Vallon des Garettes
Bourg d'Orvault

VILLE D'ORVAULT

NANTES MÉTROPOLE AMÉNAGEMENT

Nantes Métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES DES MAISONS INDIVIDUELLES

CONSTRUIRE SA MAISON

À SAINT-JOSEPH DANS LA ZAC DU VALLON DES GARETTES À ORVAULT



DÉCEMBRE 2017

à-propos
ingénierie du paysage et de l'environnement

AUP ARCHITECTURE URBANISME PATRIMOINE

egis

INTRODUCTION

Vous envisagez d'acquérir ou venez d'être retenus pour l'acquisition d'un terrain à bâtir situé dans la ZAC du vallon des Garettes dans le secteur St-Joseph à Orvault. Ce cahier présente les orientations générales d'aménagement de la ZAC du Vallon des Garettes et les prescriptions particulières des lots libres et du lot réservé à l'habitat participatif du secteur St-Joseph.

L'aménageur Nantes Métropole Aménagement fournit dans le cadre de cette zone d'aménagement concerté du vallon des Garettes un terrain viabilisé et participe à la réalisation d'espaces verts et espaces publics de qualité.

Toute personne qui achète un 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 réglement local d'urbanisme (zone 1AUba).

L'objectif de ces prescriptions est d'accorder les projets se construisant sur les parcelles privées avec les intentions urbaines et paysagères de la ZAC et du secteur St-Joseph. 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

Introduction 2

Sommaire 3

1. Présentation générale de la ZAC 5

1.1 Une greffe urbaine 5

1.2 Nature Habitée 5

1.3 Un maillage de voies hiérarchisées 5

2. Présentation de la Tranche 3.1 - sECteur saint-joseph 6

2.1 Mise en valeur du ruisseau 6

2.2 Liens paysagers & «chambres» bocagères 6

2.3 Les continuités 6

2.4 Respect du site & de son environnement 6

3. Le visa de votre projet 9

3.1 Procédure 9

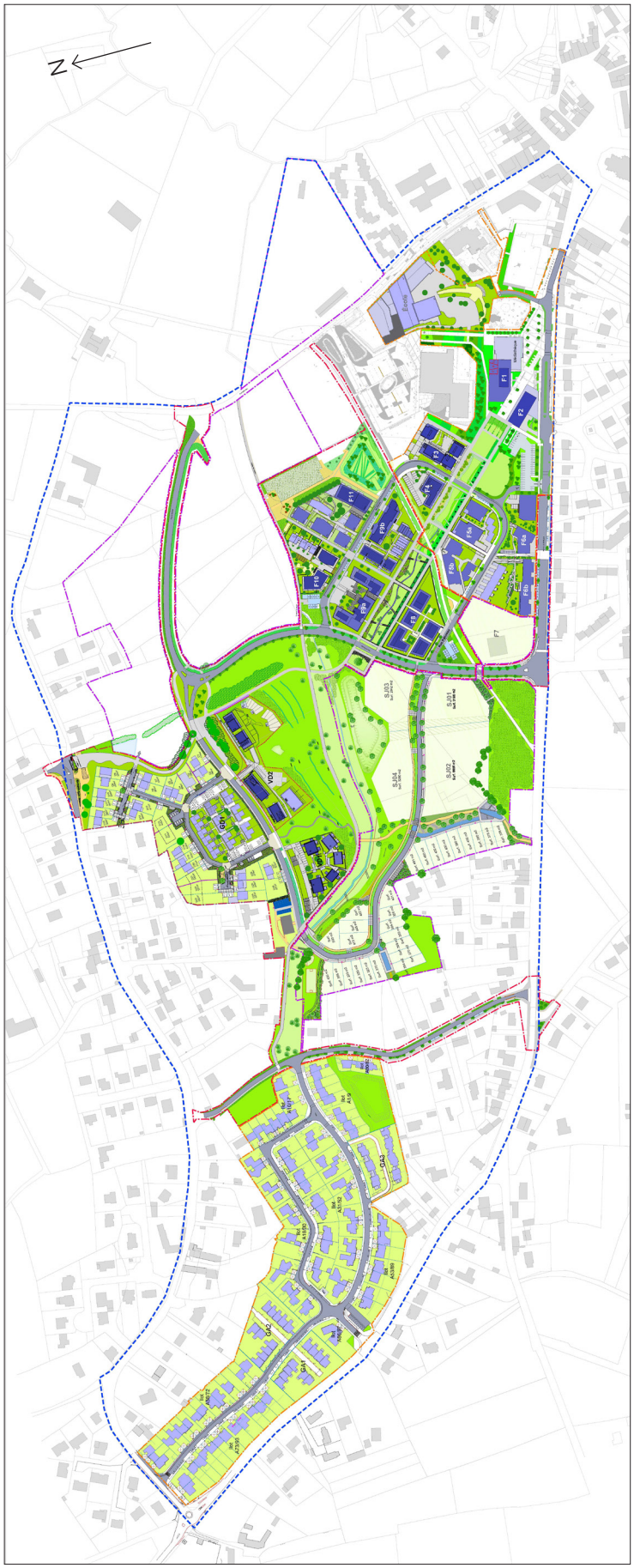
3.2 Pièces à fournir pour l'obtention du visa 9

4. Prescriptions architecturales, urbaines et paysagères 10

4.1 Composition urbaine 11

4.2 Conception architecturale 14

4.4 Aménagements extérieurs et paysagers 16



plan de composition de la ZAC



trame paysagère de la ZAC

1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA ZAC

1.1 UNE GREFFE URBAINE

La ZAC du vallon des Garettes permet de répondre aux besoins importants en logements et offre un emplacement particulièrement attractif à proximité du centre-bourg d'Orvault.

