

VOTRE PROJET DANS LE QUARTIER D'HABITATION « LE TERTRE 4 » A SAINT-FLORENT-LE-VIEIL - **TRANCHE 1**

Cahier des Prescriptions et
des Recommandations Architecturales, Urbaines,
Paysagères et Environnementales – CPRAUPE

LOTS INDIVIDUELS

Mai 2026



EQUIPE DE MAITRISE D'ŒUVRE

ATELIER SITES & PROJETS – mandataire

architectes urbanistes
paysagistes-concepteur
5 rue de la Marne
85 600 MONTAIGU
Tél : 02.51.46.86.43

BEVENN - Ingénierie VRD
34 avenue Jacques Prévert
44200 NANTES
Tel : 06 24 43 28 53

ATLAM – BET Environnement
38 rue Saint-Michel
85 190 VENANSAULT
Tel: 02 51 48 15 15

SOMMAIRE

// PREAMBULE

PRESENTATION GENERALE DU QUARTIER page 3

// PRESCRIPTIONS

1 ACCES ET STATIONNEMENT page 7

2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS page 9

3 VOLUMETRIE ET HARMONIE DES CONSTRUCTIONS page 11

4 AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS page 16

// PREAMBULE

> PRESENTATION GENERALE DU PROJET

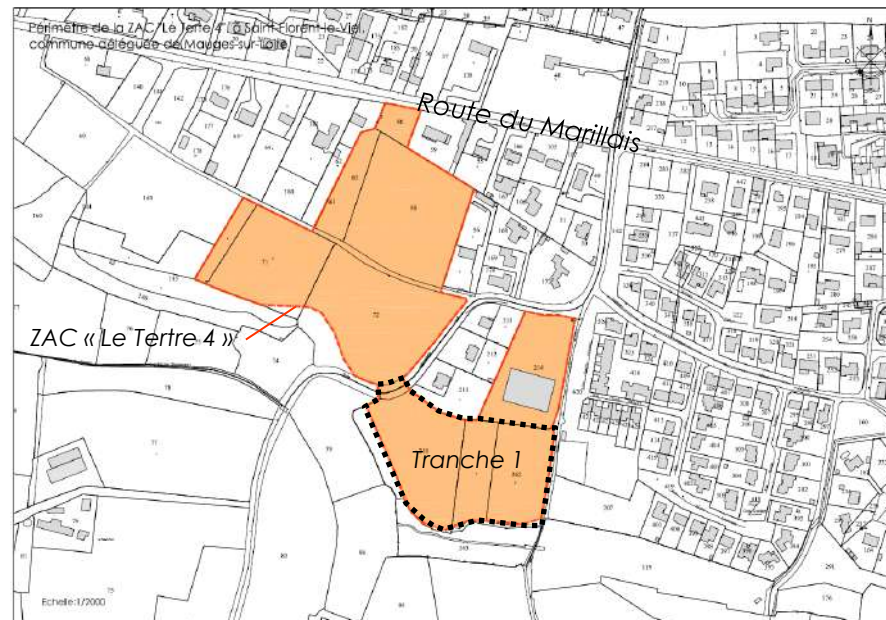
Le projet d'aménagement de la ZAC du « Tertre 4 » intervient dans un secteur localisé au sud-ouest du bourg de Saint-Florent-le-Vieil et en partie urbanisé dans le cadre d'opérations antérieures.

Il bénéficie d'une situation privilégiée avec, à la fois, la présence immédiate d'un vallon secondaire de l'Evre et la proximité du centre-bourg (environ 10 à 15 min à pied).

La commune s'est engagée, dans un premier temps, dans la réalisation de la tranche 1, permettant la création de 25 à 26 logements.



Source fond de carte: www.geoportail.fr

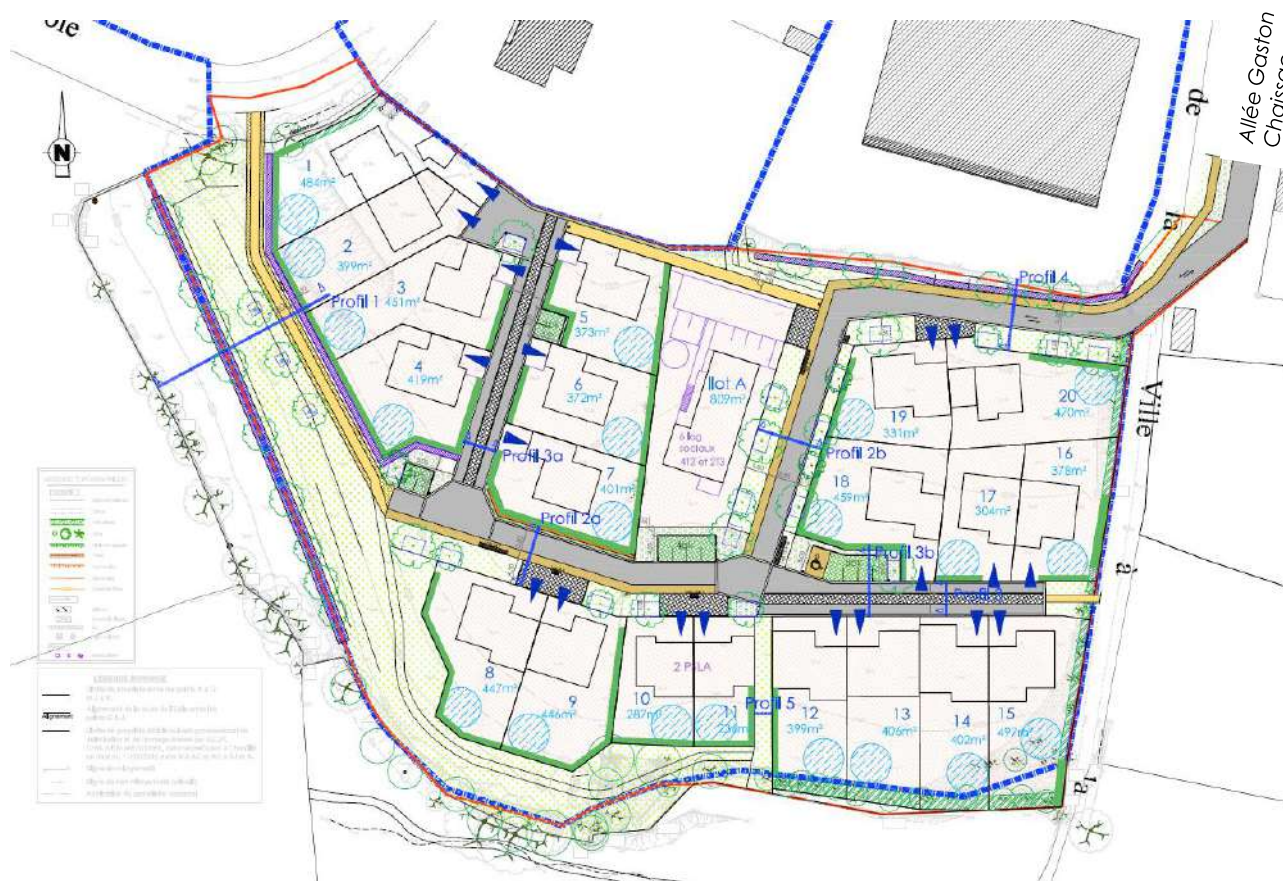


> PRESENTATION GENERALE DU PROJET

AMENAGEMENT DE LA TRANCHE 1

Le projet est caractérisé par plusieurs spécificités:

- Intégration dans une **topographie marquée**: inscription du projet dans la pente et limitation des mouvements de terrain,
- **Gestion intégrée des eaux pluviales**:
 - infiltration des eaux de ruissèlement de l'espace public dans des noues engazonnées et plantées ou dans des tranchées drainantes,
 - **gestion à la parcelle obligatoire** pour les lots et ilot,
- **Préservation et mise en valeur du cadre naturel existant**: trame arborée existante conservée, plantations de nouvelles haies arbustives et arborées, ...
- **Desserte viaire unique** depuis l'allée Gaston Chaissac, et où chaque voie en impasse est prolongée par des cheminements doux (piétons-cycles).
- **Création de voies à usage partagé**: les véhicules motorisés, les cycles et les piétons y cohabitent, en zone 30.



// PRESCRIPTIONS

Les règles du PLU de la commune sont précisés au travers :

- d'un **plan des prescriptions**, décliné dans les fiches de lot,
- et du **présent document** qui définit les prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales applicables à la tranche 1 de la ZAC du Tertre 4

Le **cahier des prescriptions et des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales** a pour objectifs de :

- Définir des **règles communes** permettant de construire un quartier harmonieux et agréable à vivre,
- Donner aux concepteurs et aux futurs habitants du quartier des **outils d'aide à la conception** de leur projet.

Il s'applique à l'ensemble des lots et ilot de la tranche 1.

Pour chacune des thématiques abordées, sont présentés :

- Les **enjeux** liés aux règles édictées,
- Les **règles (prescriptions), complémentaires au PLU et aux fiches de lot**,
- Et le cas échéant, des **conseils** (recommandations de l'architecte-urbaniste et du paysagiste).

1 > ACCES ET STATIONNEMENT

> ENJEUX

/ **Positionner l'accès automobile au terrain en cohérence avec les aménagements de l'espace public** (équipements techniques, plantations...)

/ **Assurer la qualité fonctionnelle et paysagère** des zones de stationnement privatif

/ **Offrir au minimum 2 places de stationnement privatif** par lot individuel pour libérer l'espace public réservé à la circulation des véhicules, cycles et piétons et au stationnement des visiteurs.

> REGLES

/ ACCES A LA PARCELLE

L'accès motorisé à chaque lot individuel se fait **obligatoirement et uniquement au droit de la zone de stationnement** privatif figurée dans le plan des prescriptions (fiches de lot).

/ PERMÉABILITE

La zone de stationnement non close devra présenter une **perméabilité de 30% minimum** (voir, page suivante, les recommandations relatives aux revêtements de sols).

/ NOMBRE DE STATIONNEMENT

Chaque lot individuel devra accueillir **deux places de stationnement minimum** qui pourront être constituées de :

- **une place (minimum) "ouverte"** (aire de stationnement privatif non clos) c'est-à-dire directement accessible de la rue sans avoir à ouvrir de portail. L'emplacement de cette aire est indiqué sur les fiches de lots (plan des prescriptions) et devra être strictement respecté, sauf pour les lots 1, 2 et 8 à 15, où les emprises des stationnements non clos peuvent être élargies à 5m maximum (hors bande plantée en limite séparative).
- **Une à deux place(s) sous la forme d'un garage fermé ou d'un carport**



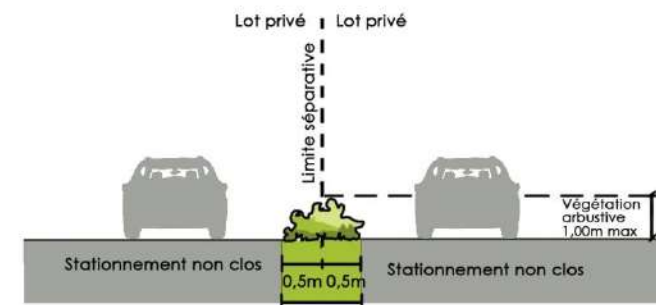
^ **Préau ou Pergola** : structure légère (bois ou métal), couverte de plantes grimpantes ou, couverte ponctuellement en période chaude, d'éléments d'ombrage.

/ BANDE VEGETALISEE

Lorsqu'elles sont accolées deux à deux (voir fiches de lot), les zones de stationnement doivent être accompagnées d'une **bande végétalisée de 0,50m de large** de manière à renforcer le paysagement de la rue et à gérer les éventuelles différences d'altimétrie entre les deux seuils de garage mitoyens.

Si besoin un petit muret de soutènement pourra également être autorisé, en complément, sous réserve d'une hauteur maximale hors sol de 0,4m du côté de l'aire située en contrebas.

Afin de permettre la réalisation de cette bande plantée, **la porte de garage doit être implantée à 0,50m minimum** de la limite séparative.



^ Principe d'aménagement d'une bande végétale entre deux zones de stationnement non closes

1 > ACCES ET STATIONNEMENT

> RECOMMANDATIONS

- **Limiter l'imperméabilisation de l'aire de stationnement et l'espace d'accès au garage :**

Des revêtements de sols perméables ou semi-perméables sont à privilégier :

- ✓ Béton poreux,
- ✓ Pavés à joints drainants ou engazonnés,
- ✓ Structure alvéolée avec gravillons (de couleur claire : gris ou jaune) ou enherbée, ...

Une autre alternative consiste à réaliser des bandes de roulement en béton et conserver des espaces enherbés ou gravillonnés par ailleurs.

Les matériaux de provenance locales sont à privilégier.

- **Réfléchir aux usages complémentaires :** Penser au rangement des bacs à ordures ménagères et de tri sélectif, au stationnement des vélos, ...

NB : Dans l'hypothèse où aucun garage fermé pour voiture ne serait réalisé, il est fortement recommandé de prévoir la construction d'un local à vélos, intégré ou non au volume de la maison.

