l'égout est de 3,50 m.

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

Il revient au maître d'oeuvre-constructeur de s'assurer sur site des altimétries et niveaux d'implantation de la maison sur le terrain afin de garantir la bonne transition avec l'espace public et le bon fonctionnement gravitaire des écoulements EU et EP.

Formes de toitures et gestion du dernier étage bâti

Prescriptions obligatoires

Les toitures terrasse, monopente et double pente du dernier étage sont autorisées ainsi que les profils originaux représentant une expression architecturale d'intérêt pour le quartier.

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 privée.

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

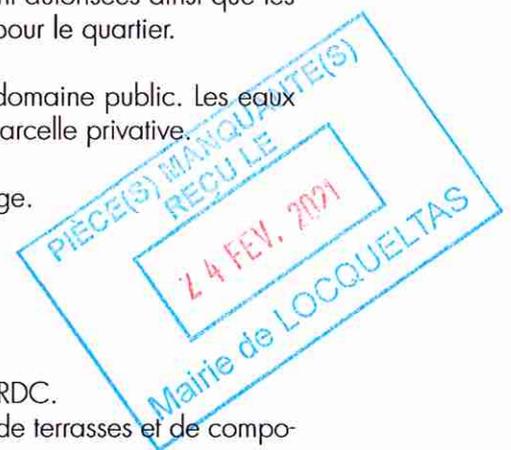
Recommandations qualitatives

L'étage de la construction peut s'implanter en retrait des façades du RDC.

La profondeur dégagée par rapport au nu de façade 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'architecte conseil à l'occasion du VISA de permis de construire.



6. STATIONNEMENTS

Prescriptions obligatoires

Deux places de stationnements par logement sont définies aux plans graphiques de prescriptions (hors garage).

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

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

La construction d'un abri ou carport ouvert en ossature bois sera toléré. La structure choisie devra être soignée et s'accorder avec l'aménagement et le paysagement du quartier. La structure devra s'implanter dans les dimensions précitées. Il sera admis une marge de profondeur complémentaire de 50 cm pour l'intégration de l'ossature structurante. Sa hauteur ne devra pas dépasser 2,60m à l'égoût.

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

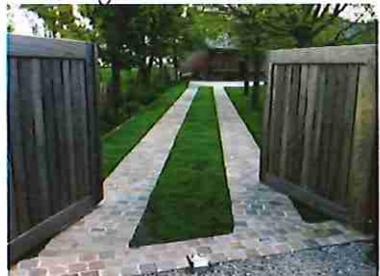
Des matériaux perméables seront privilégiés pour les deux places extérieures de stationnement privatifs comme les pavés à joints engazonnés, les bandes de roulement béton, les bétons drainants...



Pavés engazonnés



Dalles «Evergreen» engazonnées ou gravillonnées



Bandes de roulement pavées ou béton balayé



Allée gravillonnée



7. PALETTE DE MATÉRIAUX

Prescriptions obligatoires

Les formes et matériaux utilisés devront être conformes au règlement d'urbanisme en vigueur. Ces règles concernent la construction principale et les bâtiments annexes, garages et car port, abris de jardins...

Une large gamme de matériaux et de couleurs est aujourd'hui disponible afin de servir une expression architecturale contemporaine et qualitative qui participe à l'image du quartier.

Les couleurs employées devront être traduites dans les matières et textures employées (métal, bois, zinc, ardoise...) et non dans les enduits, les peintures ou les lasures.

Elles pourront être largement utilisées dans la mesure où elles participent à une composition globale. Les effets «de masse» seront évités s'ils sont de nature à contredire la diversité bâtie recherchée.

Les imitations et pastiches de matériaux sont interdites (bardages PVC imitation bois...). Certains matériaux comme les enduits grattés, ribés et projetés sont interdits. L'utilisation du PVC est proscrit (sauf pour les menuiseries extérieures).

Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas rester apparents: parpaings, briques,...