Cette opération du Vallon des Garettes prévoit la création d'environ 860 logements favorisant un parcours résidentiel à l'échelle de la commune en offrant un habitat diversifié.

Le programme de la ZAC prévoit une mixité d'habitat : collectif, individuel groupé et diffus ainsi qu'une mixité sociale par une offre diversifiée en accession, primo-accession, locatif social ou promotion privée.

L'aménagement de ce site constitue une véritable « greffe urbaine » entre le bourg et les secteurs déjà urbanisés tout en préservant le cadre de vie du bourg. Il apporte aussi une offre complémentaire de commerces et d'équipements de proximité (supérette, équipements sportifs, pôle de l'enfance, médiathèque...) destinée à l'ensemble des Orvaltais.

1.2 NATURE HABITÉE

L'un des grands objectifs de la ZAC du Vallon des Garettes est de renforcer le dynamisme du bourg d'Orvault tout en conservant son statut de ville à la campagne grâce à l'aménagement d'espaces publics et la construction de logements réalisés dans un esprit de **«Nature Habitée»**.

L'écriture du projet d'aménagement du Vallon des Garettes s'est faite sur le modèle d'une nature préservée, par ses composantes paysagères, sa topographie et la faune qui l'habite. Le parti-pris d'urbanisation de la ZAC s'appuie ainsi sur **une insertion respectueuse du bâti dans le paysage**.

Les espaces urbanisés se présentent au milieu d'**une trame bocagère préservée** que le projet laisse découvrir tout au long d'**un maillage dense de circulations douces**.

Ces espaces « construits » dans le cadre du projet (promenade de L'Europe par exemple), naturels (ruisseau du Raffuneau et haies qui le bordent) ou agricole (prairies, haies bocagères de bordure et espaces boisés) composent **un vaste écrin vert au contact du centre-bourg**, créant des ambiances variées, des décors et des espaces d'intimité.

Ni extension banale du centre-bourg, ni lotissement contigu, le Vallon des Garettes et ses nouveaux espaces de vie, à quelques minutes seulement de l'église, deviennent partie intégrante du bourg.

De fait, nous sommes dans une interprétation et une appropriation de l'idée de Cité Jardin ou se « panachent » nature, urbanité et densité. Cette **nature « habitée »** crée une porosité entre la ruralité et l'urbanité du centre-bourg d'Orvault.

1.3 UN MAILLAGE DE VOIES HIÉRARCHISÉES

La création de la ZAC du Vallon des Garettes constitue l'opportunité de fluidifier le trafic du centre-bourg en créant une voie primaire, servant de voie d'évitement du bourg, depuis la rue du Raffuneau jusqu'à la rue Le Ricolais (RD42).

Un maillage de voies de desserte permet l'accès à l'ensemble des îlots bâtis et aux parcelles. Ces voies sont aménagées de manière à favoriser une circulation apaisée des véhicules et à favoriser ainsi des déplacements piétons et cycles.

Les liaisons douces ont été particulièrement favorisées avec notamment la création de cheminements piétons et cycles en site propre, au droit des voies primaires et au coeur du vallon dans le parc paysager. Ce maillage particulièrement affirmé dans le cours de l'Europe qui structure l'habitat collectif, permet une desserte piétonne et cycle sécurisée, depuis les futures zones d'habitats, en direction du centre-bourg et de l'ensemble des équipements et commerces.



Maisons individuelles du secteur de l'Aulne





Promenade de l'Europe

2. PRÉSENTATION DE LA TRANCHE 3.1 - SECTEUR SAINT-JOSEPH

2.1 Mise en valeur du ruisseau

Comme pour le reste de la ZAC, le parti-pris d'urbanisation de la tranche 3 s'appuie ainsi sur **une insertion respectueuse du bâti dans le paysage**.

Ce nouvel espace à urbaniser, localisé entre le ruisseau du Raffuneau, un secteur pavillonnaire existant et le boisement au contact de la rue saint-Joseph, est une ancienne surface agricole qui a conservé en grande partie sa bordure bocagère et arbustive côté sud.

Au contact du ruisseau, la frange est « ouverte » côté Nord-Ouest, ouvrant ainsi des cônes de vue proches et lointains, et plutôt filtrée voire masquante, vers l'est, par la présence d'une végétation arbustive et humide accompagnant le lit du ruisseau du Raffuneau. **Le ruisseau offre ainsi deux physionomies paysagères complémentaires qui nous semblent importantes de mettre en valeur** et de conforter dans les aménagements de cette nouvelle tranche.

2.2 Liens paysagers & «chambres» bocagères

La mise en valeur des espaces naturels doit se refléter sur les qualités des constructions (urbaines, sociales et d'usages). Les typologies architecturales s'accorderont par leurs formes, volumes, hauteurs et matériaux avec cette identité paysagère.

Ce parti pris est renforcé par la topographie qui facilite ce rapport et ce lien nécessaire entre urbanisation et nature préservée : covisibilités, vues lointaines filtrées et dégagées, lieux intimistes, natures ouvertes et fermées.

Le projet d'aménagement de cette nouvelle tranche s'appuie sur la création de liens paysagers et écologiques entre le boisement en bordure de la route de Saint-Joseph, au sud, et le ruisseau du Raffuneau, au nord, qu'ils soient publics ou privatifs. Il s'agit bien d'**étirer le maillage paysager vers le ruisseau** pour reconstituer une trame bocagère dans laquelle s'insèrera l'urbanisation.

Dès lors les boisements se prolongent et se ramifient sous la forme de bosquets d'arbres et de haies naturelles ou taillées le long des allées piétonnes, des limites parcellaires, et au abords des constructions individuelles ou collectives.

A l'échelle de l'îlot, notre intention est de **façonner des « chambres » bocagères** propices à des lieux de vie plus intimistes, illustrations et résultat d'une nature habitée.

