
Lotissement “Le Ô bocage”

DEMANDE DE PERMIS D'AMÉNAGER

PA-10.2 CRAPE

MAÎTRISE D'ŒUVRE



Liap urbanistes + paysagistes
30 rue Vaneau
35000 RENNES
T: 09 80 72 09 21
M: contact@liapurbanistes.com



Quarta VRD + environnement + géomètres
123 rue du Temple du Blossne
35136 SAINT-JACQUES DE LA LANDE
T: 02 99 30 12 12
M: contact@quarta.fr

INDICE	DATE	NATURE	AUTEUR
B	02/03/2021	PIÈCES COMP.	COLIN / C. BOMARD

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

PRÉAMBULE - CHAMP D'APPLICATION

PRESCRIPTIONS URBAINES

PROGRAMMATION

LOCALISATION DES TYPOLOGIES ET DE LA PROGRAMMATION

LES RÈGLES : IMPLANTATION, RELATION À L'ESPACE PUBLIC, ACCÈS ET VUES

PRINCIPES DES LOTS INDIVIDUELS

CIRCULATIONS ET STATIONNEMENTS

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

HAUTEUR, VOLUMÉTRIE ET TOITURE

COMPOSITION ET TRAITEMENT DES FAÇADES

RELATIONS INTÉRIEUR/EXTÉRIEUR, CONFORT ET USAGES

LOCAUX ET ÉLÉMENTS TECHNIQUES

PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

TRAITEMENT DES LIMITES

PLANTATIONS

PRÉAMBULE

LE CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

Le Cahier des prescriptions et des recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales (CPRUAPE) s'applique au lotissement Le Ô Bocage à Melesse et a pour objectif d'assurer la cohérence entre le projet urbain public et les projets privés.

Ce cahier indique notamment les règles d'implantations, de volumétrie, de clôture, de végétaux qui assureront la qualité du lotissement. Il ne s'agit pas de dessiner les constructions futures, ni même d'imposer un plan de masse précis mais de définir un principe de cohérence dans l'aménagement des futures constructions.

Ce document comporte une partie écrite et des illustrations, et peut notamment imposer :

- La zone dans laquelle peuvent s'implanter l'habitation et le garage,
- L'implantation des façades de ces bâtiments,
- Les accolements obligatoires (mitoyenneté),
- La configuration de la toiture,
- Les proportions des ouvertures, l'emplacement et les dimensions de celles implantées dans les toitures,
- La nature et la teinte des matériaux (façades, menuiseries extérieurs...),
- La localisation des constructions dite celliers ou abri de jardin ou autres bâtiments annexes.

Il permet également de prescrire très précisément le type de clôtures car elles resteront l'élément perçu en priorité de l'espace public.

LA DÉCLARATION ATTESTANT L'ACHÈVEMENT ET LA CONFORMITÉ DES TRAVAUX

Suivant les articles R462-1 à R462-10 du Code de l'Urbanisme, la déclaration attestant d'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) est un document qui permet de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction par rapport à l'autorisation d'urbanisme accordée.

Elle doit obligatoirement être effectuée une fois que tous les travaux prévus au PC sont terminés (y compris l'aménagement extérieur).

La déclaration d'achèvement des travaux doit être effectuée au moyen du formulaire CERFA. S'agissant de construction nouvelle, une attestation doit en plus être jointe à la déclaration d'achèvement des travaux indiquant que la construction respecte bien la réglementation thermique en vigueur.

Si l'administration constate une anomalie dans un délais de 3 et 5 mois suivant l'autorisation accordée, elle peut mettre en demeure le titulaire de l'autorisation d'y remédier en effectuant les travaux nécessaires ou lui demander de déposer un permis de construire modificatif.

Si la régularisation de l'anomalie est impossible, elle peut imposer la démolition de la construction.

LE RÔLE DE L'URBANISTE CONSEIL DU PA

Pour réussir ce type d'opération, il est nécessaire que les constructeurs observent des règles de manière à obtenir le résultat attendu, à savoir un habitat à l'architecture maîtrisée de type bourg ou hameau.

L'acquéreur devra en premier lieu effectuer une lecture attentive du PLUi, du règlement et du présent cahier pour appréhender ces règles.

Le respect de ces règles sera vérifié d'une part par l'urbaniste conseil de la SNC Fontenelles: Liap urbanistes + paysagistes et par l'ALEC et d'autre part par le service instructeur après le dépôt du permis en Mairie de Melesse.

Aucune demande de permis de construire ne pourra être instruite sans que l'urbaniste-conseil ait donné son accord préalable sur le projet et visé les plans (Cf. Règlement du lotissement).

Pour obtenir le visa, l'acquéreur se chargera d'envoyer par mail à l'adresse:

contact@liap-urbanistes.com

par courrier à l'adresse:

Liap urbanisme + paysage
30 rue Vaneau
35000 RENNES

Les documents relatif à son permis à deux étapes clés:

- En phase esquisse (la signature du compromis devra obligatoirement avoir été établie préalablement). Les documents présenteront les intentions d'implantations et de volumes. Il s'agit d'un premier échange visant à s'assurer que le projet s'engage correctement au regard de l'ensemble des préconisations. L'urbaniste conseil répondra sous 2 semaines. Pour le premier envoi, une note stipulera les éventuels éléments à prendre en compte.

- En phase pré-PC, l'acquéreur enverra l'ensemble des pièces demandées au PC en version informatique. Suite à des aller-retour par mail et téléphone, l'urbaniste-conseil envoie un mail à l'acquéreur stipulant qu'il a son accord pour l'envoi d'un exemplaire papier (hors pièces administratives). L'urbaniste-conseil formalise son VISA écrit, tamponne et appose sa signature sur l'exemplaire papier. Le dossier est renvoyé au dépositaire sous 2 semaines.

Le permis de construire peut alors être déposé en Mairie avec ce visa.

Liste des documents à fournir en phase Esquisse (version informatique):

- Plan masse d'implantation
- Coupes significatives avec hauteur à l'égout et environnement (espaces public et/ou lots attenants)
- Façades et polychromie

Liste des documents à fournir en phase pré-PC (version informatique puis 1 exemplaire papier après validation des éléments par l'urbaniste-conseil):

- Plan masse d'implantation légendé avec les côtes niveau RDC (typologie de clôture, revêtement des stationnements...)
- Notice architecturale (matériaux, couleurs...) et environnementale
- Coupes significatives avec hauteur à l'égout
- Façades et polychromie
- Insertion paysagère, plantations envisagées
- Étude de calcul thermique en vigueur.

Liste des documents à fournir pour le dépôt du PC en Mairie:

- Documents cités précédemment et accompagnés:
- Du visa architectural rédigé par l'urbaniste conseil
 - De l'ensemble du dossier visé et tamponné par l'urbaniste-conseil de la SNC Fontenelles
 - Cerfa + visa de l'ALEC

PRÉAMBULE

CHAMP D'APPLICATION

Le plan de composition du lotissement Les Fontenelles a été élaboré, dès l'origine du projet, dans une préoccupation des enjeux paysagers et du contexte urbain inhérents à la commune.

Les haies bocagères, et la voie champêtre sont deux entités à développer. Ils constituent les éléments paysagers structurants majeurs, offrant un cadre de vie privilégié.

La réalisation du lotissement Le Ô Bocage constitue un enjeu urbain et paysager en lien avec l'existant par :

- L'organisation spatiale à caractère résidentiel avec quartier disposant d'un espace vert commun en cœur de quartier
- Un potentiel urbanisable accompagné d'un objectif de mixité sociale,
- La préservation du paysage de bocage; le développement et la valorisation des haies bocagères, assurant la continuité paysagère et écologique,
- La voie partagée drainant l'ensemble du quartier pour valoriser un quartier apaisé.
- L'ouverture de vues traversantes sur la longère historique du hameau Le Ô Bocage.

