

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES DES MAISONS INDIVIDUELLES

# CONSTRUIRE SA MAISON

SUR LA TRANCHE 2 DE LA ZAC DES VIGNES AUX SORINIÈRES



NOVEMBRE 2017

## INTRODUCTION

Vous envisagez d'acquérir ou venez d'être retenus pour l'acquisition d'un terrain à bâtir situé dans la tranche 2 de la ZAC des Vignes. Ce cahier présente les orientations générales d'aménagement de la ZAC des Vignes et de sa tranche 2.

L'aménageur Nantes Métropole Aménagement fournit dans le cadre de cette zone d'aménagement concerté des Vignes un terrain viabilisé et met en oeuvre la réalisation d'espaces verts et espaces publics avec une volonté de qualité.

Toute personne faisant une demande d'attribution de lot doit donc respecter les principes d'aménagement urbains et paysagers de la ZAC ainsi que les prescriptions particulières de la parcelle en complément du plan local d'urbanisme (PLU).

L'objectif de ces prescriptions est d'accorder les projets se construisant sur les parcelles privées avec les intentions urbaines et paysagères de la tranche 2. Elles tendent également à harmoniser les bâtiments entre eux, s'assurer de la fonctionnalité des espaces publics et intégrer l'opération dans le paysage.

## SOMMAIRE

1. Présentation générale de la ZAC	4
1.1. PROGRAMME	
1.2. PARTI D'AMÉNAGEMENT	
2. Présentation générale de la tranche 2	6
2.1. PROGRAMME	
2.2. INTENTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES	
3. Le visa de votre projet	8
3.1. PROCÉDURE	
3.2. PIÈCES À FOURNIR POUR L'OBTENTION DU VISA	
4. Prescriptions architecturales et paysagères	10
4.1. COMPOSITION URBAINE	10
4.2. CONCEPTION ARCHITECTURALE	12
4.3. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS ET PAYSAGERS	14

## 1. PRESENTATION GENERALE DE LA ZAC

La ZAC des Vignes se situe à proximité du centre-ville des Sorinières, entre 500 à 1500 m à vol d'oiseau vers le nord-est, qui offre tous les équipements, services et commerces nécessaires à la vie quotidienne. La ZAC s'étend sur une superficie d'environ 44 hectares. Elle s'insère parmi des hameaux historiques et entre les espaces non bâtis ceinturés par des lotissements existants. L'opération est efficacement reliée au centre-ville par la rue de la Maillardière, axe structurant de la commune des Sorinières, sur laquelle passe la ligne chronobus C4.

La ZAC, à dominante résidentielle, a été divisée en 5 petites unités de voisinage desservies indépendamment et dont les réalisations s'échelonnent sur plusieurs années : en 2017, les tranche 1 et 5 sont terminées et les tranche 3 et 2 sont en travaux.

### 1.1 PROGRAMME

L'ouverture à l'urbanisation de ces terrains correspond d'abord à la nécessité de maîtriser l'impact urbain lié à la forte demande de logements constatée dans la commune. Malgré cette pression foncière, la commune des Sorinières souhaite continuer à accueillir des ménages familiaux, maintenir une population jeune, développer la mixité sociale notamment en rattrapant le retard pris en matière de logements sociaux. La ZAC des Vignes étant une opération publique d'aménagement en cours de réalisation sur le territoire de la commune des Sorinières, elle est un levier majeur de mise en œuvre de ces objectifs.

**Le nombre de logements envisagé est d'environ de 700 dont à peu près 75% en accession à la propriété et 25% en locatif social.** A noter que 25% du total de logements est proposé en accession à prix maîtrisés selon les définitions du logement abordable de Nantes Métropole. Le programme vise aussi à répondre à des attentes diversifiées en termes de typologie de construction. Les typologies sont réparties comme telle :

- environ 185 maisons individuelles sur terrains à bâtir,
- environ 265 maisons individuelles groupées,
- environ 250 logements de type intermédiaire ou collectifs.

### 1.2 PARTI D'AMÉNAGEMENT

Les **5 unités de voisinages sont structurées autour d'une coulée verte** qui reliera les beaux boisements situés le long de l'Ilette au nord, à ceux qui occupent le creux du val de l'Orcerie au sud-est, puis continuera vers l'ouest dans la direction du centre-ville. Cette coulée verte se raccordera aux cheminements existants et ceux qui seront à créer dans les nouveaux quartiers : la partie nord de la coulée verte traversant la tranche 1 est déjà réalisée.

Les ensembles de logements les plus denses (logements groupés et petits collectifs) trouveront logiquement leur place en bordure de la coulée verte et du vallon qui leur offrent des espaces de dégagement. Les pavillons individuels se répartiront sur l'ensemble de la Z.A.C. ; ils viendront, en particulier, assurer la continuité avec les propriétés individuelles existantes à l'intérieur de la Z.A.C. et à sa périphérie de façon à préserver au maximum la tranquillité et l'intimité des habitants actuels.

Par son aménagement qualitatif laissant une large part aux espaces de récréation et de promenade, par la réalisation d'une **maison communale de quartier**, ainsi que d'une **aire de jeux multisport**, et par la qualité de l'offre en **transport en commun** qui le dessert, le projet crée un quartier agréable et évite la monotonie liée au développement exclusif de l'habitat pavillonnaire diffus. Le site sera desservi par les réseaux d'eaux pluviales, d'eaux usées, d'eau potable, d'électricité basse et moyenne tension, de gaz. Tous les réseaux seront enterrés à l'exception de l'eau pluviale des espaces verts qui fera l'objet d'une gestion différenciée avec des noues.

L'ancien territoire agricole des Hautes Landes était marqué par la présence de nombreuses parcelles de vignes dont quelques-unes subsistent encore. Il est prévu de préserver ou replanter des vignes sur le site sur certaines de ces parcelles au sein même de la ZAC de façon à identifier visuellement le quartier et si possible à créer une animation spécifique à l'occasion de vendanges, taille, etc.. C'est dans ce sens que le nom de Z.A.C. des Vignes a été choisi.