Ces espaces paysagers participent également aux maintiens de liens écologiques entre boisement et ruisseau du Raffuneau et de cônes de vue directs ou filtrés vers ou à partir du vallon du Raffuneau et du chemin du Vallon.

2.3 Les continuités

Le réseau de voies et cheminements s'inscrit dans la continuité des aménagements sur la partie nord du Vallon et la primauté des circulations douces comme alternative à l'usage de la voiture.

Le projet d'aménagement poursuit la rue du Gargot jusqu'à la rue du Bocage face au débouché de la rue du Patureau. Deux voies en impasse permettent de desservir les parcellaires en retrait et assurent les continuités douces, à court et long terme. Ces voies sont bordées de trottoirs.

Une continuité douce nord-sud entre le cheminement longeant le ruisseau et l'arrêt bus de la route de Saint-Joseph sera réalisée. Cette liaison assure la perméabilité de l'aménagement et offre un nouveau raccourci à l'écart de la voiture. Ce cheminement structurant, de 3m de largeur en stabilisé renforcé franchit le ruisseau du Raffuneau sur une passerelle bois.

A plus long terme, par le biais d'opportunités d'acquisitions foncières, une nouvelle liaison douce structurante pourra relier ce nouveau secteur urbanisé dans le prolongement de l'impasse Ouest, vers la Chapelle Notre-Dame des Anges.

2.4 Respect du site & de son environnement

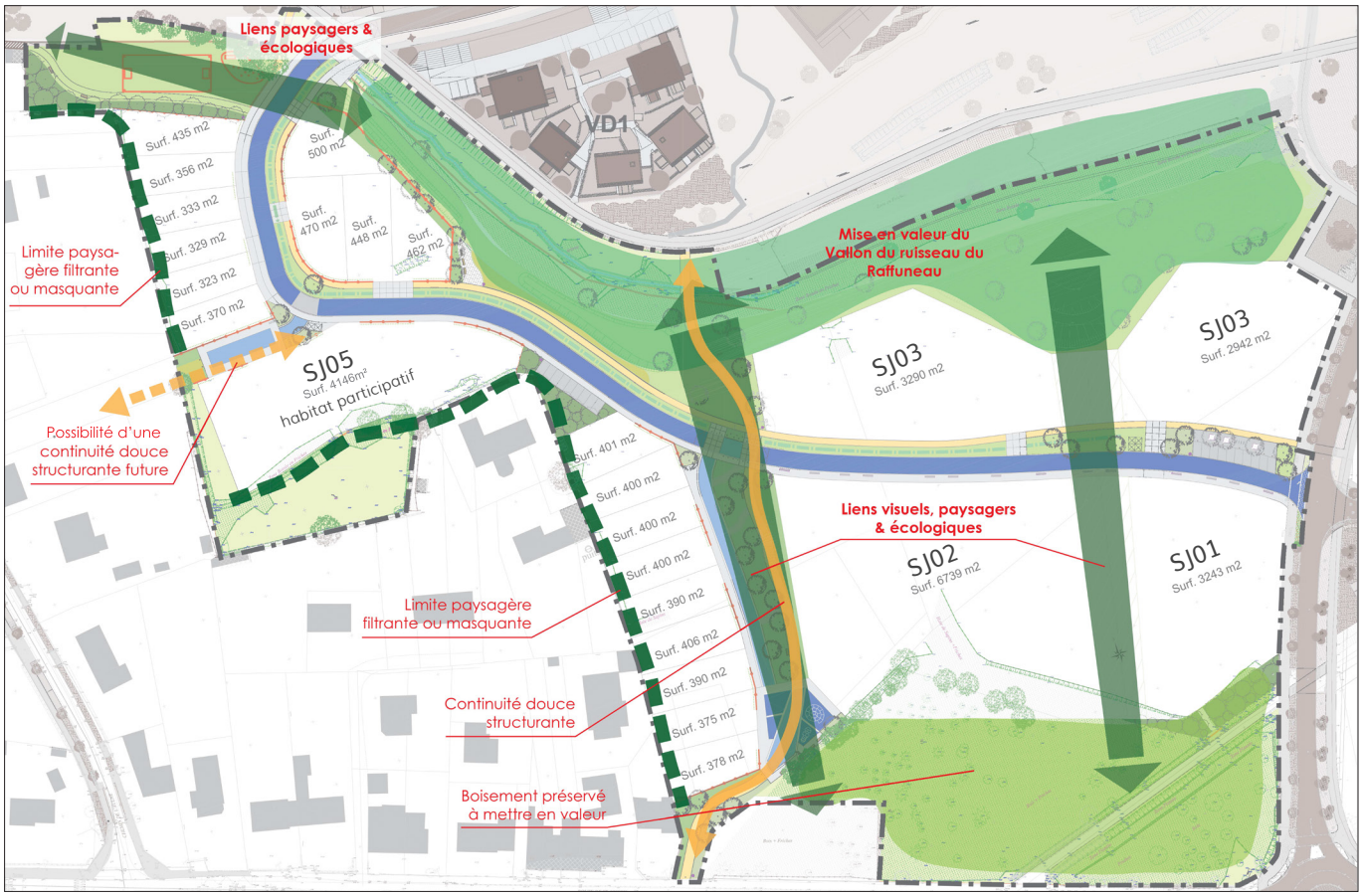
L'ensemble des aménagements publics se fera au plus près du terrain naturel en minimisant les modelés de terrain trop prononcés. Cela touchera plus particulièrement les bassins de rétention et les noues de transfert qui adopteront des pentes de terrain très douces. Ces ouvrages ne sont pas destinés à être en eau constante ; ils se fondent dans le nivellement général, disparaissent presque grâce aux aménagements paysagers et deviennent des espaces de détente pour les promeneurs du vallon.