Liste non exhaustive de matériaux proscrits:

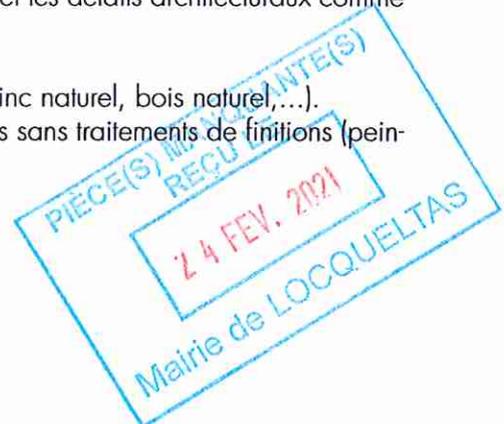
- L'utilisation du PVC est proscrit (sauf pour les menuiseries extérieures).
- Les matériaux pastiches: bois reconstitués, parement en fausse pierre, fausse brique...
- Les descentes d'eaux pluviales et les boîtes à eau en PVC.
- Les baguettes d'angle plastique sur les façades.
- Les enduits grattés, enduits ribés, et enduits projetés
- Les murs parpaings, béton, ou pale-planche en limite séparative.
- Les murs parpaings ou béton, même en soutènement du modèle de clôture imposé le long des espaces publics.

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 (sauf exception détaillée ci dessous). 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.

Clôtures en limite de voies et emprises publiques réalisées dans le cadre de l'opération

 Localisation des linéaires de clôtures réalisées dans le cadre de l'opération



E(S) MANQUANTE(S)
REÇU LE

24 FEV. 2021

Mairie de LOQUEMONT

Prescriptions obligatoires

Ces clôtures en rive Sud des lots 30,31, 34 à 45 bordent le chemin public vers l'étang. Elles seront réalisées par la municipalité dans le cadre des marchés de travaux du lotissement.

Ces clôtures ne seront donc pas portées à la charge des acquéreurs.

Ces clôtures en rive du chemin de l'étang seront constituées de **ganivelles bois d'une hauteur de 1,80m et doublées d'une haie vive sur le côté intérieur du lot.**

Toute intervention ou modification de ces ouvrages devra être portée à connaissance et validé par la Commune et sera à la charge des acquéreurs. Il est admis qu'un portillon de même nature que la clôture soit installé à la charge des acquéreurs afin d'accéder directement au chemin depuis le fond de lot. Cette intervention reviendra à la charge des acquéreurs qui devra notamment renforcer les abords et les poteaux en conséquence.

En cas d'enlèvement ou de dégradation (notamment en phase chantier), ces linéaires de clôtures et de haies devront être remplacés à l'identique à la charge des acquéreurs.

L'ajout de pare-vues de quelque nature que ce soit est formellement interdit. Cela viendrait à compromettre la stabilité et l'esthétique de ces éléments.

Références



clôtures de ganivelles bois doublées de haies



exemples de portillons d'accès au chemin acceptés



Clôtures latérales et de fonds de lots en limite de voies et emprises publiques à la charge des acquéreurs

Localisation des linéaires de clôtures en limite de voies et emprises publiques ou privées 

Spécificité des clôtures de fonds des lots 2 à 12 et 28 -29 et de la clôture latérale Est du lot 45 



Principe

Ces linéaires de clôtures bordent l'espace public en limites latérales ou de fonds de lots.

Les espaces publics sont conçus comme des espaces naturels et champêtres à l'image du paysage rural au pourtour de l'opération.

Il est donc recherché des clôtures d'aspect naturel et légères qui viendront s'harmoniser avec les espaces publics végétalisés.



Prescriptions obligatoires

Les clôtures en limite de voies et emprises publiques devront respecter les dispositions du P.L.U en vigueur.

La hauteur maximale sur ces linéaires est fixée à 1,80 mètre.

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

Types de matériaux autorisés en limite de voies et emprises publiques ou privées



Grillage «à moutons» sur poteaux châtaigniers



Ganivelles bois



Canisses sur grillage à moutons

Spécificité des lots 2 à 12 et 28 -29 et coté Est du lot 45 : Grillage à mouton sur poteau châtaignier doublées ou non d'une haie.