Tranche 3 - Maisons individuelles



Tranche 1 - Maisons individuelles groupées

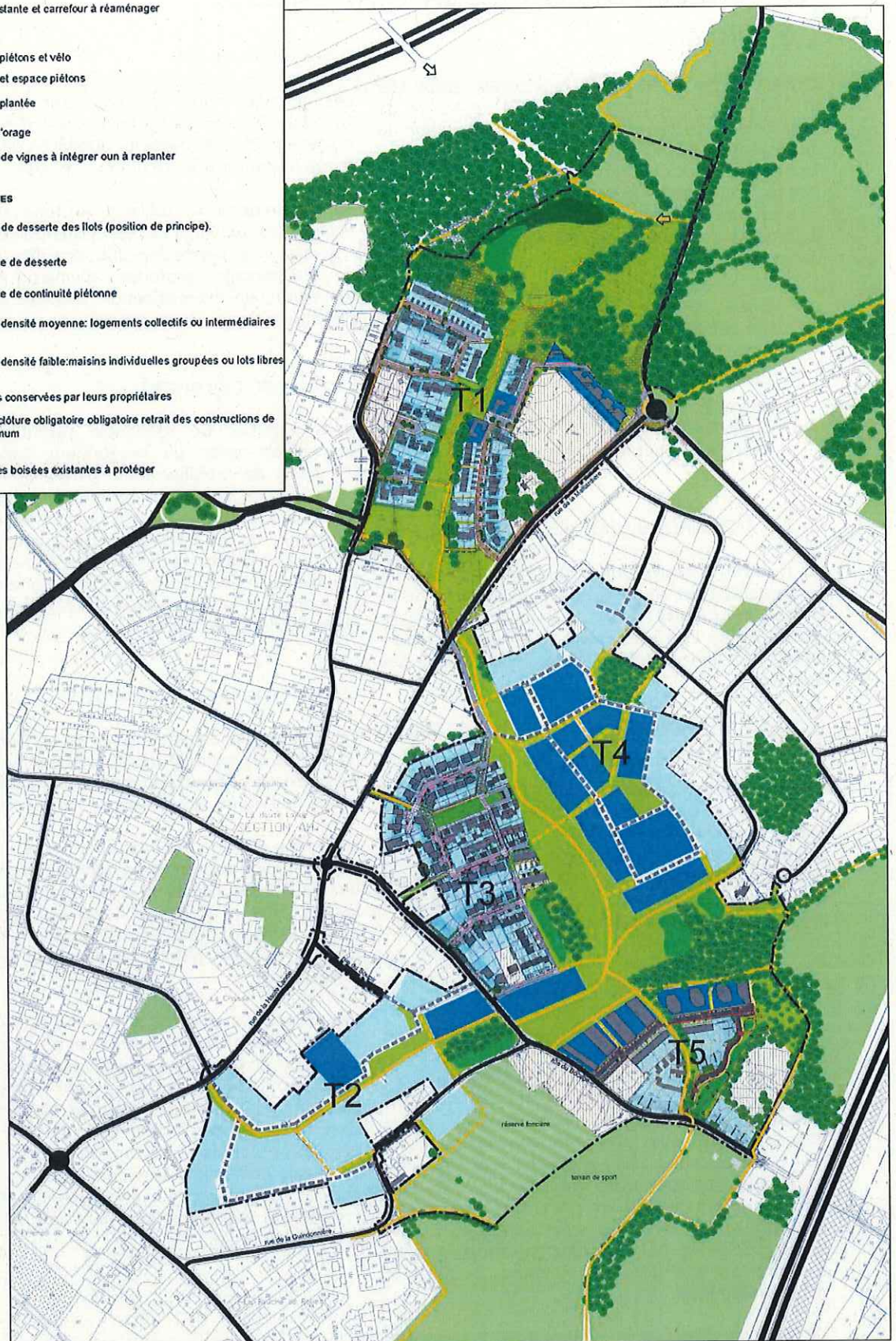


Tranche 5 - Petits collectifs

--- Périmètre de la ZAC  
 Voie existante et carrefour à réaménager  
 Chemin piétons et vélo  
 Chemin et espace piétons  
 Surface plantée  
 Bassin d'orage  
 Parcelle de vignes à intégrer ou à replanter

**ILOTS CONSTRUCTIBLES**

Accès de desserte des îlots (position de principe).  
 Principe de desserte  
 Principe de continuité piétonne  
 Zone de densité moyenne: logements collectifs ou intermédiaires  
 Zone de densité faible: maisons individuelles groupées ou lots libres  
 Parcelles conservées par leurs propriétaires  
 Haie de clôture obligatoire obligatoire retrait des constructions de 3m minimum  
 Structures boisées existantes à protéger



## 2. PRESENTATION DE LA TRANCHE 2

### 2.1 PROGRAMME

Cette tranche est destinée à accueillir entre 150 et 160 logements avec un objectif de mixité de population. Cette mixité sera obtenue par la coexistence de plusieurs statuts d'occupation : locataires sociaux, locataires privés, « accédants » à la propriété, propriétaires.

Le programme prévoit aussi une diversité de type de logements permettant de répondre à des besoins divers :

- Entre 45 et 50 maisons individuelles construites sur des terrains libres de surfaces comprises entre environ 300 et 600 m<sup>2</sup>,
- Entre 50 et 60 maisons individuelles groupées,
- Entre 50 et 60 logements répartis sur 2 parcelles destinées à la construction de petits collectifs ou habitats intermédiaires.

### 2.2 INTENTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES

La tranche 2 couvre une superficie d'environ 6 hectares. Elle est située au nord du hameau de la Guindonnière entre la rue du Bocage à l'est et la rue de Haute Lande à l'ouest. C'est la tranche de la ZAC des Vignes la plus proche du centre-ville des Sorinières.

Le parti d'aménagement de cette tranche s'appuie sur deux principes :

**Prolonger la coulée verte de la ZAC à travers cette tranche, d'est en ouest, jusqu'à l'endroit de la ZAC le plus proche du centre-ville.**

**Développer le hameau historique de la Guindonnière par la construction de maisons individuelles sur les parcelles attenantes aux maisons existantes et la création d'un espace public central au hameau.**

#### Le prolongement de la Coulée verte

L'axe principal qui traverse la tranche est la voie verte qui accompagne la coulée verte.

L'objectif est de faire de cette voie verte une voie animée, habitée, un lieu de rencontre. Pour ce faire, les programmes les plus denses, îlots collectifs et maisons individuelles groupées, sont implantés le long de cette coulée verte et ouverts vers elle. Ainsi, les façades des opérations groupées qui la longent au sud auront leurs portes d'entrée principales, leurs boîtes aux lettres et leurs adresses du côté de la coulée verte. Des cheminements piétons transversaux à la voie verte viennent compléter le réseau piétonnier.