- **S'assurer que le projet permette de manière effective et confortable le stationnement non clos d'au moins un véhicule et l'accès à la porte d'entrée**

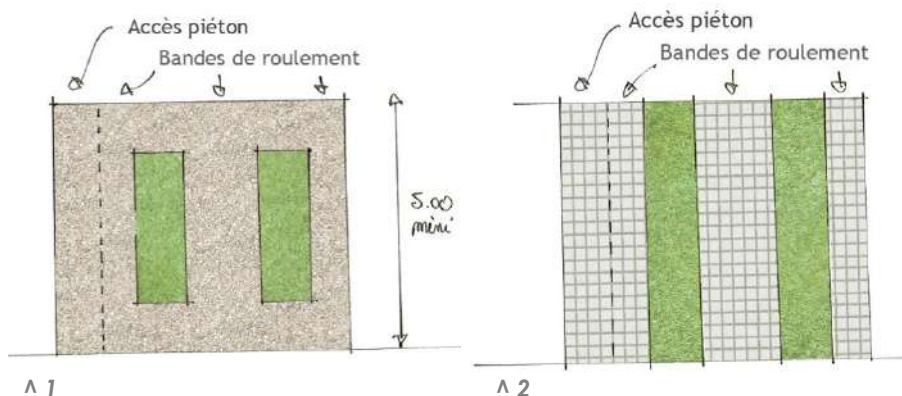


Pavés à joints enherbés

Pavés en béton drainant à joints « bruts »

Alvéoles avec gravillons et enherbés

< Exemples de revêtements de sol pour l'aménagement des aires de stationnement privées et des accès au garage



<< 1 - Structures alvéolées avec gravillons sur les bandes de roulement et accès piéton, et enherbées ailleurs

< 2 - Bandes de roulement et accès piéton en pavés enherbés, et surface en mélange terre-pierre enherbé ailleurs

v EXEMPLES D'AMENAGEMENT:



Gravillons



Bandes roulantes avec revêtements porteurs et bandes enherbées



Bandes de roulement en béton avec pavés engazonnés au centre

2

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET ADAPTATION À LA TOPOGRAPHIE

> ENJEUX

/ **Optimiser l'utilisation du terrain et harmoniser les constructions** les unes avec les autres : maîtrise des vis-à-vis, qualité d'usage des espaces extérieurs...

/ **Maîtriser la consommation en énergie** en favorisant la compacité et en maîtrisant les effets de masque des constructions les unes sur les autres.

/ **Limitier l'imperméabilisation des sols** et limiter les mouvements de terre.



^ Comparaison des incidences suivant le type d'implantation

> REGLES

/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le plan des prescriptions précise **les emprises constructibles** de chaque lot, ainsi que les lignes ou bandes d'accroche obligatoires (les constructions peuvent s'implanter à l'intérieur ou en limite de la bande d'accroche).

En cas d'implantation de la construction principale en retrait d'une limite séparative avec un autre lot, **une distance d'au moins 1,3m devra être respectée entre la construction et la limite séparative** (sous réserve du respect de l'emprise constructible définie pour chaque lot).

En dehors de ces « emprises constructibles », seules sont autorisées :

- les annexes inférieures à 6m² d'emprise (abri de jardin...),
- les pergolas,
- les piscines n'émergeant pas du sol de plus de 1,4m,

sous réserve de respecter le taux d'imperméabilisation maximal de la parcelle.

Le plan des prescriptions définit, en accompagnement de certaines limites latérales et de fond de lots, des **emprises où les terrassements (en déblai et remblai) ne sont pas autorisés** afin de permettre une adaptation douce et paysagée des aménagements du jardin avec les aménagements extérieurs de l'espace public.

Les annexes de type abri de jardin (inférieures à 6m²) s'implanteront obligatoirement en dehors de ces emprises de terrassements limités. Elles devront également respecter un recul d'au moins 1m des limites avec un espace vert ou un cheminement piéton de manière à permettre une continuité de haie le cas échéant. Enfin il pourra être exigé qu'elles ne s'implantent pas sur la profondeur de frontage privé (distance entre la façade avant de la maison et la rue) pour une meilleure intégration paysagère.

Les débords de toit sont autorisés en dehors de l'emprise constructible sur 25cm maximum.

/ ALTIMETRIE DE REFERENCE

Le plan des prescriptions sur les fiches de lots indique une **altimétrie de référence** que le niveau 0 du rez-de-chaussée du projet de la construction (= niveau fini du rez-de-chaussée) devra respecter avec une tolérance de +/- 15cm en vue d'une bonne intégration dans la topographie du site.

2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET ADAPTATION À LA TOPOGRAPHIE

Les apports ou déplacements de terres en remblai ou déblai sur les parcelles ne doivent pas conduire à la réalisation de talus dont la pente serait supérieure à 30%. De petits soutènements paysagers à l'intérieur du lot sont par ailleurs possibles (en dehors des emprises où les remblais et déblais sont interdits), sous réserve d'une hauteur visible maximale **de 0,5m**.



^ Exemples de jardins en terrasse

Ces éventuels murets de soutènement sont également admis en limite séparative entre 2 lots voisins (sauf en présence d'une haie existante) sous réserve d'une hauteur visible maximale **de 0,5m**.

L'**altimétrie de l'espace public** constituera la **contrainte initiale** d'ajustement du projet architectural. **Aucune modification de l'espace public n'est envisageable**. Le travail de nivellement garantissant une bonne insertion de la construction devra donc se faire à l'intérieur de la parcelle privative.

Le permis de construire devra **faire état des aménagements extérieurs notamment ceux concourant à l'adaptation du projet à la topographie des terrains** (plan masse et profils).

Le raccordement du rez-de-chaussée aux espaces extérieurs sera traité de façon harmonieuse et soignée. Le choix et le calage de la solution altimétrique est de la responsabilité de l'acquéreur et de celle du professionnel qu'il a missionné. Les côtes devront être parfaitement respectées en phase chantier. En cas de doute sur le point de référence, il conviendra de se rapprocher, en temps voulu, du géomètre de l'opération.

/ IMPERMÉABILISATION DU SOL

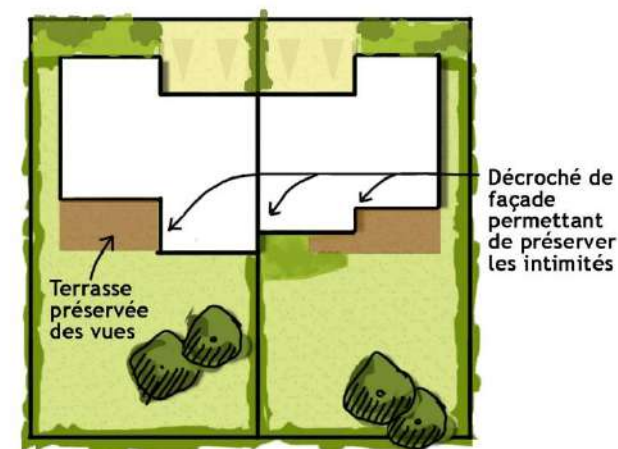
Les surfaces imperméabilisées des lots individuels ne devront pas dépasser 55% de la parcelle (bâtiments + terrasses, piscines, accès automobiles en béton...). Pour les lots inférieurs à 350m², le taux d'imperméabilisation pourra atteindre **60% maximum**.

Pour les aménagements extérieurs, un coefficient est appliqué à la surface comptabilisée suivant les matériaux utilisés :

Matériaux	Taux indicatif de la surface d'imperméabilisation comptabilisée selon la nature des matériaux :
Toitures, Béton, enrobés, piscine ...	100% de la surface
Pavés à joints engazonnés, béton drainants (ou poreux), terrasses sur plots, gravillons, terre-pierre, surface en sablé stabilisé...	50% de la surface
Ouvrage(s) hydraulique(s)	100% de la surface

> RECOMMANDATIONS

- Anticiper l'évolution du logement à terme en conservant une emprise constructible disponible en vue d'une future extension (véranda par exemple).
- Positionner les pièces de vie de façon à optimiser les apports solaires
- Améliorer l'intimité de la terrasse extérieure par un volume en redent.