Cette organisation permet de privilégier un lieu de vie convivial, propice à la résidentialisation du quartier.



LE Ô BOCAGE | MELESSE

La forme et la contenance des lots est définie sur le plan de composition. La surface exacte de chaque lot sera définie sur les plans de vente établis par le géomètre.

N° LOT	Surface en m ²	Typologie	Stationnement Privatif	Surface de Plancher Maximum
1	310 m ²	Lot indiv. Libre	2	217
2	309 m ²	Lot indiv. Libre	2	217
3	393 m ²	Lot indiv. Libre	2	275
4	495 m ²	Lot indiv. Libre	2	347
5	424 m ²	Lot indiv. Libre	2	296
6	413 m ²	Lot indiv. Libre	2	289
7	353 m ²	Lot indiv. Libre	2	247
8	386 m ²	Lot indiv. Libre	2	270
9	394 m ²	Lot indiv. Libre	2	275
10	326 m ²	Lot indiv. Libre	2	228
11	242 m ²	Lot indiv. Libre	2	169
12	247 m ²	Lot indiv. Libre	2	173
13	282 m ²	Lot indiv. Libre	2	197
14	440 m ²	Lot indiv. Libre	2	308
15	444 m ²	Lot indiv. Libre	2	311
16	340 m ²	Lot indiv. Libre	2	238
17	318 m ²	Lot indiv. Libre	2	223
18	415 m ²	Lot indiv. Libre	2	290
12 Logements Sociaux	1 181 m ²	Lgt int. Logement Social	12	846

Surface de l'opération : 11 038 m²
 Surface cessible : 7 712 m²
 Surface espaces communs : 3 326 m²
 Nombre de lots libres : 18
 Nombre de logements sociaux (macro-lot) : 12 soit 40% des logements
 Nombre total des logements : 30 soit une densité de 32 logements/ha*
 *Parcelle hors calcul densité (voie d'accès au lotissement - parcelle 207, 230 et 231) : 1 679 m²

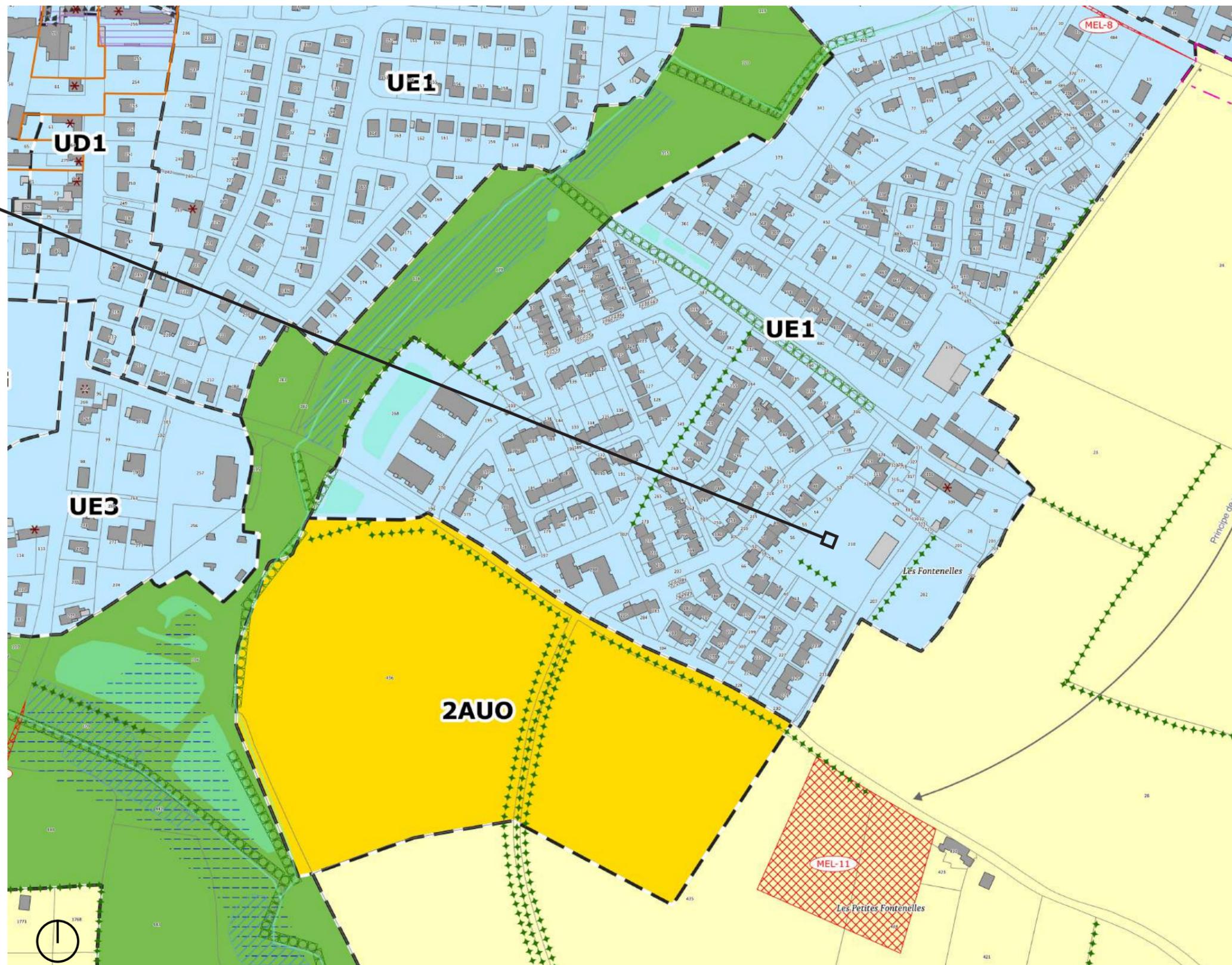
Surface moyenne lots libres : 363 m²
 Surface minimale lots libres : 242 m²
 Surface maximale lots libres : 495 m²
 *Surface logements sociaux intermédiaires : 1 181 m²

Stationnements sur lots libres : 36 places PK (1 enclave privative de 2 stationnements par lot)
 Stationnements sur macro-lot social : 12 places PK (1 par logement social)
 Stationnements visiteurs : 17 places PK

Typologie des logements sociaux : En fonction des besoins identifiés par le bailleur social sur la commune. Le bailleur sera désigné par Bati-Aménagement en concertation avec la commune.
 Catégorie des logements sociaux : Suivant les besoins et échanges avec la commune.

Végétation : Le projet ne prévoit aucune suppression d'arbres, la voirie traversant la haie à l'Est est réalisée dans une coupure naturelle. La haie au sud ouest, indiquée au PLUI n'existe plus aujourd'hui mais elle sera reconstituée en fond de parcelles.