La localisation des programmes poursuit cette cohérence urbaine recherchée vis-à-vis de l'environnement proche. Ainsi en limite du tissu pavillonnaire existant nous retrouverons les fonds de jardins de terrains à bâtir.

Le ruisseau du Raffuneau et ses caractéristiques paysagères sont préservés et mis en valeur. De nombreux cônes de vue, à partir des traversées du ruisseau et des cheminements parallèles s'ouvrent pour les promeneurs et les résidents proches.

Au même titre que le ruisseau du Raffuneau, l'espace humide présent au sud-ouest est conservé, demeurant inconstructible, et devient un espace commun d'agrément pour les résidents proches. Sa position lui confère un rôle d'espace de transition vis-à-vis des constructions périphériques proches.


N


Liens paysagers & écologiques
VD1
Surf. 435 m2
Surf. 356 m2
Surf. 333 m2
Surf. 329 m2
Surf. 323 m2
Surf. 370 m2
Surf. 500 m2
Surf. 470 m2
Surf. 448 m2
Surf. 462 m2
Limite paysagère filtrante ou masquante
Mise en valeur du Vallon du ruisseau du Raffuneau
SJ03
Surf. 3290 m2
SJ03
Surf. 2942 m2
SJ05
Surf. 4146m²
habitat participatif
Possibilité d'une continuité douce structurante future
Surf. 401 m2
Surf. 400 m2
Surf. 400 m2
Surf. 400 m2
Surf. 390 m2
Surf. 406 m2
Surf. 390 m2
Surf. 375 m2
Surf. 378 m2
Liens visuels, paysagers & écologiques
SJ02
Surf. 6739 m2
SJ01
Surf. 3243 m2
Limite paysagère filtrante ou masquante
Continuité douce structurante
Boisement préservé à mettre en valeur

LA LABELLISATION E+ C-

Votre engagement dans une labéllisation E+C- sera soumis à un organisme certificateur agrée par l'Etat que vous aurez choisi au préalable. Cet organisme procèdera à minima à deux contrôles : 1 en phase études et 1 en phase chantier.

Lors de la phase étude et au plus tard avant l'appel d'offre travaux, l'organisme vérifiera la recevabilité de votre dossier et notamment que :

1. *les performances énergétiques du bâtiment satisfont les critères d'attribution du label.*
2. *les modélisations environnementales respectent les exigences de complétude, de cohérence, de respect du référentiel Énergie Carbone et de la plausibilité des résultats.*

Si le dossier est conforme aux exigences du label à ce stade, un document de conformité « phase études » est délivrée. Ce document sera nécessaire à l'obtention du visa.

Vous trouverez plus d'informations sur : http://www.batiment-energiecarbone.fr/

TRI ET VALORISATION DES DÉCHETS

Il est demandé que les déchets produits sur chaque chantier soient stockées dans des conteneurs pour éviter les nuisances visuelles et l'envol des déchets d'emballage notamment et pour faciliter leur recyclage.

Nantes Métropole Aménagement a désigné un prestataire de service qui fournira durant le chantier des conteneurs différenciés, un guide de tri des déchets de chantier (par exemple les gravats, les déchets de bois, les ferrailles, les films plastiques, les cartons, les chutes de laine de verre, les chutes de placo-platre) et qui assurera l'élimination régulière des déchets de chantier en vue d'un recyclage. Un tel service a été déjà testé sur la tranche précédente au Vallon des Garettes sur 2 terrains à bâtir. L'Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie (ADEME) soutient cette initiative.

Les entreprises doivent prendre toutes les mesures nécessaires afin de s'assurer que le tri soit réalisé conformément aux consignes de tri des déchets du prestataire de service.

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'apprêtent à construire sur la ZAC. Elle fournit l'ensemble des indications concernant le projet urbain de la ZAC et les objectifs qualitatifs. La procédure de visa fait partie des étapes obligatoires pour la construction d'une maison individuelle sur la ZAC du Vallon des Garettes. L'ensemble des étapes est détaillé dans la fiche **« étapes de votre projet»** qui vous a été remise lors de l'attribution du lot.
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**.

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** est organisée avec les maîtres d'œuvre et acquéreurs des futures constructions dans la **phase esquisse ou avant-projet**. Il s'agit :

- d'arrêter l'implantation, la volumétrie, l'altimétrie et les grandes lignes du projet ;
- de définir 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 l'aménageur transmet son avis au pétitionnaire qui le joindra à sa demande de permis de construire. Un délai de 3 semaines 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 delivré par l'architecte urbaniste de la ZAC est obligatoire mais ne préjuge pas de l'acceptation du permis de construire par le service instructeur de la ville.

Dans le cas de permis de construire modificatif, l'équipe de maître d'oeuvre 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,
- L'attestation de labellisation E+ C- phase étude.

4. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

Ces prescriptions concernent le Maître d'Ouvrage et son Maître d'œuvre qui sont appelés à construire sur les lots libres du secteur St-Joseph.

Les prescriptions abordent :

- la composition urbaine : gabarit, accès et implantation de la construction ;
- la conception architecturale : ouvertures, intimité, matériaux ;
- l'aménagement paysager : clôture, traitement du sol, choix des essences végétales.