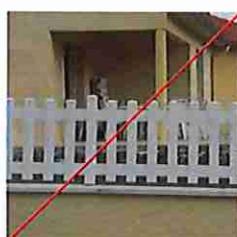
Types de matériaux interdits en limite de voies et emprises publiques ou privées



Muret maçonné réhaussé grille souple



Plaques de béton prémoulées



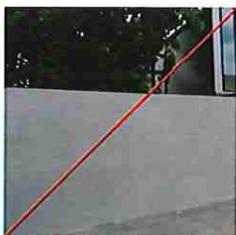
Muret maçonné réhaussé de bardage PVC



Grillage torsadé souple



Panneaux treillis soudé



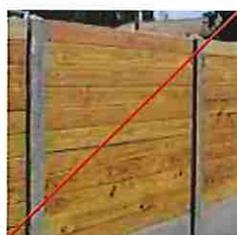
Parpaings enduits



Muret maçonné enduit réhaussé bardage bois



Muret maçonné réhaussé bardage alu à claire_voie



Lames bois sur soubassements maçonnés



Brises Vues

Clôtures d'entrée de lots en limite de voies et emprises publiques à la charge des acquéreurs

Localisation des linéaires de clôtures en limite de voies et emprises publiques ou privées



Principe

Ces linéaires de clôtures bordent l'espace public en façade des lots.

Une unité paysagère est recherchée sur ces façades de lots visibles depuis l'espace public. Depuis les voies d'accès, ces clôtures constituent une des premières images visuelles du quartier.

Les dispositions suivantes garantissent ainsi une cohérence d'ensemble et une transition réussie entre la parcelle privative et les espaces publics.



Prescriptions obligatoires

Les clôtures en limite de voies et emprises publiques devront respecter les dispositions du P.L.U en vigueur.

La hauteur maximale sur ces linéaires est fixée à 1,50 mètre.

Il n'est pas souhaité d'édification de clôtures en limite de voirie en façade de lots. 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 en recul d'au moins 3m depuis la limite d'empris publique.

Ce recul permettra l'implantation d'un espace planté en façade de lot qui intimisera les parcelles et habillera les clôtures. La plantation de ce merlon est imposée et revient à la charge des acquéreurs selon les prescriptions définies ci-après.

Types de matériaux autorisés en façades des lots



Grillage «à moutons» sur poteaux châtaigniers



Ganivelles bois



Parpaings enduits



Muret maçonné enduit réhaussé bardage bois



Muret maçonné réhaussé bardage alu à claire_voie



Lames bois sur soubassements maçonnés



Muret pierres



Muret pierres réhaussé bardage bois



Panneaux treilli soudé



Canisses



Lames bois



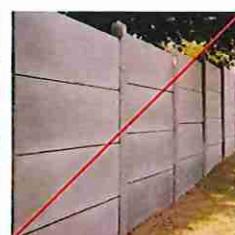
Clausrats bois



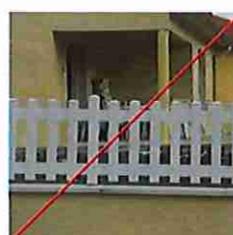
Types de matériaux interdits



Muret maçonné réhaussé grille souple



Plaques de béton prémoulées



Muret maçonné réhaussé de bardage PVC



Grillage torsadé souple



Brises Vues

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 autorisés :



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.



Clôtures séparatives en limites d'espaces privés à la charge des acquéreurs

Localisation des linéaires de clôtures en limites séparatives 



Principe

Ces linéaires de clôtures bordent les limites entre les lots cessibles.

Ces clôtures sont moins visibles depuis l'espace public mais nécessitent la recherche d'une certaine qualité afin d'assurer leur pérennité, leur facilité d'entretien et se prémunir d'éventuels conflits de voisinages.

Leur implantation sera privilégiée en limite de lot. Ceci implique un accord du voisin concerné pour toute déclaration obligatoire de ces clôtures en Mairie, au titre d'une Déclaration Préalable de Travaux ou du permis de Construire de la construction.

Les dispositions suivantes garantissent ainsi une cohérence d'ensemble à l'échelle du quartier



Prescriptions obligatoires

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

La hauteur maximale sur ces linéaires est fixée à 1,80 mètre.

Cas des limites séparatives entre les aires de stationnements

Dans le cas d'une installation de clôture en limite séparative entre les places de stationnements en façades, il est admis uniquement des ouvrages ne dépassant pas 1,5m de hauteur. Les soubassements et assises maçonnées sont autorisés mais devront présenter une hauteur inférieure ou égale à 0.50m.

Ces clôtures sont soumises à une règle de recul de 3m depuis la limite d'emprise publique. Cette distance minimale imposée a pour objet de garantir la bonne giration des véhicules depuis les voies d'accès.