Le Ô Bocage



Légende

Zonages

- Zone urbaine
- Zone agricole
- Zone à urbaniser
- Limite et nom de zone
- Secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL)
- Zone naturelle et forestière
- Zone naturelle et forestière protégée

Prescriptions environnementales

- Espace boisé classé : boisements, arbres remarquables ou haies
- Élément de paysage : boisements, arbres remarquables ou haies
- Plantation à réaliser
- Terrain cultivé à protéger
- Zone inondable
- Plan de prévention des risques inondation
- Zone humide SAGE Vilaine / Couesnon
- Zone humide SAGE Rance, Frémur et Baie de Beussais

Prescriptions patrimoniales

- Bâti d'intérêt architectural
- Edifice remarquable
- Voirie et chemin à créer ou à protéger
- Bâti d'intérêt architectural désigné
- Patrimoine à protéger

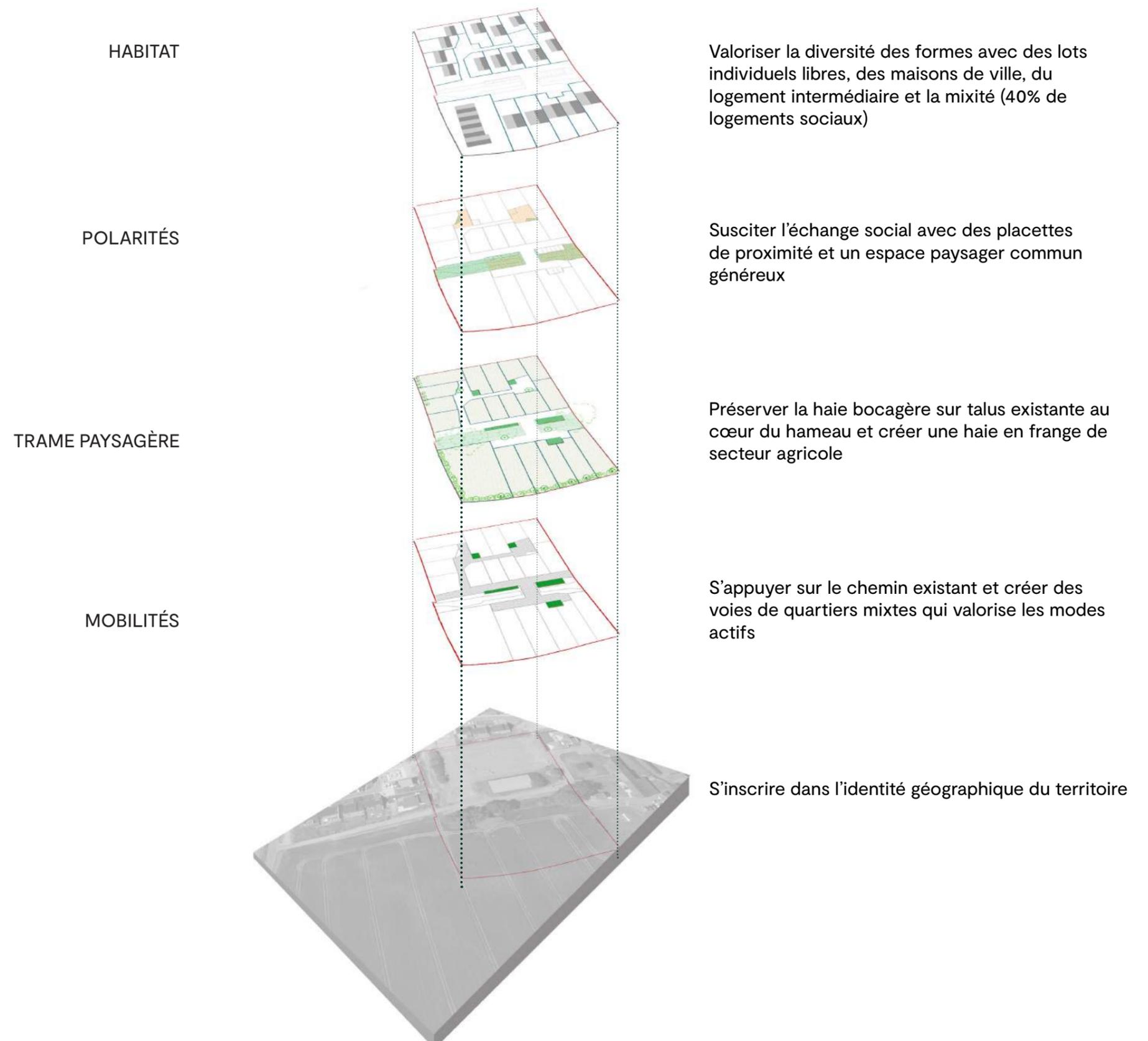
Prescriptions réglementaires

- Marge de recul (L 141-19)
- Autre marge de recul
- Linéaire commercial
- Centralité : secteur de diversité commerciale
- Opération d'aménagement programmée (OAP)
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé pour programme de logement
- Servitude de constructibilité limité
- Secteur de mixité sociale
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol

Autres éléments

- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites de parcelles
- Limites de communes
- Plan d'eau / Cours d'eau

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT



PRESCRIPTIONS URBAINES

LOCALISATION DES TYPOLOGIES ET DE LA PROGRAMMATION

LES TYPOLOGIES D'HABITAT:

 Maisons individuelles libres

 Intermédiaire / collectif

La construction devra s'inscrire dans le gabarit maximal tel que défini par le règlement du PLUi:

«- 9m. hauteur maximale des façades principales

- 15m. hauteur maximale au faîtage

Une hauteur différente pourra être autorisée si elle assure une bonne insertion des volumes dans leur environnement urbain.

Pour les constructions annexes, la hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser 4 m.»



PRESCRIPTIONS URBAINES

LES RÈGLES : IMPLANTATION, RELATION À L'ESPACE PUBLIC, ACCÈS ET VUES

 PERCÉE PAYSAGÈRE

 TRAME BOCAGÈRE OU FRUITIÈRE

 ESPACES COMMUNS

 ACCÈS VÉHICULES AU QUARTIER

 SI CLÔTURE EXISTANTE ELLE DEVRA OBLIGATOIREMENT ÊTRE DOUBLÉE D'UNE HAIE



Faille paysagère

Espaces paysagers perméable obligatoire (constructions interdites)

Plantation d'une haie bocagère obligatoire (cf. essences indiquées dans la fiche de lot)

Plantation de fruitiers obligatoire (cf. essences indiquées dans la fiche de lot)

PLAN MASSE

-  Périmètre de l'opération
-  Lot libre de constructeur
-  Stationnements privés
-  Espaces communs
-  Stationnements publics
-  Emprise constructible
-  Accroche constructible du volume principal
-  Emplacement des coffrets
-  Sens du faillage
-  Plantations obligatoires suivant prescriptions végétales définies dans la fiche de lot

Matériaux sols :

-  Voie
-  Revêtement carrossable

PRESCRIPTIONS URBAINES

LES RÈGLES : IMPLANTATION, RELATION À L'ESPACE PUBLIC, ACCÈS ET VUES



DISPOSITIF DE PASSAGE PETITE FAUNE À INSÉRER DANS LA CLÔTURE

Dans le cas d'une mise en place de clôtures, elles devront être **conforme au cahier des clôtures du PLUi** et seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage ;
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,80 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à clairevoie.

Dans tous les cas de mise en place de clôture, elle devra obligatoirement être doublée d'une haie libre composée d'essences locales et d'essences horticoles.

Dans le cas d'une mise en place de grillage, il devra obligatoirement être en retrait de 0.80m. de l'espace public avec une bande plantée située entre la clôture et la limite du lot.

La hauteur totale des clôtures sur voie et emprises publiques ne pourra excéder 1.6 mètres excepté celle des équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m et seront constitués d'un dispositif à claire-voie. Des murs pleins ou des panneaux de bois, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton, pourront être autorisés dans le prolongement de la construction principale.