Plan de composition - secteur Saint-Joseph

4.1 Composition urbaine

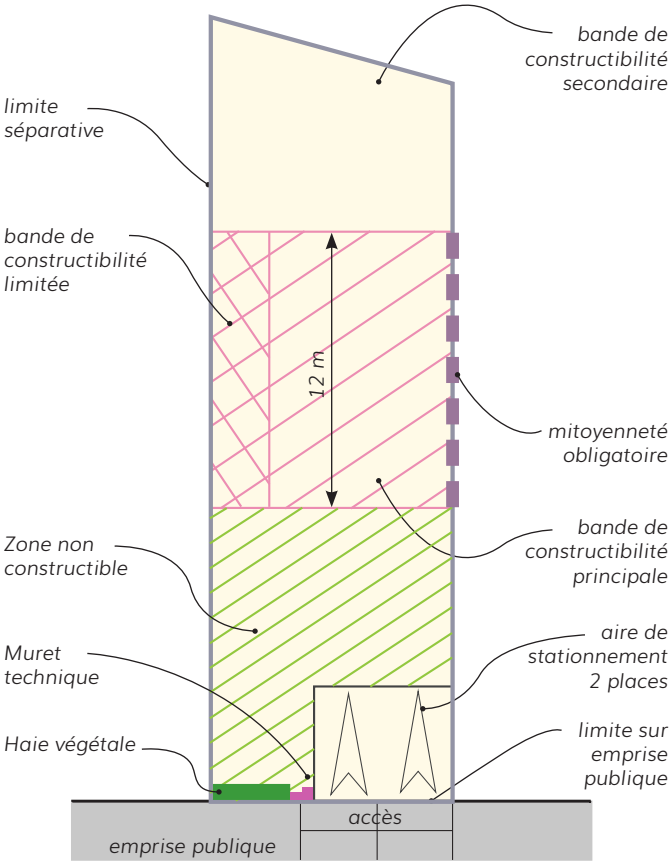
4.1.1 Qualités de base des maisons individuelles

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

- **accès direct à partir d'une voie,**
- **présence d'un garage et/ou d'un cellier,**
- **présence d'un espace extérieur privatif sous forme d'un jardin végétalisé,**
- **aire de stationnement non cloisonnée en limite de propriété,**
- **mitoyenneté obligatoire sur au moins un côté.**

4.1.2 Accès

Les accès voitures sont indiqués sur le plan de composition. Ils sont matérialisés sur l'espace public par une aire en béton.



4.1.3 Implantation par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives

Le plan de composition précise graphiquement les modalités d'implantation des constructions. La construction principale doit s'**implanter impérativement dans la bande de constructibilité principale.** Cette bande a une profondeur limitée qui permet d'éviter que les pignons des maisons soient trop décalés les uns par rapport aux autres.

La **mitoyenneté** de volumes habitables chauffés, ou non, est **obligatoire sur au moins un côté suivant l'indication du plan de composition**. La construction en mitoyenneté d'un volume chauffé, est une réponse intéressante permettant de réduire la consommation de chauffage.

Le garage sera intégré à la construction principale et inclus dans la bande de constructibilité principale. Les carports sont considérés comme des garages.

Des annexes peuvent être construites à condition qu'elles soient implantées à l'écart de l'espace public, hors de la zone non constructible. La superficie d'une annexe est limitée à 16 m².

4.1.4 Hauteurs

Les hauteurs maximales dans la bande de constructibilité principale sont limitées à rez-de-chaussée + étage + combles. Opter pour des constructions à étages plutôt que de plain-pied permet de réduire la consommation de chauffage.

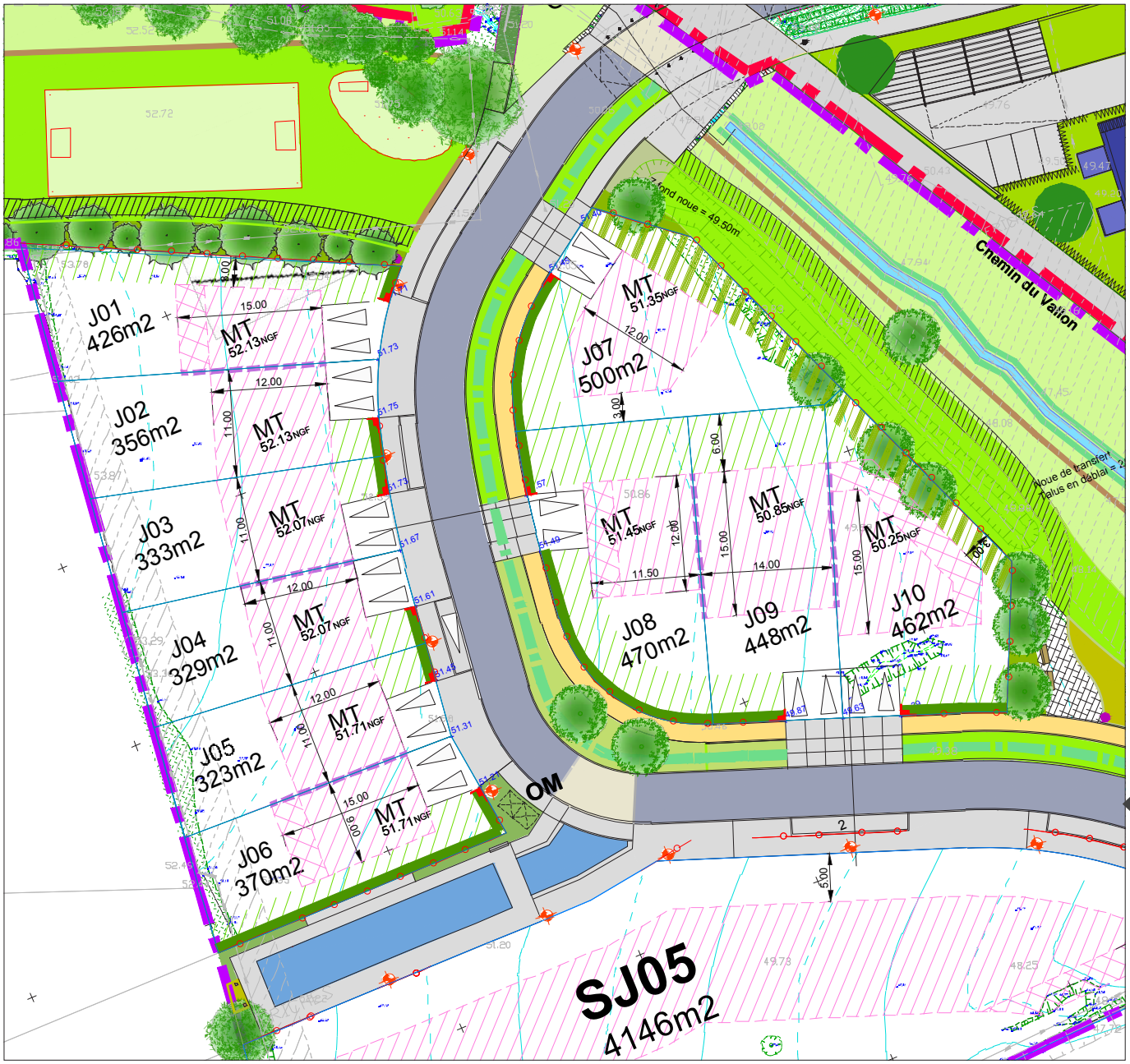
Dans les bandes de constructibilité limitée à RDC et secondaire la hauteur des constructions se limite à 3.5 m.