^ Exemple d'aménagement avec terrasse

3 VOLUMÉTRIE ET HARMONIE DES CONSTRUCTIONS

> ENJEUX

/ Favoriser une **insertion harmonieuse** des constructions au sein du quartier. Définir pour cela des **règles communes en termes de volumétrie et de couleur**, tout en laissant une **grande liberté de conception**.

/ Favoriser des **architectures bioclimatiques** adaptées à notre époque (qualités d'usage et modes de vie, qualités techniques et esthétiques, matériaux sains et pérennité...).

> REGLES

/ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions dans les lots libres est limitée à R+1 avec 6m maximum à l'égout (par rapport au niveau du sol naturel sous l'emprise de la construction).

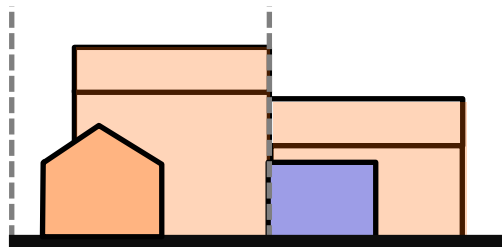
Le volume du garage ne pourra en aucun cas être plus haut que le reste de l'habitation (à l'égout ou à l'acrotère).

Les annexes autorisées en dehors des emprises constructibles (abris de jardins de 6m² maximum) sont obligatoirement traitées avec un toit terrasse dont l'acrotère ne pourra dépasser 2,5m de haut, elles seront construites en maçonnerie enduite ou en bois.

/ ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

Les bâtiments doivent être de **conception sobre** et présenter une **simplicité de volume**. Ils développeront un **langage architectural contemporain ou d'inspiration traditionnelle et épuré**.

Les futures constructions devront présenter une volumétrie dominante à 2 pans à laquelle pourront s'adosser un ou plusieurs volumes secondaires. Ces volumes secondaires pourront être dotés d'une toiture différente (toiture terrasse, à faible pente, en appentis...).



Les références trop marquées à une architecture traditionnelle extérieure à la région sont interdites (couvertures en tuile, constructions en rondins de bois, etc...).

Les éléments de décoration anachroniques ou sans référence au système constructif utilisé sont interdits (ex : maisons « pastiche », frontons, colonnes cannelées ou ornementées, épis faitiers...).

Toute façade ou pignon implanté(e) coté rue doit être doté(e) d'au moins une fenêtre (1m² minimum) = pas de façade aveugle coté rue.



^ Exemple de constructions avec volume dominant et secondaire traditionnel (2 pans et /ou en appentis)

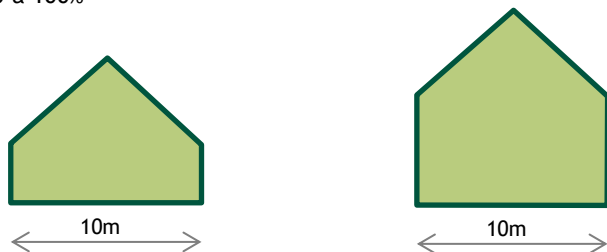


^ Exemple de constructions avec volume dominant traditionnel (2 pans) et volumes secondaires en toit terrasse

3 VOLUMÉTRIE ET HARMONIE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions dotées d'une toiture à double pente, la largeur des pignons (élément de façade compris sous les 2 pans de toiture) **est limitée à 10 m** pour respecter la volumétrie générale des constructions traditionnelles.

70 à 100%



La largeur de pignon d'un volume secondaire ne pourra pas être supérieure à la largeur de pignon du volume principal.

/ TOITURES

Le sens de faitage du volume principal de la construction n'est pas imposé pour une plus grande diversité, mais il sera soit parallèle soit perpendiculaire aux limites de l'emprise constructible définie dans le plan des prescriptions.

Les toitures autorisées pour les constructions principales des lots individuels sont :

- **Les toitures à deux pans.** La pente autorisée doit être comprise entre 70 et 100 % (entre 35° et 45°) et les faitages seront autant que possible centrés;

- **Les toitures mono pan** avec une pente comprise entre 70 et 100 % sous conditions :
 - uniquement sur les volumes secondaires et en rez-de-chaussée. Ces volumes seront adossés à un volume principal en R+1 doté d'une toiture à 2 pans;
- **Les toitures "terrasse",** sous conditions :
 - uniquement sur les volumes secondaires et en rez-de-chaussée : hauteur à l'acrotère limitée à 3,4m (par rapport au TN). Les volumes en toit terrasse doivent obligatoirement être adossés à un volume principal en R+1 avec toiture à 2 pans, à l'exception des annexes autorisées en dehors de l'emprise constructible des lots,
 - être dotées d'un acrotère périphérique et limiter ou intégrer les éléments techniques émergents;
- **Les toitures à faible pente** (entre 10 et 16%, et sans acrotère), sous conditions :
 - uniquement avec une toiture mono-pan;
 - uniquement sur les volumes secondaires et en rez-de-Chaussée. Ces volumes seront adossés à un volume principal en R+1 doté d'une toiture à 2 pans et dont l'égout sera plus haut que le faitage de la toiture à faible pente d'au moins 25 cm;
 - présenter une écriture architecturale clairement contemporaine (toiture en acier, aluminium, zinc, cuivre, verre, polycarbonate...).

Les lucarnes de toit sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées dans le prolongement de la façade et non en retrait.



^ Exemple de lucarne implantée dans le prolongement de la façade.

Sont interdites :

- Les toitures courbes (à l'exception des abris bas de piscine : hauteur maximale inférieure à 1,4m).
- Les complexités formelles en toiture sont interdites (ex : toiture en pointe de diamant ou à 4 pans, croupes, croupes partielles, coyaux, toits brisés, toits à la Mansart...).

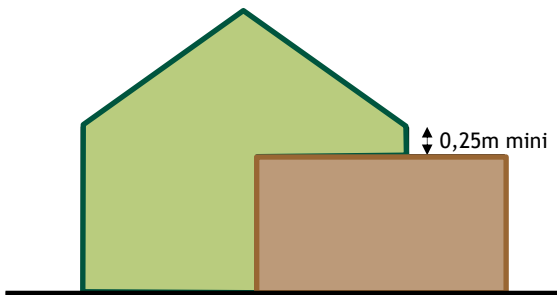
3 VOLUMÉTRIE ET HARMONIE DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas de constructions mitoyennes (accolées en limite séparative), des liaisons cohérentes seront recherchées dès que possible en termes d'altimétrie (seuil et égout), de volumétrie (notamment pente de toiture), de matériau ou de couleur. Il sera ainsi exigé un parfait alignement des égouts, ou au contraire un décalage bien marqué (0,25m minimum).

De même, en cas de juxtaposition d'une toiture à pente(s) et d'une toiture terrasse, entre 2 volumes d'une même construction ou entre 2 constructions voisines accolées, une distance minimale de 0,25m pourra être exigée entre la hauteur d'égout du volume principal et la hauteur d'acrotère (l'égout devant être plus haut que l'acrotère).