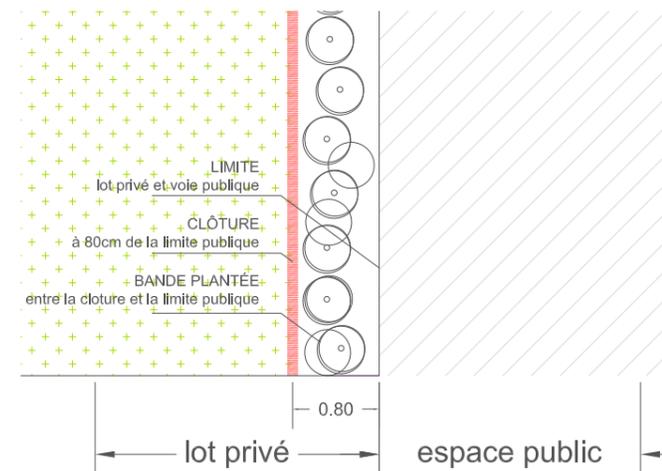
Dans le cas d'une contrainte topographique accentuée et si un talutage végétalisé n'est pas suffisant, il peut être autorisé de créer un muret de soutènement. Ce muret sera de préférence en madrier bois. Sa hauteur sera inférieure ou égale à 0.20m au dessus du terrain le plus haut. La hauteur de vue maximale sera de 1.20m.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES:

Les lots 14 à 18 et le lot intermédiaire devront obligatoirement mettre en place une clôture grillage acier noué mouton implantée en limite séparative avec la parcelle agricole, doublée d'une haie (Cf. essences végétales prescrites sur la fiche de lot).

Les lots 02, 03, et 04 devront obligatoirement être plantés (arbres fruitiers). Les arbres fruitiers seront implantés à 2m. de la limite Sud du lot (Cf.

▼ Schéma d'implantation de la limite public/privé



▼ Clôture en retrait de la limite derrière une bande plantée



▼ Muret en madriers bois en gestion du nivellement lorsque le talutage végétalisé n'est pas suffisant.



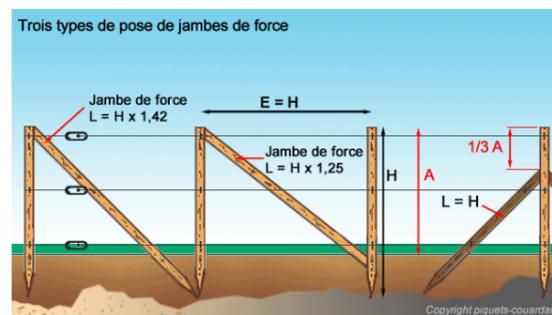
essences végétales prescrites sur la fiche de lot).

Les lots 01 à 09 et 18 devront obligatoirement planter une haie libre en limite séparative des constructions déjà existante.

▼ Exemple de grillage en acier noué de type clôture à mouton



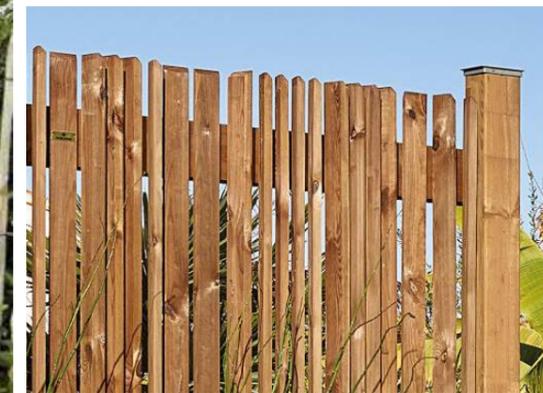
▼ Exemple de pose de jambes de force pour la mise en place de la clôture.



▼ Exemple de clôture bois en limite d'espace public



▼ Exemples de clôture bois en limite séparatives



PRESCRIPTIONS URBAINES

PRINCIPES DES LOTS INDIVIDUELS

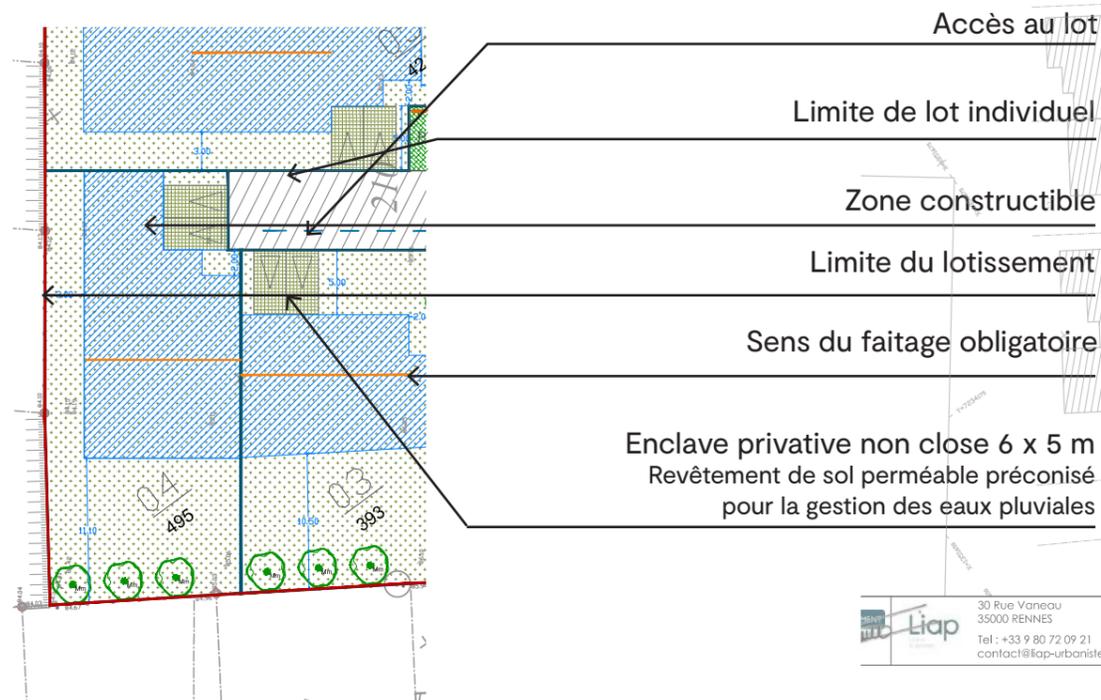
Le plan de composition pour les lots individuels présente les caractéristiques suivantes :

-  Périmètre de l'opération
-  Parcelle privative
-  Stationnements privatifs
-  Bâti
-  Lots
-  Végétation publique
-  Stationnements publics
-  Enrobé

La construction principale avec faîtage, les garages en rez de chaussée avec toit plat doivent :

- a) être implantés à l'intérieur de la zone constructible définie sur le plan de composition (zone bleue), afin de préserver les prospects et concourir à une organisation harmonieuse des constructions.
- b) les garages doubles sont interdits en limite de lot pour des contraintes de gestion topographique.
- c) Seule la construction de car-port est autorisée sur les enclaves privatives de stationnements.
- d) Les zones non constructibles (en vert) doivent respecter le recul minimum imposé sur le plan.

Extrait du plan de composition avec présentation de la zone constructible obligatoire (zone en bleu sur le plan)



 30 Rue Vaneau 35000 RENNES Tel : +33 9 80 72 09 21 contact@liap-urbanistes.com	PA4-Plan de composition Le Ô Bocage - Melesse 35 échelle 1/500e	PA	N°Affaire : 1909 N° Planche :	Indice : B 02/03/2021
---	--	----	----------------------------------	--------------------------

PRESCRIPTIONS URBAINES

GESTION DES STATIONNEMENTS

A. NOMBRES D'EMPLACEMENTS

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des espaces communs dans l'enclave matérialisée sur le plan de composition.

Sur chaque lot, suivant les indications du plan de composition, il sera créé deux places de stationnement non closes, qui pourront être recouvertes par un car-port.

L'enclave sera de préférence en revêtement perméable (gravillonné ou engazonné avec une bande roulante en béton, dalles alvéoles, stabilisé, pavés joints sables...).

B. ACCÈS ET CIRCULATIONS

L'espace de stationnement (enclave privative) constitue l'accès aux lots matérialisé sur le plan de composition.