Types de matériaux autorisés en limites séparatives



Parpaings enduits



Muret maçonné enduit réhaussé bardage bois



Muret maçonné réhaussé bardage alu à claire-voie



Lames bois sur soubassements maçonnés



Muret pierres



Muret pierres réhaussé bardage bois



Panneaux treillis soudé



Grillage «à moutons» sur poteaux châtaigniers



Ganivelles bois



Canisses



Lames bois



Claustrats bois



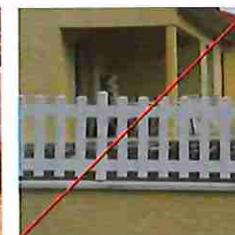
Types de matériaux interdits en limites séparatives



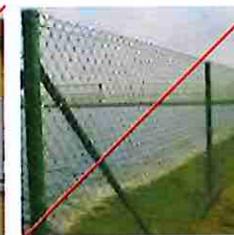
Muret maçonné réhaussé grille souple



Plaques de béton prémoulées



Muret maçonné réhaussé de bardage PVC



Grillage torsadé souple



Brisés Vues

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

Les différentes typologies de plantations détaillées ci-après font écho aux plantations de l'espace public. La composition végétale sera résolument champêtre. Une haie arbustive (hauteur variable) viendra en appui des strates herbacées de l'espace public

Les végétaux figurant dans les listes ont été choisis pour leur rusticité et l'intérêt tout au long de l'année suscité par leurs feuillages, leurs floraisons ou encore leurs rameaux décoratifs.

Les parties des lots individuels non réservées à la construction seront aménagées en jardins d'agrément.

Les végétaux de moins de 2m seront plantés à au moins 50cm de la limite parcellaire.

Les haies plantées en limites parcellaires comporteront au moins 3 essences différentes. Les haies mono-spécifiques, c'est-à-dire composées d'une seule essence sont proscrites.

Pour des raisons d'adaptation aux caractéristiques physiques du site (besoins en arrosage limités...) et au paysage, on choisira des essences 'locales' ou du moins dans un esprit champêtre.

Les végétaux trop horticoles sont à proscrire.

Les essences suivantes très horticoles sont à interdire : thuyas, lauriers palmes, pyracanthas, photinias, forsythias, berbérís, éleagnus, escallonias. Bambous, etc.

Les arbres pourront être implantés en limites séparatives. Associés à des végétaux arbustifs, ils constitueront des écrans végétaux, à l'image des haies bocagères. Ils seront plantés à au moins 2 m de la limite parcellaire.

PAILLAGE & ARROSAGE

Seuls les paillages 100% biodégradables ou les paillages minéraux sont autorisés.

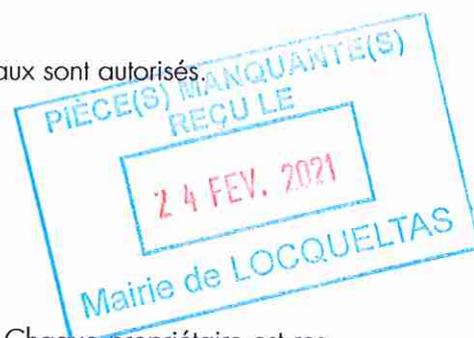
- fibres à base de jute, coco et chanvre (en rouleaux)
- écorces de bois, mélange de fibres végétales, paille de lin ...
- sable, graviers, ardoise concassée...

Tous les jardins et haies devront être convenablement entretenus. Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir, en cas de dommages, d'aucune exonération, notamment : vétusté, orage, foudre ou tempête

RECOMMANDATION

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.