4.1.5 Altimétrie

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

4.1.6 Habitat participatif - SJ05

Les constructions devront s'inscrire dans la bande de constructibilité principale, les aires de stationnement devront se situer entre la voie publique et la bande de constructibilité principale. La position des aires de stationnement devra respecter l'implantation des candélabres. La position des places de stationnements publiques pourra être adaptée suivant les besoins du projet.



LEGENDE DU PLAN DE COMPOSITION

ESPACES PUBLIQUES :

- Enrobé noir
- Enrobé clair
- Béton balayé
- Zone de stationnement sur espace commun
- Espace vert public
- Cheminement terre-pierre
- Cheminement stabilisé
- Arbres à protégerer
- Arbres à planter
- OM verre — Conteneurs enterrés
- Luminaires projets (position indicative)
- 51.61 — Côte voirie finie du projet

ESPACES PRIVES :

- Retrait modéré variable
- Zone constructible principale - partie principale de la construction et les volumes étages.
- Zone constructible principale limitée à RDC (hauteur maxi 3m50)
- Zone constructible secondaire (cf PLU)
- Zone remblayée
- Zone non constructible
- Accès et stationnement non clos obligatoire sur espace privé
- Haie végétale + clôture réalisées par l'aménageu
- Clôture réalisée par l'aménageur
- 51.71NGF — Cote de niveau finie de la dalle RDC
- Muret technique

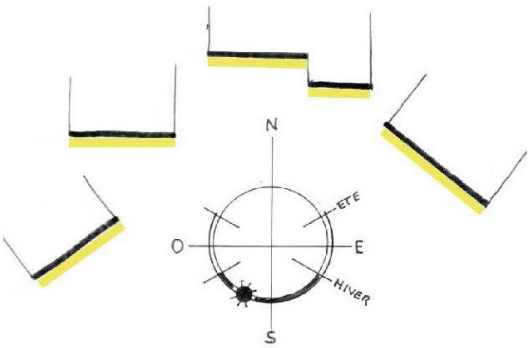

Z fond noue = 45.50m
J11
412m2
J12
419m2
J13
315m2
J14
316m2
J15
318m2
J16
382m2
J17
324m2
J18
320m2
J19
346m2
J20
406m2
MT
DP
servitudes réseaux
C06
ZONE BOIS

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 connait 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'éclairage naturel pour optimiser le confort d'usage des maisons. Les volumes seront étudiés pour profiter au mieux des apports énergétiques du soleil par une bonne orientation et un bon dimensionnement des ouvertures.

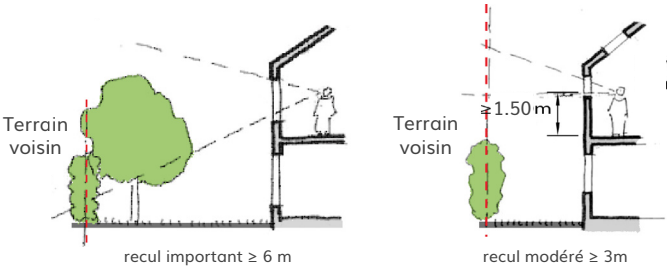


4.2.2 Distance de vue

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

De façon à ce que chaque habitant puisse s'approprier au mieux son cadre de vie quotidien, le projet peut prévoir des possibilités d'extension en surélévation et/ou en rez-de-chaussée. A l'instar de la construction initiale, les futures extensions devront préserver l'intimité et un bon ensoleillement des 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 (bande de propreté gravillonnée, drain) des façades 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 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 les enduits 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 baguettes d'angles, 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

Pour l'ensemble des terrains à bâtir, seules les toitures monopentes ou terrasses sont autorisées.

L'objectif est de générer des séquences architecturales cohérentes et harmonieuses.

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 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.

4.2.7 Annexes

Les annexes seront traitées comme le prolongement des constructions principales avec une typologie de toiture préférablement identique à la construction principale et par l'utilisation d'un ou des matériaux de finition de la construction principale.

Nous devrons trouver la même qualité architecturale dans la réalisation de ces annexes : simplicité et proportions du volume construit, qualité des matériaux, qualité des détails de construction, harmonie des couleurs et tenue générale.





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 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 Surfaces imperméables

Dans leur ensemble les terrains doivent **présenter un maximum de surfaces perméables et végétalisées** (pelouse, massifs arbustifs) afin de favoriser l'absorption de l'eau de pluie en amont des noues et bassins d'orage. Cette prescription concerne notamment les aires de stationnements et les terrasses.

Afin de permettre la végétalisation des limites parcellaires, les terrasses devront, dans la majorité des cas être implantées à au moins 80 cm des limites de propriété.