C. LES GARAGES ISOLÉS ET CAR-PORTS

Seuls les car-ports sont autorisés sur les enclaves privatives. La définition de la hauteur, surface, matériaux, etc. est à déclarer au PC. L'utilisation de matériaux d'aspect contemporain tels que le métal, le bois ou le béton sont autorisés mais devront présenter une unité de couleurs et de gabarit avec la construction principale.

Les garages ne sont pas obligatoires.

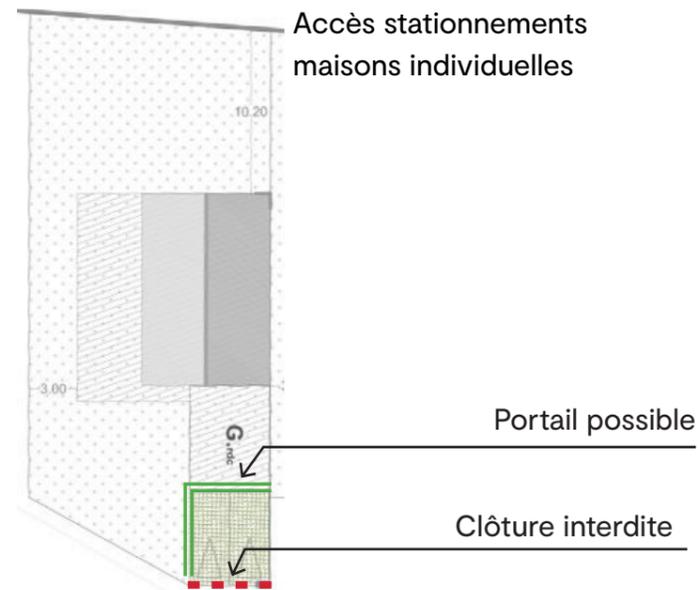
Les garages devront s'implanter à l'intérieur de la zone constructible définie au PA4. Les garages géreront sur leur parcelle les contraintes topographiques de raccord aux voies d'emprises publiques.

Les garages et les car-ports seront construits dans le même matériau que la construction principale ou en bois.

D. LES PORTAILS ET PORTILLONS

L'implantation des portails et d'une clôture sont autorisées exclusivement en limite intérieure de cette enclave afin de permettre le stationnement des véhicules sans obstacle depuis l'espace public.

Dans le cas où un portillon est réalisé, il devra être réalisé en harmonie avec les matériaux utilisés en clôture. Il sera de même hauteur que la clôture.



▼ exemple de portillons et clôtures



▼ Principe de celliers/abri de jardin intégrés à la construction principale.

Car-ports avec cellier



Car-ports intégrés à la construction principale



Car-ports autorisés sur enclave privative



▼ Exemple de traitement de la placette de stationnement en revêtement perméable



▲ Exemples de revêtements perméables

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

HAUTEUR, VOLUMÉTRIE ET TOITURE

A. PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les volumes retenus devront respecter les hauteurs maximales autorisées par le **PLUi en vigueur**.

Pour mémoire (PLUi en vigueur au moment de l'écriture du présent cahier) :

Règle zone UE1 :

La hauteur maximale mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais doit respecter les dimensions suivantes :

- 9 mètres en façades principales
- 15 mètres au faîtage

La hauteur maximale des annexes sera de 4.00 m. Pour celles présentant des toitures à 2 ou 1 pente tout comme les toitures terrasses.

B. VOLUMÉTRIE ET TOITURE

D'une manière générale, les principes suivants s'appliquent :

- La prise en compte des vues et des ombres portées fera l'objet d'une attention particulière afin de garantir l'éclaircissement des rez-de-chaussée des constructions voisines;
- Les toitures des constructions d'expression traditionnelle, devront présenter deux pentes respectant une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises entre 40 et 50°).

Pour les constructions d'expression contemporaine (constructions neuves) et à condition que celles-ci s'intègrent dans leur

environnement urbain et naturel, sont autorisées:

- d'une manière générale le volume principale sera à double pans. Si volume secondaire: ils seront en RDC uniquement et en toit terrasse.
- les toitures terrasses pour les garages en rdc, il est fortement préconisé de «végétaliser» la toiture terrasse pour améliorer le confort thermique de la construction.

Les autres type de toitures sont interdites hormis les toitures terrasses et monopentes conformément aux dispositions particulières.

Les annexes accolées ou non au corps principal de la construction peuvent présenter :

- des toitures mono-pentes et des toitures terrasses. Dans ces deux cas et quand l'annexe est accolée à la construction principale, le sommet de la toiture ne devra pas dépasser la sablière ou l'acrotère de la construction principale.
- tout autre type de toiture est interdit.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES:

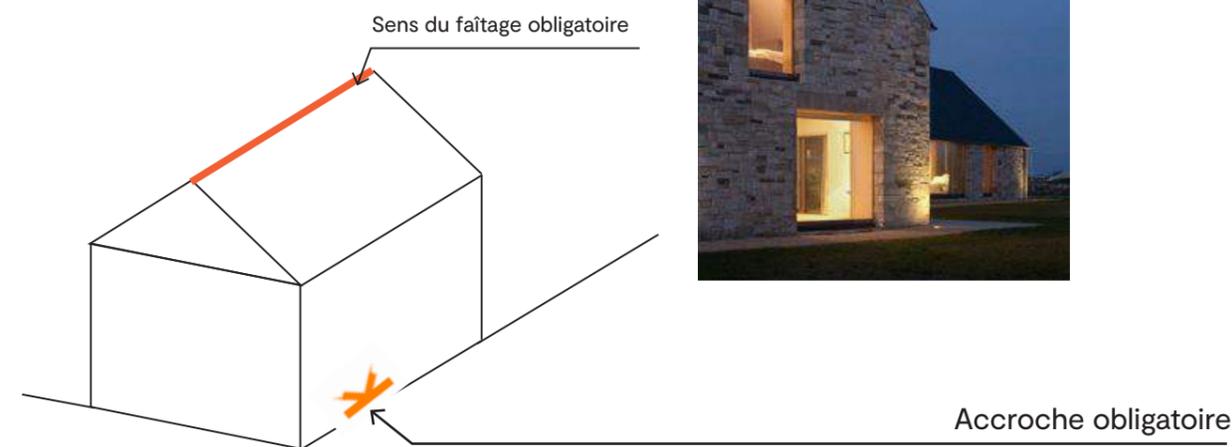
Les constructions devront respecter le sens de faîtage indiqué sur le plan de composition du permis d'aménager, cependant, l'urbaniste-conseil autorise la dérogation au double pans lorsque les projets ont une qualité architecturale notable et une insertion dans le site remarquable.

C. L'IMPLANTATION

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES:

La construction principale, les garages accolés, et les garages isolés, doivent :

- être implantés à l'intérieur de la zone constructible définie par le plan de composition (zone bleue) et de façon préférentielle, à l'intérieur de la zone bleue hachurée, afin de préserver les prospects et concourir à une organisation harmonieuse des constructions ;
- pour certains lots libres, respecter l'implantation obligatoire figurée par le trait orange gras matérialisé sur le plan de composition du PA ;



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

COMPOSITION ET TRAITEMENT DES FAÇADES

Il est important de noter que la couleur choisie par l'acquéreur ne peut pas être perçue de manière isolée: c'est pourquoi nous portons une attention particulière sur le choix des couleurs sur l'ensemble des constructions pour former un ensemble cohérent.

Les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les descentes d'eaux pluviales, les boîtes d'eau ainsi que les gouttières et les couvertines d'acrotère, seront de préférence en zinc ou alu ou bien en PVC de teinte identique à la façade.

Les matériaux pour les murs et façades devront être validés par l'urbaniste du quartier.

Pour son choix de la couleur, l'acquéreur devra prendre en compte plusieurs éléments:

- La couleur n'est pas permanente: les couleurs nuancées vont plus bouger selon la lumière et les saisons. Par ailleurs, le vert et le jaune sont les couleurs les plus instables à la lumière.