Gestion et traitement paysager de la bande en façade de lot

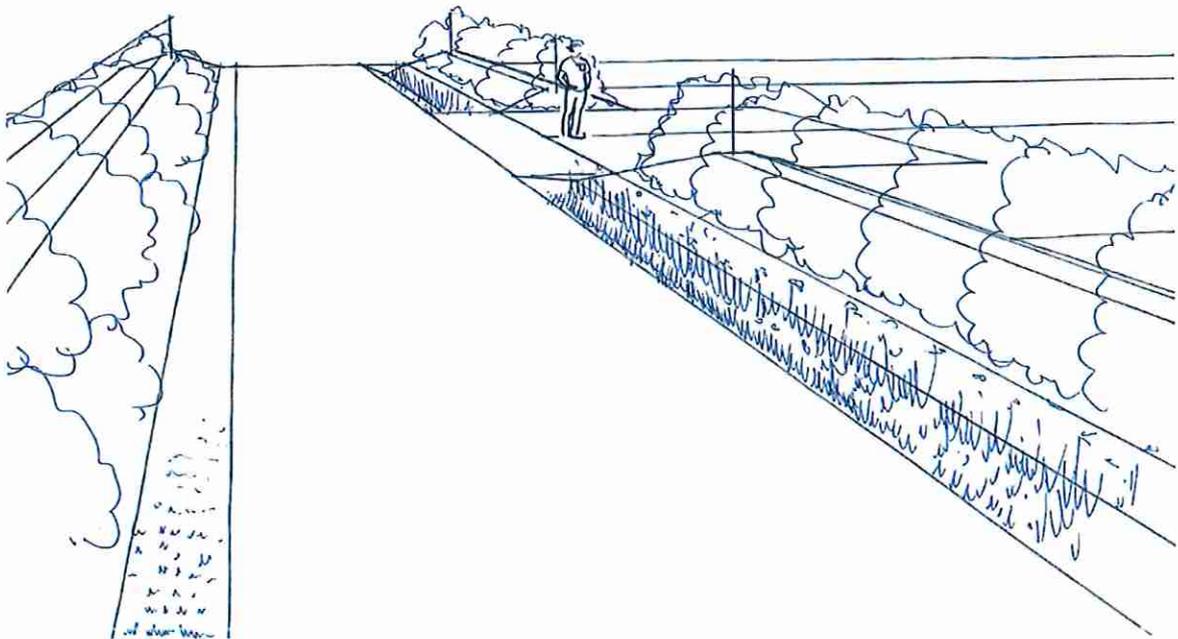
Cette bande de 3m en façade de lot sera visible depuis l'espace public. En premier-plan, elle donnera le 'La' à la composition paysagère du quartier. Les prescriptions et recommandations suivantes permettent d'assurer une certaine qualité et homogénéité de traitement de ces espaces au fil des déplacements intra et interquartier.

Traitement paysager à la charge de l'acquéreur



Bande à paysager en façade de lot
(Traitement selon prescriptions, en dehors des surfaces constructibles)

Pour renforcer le caractère champêtre du quartier, cette bande paysagère sera constituée d'un « petit merlon » d'une hauteur d'environ 40cm. Cet élément paysager permettra d'habiller les façades de lot de végétations le long des voies d'accès. Les clôtures édifiées par les acquéreurs seront implantées et «dissimulées» derrière ce merlon végétal.



Pour parfaire l'intégration du lotissement dans le paysage, la palette végétale répondra aux caractéristiques biogéographiques du site (massif armoricain). L'utilisation de végétaux d'origine locale permet de préserver la fonctionnalité des milieux naturels et de retrouver de nombreux services écologiques (cf. le label Végétal local).



Sélection d'arbres

Nom	Dimension maximale H / L (m)
Alisier torminal – <i>Sorbus torminalis</i>	25 / 8
Charme – <i>Carpinus betulus</i>	20 / 15
Châtaignier – <i>Castanea sativa</i>	30 / 20
Chêne sessile – <i>Quercus petraea</i>	40 / 25
Cormier – <i>Sorbus domestica</i>	20 / 8
Hêtre – <i>Fagus sylvatica</i>	30 / 20
Nerprun purgatif – <i>Rhamnus cathartica</i>	5 / 6
Pommier sauvage – <i>Malus sylvestris</i>	10 / 10
Prunellier – <i>Prunus spinosa</i>	5 / 6
Sureau noir – <i>Sambucus nigra</i>	6 / 3