4.3.2 Stationnements

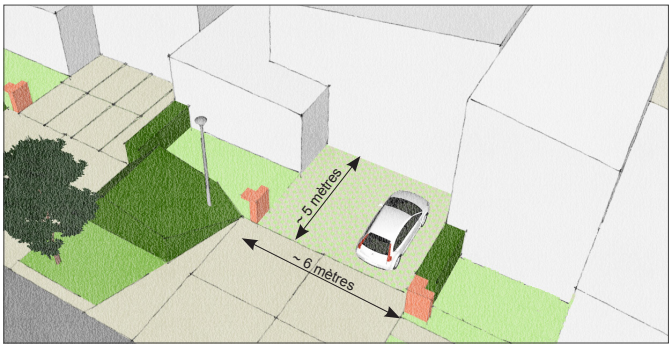
Les stationnements sont réalisés sur la parcelle privée, sous forme d'une **aire de stationnement non close et non couverte** ouvrant directement sur la voie de desserte ; cette aire a une profondeur de 5 mètres minimum et une largeur d'environ 6 mètres pour recevoir **deux stationnements** par logement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

Des stationnements visiteurs supplémentaires sont prévus sur les espaces publics. Ces places de stationnement, figurant sur le plan de composition (en gris avec un triangle blanc), sont des places banalisées ouvertes à tous. Elles ne peuvent pas être comptées parmi les places privatives obligatoires du projet.

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,

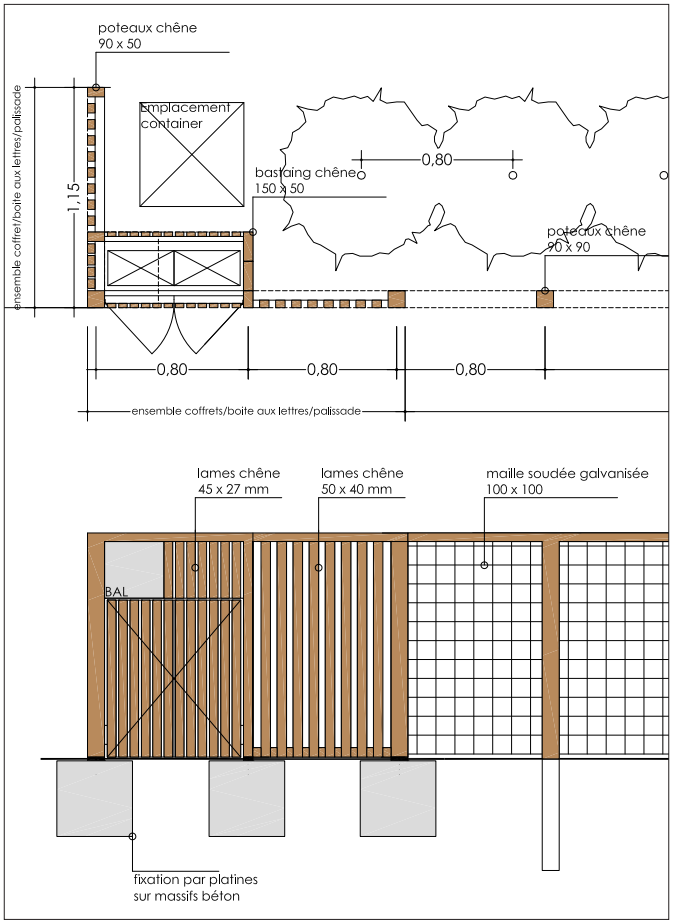
L'enrobé est interdit afin de limiter l'imperméabilisation du sol .



4.3.3 Equipements techniques et de services

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

Les boîtes aux lettres et les coffrets de branchement et de comptage des réseaux techniques sont intégrés dans dans un habillage en bois. Cette ensemble (voir plan ci-dessous permet aussi d'intégrer les conteneurs à déchet.



4.3.4 Traitement des limites et des clôtures, portails, portillons et murets de soutènement

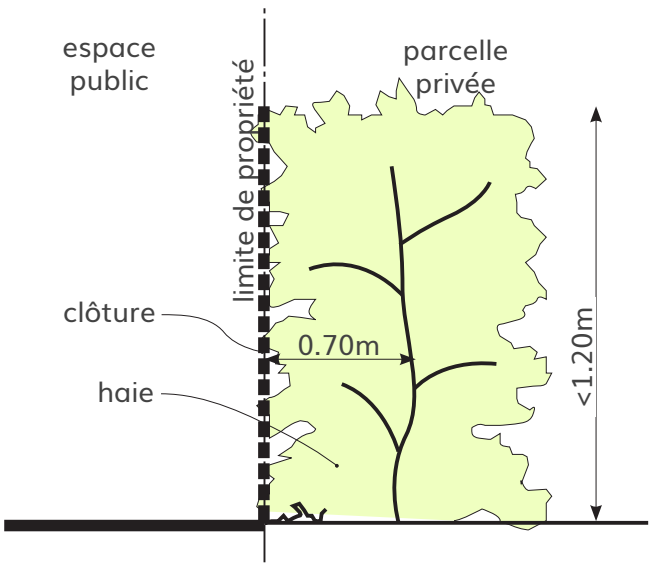
Le traitement des limites se fera principalement par des **haies végétales arbustives d'essences locales et variées**.

Le long de certaines limites donnant sur l'espace public, des haies seront plantées par l'aménageur (cf plan). Elles seront plantées sur l'emprise privée et l'entretien sera à la charge des résidents. Ces haies seront doublées, de clôtures implantées en limite des parcelles, réalisées également par l'aménageur. L'objectif à moyen terme est que la végétation dissimule complètement la clôture.

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).