- Certaines surfaces supportent mieux la couleur: les façades au Nord sont celles qui ont le moins de variation de la couleur au fil de la journée.

- La couleur est très variable selon le matériau de support utilisé: un matériau brillant donnera un aspect froid mais entrera en interaction avec l'environnement, un satiné réfléchira beaucoup la lumière, le mâtt absorbera la lumière et créera une ambiance sourde et reposante.

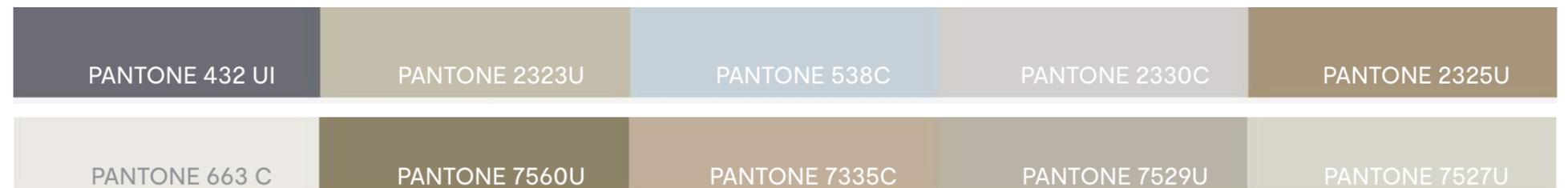
- Un soubassement plus sombre apportera une sensation d'ancrage du bâtiment dans le sol.

Pour faciliter la cohérence d'ensemble, il est demandé aux acquéreurs de s'appuyer sur les teintes de l'architecture et des matériaux locaux. Ces couleurs de référence pourront être déclinées avec un contraste de teinte ou d'harmonies.

Lors de l'envoi de la notice architecturale et paysagère à l'urbaniste conseil du quartier il est demandé aux acquéreurs de préciser les teintes. En cas de discussion du choix colorimétrique, un échantillon sur façade pourra être demandé.

Il est fortement encouragé d'utiliser la couleur brute des matériaux à une teinte.

Orientation de matériaux et couleurs selon l'architecture du bourg.



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

RELATIONS INTÉRIEUR/EXTÉRIEUR, CONFORT ET USAGES

A. LES OUVERTURES

La dimension et la qualité des ouvertures et des prolongements extérieurs des logements sont déterminantes.

On privilégiera l'éclairage naturel de toutes les pièces de logement (salles de bain, w.c., couloirs) et, pour l'habitat individuel, des garages et des annexes.

L'organisation interne des logements et les caractéristiques des ouvertures devront favoriser les apports solaires passifs, tout en assurant le confort d'été. Les apports d'énergie solaire pourront contribuer de façon significative à la couverture des besoins en chauffage. De manière générale, de grandes ouvertures seront à privilégier pour les façades présentant un bon ensoleillement.

Le positionnement, les proportions ainsi que le nombre des ouvertures ne devront pas nuire à l'équilibre esthétique de la toiture et de l'ensemble de la façade.

Les menuiseries bois ou aluminium sont recommandées, bien que les menuiseries PVC soient autorisées.

Les coffres des volets roulants ne devront pas être apparents. Les volets coulissants sont autorisés. Ils devront être de teinte identique aux menuiseries ou en bois naturel ou lasuré.

B. LES GARAGES ACCOLÉS ET LES GARAGES ISOLÉS

Les murs extérieurs des garages accolés ou isolés doivent être réalisés dans les mêmes matériaux que la construction principale ou en bois.

Les toitures-terrasses sont imposées pour les garages isolés. Pour les garages ne comportant qu'un seul niveau, accolés à la construction principale: les toitures seront en toitures-terrasses.

La couleur des portes de garage sera de préférence la même que celle des menuiseries extérieures de manière à obtenir une unité de traitement.

C. LES CELLIERS ET LES ABRIS DE JARDINS

L'abri de jardin ou le cellier devra respecter l'implantation indiquée au règlement PA10.1. Il sera de préférence:

- soit attenant à la construction principale
- soit attenant au garage si celui-ci n'est pas attenant au volume principal.

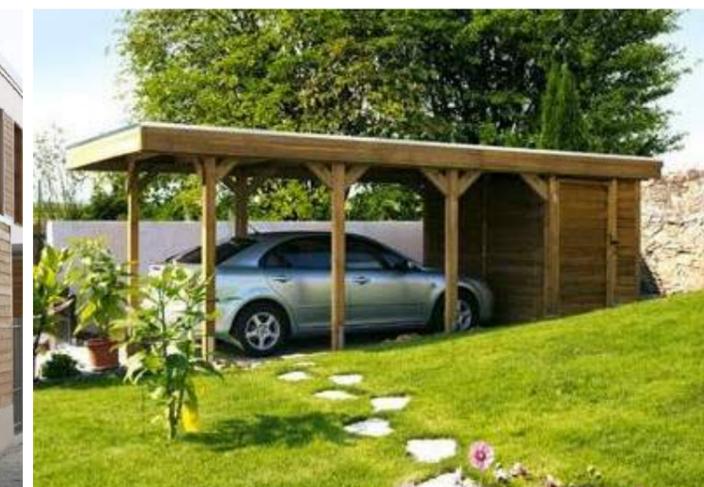
La surface maximale des abris de jardin déconnecté de la construction principale sera au maximum de 8 m². Les constructions annexes sont proscrites à l'exception des serres et du volume recouvrant les piscines. Dans ce cas, les toitures seront de type toiture-terrasse ou mono-pente.



Garage et Car-ports avec cellier



► Exemple de celliers avec toiture-terrasse



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES LOCAUX ET ÉLÉMENTS TECHNIQUES

A. LOCAUX TECHNIQUES

Le système de gestion des déchets du quartier repose sur l'apport volontaire des futurs habitants dans la réservation prévue sur l'espace public en entrée de quartier.

La mise en place d'une gestion des déchets verts sur chaque lot est **obligatoire** avec la mise en place d'un **bac à compost** pouvant être réutilisé dans le cadre de l'entretien des espaces verts extérieurs privés. Dans le même esprit de développement durable, il est demandé un **récupérateur d'eau de pluie** par lot

B. ÉLÉMENTS TECHNIQUES

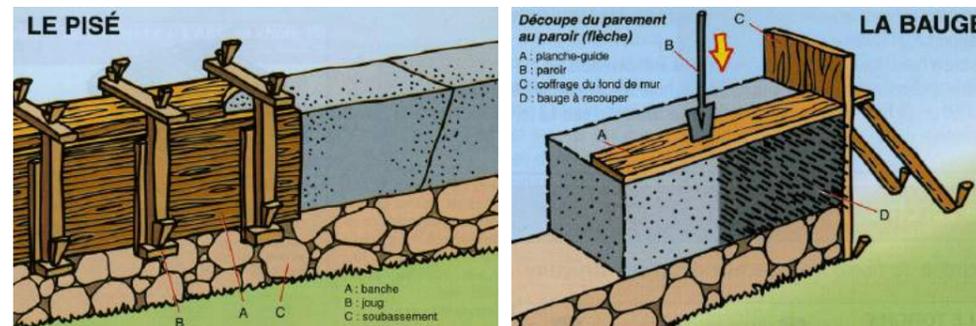
Les coffrets techniques seront obligatoirement intégrés dans un **encadrement en madrier bois ou en bauge/pisé** avec la boîte aux lettres et le numéro de la voie. Une végétalisation des abords des coffrets sur le domaine privé est fortement conseillée.

Tous les éléments techniques propres aux fonctionnements, à la production d'énergie renouvelable, ou à la récupération des eaux pluviales devront avoir un impact visuel le plus limité possible.