Le tracé de cette coulée verte a aussi pour but de conserver la vue du clocher de l'église des Sorinières depuis la coulée verte pour renforcer l'idée de la proximité du centre-bourg.

#### Voies de dessertes

Les parcelles sont desservies par la rue de la Guindonnière, la rue de La Haute-Landes et deux nouvelles voies de desserte publiques dessinées de façon à assurer une circulation apaisée.

La voie de desserte sud longe les fonds de parcelle accessibles depuis la rue de la Guindonnière. Cette nouvelle voie permettra une densification future de ces parcelles profondes d'environ 60 mètres favorisant une densification urbaine de qualité plutôt que des divisions parcellaires en drapeau.

#### Espaces de rencontres

Deux espaces de rencontre seront aménagés simplement avec un revêtement sablé et un minimum de mobilier pour permettre un usage adaptable au plus grand nombre, en vue d'activités diverses, spontanées, temporaires ou régulières.

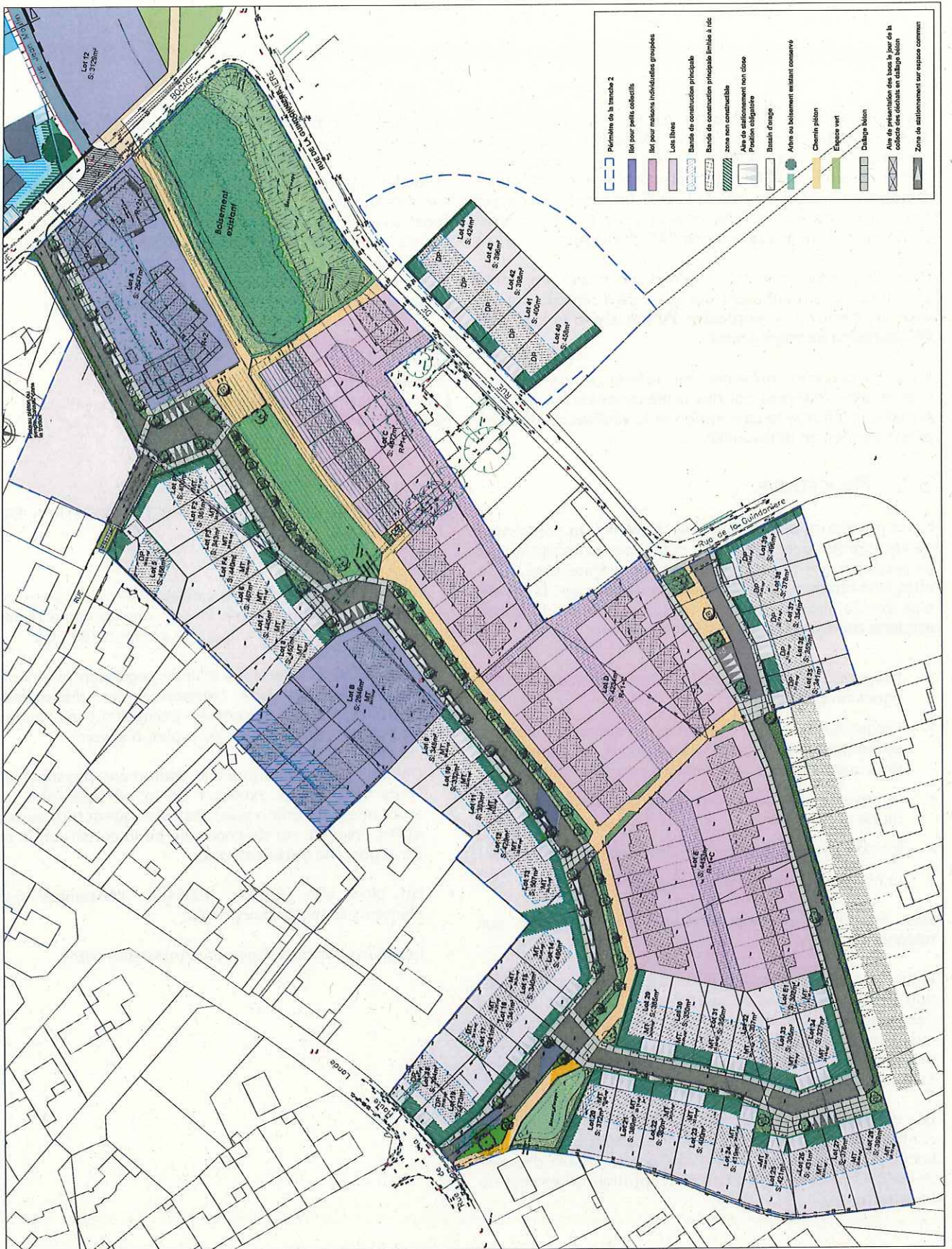
Le premier de ces espaces se situe sur le trajet de la voie verte à proximité des pieds de vigne conservés. L'autre se situe au carrefour de la Guindonnière et est conçu en tant qu'espace central ou place du Hameau du même nom.

#### Les aménagements paysagers

Les principaux espaces verts de la tranche sont implantés à proximité de la coulée verte: L'espace boisé existant identifié comme zone humide et une partie des vignes existantes qui seront conservés.

Un bassin d'orage est implanté à côté de l'espace boisé identifié comme zone humide, à l'intersection de la rue du Bocage et de la rue de la Guindonnière, le deuxième à proximité de la rue de la Haute Lande. Ils seront modelés avec des pentes douces le long des espaces publics circulés pour éviter toute clôture.

Les espaces verts de cette tranche sont conçus de façon à favoriser la biodiversité et de maintenir une continuité écologique. La haie champêtre, l'élément structurant de la tranche, sera composée de plusieurs strates (arbres, arbustes, lisière herbacée) avec des essences locales adaptées au contexte. Les arbres plantés en accompagnement des voiries seront de préférence d'essences locales et en tout cas rustiques, mais leur choix prendra également en compte leur développement qui sera adapté l'échelle du projet.