Règle de préséance : le premier permis de construire déposé oriente la volumétrie des constructions voisines.

Quel que soit le type de toiture, les débords de toit sont limités à 25cm par rapport à la façade, sauf, le cas échéant, aux endroits où celle-ci présenterait un renforcement.



/ MATERIAUX DES TOITURES

Les toitures à pan(s) doivent être, au choix :

- en ardoise naturelle de teinte bleu foncé.
- en zinc "naturel" ou pré-patiné de couleur gris quartz.
- en acier ou aluminium de finition unie et non brillante, et de couleur gris moyen ou gris quartz, sous réserve d'une pose à joint debout.
- en bois



^ Exemple de toiture en tuiles de bois

Pour les volumes secondaires (rez-de-chaussée), et sous réserve d'une écriture architecturale contemporaine (en particulier dans la volumétrie et la composition des façades), les toitures peuvent également être végétalisées, en panneaux de verre ou de polycarbonate.

Les matériaux des toitures terrasses non visibles ne sont pas réglementés. Il est toutefois recommandé de prévoir une teinte claire pour les membranes assurant l'étanchéité de ces toitures (afin de réduire les effets de surchauffe en été). Ces toitures pourront également être végétalisées.

/ COMPOSITION ET MATÉRIALITÉ DES FAÇADES

Pour une meilleure cohabitation d'architectures contemporaines et d'architectures plus traditionnelles :

- Les linteaux des ouvertures seront **droits** (non cintrés). Les ouvertures rondes dites "œil de bœuf" ne sont pas autorisées.
- Les fenêtres avec allège seront, de préférence, **plus hautes que larges**, et de préférence **à un vantail**. Dans le cas d'un parti pris architectural plus contemporain, les fenêtres bandeau (horizontales) pourront également être admises.

Sur un même nu de façade, on recherchera à limiter le nombre de types d'ouvertures différentes. Il est attendu un travail de composition, par exemple en proportionnant harmonieusement les surfaces « pleines » de la façade (enduit, bardage...) et les surfaces « vides » (ouvertures).

Les façades pourront être revêtues d'un enduit ou bardées de bois ou de zinc (bardage acier possible sous réserve d'un profil en joint debout).

3 VOLUMÉTRIE ET HARMONIE DES CONSTRUCTIONS

Les enduits ont **une finition talochée, époncée ou lissée**, (ce qui demande un entretien moins fréquent que la finition « grattée ». La finition « grattée fin » est tolérée, les autres finitions ne sont pas autorisées. Ils sont appliqués, de préférence, sans baguette d'angle apparente (cornières d'angles à jonc fin non visibles recommandées). La teinte des enduits devra privilégier le blanc ou des teintes proches des sables locaux.

Les bardages (bois, zinc ou acier) présenteront une trame verticale pour un meilleur vieillissement.

Les gouttières et les descentes d'eau pluviales doivent, de préférence, être traitées de manière à s'effacer visuellement (ex : soit d'une couleur proche de celle de la façade, soit en zinc de couleur naturelle ...).

Les éventuelles baguettes d'angle ou d'encadrement des maisons en bardage sont de la même couleur que le bardage.

Le travail de la couleur doit contribuer à l'harmonie générale des constructions dans leur environnement.

L'utilisation de la couleur en aplats, sans lien avec la volumétrie de la construction et sans justification architecturale (ex : aplat de couleur entre deux fenêtres) n'est pas autorisée.

Les bardages bois seront de préférence laissés naturels ou pré-grisés.



^ Exemples de bardage bois pré-grisé



3 VOLUMÉTRIE ET HARMONIE DES CONSTRUCTIONS

/ EQUIPEMENTS TECHNIQUES

L'installation de capteurs solaires, et autres matériels destinés à favoriser le recours aux énergies renouvelables et/ou la récupération des eaux de pluies devra faire l'objet d'un travail d'intégration architecturale.

Les modules extérieurs de pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis l'espace public du fait de leur emplacement ou par un travail d'habillage et/ou d'accompagnement paysager. Ils devront être implantés proches du sol, et, de préférence, à plus de 3m des limites séparatives afin de limiter les nuisances sonores vis-à-vis des riverains. En cas d'implantation à moins de 3m, il pourra être demandé la construction d'un muret maçonné et enduit de 3,5m de long et de 1,8m de haut en limite séparative.

Les panneaux solaires seront judicieusement positionnés dans la composition générale de la façade et de la toiture, ils laisseront au moins 0,8m de toiture apparente autour d'eux.

> RECOMMANDATIONS

• Privilégier des volumes compacts pour une meilleure performance énergétique

La compacité d'un bâtiment est le rapport entre sa surface totale déperditives (hors plancher bas) et son volume habitable. Plus ce rapport est faible, plus le volume habitable est important au regard des surfaces déperditives, et donc la performance thermique du bâtiment est meilleure. Il est fortement recommandé de ne pas dépasser un seuil de 0,8.

• Recourir aux combles habités

Les volumes de toit « habités » (volumes sous rampant) permettant une optimisation des volumes bâtis et une diversité des ambiances intérieures du logement. A noter que les fermettes industrielles sont également disponibles en version « aménageables » afin de permettre la réalisation de combles habités.

La finition de ces combles peut être prévue dès la livraison de la maison ou au grès des besoins d'extension (chambres supplémentaires...) sans avoir à réduire la surface du jardin.



^ Fermettes aménageables

• Penser au confort d'été

S'il importe de veiller à ce que votre maison soit économe en énergie en hiver grâce aux apports solaires (notamment), il importe également de ne pas négliger, lors de sa conception, le confort d'été.

On veillera pour cela à :

> **Garantir une bonne ventilation** de la maison, notamment nocturne :

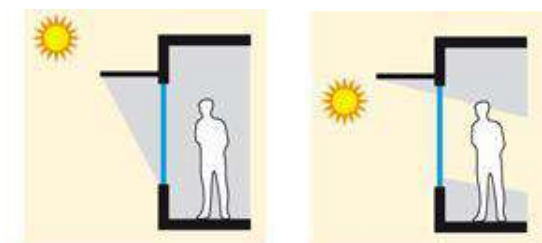
- un fonctionnement en **plan traversant** y contribue,

- de même que des fenêtres oscillo-battantes qui concilient ventilation et sécurité.

> **Prévoir les dispositifs d'ombrage des façades sud-ouest et ouest** (persiennes, brises soleil, treille...), les façades les plus délicates à protéger étant les façades ouest (l'angle d'incidence des rayons du soleil étant plus bas).

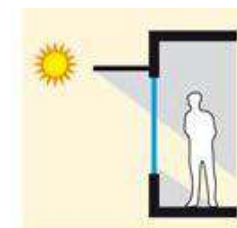
Pour les personnes souhaitant se protéger du soleil en été, il peut être intéressant de ménager une terrasse d'été à l'est ou au nord. A chaque saison, son espace extérieur...

La plantation d'arbres caducs peut également contribuer à éviter la surchauffe des habitations pendant l'été.



en été :
la protection est maximum
lorsque le soleil est au zénith

en hiver :
la protection est inopérante



en mi-saison :
aux mois de septembre
et de mars,
la protection est partielle

Source: Energieplus

4 AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS

> ENJEUX

/ **Mettre en valeur le jardin avant ouvert, véritable espace d'accueil** (lots desservis par le nord)

/ **Préserver l'intimité des espaces privés** (terrasses, baies vitrées...)