Alisier torminal – *Sorbus torminalis*



Charme – *Carpinus betulus*



Châtaignier – *Castanea sativa*



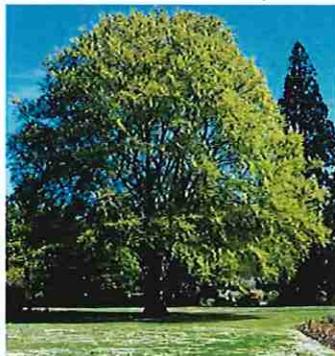
Chêne sessile – *Quercus petraea*



Cormier – *Sorbus domestica*



Hêtre – *Fagus sylvatica*



Nerprun purgatif –
Rhamnus cathartica



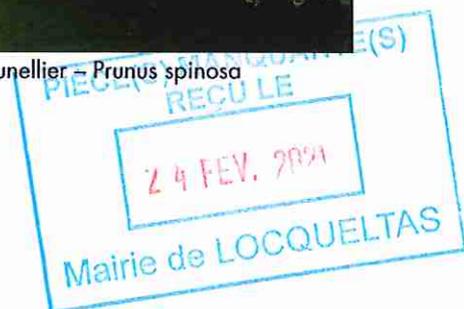
Pommier sauvage – *Malus sylvestris*



Prunellier – *Prunus spinosa*



Sureau noir – *Sambucus nigra*



Sélection d'arbustes

Nom	Dimension maximale H / L (m)	Floraison / Intérêt
Ajonc d'Europe – <i>Ulex europaeus</i>	2,5 / 1,5	Jaune en Avril / Mai
Gênet à balais - <i>Cytisus scoparius</i>	3 / 2	Jaune parfumée en mai juin
Cornouiller sanguin – <i>Cornus sanguinea</i>	4 / 4	Blanc en mai juin / feuillage automnal / rameaux décoratifs
Eglantier – <i>Rosa canina</i>	3 / 2	Blanc odorant de mai à juillet
Fusain d'Europe – <i>Euonymus europaeus</i>	4 / 4	Feuillage rouge vif à l'automne
Noisetier – <i>Corylus avellana</i>	5 / 5	Fruits en septembre octobre
Viorne obier – <i>Viburnum opulus</i>	4 / 3	Floraison d'avril à juin / couleurs automnales rouge vin
Troène commun – <i>Ligustrum vulgare</i>	3/2	Floraison blanc juin juillet / Persistant



Ajonc d'Europe – *Ulex europaeus*



Gênet à balais - *Cytisus scoparius*



Cornouiller sanguin – *Cornus sanguinea*



Eglantier – *Rosa canina*



Fusain d'Europe –
Euonymus europaeus



Noisetier – *Corylus avellana*



Viorne obier – *Viburnum opulus*



Troène commun – *Ligustrum vulgare*

Les cultivars nanifiant sont acceptés exemple :

- *Viburnum opulus Compactum* – 1,5 x 1,5m
- *Euonymus alatus compactus* – 1 x 1,5m
- *Ligustrum vulgare Lodense* – 1 x 1 m ou *atrovirens* – 2,5 x 1,5m