### 3. LE VISA DE VOTRE PROJET

L'équipe de maîtrise d'œuvre de la ZAC joue un rôle d'information, de conseil et de vérification auprès des acquéreurs et des maîtres d'œuvre qui s'approprient à construire sur la ZAC. Elle fournit l'ensemble des indications concernant le projet urbain de la ZAC. La procédure de visa fait partie des étapes obligatoires pour la construction d'une maison individuelle sur la ZAC des Vignes.

Pour bien concevoir votre projet et mieux connaître son futur environnement (projets déjà validés). Nous vous conseillons de **contacter l'urbaniste très tôt dans l'élaboration de votre projet.**

La page ci-contre présente des références de maisons individuelles réalisées par des professionnels qui peuvent prendre en charge la conception et la réalisation de votre projet de maison individuelle.

#### 3.1 PROCÉDURE

Cette procédure permet à la fois de vérifier la conformité de votre projet avec le présent cahier des prescriptions et de proposer une mission de conseil en architecture. A cet effet, une **réunion de travail** sera organisée avec le maître d'œuvre de chaque futures constructions dans la **phase esquisse ou avant-projet**. Il s'agit de définir :

- l'implantation, la volumétrie, l'altimétrie et les grandes lignes du projet ;
- l'organisation des espaces extérieurs (accès, stationnements, espaces verts privés, harmonisation par rapport aux projets des lots mitoyens ...)
- la nature et les caractéristiques des matériaux et du mode constructif ;
- les détails du traitement des façades et des clôtures ;
- la nature des aménagements extérieurs.

Des précisions peuvent ensuite être données par téléphone.

Enfin, la maîtrise d'œuvre de la ZAC vise le dossier PC, puis transmet son avis au pétitionnaire qui le joindra à sa demande de permis de construire. Un délai de 2 semaines minimum est nécessaire pour cette étape. Il démarre à la réception d'un dossier complet et ne comprend pas les allers-retours éventuels.

Les services instructeurs de la ville vérifient ensuite la conformité du dossier Permis de Construire avec le Plan Local d'Urbanisme. Le visa donné par le maître d'œuvre de la ZAC ne préjuge pas de l'acceptation du permis de construire.

Dans le cas de permis de construire modificatif, l'équipe de maître d'œuvre de la ZAC devra recevoir les dossiers de demande de permis modificatif par le constructeur préalablement au dépôt à la Mairie afin de transmettre son avis qui devra être joint à la demande de permis de construire. Si les modifications sont importantes, une séance de travail pourra être demandée par l'urbaniste de la ZAC.

La personne chargée de délivrer les visas est :

Sébastien Dausse, architecte urbaniste,  
agence AUP.  
sdausse@aup-urba.com  
1 bis rue Franklin - 44000 Nantes  
02 40 20 15 47

#### 3.2 PIÈCES À FOURNIR POUR L'OBTENTION DU VISA

Le dossier complet est à transmettre, de préférence au format PDF, à l'urbaniste de la ZAC une semaine avant chaque séance de travail et pour la demande de visa.

Outre les pièces obligatoires, définies réglementairement, le dossier transmis doit comporter des documents complémentaires ou complétés permettant de mieux apprécier le niveau qualitatif du projet, à savoir :

- Un plan masse indiquant le traitement paysager et traitement du sol extérieur de la parcelle (aire de stationnement et terrasse), les cotes altimétriques des dalles finies du rez-de-chaussée de la construction et de la parcelle après travaux,
- Un plan des façades précisant l'ensemble des éléments et matériaux prévus,
- Les plans des aménagements intérieurs cotés.





▲ Altra architecture



IN / UIT architectes ▲



Claas architecte ▲



Kenenso archi. ▲



5W architecte ▲



Spiralys arch. ▲



▲ Atelier 2C



AM architecture ▲

## 4. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

### 4.1 COMPOSITION URBAINE

#### 4.1.1 Qualités de base des maisons individuelles

La conception des logements et leur mode de groupement intègrent les qualités de base suivantes:

- l'accès direct à partir d'une voie,
- la présence d'un garage et/ou d'un cellier,
- la présence d'un jardin privé,
- une aire de stationnement non cloisonnée en limite de propriété,
- une mitoyenneté obligatoire sur au moins un côté,
- pas d'égout de toiture en mitoyenneté.

#### 4.1.2 Accès

Les accès voitures se font tels que indiqués sur le plan de composition.

La création d'accès piétons entre les jardins et l'espace public est encouragée lorsque cet accès débouche sur un cheminement piéton ou un trottoir.

#### 4.1.3 Altimétrie

La cote altimétrique de la dalle du rez-de-chaussée de chaque logement est fixée sur le plan de composition.

#### 4.1.4 Implantation par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives

Le plan de composition précise graphiquement les modalités d'implantation des constructions.