/ **Matérialiser les limites de propriétés** grâce à un vocabulaire commun (clôtures, plantations...)

/ **Limiter la présence visuelle des annexes**

> REGLES

Une attention particulière devra être portée au traitement des espaces extérieurs. **Le volet paysager du permis de construire devra témoigner de ce travail d'intégration paysagère.** Il devra notamment montrer comment le paysagement de la parcelle privée participe à la bonne intégration du projet dans son contexte urbain et paysager.

La hauteur des clôtures est à mesurer à partir de l'altimétrie du terrain naturel.

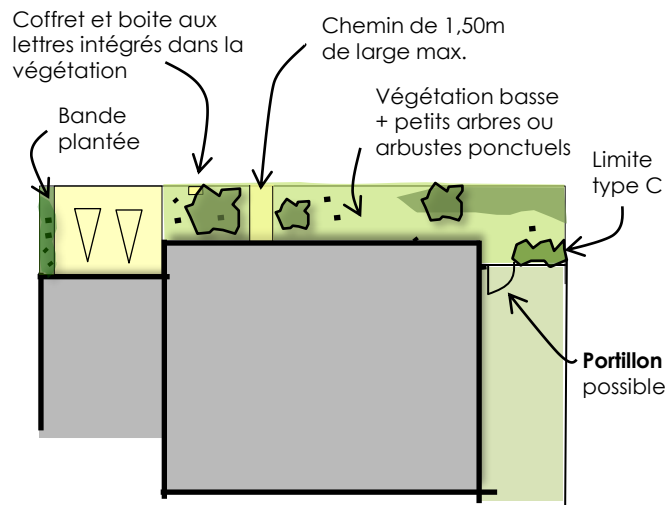
Les haies existantes à préserver sont identifiées sur le document graphique : la suppression des végétaux n'est pas autorisée (sauf pour des motifs sanitaires motivés); seules des opérations d'entretien sont autorisées (taille douce uniquement).

/ LIMITE DE TYPE A - JARDIN OUVERT

 Cet **espace « ouvert »** se développe depuis la limite de propriété jusqu'au nu de la façade avant de la construction.

Ce jardin avant est obligatoirement **paysagé et planté de végétaux ne dépassant pas 1m de hauteur.** En complément, la plantation ponctuelle d'arbuste/petit arbre isolé est possible.

Cet espace n'admet aucune clôture autre que des piquets de bois de 0,5m de haut maximum et espacés d'1m minimum. Les piquets pourront être reliés par des fils galvanisés ou des cordes en fibres naturelles.



^ Exemple d'aménagement d'un jardin avant

/ LIMITES DE TYPE B – HAIES ARBUSTIVES PLANTÉES PAR L'AMENAGEUR SUR EMPRISE PRIVATIVE

Ces limites situées en limite avec l'espace public seront constituées d'une haie arbustive (essences locales en mélange) plantées par l'aménageur sur domaine privé.

Ces haies doivent obligatoirement être maintenues et entretenues. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2,00m.

Les arbustes devront, s'ils venaient à périr, être remplacés par des sujets de même variété (voir palette végétale).

Ces limites peuvent être interrompues par un **accès piéton** (1,50m de large maximum) à condition que l'accès se fasse directement depuis une rue, un trottoir ou un chemin piéton (pas d'accès autorisé depuis un espace vert ou une noue).

L'acquéreur a la possibilité de doubler la haie de type B par une clôture grillagée implantée obligatoirement à 1,00m en retrait de la limite de propriété (voir paragraphe sur les clôtures grillagées).



^ Exemple de jardins avant paysagés

4 AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS

/ LIMITES DE TYPE C - - - - -

Il s'agit des **limites** identifiées sur le document graphique, **situées entre la zone de stationnement privatif non clos (ou le jardin avant) et le jardin d'agrément.**

Ces limites, à la charge des acquéreurs, doivent être traitées avec au choix :

- une **haie arbustive d'essences variées** (même palette végétale que la haie de type B) - Hauteur: 2.00m maximum
- un **mur maçonné enduit** (couleur et finitions identiques au mur de la construction le cas échéant) - Hauteur: 1,50m maximum.
- une **clôture en bois naturel** (non verni, non peint, non lasuré...) et **composées d'éléments majoritairement verticaux** - Hauteur: 1,50m maximum.

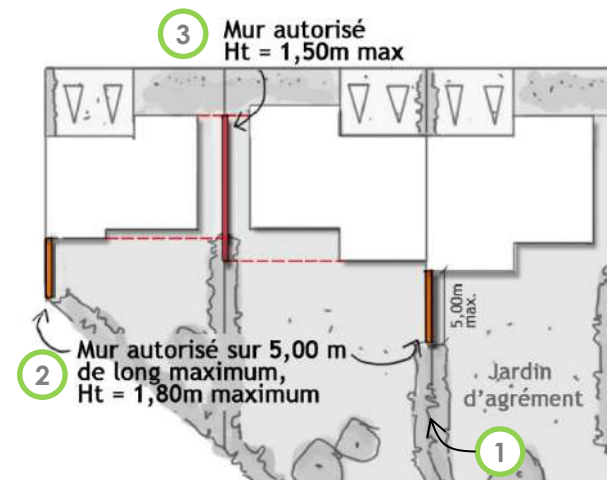
Un portillon d'accès piéton (1,5m de large maximum) est autorisé.

/ LIMITES DE TYPE D - . - . - .

Il s'agit des **limites** identifiées sur le document graphique, **situées en limite de parcelle le long de certaines zones de stationnement** privatif non clos. Elles doivent être constituées au choix :

- D'un **mur maçonné enduit** (couleur et finitions identiques au mur de la construction le cas échéant) - Hauteur: 1,50m maximum.
- D'une **clôture en bois naturel** (non verni, non peint, non lasuré...) et **composées d'éléments majoritairement verticaux** - Hauteur: 1,50m maximum.