Les VMC et tous les éléments techniques sont intégrés dans le volume bâti.



Entourage de coffrets en bauge
exemple d'un mur en bauge:

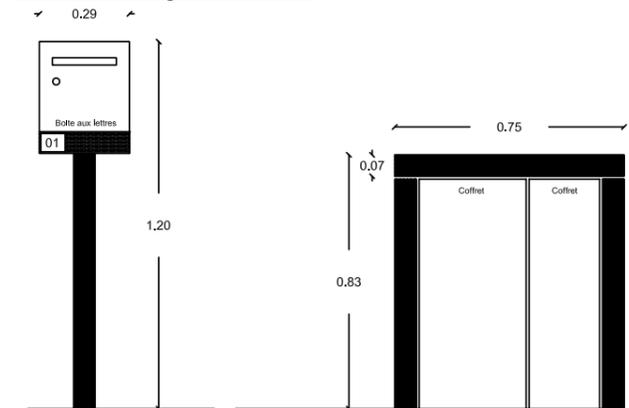


La mise en place de bac récupérateur des eaux pluviales est préconisée. Il est toutefois demandé une vigilance sur son intégration dans le quartier.

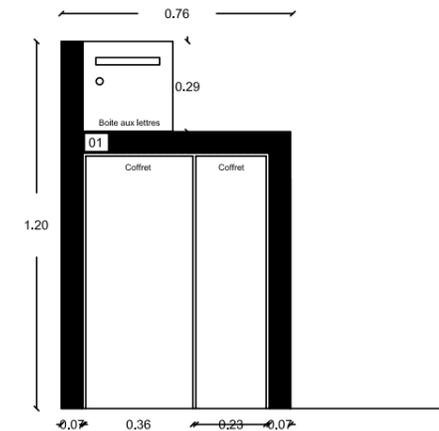
Exemple de réalisation d'habillage de coffrets.
NOTA: les coffrets sur l'opération seront de couleur beige.



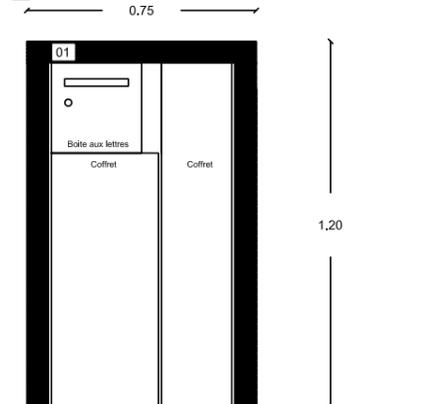
1. Si coffret éloigné de l'entrée



2.



3.



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

RELATIONS INTÉRIEUR/EXTÉRIEUR, CONFORT ET USAGES

A. LES JARDINS D'HIVER (LES VERANDAS)

Les jardins d'hiver seront de volumétrie simple et sobre. Ils seront de conception architecturale affirmée en relation avec la construction principale.

La toiture sera intégrée à celle du volume principal de la construction ou sera de type toiture terrasse.

B. LES PATIOS PAYSAGERS

Les patios paysagers font office de cour intérieure à ciel ouvert à plan de base carrée de préférence, ayant un rôle fonctionnel.

Leur sol peut être en engazonnement, en bois, en pierre, en béton, en ciment, etc...

C. LES TERRASSES

Les terrasses seront intégrées dans l'emprise constructible. Un brise-vent peut être aménagé pour intimiser l'espace (Cf. Article sur les limites).



► Principe d'aménagement de jardin d'hiver donnant sur un patio paysager. Ex: Alexandre Hordé Architectes



► Principe de jardin d'hiver



► Principe d'aménagement d'articulation autour d'un patio paysager. Exemple: Gefflot Architecte

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES PRÉCONISATIONS ENVIRONNEMENTALES ET THERMIQUES

La réglementation thermique fixe le niveau de performance énergétique réglementaire minimal que doit respecter un bâtiment.

A minima, les constructions devront respecter la réglementation en vigueur, cependant il est demandé d'avoir une réflexion poussée sur la consommation du bâtiment ainsi que sur la production des matériaux, les émissions toxiques qu'ils peuvent engendrer et leur recyclage.

Il est demandé aux acquéreurs d'écrire une note relative à la prise en compte des réflexions menées sur les thèmes suivants:

- acoustique (isolation des descentes d'eau usées et pluviales en intérieurs, mise en place d'une isolation phonique sur les pompes à chaleur, etc.)
- énergie thermique d'hiver (orientation des pièces de vie et de nuit, régulation programmable, etc.)
- thermique d'été (protections solaires, dimension des surfaces vitrées, etc.)
- ventilation (ventilation naturelle, éclairage naturel des pièces d'eau, etc.)
- économies d'eau (pression, mitigeur double débit avec mousseurs performants, etc.)
- choix des matériaux (peintures ecolabels, bois certifiés [FSC ou PEFC], etc.)
- déchets (composteur, tri sélectif, etc.)
- etc.

LES ACQUÉREURS DEVRONT FOURNIR LE VISA DE L'ALEC AVANT DÉPÔT DU PC

Le diagnostic de performance énergétique

Consommation énergétique En kWh/m ² par an	Performance du logement	% des logements diagnostiqués dans la catégorie	Exemple de consommation (logement de 75 m ²)
Moins de 50 A	Econome/ zéro consommation	1%	20 €/mois
51 à 90 B	Basse consommation	3,1%	50 €/mois
91 à 150 C	Haute perf. énergétique	14,2%	90 €/mois
151 à 230 D	Moyenne basse	27,5%	150 €/mois
231 à 330 E	Moyenne haute	28,9%	220 €/mois
331 à 450 F	Energivore	14,1%	300 €/mois
Plus de 450 G	Très énergivore	11,2%	400 €/mois

LP/INFOGRAPHIE. SOURCES : ADEME, DIAGNOSTICDPE.COM.

PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

PLANTATIONS ARBRES - HAIES

PRINCIPES GÉNÉRAUX DES PLANTATIONS

Les essences sont choisies selon plusieurs critères:

- Afin d'augmenter de la **biodiversité** en milieu urbain, des haies arbustives variées seront privilégiées (les haies mono-spécifiques sensibles aux maladies et moins fréquentées par la faune et la flore, seront interdites).
- Les essences thuyas et laurier-palme sont interdites.
- Les arbres et arbustes ont des floraisons discrètes et/ou blanches, tandis que les vivaces sont marquées par des couleurs plus prononcées, égayant la vue.
- La palette végétale en limite de jardin privé et des limites privé-public favoriseront des essences **florifères et comestibles**.
- Les végétaux utilisés seront adaptés au **sols et milieux** de façon à limiter les besoins en arrosage et entretien (essences rustiques adaptées au contexte humide le long du chemin de l'eau etc.).
- Enfin la végétation respectera également le règlement du PLUi qui prévoit l'**interdiction des plantes invasives**.

Quelques plantes emblématiques des paysages autour du site sont ici illustrées. Elles sont fortement conseillées dans les choix de plantation.



Malus evereste
Pommier Evereste
Taille adulte (H x L): 6m x 6m
Feuillage caduc
Pas trop sec à frais



Sambucus nigra
Sureau noir
Taille adulte (H x L): 6m x 6m
Feuillage caduc
Sol pas trop sec à frais



Prunus spinosa
Prunellier
Taille adulte (H x L): 4m x 4m
Feuillage caduc
Sol normal



Quercus pubescens
Chêne pubescent
Taille adulte (H x L): 30x20m
Feuillage caduc
Sol pas trop sec à frais



Salix caprea
Saule marsault
Taille adulte (H x L): 3m x 3m
Feuillage caduc
Sol frais à humide



Cytisus scoparia
Genêt à balai
Taille adulte (H x L): 1.2m x 1.5m



Rahmnus alaternus
Perprun alaterne
Taille adulte (H x L): 3 x 3m

PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

PLANTATIONS EN LIMITES SEPARATIVES DE LOTISSEMENTS, DE VOIES OU DANS LES ESPACES COMMUNS

CRÉER UNE HAIE

Afin d'avoir un jardin propice à la biodiversité qui évolue au fil des saisons, il est conseillé **d'alterner** des arbustes à feuillages caducs et persistants, en évitant ainsi les haies mono-spécifiques.