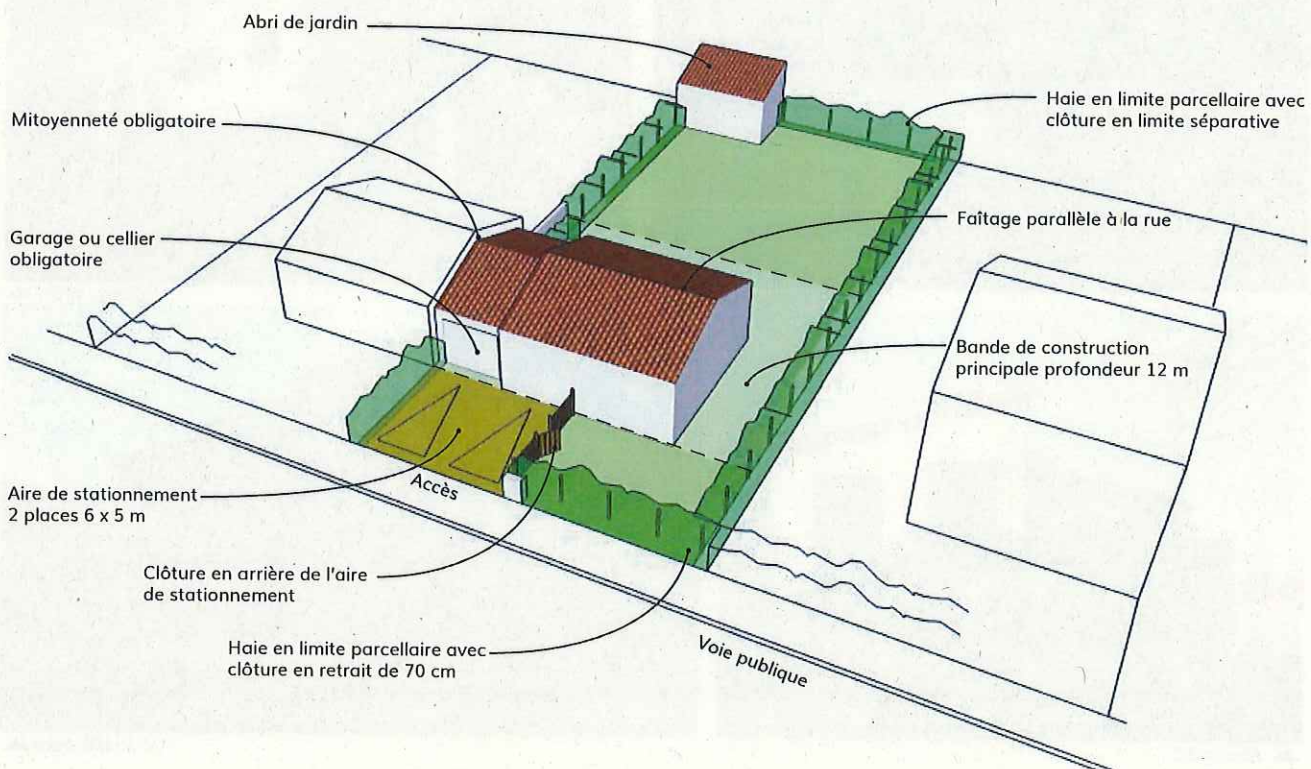
Il indique la position de la **bande de construction principale de 12 mètres de profondeur**. Dans cette bande doit s'implanter la partie principale de la construction et en particulier les volumes à étage. Cette profondeur limitée permet d'éviter que les pignons des maisons ne soient trop décalés les uns par rapport aux autres et de faire rentrer le soleil dans les maisons.

La mitoyenneté de volumes habitables chauffés ou non, obligatoire sur au moins un côté suivant l'indication du plan, permet de réduire la consommation de chauffage. Pour éviter tout risque de pont phonique entre deux volumes habités, les murs et les planchers des deux constructions doivent être strictement séparés.

#### 4.1.5 Hauteurs

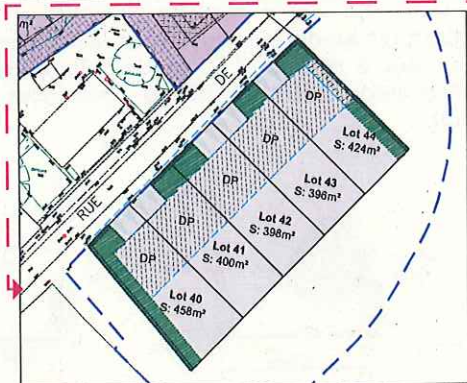
Les hauteurs maximales sont précisées sur le plan de composition en nombre de niveaux soit R+1 ou R+C. Opter pour des constructions à étages plutôt que de plain-pied permet de réduire la consommation de chauffage.

Dans la bande constructible secondaire ou limitée la hauteur des construction est limitée à 3.50 m





	Périmètre de la tranche 2		Bassin d'orage
	lot pour petits collectifs		Arbre ou boisement existant conservé
	lot pour maisons individuelles groupées		Chemin piéton
	Lots libres		Espace vert
	Bande de construction principale		Dallage béton
	Bande de construction principale limitée à rdc		Aire de présentation des bacs à jour de la collecte des déchets en dallage béton
	zone non constructible		Zone de stationnement sur espace commun
	Aire de stationnement non close		
	Position obligatoire		



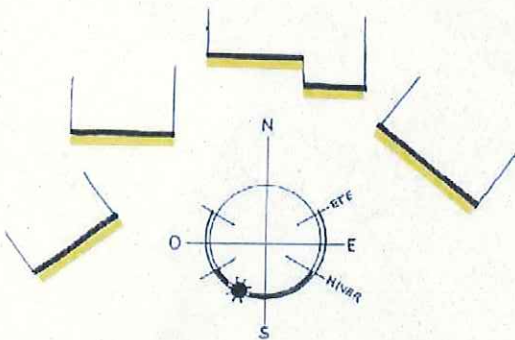
## 4.2 CONCEPTION ARCHITECTURALE

Chaque maison individuelle doit proposer une réponse architecturale contemporaine unique et intégrée dans son environnement immédiat. **Une harmonie entre votre projet de maison individuelle et les autres projets de maisons avoisinantes déjà validés, ou en études, est demandée.** Les projets les plus avancés sont référents par leurs implantations, leurs volumétries, leurs couleurs, leurs matériaux, ... **L'urbaniste en charge des visas connaît l'ensemble des projets déjà validés et se réserve le droit de faire modifier votre projet.**

Un travail approfondi sur la texture et la qualité des matériaux de façade est demandé.

### 4.2.1 Orientation au soleil et éclairage naturel

La conception des logements et leur mode de groupement devront tirer parti au maximum de l'ensoleillement. Les volumes seront étudiés pour profiter au mieux des apports énergétiques du soleil par une bonne orientation et un bon dimensionnement des ouvertures.

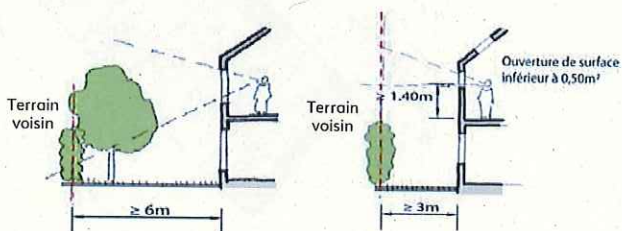


### 4.2.2 Distance de vue

La conception des maisons devra prendre en compte l'intimité des logements vis-à-vis des parcelles mitoyennes et de l'espace public. Ainsi, il convient d'**éviter les vues directes vers les parcelles mitoyennes depuis le rez-de-chaussée (recul minimum de 3 m) et surtout depuis les étages (recul minimum de 6 m).**

De la même façon, **les grandes baies vitrées du rez-de-chaussée doivent être placées à une distance suffisante d'une emprise publique (recul minimum de 5 m).**

Ces précautions ne concernent pas les petites ouvertures situées à plus de 1.50 m des planchers nécessaires à l'éclairage et à la ventilation des salles d'eau, cuisines, etc...