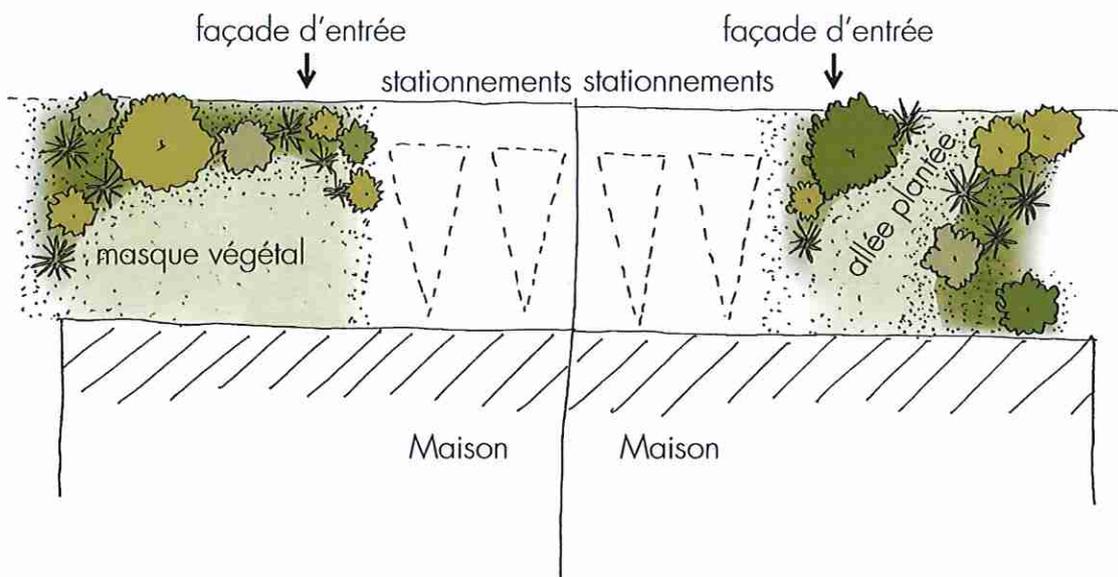
Strate basse

Lierre rampant – *Hedera helix*

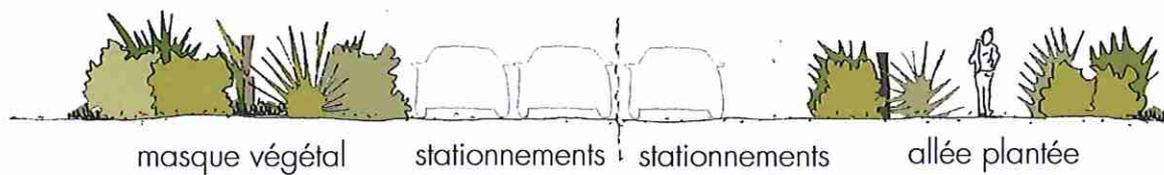


Croquis de principe de végétalisation, à titre d'exemple, pour le traitement de la bande de 3m en façade de lot :

Croquis vue en plan



Croquis vue de face



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

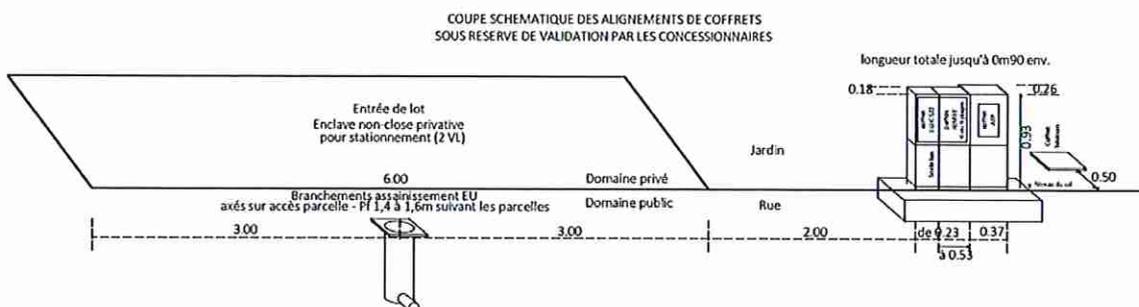
La collecte des déchets est organisée autour d'un espace d'apport volontaire .



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.



Obligation de rétention des eaux pluviales à la parcelle

Principe

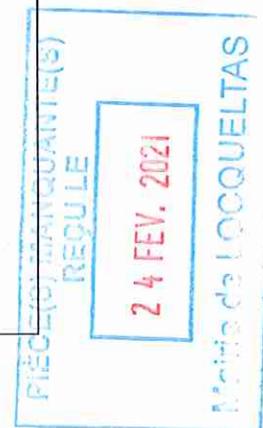
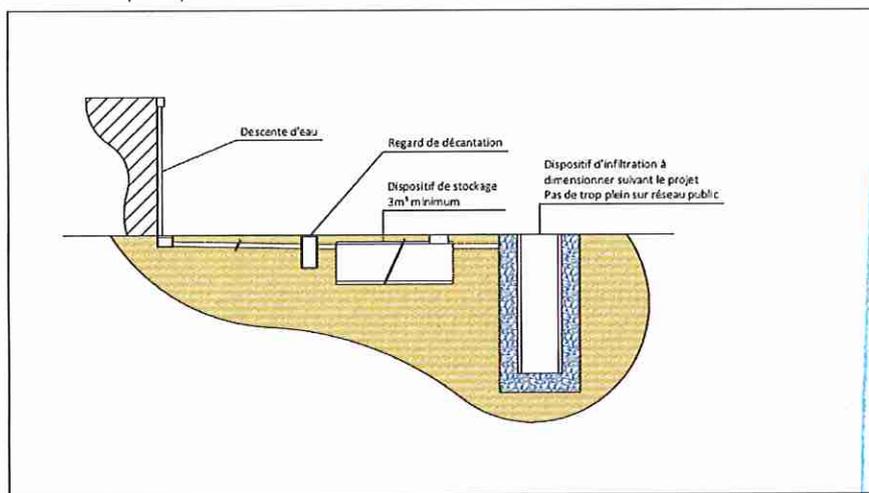
Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