Les arbustes ayant une **floraison précoce** ou des **fruits hivernaux** (Fusain d'Europe, Cognassier du Japon, Aubépine, Cornouiller ou Callicarpa...) sont également intéressants pour égayer le jardin et assurer une mise à distance visuelle avec les voisins.

Enfin certains arbustes dit **marcescents** gardent leur feuillage d'automne (Charme, Hêtre, Hamamelis...)



CADUCS



Hydrangea paniculata
Hortensia paniculé
Taille adulte (H x L): 2m x 2m



Chaenomeles japonica
Cognassier du Japon
Taille adulte (H x L): 2.5m x 2 m
Sol frais à humide



Salix rosmarinifolia
Saule à feuilles de romarin
Taille adulte (H x L): 1. x 1.5m
Sol frais
Mi-ombre



Corylus avellana
Noisetier
Taille adulte (H x L): 6m x 5m
sol pas trop sec à frais
Mi-Ombre



Euonymus europaeus
Fusain d'Europe
Taille adulte (H x L): 3m x 2m
Sol lourd, pauvre, frais à humide.
Soleil

PERISTANTS



Escallonia laevis 'Pink Elle'
Escallonia
Taille adulte (H x L): 1.2 X 1.5m
Sec
Soleil



Pittosporum tobira 'Nanum'
Pittosporum tobira
Taille adulte (H x L): 0.8m x 0.8m
Sec
Soleil - mi-ombre



Choisya ternata
Oranger du mexique
Taille adulte (H x L): 2,5m x 2,5m
Pas trop sec à frais
Mi-ombre



Ligustrum vulgare
Troène
Taille adulte (H x L): 3 x 3 m
Frais
Mi-ombre

MARCESCENT



Carpinus betulus
Charme commun
Taille adulte (H x L): selon taille
Frais à humide
Mi-ombre

PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

PLANTATIONS VIVACES - PLATES-BANDES - PIED DE BÂTI

CRÉER SES MASSIFS

À proximité de la maison les bandes plantées sont idéales pour les **plantes fleuries** mais également les **aromates** dont le feuillage parfois persistant est intéressant dans les massifs (romarin, thym, sauge...)

Des **légumes** peuvent également apporter une touche décorative par leur fleurs et leurs fruits (artichaut, courges, blettes colorées, choux...).

Mélanger fleurs, légumes et aromates et également bénéfique pour la pollinisation et éviter les parasites et maladies.



VIVACES



Thymus citriodorus
Thym citronné
Taille adulte (H x L): 0.1m x 0.25m



Salvia rutilans
Sauge rutilante ou sauge ananas
Taille adulte (H x L): 2m x 1m



Lavandula angustifolia
Lavande officinale
Taille adulte (H x L): 3m x 2m



Eschscholzia californica
Pavot de californie
Taille adulte (H x L): 0.4m x 0.15m



Myosotis faux scorpion
Myosotis scorpiodes
Taille adulte (H x L): 0.3m x 0.15m

LEGUMES ET AROMATES



Salvia officinalis
Sauge
Sol sec
Soleil
Taille adulte (H x L): .8 x 1m



Foeniculum vulgare 'purpureum'
Fenouil bronze
Sols frais
Soleil
Taille adulte (H x L): 1.5 x 1m



Rosmarinus officinalis
Romarin
Sols sec
Soleil
Taille adulte (H x L): 1 x 1m



Cynara scolymus
Artichaut
Sol pas trop sec à frais
Soleil
Taille adulte (H x L): 1.4 x 1m



beta vulgaris
Blettes colorées
Tout type de sol
Soleil
Taille adulte (H x L): 0.8 x 0.5m

PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES PLANTATIONS

LISTE DES VÉGÉTAUX PRÉCONISÉS

LES ARBRES PROPOSÉS

Tous les Erables (*Acer*) sauf les Erables à feuillage panaché et les Erables japonais, ainsi que l'érable sycomore.

Tous les Aulnes (*Alnus*).

Tous les frênes (*Fraxinus excelsior*), (en dehors du frêne à fleurs).

Les noyers ou faux noyer (*Juglans* ou *Pterocarya*).

Tous les chênes notamment le chêne vert (*Quercus ilex*) et le Chêne écarlate (*Quercus coccinea*).

Cerisier sauvage ou merisier (*Prunus avium*, *Prunus padus*)

Prunier (*Prunus domestica*)

Les Châtaigniers (*Castanea sativa*)

Bouleau (*Betula pendula*)

Charme (*Carpinus betulus*)

Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia* L.)

Alisier blanc (*Sorbus aria*)

Les Saules (*Salix*)

Ostrya carpinifolia

LES ARBRES FRUITIERS

Les cerisiers (*Prunus cerasus*)

Les Poiriers (*Pyrus communis*)

Les Pommiers (*Malus*)

Noisetier (*Corylus avellana*)

Le noyer commun (*Juglans regia*)

LES ARBUSTES PROPOSÉS

Afin d'augmenter de la biodiversité en milieu urbain, des haies arbustives variées seront privilégiées (les haies monospécifiques sensibles aux maladies et moins fréquentées par la faune et la flore, seront interdites). Le thujas et le laurier palmes sont proscrits. Tous les Cornouillers (*Cornus*) sauf les Cornouillers à feuillage panaché.

Tous les Houx (*Ilex*) sauf les Houx à feuillage panaché.

Les Lilas (*Syringa*).

Toutes les Osmanthes (et notamment l'*Osmanthus heterophyllus*).

Tous les Saules (notamment le *Salix rosmarinifolia* ou le *Salix caprea*).

Les Escallonias (*Escallonia*).

Les Hortensias (*Hydrangea*).

Les cistes (*Cistus*)

Les Mahonias (*Mahonia*).

Les Orangers du Mexique (*Choisya*).

Les Spirées (*Spiraea*).

Tous les Sureaux (*Sambucus*) sauf les Sureaux à feuillage panaché.

Tous les Troènes (*Ligustrum*) sauf les Troènes à feuillage panaché.

Les Viornes (*Viburnum*).

Les Forsythias (notamment le Forsythia 'Marée d'Or').

Les genêts (notamment le *Genista lydia*).

Les Symphorines (notamment le *Symphoricarpos chenaultii* 'Hancock').

Les Forsythias.

Les Sureaux (*Sambucus canadensis*).

Les Cotoneaster.

Les Groseilliers (*Ribes*).

Les Fusains (*euonymus*).

Les persistants : *Grevillea alpina*, *Helichrysum italicum*, *Pittosporum tobira*, Laurier (*Prunus laurocerasus* 'Otto Luyken'), *Teucrium X lucidrys*...

Tous les Cornouillers couvre sol (notamment le *Cornus stolonifera* 'Kelsey').

Toutes les plantes de terre de bruyère si leur situation le permet.

Les rosiers.

Les plantes grimpantes (glycine, chèvrefeuille, lierres...).

Liste composition de massifs non exhaustives

Erigeron karvinskianus

Armeria martima

Campanula portenschlagiana

Persicaria affinis superba

Spiraea japonica golden princess

Sepeta mussinii

Sedum spurium Atropurpureum

Iberis sempervirens

Campanula muralis

Cerastium tomentosum

Dianthus plumarius gratianopolitanus