### 4.2.3 Possibilités d'évolution et d'extension

Des possibilités d'évolution intérieure devront être proposées de façon à ce que chaque habitant puisse s'approprier au mieux son cadre de vie quotidien au cours de sa vie. Les logements proposeront des possibilités d'extension en surélévation (ou aménagement de combles) ou au sol tout en préservant un bon ensoleillement aux logements voisins.

### 4.2.4 Qualité des matériaux et de leur mise en œuvre

Les matériaux devront offrir des garanties de bon vieillissement et de possibilité d'entretien. On favorisera aussi les matériaux naturels et d'origines géographiques proches.

Il convient d'assurer le meilleur écoulement de l'eau de pluie jusqu'au sol. Ainsi, une **attention particulière doit être portée à la réalisation des parties hautes** (corniche, acrotère) **et basses des façades** (soubassement, nade de propreté, drain,...) dont le vieillissement est toujours plus rapide.

### 4.2.5 Façades

La composition des façades avec les baies doit faire l'objet d'un soin particulier. Les fenêtres doivent être généreuses en dimensions et les teintes des revêtements majoritairement claires et sobres.

Les pignons donnant sur l'espace public doivent être percés de fenêtres.

Les matériaux d'imitation et éléments rajoutés en façade sont interdits (faux linteaux, plaquage de pierre,...).

Les enduits monocouches minéraux grattés sont interdits du fait de leur mauvais et rapide vieillissement. Seuls sont autorisés les enduits lissés ou talochés, teintés dans la masse ou recouverts de peinture minérale dont la tenue dans le temps est beaucoup plus longue.

Les baguettes d'angles pour traiter les arrêtes des maçonneries enduites ne sont pas obligatoires. Si la conception retenue pour la pose de l'enduit prévoit des baguettes d'angles, celles-ci devront obligatoirement être à jonc fin ou jonc fil et de la couleur de l'enduit.

D'une façon générale, l'usage du PVC est fortement désapprouvé sur la ZAC à cause de son aspect esthétique peu valorisant (ternis en vieillissant et manque de finesse des profilés) et de l'impact de ce matériau sur l'environnement.

L'usage du PVC sur les façades est interdit pour les gouttières et descentes d'eaux pluviales, les sous-faces de toiture, les volets apparents, les portes d'entrée et de garage, etc... Seul les menuiseries et les volets roulants PVC dissimulés dans des coffres sont tolérés.

#### 4.2.6 Toitures

**Le type de toiture autorisée est précisé pour chaque parcelle :**

- double pente DP
- monopente ou en terrasse. MT

L'objectif est de générer des séquences architecturales cohérentes et harmonieuses. **Ces restrictions concernent le corps principal de chaque construction.**

**Les toitures à double pente seront de préférence en tuiles canals ton orangé. Les faîtage seront orientés parallèlement à la voie de desserte.**

Les toitures monopentes sont de préférence en zinc ou tout autre matériau d'aspect qualitatif et pérenne.

Les toitures terrasses des volumes en rez-de-chaussée seront obligatoirement recouvertes de gravillons roulés, végétalisées ou recouvert de dalle si accessible. L'objectif de cette prescription est d'améliorer la vue depuis les fenêtres de l'étage de la maison et des maisons voisines.

Les lucarnes ou jeux de toitures doivent être intégrés sans monumentalité et dans un rapport harmonieux entre toiture et façade.

Les égouts de toitures en limite séparative sont interdits. Les équipements techniques (antennes, aérothermie, paraboles,...), notamment les capteurs solaires, doivent être bien intégrés, voire camouflés dans un volume architectural afin de ménager la vue depuis l'espace public et les bâtiments alentours.

Les sorties de toit seront maçonnées de dimensions minimales 50 x 50 cm ou en tube inox chapeauté. Elles seront placées à proximité du faîtage.



## 4.3 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS ET PAYSAGERS

Les aménagements extérieurs sur l'espace privé sont les prolongements des aménagements paysagers de la ZAC. Ils doivent **contribuer au respect de l'environnement en favorisant : l'absorption de l'eau pluviale dans le sol par la mise en œuvre de surfaces perméables, et la biodiversité par la plantation d'essences végétales locales et variées.** Pour l'obtention du visa, un plan paysage est demandé en plus des documents obligatoires à l'obtention du permis de construire.

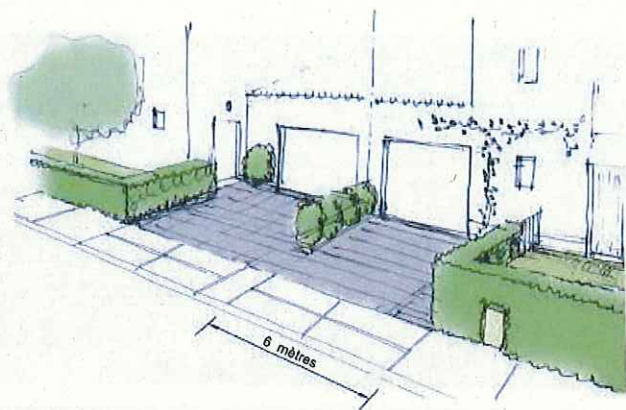
### 4.3.1 Stationnements

Les stationnements sont réalisés sur la parcelle privée, sous forme d'une **aire de stationnement non close et non couverte** ouvrant directement sur la voie de desserte ; cette aire a une profondeur de 5 mètres minimum et une largeur d'environ 6 mètres pour recevoir **deux stationnements** par logement individuel et permettre de planter une haie en limite séparative.

Les **matériaux autorisés pour le revêtement des places de stationnement** sont les suivants :

- Bandes de roulement coulé en place, surface balayée, calepinées avec joints larges réalisés avec un tasseau biseauté escamotable,
- Dallage préfabriqué (50 x 50 cm) en béton gris, avec joints gazonnés (2-3 cm),
- Green-block ou nid d'abeille permettant de rouler sur le gazon ou du gravier compacté,

**L'enrobé est interdit afin de limiter l'imperméabilisation du sol.**



### 4.3.2 Terrasses et allées

**Les dalles en béton coulées en place sont interdites pour les terrasses et les allées.** Le revêtement des terrasses pourra être en lames de bois ou composites posées sur des plots en béton et solives ou en dallage avec joints engazonnés ou gravillonnés posé sur gravelette.