/ LES LIMITES SEPARATIVES



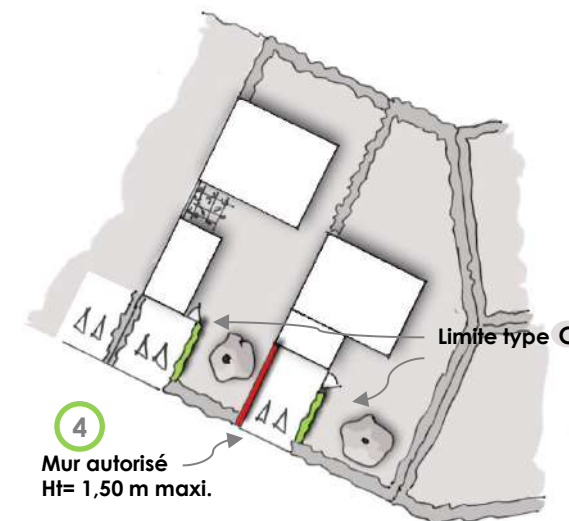
1 Limites constituées soit :

- d'une **haie arbustive** (2,00m de haut maximum),
- d'un **grillage** d'une hauteur de 1,5m maximum conforme aux caractéristiques demandées (voir paragraphe sur les clôtures grillagée en page 18) et **obligatoirement doublée par une haie arbustive ou de plantes grimpantes**
- ou d'une **clôture bois** d'une hauteur de 1,50m maximum, conforme aux caractéristiques demandées (voir paragraphe sur les clôtures grillagée en page 18) et **obligatoirement doublée par une haie arbustive ou de plantes grimpantes**

2 En cas d'implantation de la construction en limite séparative entre 2 lots (mitoyenneté): **mur maçonné et enduit, ou panneaux de bois possibles - 5ml maximum** dans le prolongement du mur de façade arrière - **1,80 m de hauteur maximum.**

3 Dans l'épaisseur de la construction implantée en retrait de la limite séparative, sans dépasser le nu de la façade avant ni celui de la façade arrière: **mur plein maçonné et enduit, ou en bois - 1,50 m de hauteur maximum**

4 Pour certains lots (limite de type D) en accompagnement des places de stationnements non accolées: **mur plein maçonné et enduit possible - hauteur 1,5m maximum.**



4 AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS

L'acquéreur n'a pas l'obligation de clore son terrain. S'il souhaite le clore, il a l'obligation de respecter les règles suivantes.

/ CLÔTURE GRILLAGÉE

• Implantation

D'une manière générale, tout grillage devra être soustrait à la vue depuis l'espace public par une haie végétale. Les clôtures grillagées seront obligatoirement implantées:

- en retrait d'1,00m de la limite de parcelle le long des haies arbustives de type B,
- en retrait d'1,00 à 1,50m des haies existantes conservées, sauf pour les haies situées en limites séparatives (voir document graphique).

• Caractéristique des clôtures grillagées

Lorsqu'elle est autorisée, la clôture grillagée aura une hauteur maximale de 1,5m, et sera constituée :

- d'un grillage à maille soudée carrée ou rectangulaire, de couleur foncée ou en acier galvanisé,
- de poteaux métalliques de couleur coordonnée, ou de poteaux en bois.

Par ailleurs, la pose d'une toile « brise vent » (par exemple) sur une clôture grillagée n'est pas autorisée.

• Alternatives à la clôture grillagée

Des clôtures bois sont autorisées comme alternatives aux clôtures grillagées, si et seulement si elles sont:

- ✓ **implantées au même endroit que le grillage autorisé,**
- ✓ **obligatoirement doublées d'une haie végétale** (arbustes ou plantes grimpantes),
- ✓ **constituées de bois naturel** (non verni, non lasuré...) – les bois exotiques ne sont pas autorisés, la brande, la canisse et l'usage de palettes non plus.
- ✓ **composées d'éléments majoritairement verticaux et à claire-voie** (1cm d'écartement minimum),
- ✓ **d'une hauteur de 1,50m maximum.**

CLÔTURES NON
AUTORISÉES: brande,
canisse, ...



EXEMPLES DE CLÔTURES ALTERNATIVES POSSIBLES:



^ Panneaux de bois naturel à lames verticales



^ Grillage avec lames de bois



^ Ganivelle de châtaignier

4 AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS

/ PORTILLONS

Les portillons seront:

- de préférence **en bois naturel** (non verni, non peint, non lasuré...), par exemple en châtaigner, en chêne, ou en pin douglas. Les bois exotiques ne sont pas autorisés.
- **plein ou à claire-voie,**
- composées **d'éléments majoritairement verticaux,**
- de même hauteur que la clôture en continuité de laquelle il s'insère,
- d'une **largeur maximale d'1,50m.**



^ Exemples de portillon bois

/ TERRASSE

Les terrasses dont la hauteur est inférieure à 0,5m (par rapport au Terrain Naturel) sont autorisées en dehors de l'emprise constructible dans la limite des emprises imperméabilisées autorisées.

/ BOITES AUX LETTRES

Pour les voies secondaires (lots 1 à 7 et 12 à 18), les boîtes aux lettres seront fournies par l'aménageur et regroupées en entrée d'impasse.

> RECOMMANDATIONS

Les abris de jardin doivent être conçus dans une recherche de sobriété et de discrétion. Les matériaux utilisés doivent être de préférence au choix : ceux de la construction principale, ou en bois de teinte naturelle.



^ Abri jardin en bois, Nantes (44), ZAC Erdre Porterie

/ INTEGRATION DES COFFRETS ET BOITES AUX LETTRES

L'acquéreur veillera à limiter la présence visuelle des coffrets techniques (électricité) et des boîtes aux lettres implantés généralement en limite intérieure de propriété, par un simple travail de paysagement : intégration dans un massif planté (ou dans la haie le cas échéant). On veillera ainsi à placer des végétaux de hauteur suffisante à proximité de ces éléments techniques.

4 AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS

> REGLES

La gestion des **eaux pluviales des parcelles privatives** est basée sur un principe de zéro rejet et donc sur une **gestion à la parcelle** (cf. « Note de gestion des eaux pluviales sur les parcelles privatives » du CCCT). Aucun rejet direct des eaux pluviales privatives ne sera autorisé sur les ouvrages du domaine public (seuls les trop-pleins en cas d'évènement pluvieux exceptionnel peuvent s'y déverser).

Les eaux pluviales de toiture et des surfaces imperméabilisées de la parcelle doivent être ainsi acheminées et infiltrées sur la parcelle dans un dispositif aménagé par l'acquéreur.

> RECOMMANDATIONS

Un **dispositif aérien** d'infiltration de type noue ou jardin de pluie est à privilégier (moins coûteux, meilleure qualité des eaux rejetées...).

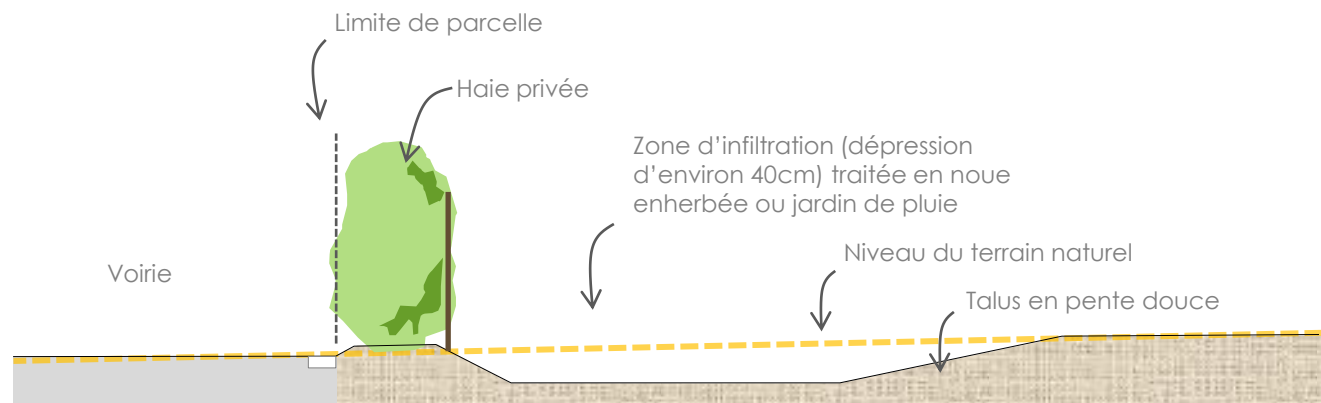
La noue est un fossé peu profond et large. Elle peut prendre la forme d'une légère dépression dans le terrain naturel. Son aménagement, simple, permet une bonne intégration paysagère avec :

- un simple enherbement, fauché 2 à 3 fois par an avec export des résidus de coupe (une végétation spontanée va se mettre en place),
- ou la plantation de végétaux de berges et/ou milieux humides (voir palette végétale en annexe).