Le dimensionnement des ouvrages est à définir en fonction des surfaces imperméables du projet. Il sera jugé sur présentation d'une note de calcul et du résultat de test de perméabilité réalisés sur la parcelle. Ces éléments sont à transmettre lors du dépôt du permis de construire.

L'ouvrage devra stocker et infiltrer une pluie décennale. Le choix du mode d'infiltration est laissé libre (puisard, massif drainant, etc.) La réalisation des ouvrages est à la charge des acquéreurs.

Un dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales enterré de 3m³ minimum sera mis en place en amont du de l'ouvrage d'infiltration. Un regard de décantation est prescrit avant l'ensemble de l'installation.

Schéma de principe



Maîtrise du ruissellement

Dans le cadre d'une gestion raisonnée des eaux pluviales, la surface totale des aménagements étanches (habitation, voie d'accès, terrasse...) ne pourra dépasser la mesure de la surface constructible.

En cohérence avec le schéma directeur d'assainissement pluvial, le coefficient d'imperméabilisation ne pourra excéder 45% de la surface de la parcelle.

Méthode de calcul :

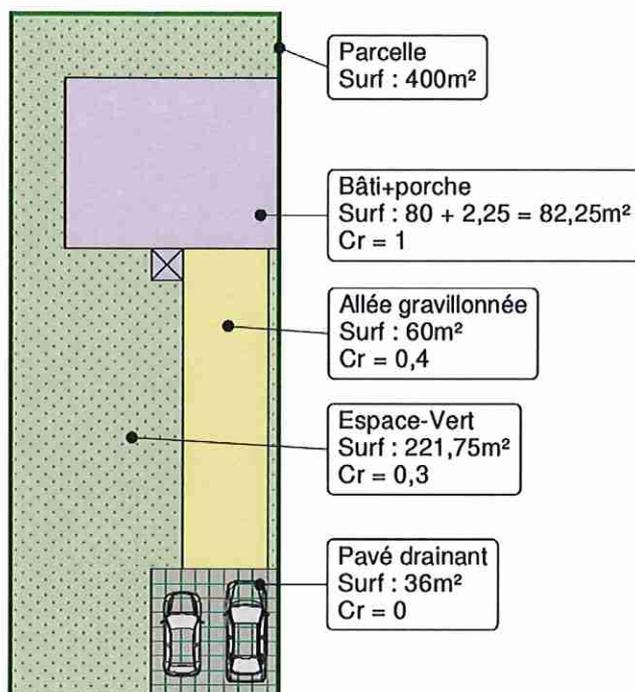
Calcul du coefficient de ruissellement d'un bassin composé de surfaces différentes :
Où C_i est le coefficient de ruissellement de la surface A_i et A la surface totale de la parcelle

Type de surface	Coefficient de ruissellement
Toitures en pente	1
Toitures plates	0,9
Béton	0,85
Goudron	0,76
Pavés, dalles, carrelage	0,67
Graviers et sable	0,4
Végétation	0,3

Tableau : coefficients de ruissellement de différentes surfaces. - D'après M.C. Gromaire Mertz, 1998.

Exemple de calcul du coefficient de ruissellement :

exemple plan masse



Type	Surface	Coeff. Ruissellement (CR)
Bâti + porche	82,25	1,00
Allée gravillonnée	60	0,40
Espace-vert	221,75	0,30
Stationnement extérieur	36	0,00
Parcelle	400	0,43

$$C_{r\text{parcelle}} = (82,25 \times 1 + 60 \times 0,4 + 221,75 \times 0,3 + 36 \times 0) / 400 = 0,43$$

donc CONFORME au règlement PA10

Nota bene : Dans cet exemple, le stationnement extérieur est prescrit en dalle alvéolée avec remplissage pavé et/ou gazon. Les systèmes O2D® GREEN et O2D® PAVE justifient d'essais de détermination du coefficient de ruissellement à « 0 ».