### 4.3.3 Constructions annexes et abris de jardin

Les espaces de stockage extérieurs et **les abris de jardin doivent être situés en limite arrière de la parcelle et implantés à l'écart de l'espace public** afin de les dissimuler depuis l'espace public.

Des implantations en limite d'espace public pourront être tolérées à condition que l'abri soit réalisé avec des matériaux et des finitions identiques à celles de la maison.

### 4.3.4 Equipements techniques et de services

**Les équipements techniques extérieurs doivent être bien intégrés à l'architecture et au paysage afin de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores (module extérieur de pompe à chaleur, panneau photovoltaïque,...) pour le voisinage.**

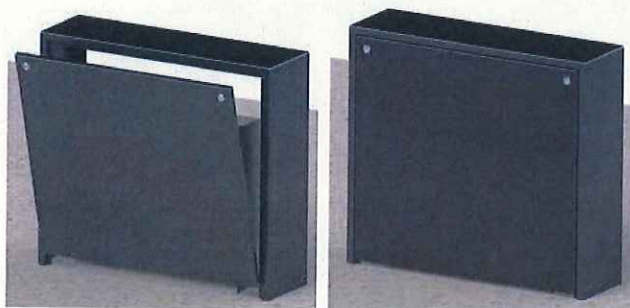
Les lots sont desservis en réseaux souples (électricité / eau potable / gaz / télécom) et assainissement (eaux usées / eaux pluviales).

Les regards eau potable et télécom seront placés en domaine privé, dans l'emprise de la haie, il appartiendra au Maître d'oeuvre du lot de garantir leur accessibilité.

Les tabourets eaux usées et eaux pluviales seront placés en domaine public.

Hors des jours de collectes les conteneurs à déchets seront situés à l'intérieur de la parcelle et invisibles depuis la rue.

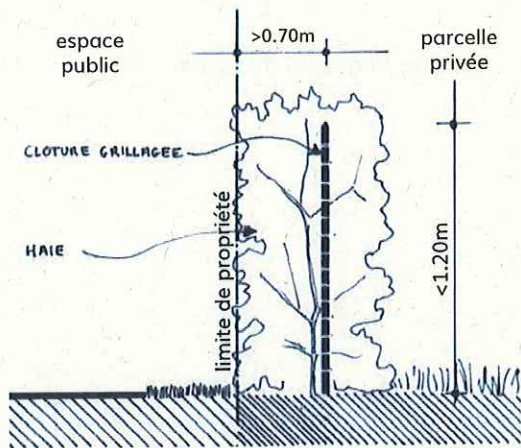
**Les coffrets (électricité / gaz) recevront un habillage en métal laqué (couleur à définir)** sur lequel pourra être posé la boîte aux lettres. Cette habillage est fourni et posé par l'aménageur.



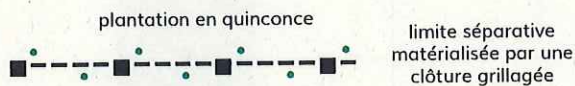
#### 4.3.5 Traitement des limites et des clôtures

Le traitement des limites se fera principalement par des **haies végétales arbustives d'essences locales et variées**.

Le long des limites non-construites des parcelles donnant sur l'espace public, les haies et clôtures sont fournies par l'aménageur. Elles sont plantées sur l'emprise privée et l'entretien est à la charge des acquéreurs. La clôture sera implantée en retrait de 70 cm de la limite de propriété et aura une hauteur maximale de 1.20 m. L'objectif à moyen terme est que la végétation dissimule complètement la clôture. La superficie engazonnée de la parcelle reste la même que si la clôture était plantée en limite de propriété.



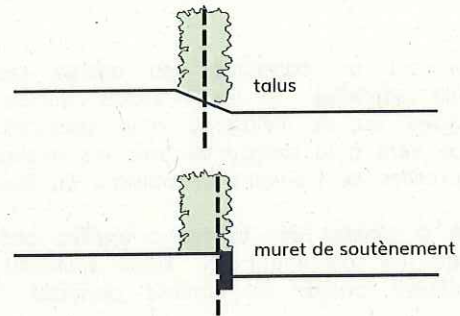
Le long des limites séparatives et des fonds de parcelles, les haies pourront être doublées de clôtures grillagées à la charge des acquéreurs. Ces clôtures seront implantées en limite de propriété. Pour limiter l'emprise des haies dans les jardins et répartir équitablement l'entretien des haies entre voisins, nous préconisons de planter les arbustes de part et d'autre de la clôture grillagées (plantation en quinconce).



Toutes les **clôtures devront être réalisées avec un grillage souple à mailles larges tenu par des montants en bois et d'une hauteur maximale de 1.2 mètre** sans muret de soubassement pour ne pas entraver le développement racinaire des végétaux.

Un aplatissement du terrain est parfois souhaité par les résidents afin d'augmenter la surface utile du jardin. Pour minimiser le coût de cet aménagement et l'impact sur l'environnement, nous préconisons la création de **talus** inscrits dans l'épaisseur des haies ce qui ne diminue pas la surface engazonnée et plane du jardin. La clôture doit être implantée au milieu du talus.

Une autre solution consiste à réaliser des **murets de soutènement** des terres. Cette solution est autorisée à condition que le muret soit en bois ou en maçonnerie enduite et que sa hauteur soit limitée à celle nécessaire à la retenue des terres.



Afin de protéger l'intimité d'une terrasse, un mur maçonné et enduit ou en **panneaux de bois** d'une hauteur de 1.80 mètre pourra être installé sur une profondeur de 5 mètres en prolongement de la construction principale.

Si les propriétaires souhaitent installer des **portails** ceux-ci seront **implantés en arrière des aires de stationnement** et d'une hauteur maximale de 1.2 m. Les portails seront en bois ou en métal (le PVC est interdit). Les éventuelles clôtures en retour du portail pour rejoindre la limite de propriété seront réalisées soit avec un dessin et des matériaux identique au portail, soit comme les clôtures préconisées.

Les éventuels **portillons** seront en bois ou en métal et d'une hauteur maximale de 1.2 m. Les accès piétons sont encouragés entre les parcelles créées et les espaces publics à condition qu'il n'y ait pas de bande paysager ou de stationnement sur l'espace public.