/ Pour l'implantation de l'ouvrage, veiller à le positionner:

- en point bas par rapport aux surfaces imperméabilisées et à la parcelle,
- à 2m des fondations des bâtiments,
- le long d'une courbe de niveau (pour optimiser l'emprise de l'ouvrage).

/ Veiller à maintenir la fonctionnalité de l'ouvrage dans le temps pour garantir sa fonctionnalité et son volume d'infiltration



^ De la simple noue enherbée au jardin de pluie élaboré, différents aménagements sont possibles

4 AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS

> RECOMMANDATIONS

/ CHOIX DES VEGETAUX

- ✓ **Choisir des végétaux rustiques, locaux, adaptés au sol et au climat local** => meilleur reprise, entretien limité (taille, arrosage, ...)
- ✓ **Planter avec la bonne densité et avec un paillage** (broyat végétal...) pour un résultat rapide tout en limitant les besoins en arrosage et en entretien.
- ✓ **Les arbres:**
 - choisir des arbres à feuillage caduc à proximité des constructions, afin de bénéficier d'ombre en été et de lumière en hiver,
 - choisir un arbre adapté à la dimension du jardin en anticipant sa taille adulte - éviter les arbres très grands à proximité des constructions et réseau
- ✓ Il est recommandé d'accompagner les clôtures à claire voie de plantes grimpantes.

/ PALETTES VEGETALES (listes non exhaustives)

PLANTES GRIMPANTES

Essences persistantes :

Jasmin étoilé (*Trachelospermum jasminoides*)
 Clématite (*Clématis armendii*)
 Chèvrefeuille de Henry (*Lonicera henryi*)
 Solanum (*Solanum jasminoides*)

Essences semi-persistantes :

Jasmin commun (*Jasminum officinale*)
 Fruit de la passion (*Passiflora caerulea*)
 Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris* 'Semiola')

Essences caduques :

Clématite (*Clematis montana* ou *Clématis* 'Jackmanii superba')
 Jasmin blanc (*Jasminum officinale*)
 Vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*)
 Kiwi, glycine, houblon, aristoloche, rosier grimpant...

JARDIN DE PLUIE (plantes héliophytes, de berges)

Roseaux (*Phragmites australis*)
 Massette à larges feuilles (*Typha latifolia*)
 Iris faux-acore (*Iris pseudacorus*)
 Jonc épars (*Juncus effusus*)
 Salicaire (*Lythrum salicaria*)

...

PETITS ARBRES (formés en tige ou en cépées)

Amélanchier (*Amelanchier canadensis*)
 Pommiers d'ornement 'Evereste' (*Malus Perpetua* 'Evereste')
 Erable champêtre (*Acer campestre*)
 Charme (*Carpinus betulus*)
 Cornouiller en cépée (*Cornus alba* ou *Cornus sanguinea*)
 Cerisier à grappes (*Prunus padus*)
 Sorbier (*Sorbus aria*)
 Frêne à fleurs (*Fraxinus ornus*)
 Poirier (*Pyrus*)
 Pommier: fruitier ou d'ornement (*Malus pumila*, *floribunda*, *domestica*...)
 Merisier (*Prunus avium* 'Plena')

...

ARBRES DE TAILLE MOYENNE

Arbre de Judée (*Cercis siliquastrum*)
 Frêne à feuilles étroites (*Fraxinus angustifolia* 'Raywood')

Chêne pédonculé (*Quercus robur*)

Merisier (*Prunus avium*)

Tilleuil (*Tilia cordata*)

...

ARBRES FRUITIERS

Poirier (*Pyrus communis*...)
 Pommier (*Malus domestica*...)
 Cerisier (*Prunus cerasus*...)
 Figuier (*Ficus carica*...)
 Pêcher (*Prunus persica*...)
 Prunier (*Prunus domestica*...)

...

4 AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS

/ PALETTES VEGETALES RECOMMANDEES (listes non exhaustives)

HAIE ARBUSTIVE

Mélange de 5 à 7 essences minimum, dont 30 à 50% d'essences persistantes minimum.

ESSENCES BOCAGÈRES (A PRIVILÉGIER)

Essences persistantes ou marcescente :

Troène (*Ligustrum vulgare* 'Atravirens')
 Charme commun (*Carpinus betulus*)
 Laurier tin (*Viburnum tinus*)
 Houx (*Ilex aquifolium*)

Essences caduques :

Cornouiller (*Cornus sanguinea*, *Cornus alba*)
 Merisier (*Prunus avium*)
 Bourdaine (*Rhamnus frangula*)
 Amélanchier (*Amelanchier canadensis*)
 Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
 Noisetier (*Corylus avellana*)
 Aubépine (*Crataegus monogyna*)

ESSENCES FLEURIES ET/OU A FRUITS (EN COMPLÉMENT POUR L'AGRÉMENT)

Essences persistantes :

Abelia à grandes fleurs (*Abelia grandiflora*)

Essences caduques :

Deutzia (*Deutzia x magnifica*)
 Viorne (*Viburnum opulus* 'Roseum', *Viburnum plicatum* 'Mariesi')
 Lilas commun (*Syringa vulgaris*)
 Chèvrefeuille d'hiver (*Lonicera fragrantissima*)
 Groseillier à fleurs (*Ribes sanguineum*)
 Seringat des jardins (*Philadelphus coronarius*)
 Weigelia (*Weigelia florida*)
 Noisetier (*Corylus avellana*, *Corylus* 'Merveille de Bollviller')

Essences bocagères



Noisetier commun
(*Corylus avellana*)

Charme
(*Carpinus betulus*)

Troène commun (*Ligustrum
vulgare* 'Atravirens')

Viorne (*Viburnum
plicatum* 'Mariesi')



Aubépine (*Crataegus monogyna*)

Cornouiller blanc
(*Cornus alba*)

Amélanchier
(*Amelanchier canadensis*)

Essences fleuries ou à fruits



Viorne 'Boule de Neige
(*Viburnum opulus* 'Roseum')

Deutzia
(*Deutzia x magnifica*)

Weigelia
(*Weigelia florida*)



Chèvrefeuille d'hiver
(*Lonicera fragrantissima*)

Groseillier à fleurs
(*Ribes sanguineum*)

Seringat des jardins
(*Philadelphus coronarius*)

ESSENCES A EVITER:
Voir annexes du PLU