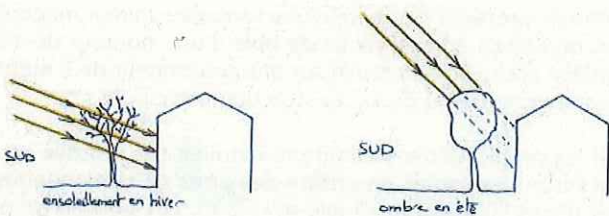
### 4.3.6 Plantations

Les plantations des jardins privatifs et espaces communs doivent majoritairement respecter la palette végétale de la tranche 2 de la ZAC des Vignes (voir ci-après). Les espaces plantés étant de taille réduite, il convient de choisir des végétaux d'un développement adapté et d'anticiper la future ombre des arbres sur les habitations et les jardins.

- Il convient de **conserver les arbres existants sur les parcelles**. Si les riverains décident de l'abattage ou de l'élagage d'un spécimen, ces travaux sont à la charge de tous les voisins dont les parcelles se trouvent à l'aplomb du houppier.
- Penser à planter des arbres à feuilles caduques au sud**. Ils protègent du soleil pendant l'été et laissent passer la lumière pendant l'hiver.

- Sur les limites mitoyennes, les haies, dites «vives», doivent être composées de plusieurs essences, de grandes et petites tailles, de plusieurs couleurs, à feuilles caduques et persistantes. Afin d'éviter que les végétaux débordent sur l'espace public, il convient de les planter au moins à 70 cm de toute limite de propriété. De même pour favoriser la biodiversité, il convient de limiter l'entretien de la haie à une taille annuelle durant l'automne.
- Les haies monospécifiques sont proscrites ainsi que certaines essences : Laurier palme (*Prunus laurocerasus*) ; Laurier du Portugal (*Prunus lusitanica*) ; Thuja (*Thuja sp.*) ; Faux Cyprès (*Chamaecyparis sp.*) ; Cyprès (*Cupressus sp.*) ; Genévrier (*Juniperus sp.*) ; Photinia (*Photinia x fraseri*) ; Laurier tin (*Viburnum tinus*).

### 4.3.7 Palette végétale de la ZAC



	Nom commun	Nom botanique	floraison	couleur	feuillage	hauteur
<b>haies hauteur environ 2m</b>						
	Pommier ornemental	<i>Malus sargentii 'Tina'</i>	printemps	blanc	caduc	2,0m
	Chèvrefeuille odorant	<i>Lonicera fragrantissima</i>	fin d'hiver/ début printemps	blanc crème, parfumé	caduc	2,0m
	Saule pourpre	<i>Salix purpurea 'Nana'</i>			caduc	1,5m
	Osmanthe	<i>Osmanthus x burkwoodii</i>	printemps	blanche	persistant	1,5-2m
	Seringat	<i>Philadelphus 'Avalanche'</i>	été	blanche, parfumée	caduc	2,0m






	Nom commun	Nom botanique	floraison	couleur	feuillage	hauteur
<i>haie bocagère</i>						
	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	mai	jaune verdâtre	caduc, jaune à l'automne	8-10m
	Charme	<i>Carpinus betulus</i>	printemps	insignifiante	marcescent	15-20m
	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	été	blanc	caduc, belle coloration automnale	10-20m
	Laurier sauce	<i>Laurus nobilis</i>	printemps	jaunâtre	persistant	6-7m
	Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	début printemps	châtons marron	caduc	3-6m
	Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	printemps	blanche	persistant, vert foncé	6-10m
	Néflier	<i>Mespilus germanica</i>	printemps	blanche	caduc	4-5m
	Eglantier	<i>Rosa canina</i>	printemps	rose claire	caduc	2-3m
	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	printemps	blanc	caduc	4,0-5,0m

Nom commun	Nom botanique	floraison	couleur	feuillage	hauteur
------------	---------------	-----------	---------	-----------	---------

**arbres en accompagnement de la voirie**

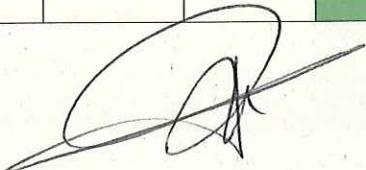
	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	printemps	jaune verdâtre	caduc, jaune à l'automne	8-10m
	Charme du Japon	<i>Carpinus japonica</i>	printemps	verdâtre	caduc	10m
	Parrotie, Arbre de fer	<i>Parrotia persica</i>	début printemps	rouge foncé	caduc, rouge-orange à l'automne	12-15m
	Pommier d'ornement	<i>Malus toringo</i>	printemps	blanc	caduc, belle coloration automnale	5-6m
	Cerisier à fleurs	<i>Prunus 'Umineko'</i>	printemps	blanc	caduc, belle coloration automnale	6-8m

**massifs arbustes et haies accompagnement voirie**

	Charme	<i>Carpinus betulus</i>	printemps	insignifiante	marcescent	selon taille
	Stephanandra	<i>Stephanandra incisa 'Crispa'</i>	été	blanche crème	caduc, belle coloration automnale	0,6m
	Cornouiller	<i>Cornus stolonifera 'Kelsey'</i>	printemps	blanche crème	caduc, belle coloration automnale	0,6-0,8m

	Nom commun	Nom botanique	floraison	couleur	feuillage	hauteur
<b>arbres espaces naturels</b>						
	Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	printemps	insignifiant	caduc	18-25m
	Saule blanc	<i>Salix alba</i>	printemps	jaune verdâtre	caduc	15-20m
	Prunus padus	<i>Prunus padus</i>	printemps	blanc	caduc, couleur d'automne jaune	10-15m
	Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	printemps	insignifiante	caduc	25-30

<b>arbustes espaces naturels</b>						
	Cornuiller mâle	<i>Cornus mas</i>	printemps	jaune	caduc	4,0-6,0m
	Bourdaïne	<i>Frangula alnus</i>	printemps	insignifiant	caduc	5-6m
	Viorne	<i>Viburnum opulus</i>	printemps	blanc crème		
	Saule à oreillettes	<i>Salix aurita</i>	printemps	chatons jaunâtres	caduc	2-3m
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	printemps	blanc	caduc	4-6m
	Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>			caduc	4-6m



RP