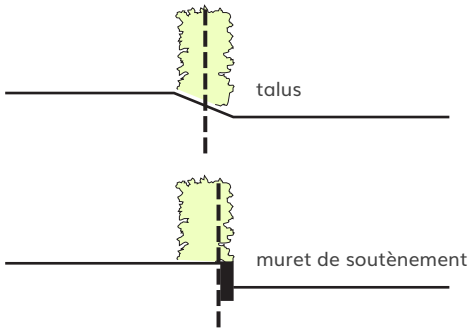
Toutes les **clôtures devront être réalisées en grillage galvanisé tenu par des montants en bois et d'une hauteur maximale de 1.2 mètres** sans muret de soubassement pour ne pas entraver le développement racinaire des végétaux.





Un applanissement 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 diminuent par 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 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 s'il n'y a pas de bande paysager ou de stationnement sur l'espace public.

4.3.5 Plantations

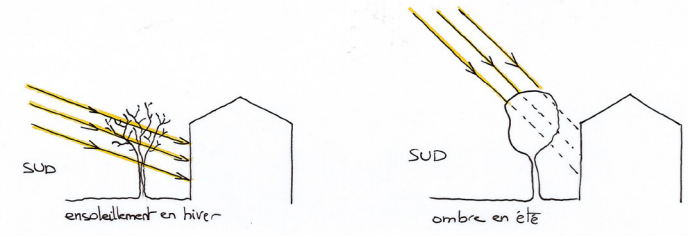
Les plantations des jardins privatifs et espaces communs doivent majoritairement respecter la palette végétale du secteur Saint-Joseph (voir ci-après). Les espaces plantés étant de taille réduite, il convient de choisir des végétaux d'un développement adapté et d'anticiper la future ombre des arbres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

- Il convient de **conserver les arbres existants sur les parcelles**. Notamment les arbres à feuilles caduques situés au sud des constructions projetées s'il y a accord de tous les voisins dont les parcelles se trouvent à l'aplomb du houppier. L'abattage ou l'élagage est 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 permettent d'éviter ou d'accompagner des clôtures grillagées. **Les haies dit «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.

- Certaines espèces sont procrites : Laurier palme (Prunus laurocerasus) ; Laurier du Portugal (Prunus lusitanica) ; Thuja (Thuja sp.); Faux Cyprès (Chamaecyparis sp) Cyprès (Cupressus sp.) ; Genêvrier (Juniperus sp.) ; Photinia (Photinia x fraseri) ; Laurier tin (Viburnum tinus).



4.3.6 Palette végétale du secteur Saint-Joseph

PETITS ET MOYENS ARBRES

	nom usuel en français	*nom latin*	
1	Erable champêtre	Acer campestre	4 à 15 m
2	Arbre de Judée	Cercis silquastrum	7 à 12 m
3	Savonnier	Koelreuteria paniculata	6 à 8 m
4	Alisier blanc	Sorbus aria	6 à 12 m
5	Tous les fruitiers : pommiers, poiriers, cerisiers, abricotiers, néfliers...		

GRANDS ARBUSTES EN ISOLES

	nom usuel en français	*nom latin*	
6	Cornouiller mâle	Cornus mas	5 à 8 m
7	Amelanchier	Amelanchier candensis	4 m


1


2


3


4






5


6


7

ARBUSTES de 1 à 2 m (C : caduc; P : persistant; SP : semi-persistant)

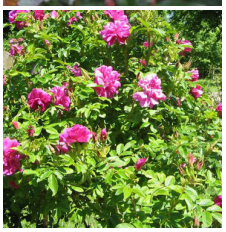
	nom usuel en français	*nom latin*		
1	Abelia	Abelia 'Edward goucher'	floraison été	SP
2	Buis	Buxus sempervirens		P
3	Deutzia	Deutzia 'Perle Rose', 'Mont Rose'...	floraison printemps	C
4	Chèvrefeuille arbustif	Lonicera nitida		P
5	Hortensias	Hydrangea macrophylla	floraison été	C
6	Eglantier	Rosa rugosa	floraison été	SP
7	Oranger du mexique	Choisya ternata	floraison printemps	P
8	Seringats	Philadelphus coronarius	floraison printemps	C
9	Spirée	Spirea x arguta	floraison printemps	C
10	Viorne de Prague	Viburnum pragense		P

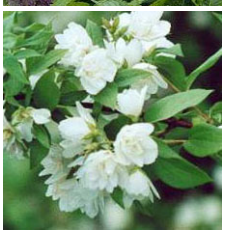

1

2

3

4

5

6

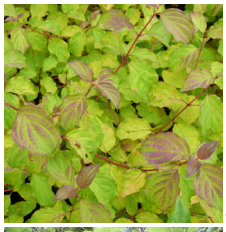
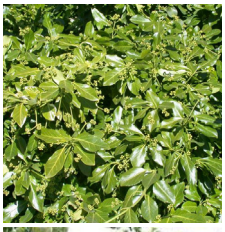
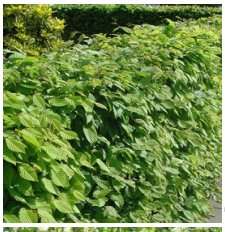
7

8

9

10

ARBUSTES de 2 à 4 m (C : caduc; P : persistant; SP : semi-persistant)

	nom usuel en français	*nom latin*		
1	Céanothes	Ceanothus 'Burkwoodi'	floraison été	C
2	Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea		C
3	Fusain d'Europe	Euonymus europaeus		C
4	Charme commun	Carpinus betulus		C
5	Groseiller à fleurs	Ribes sanguineum	floraison printemps	C
6	Chèvrefeuille parfumé	Lonicera fragantissima	floraison hiver	C
7	Noisetier	Corylus avellana		C
8	Viorne obier	Viburnum opulus		C
9	Troène commun	Ligustrum vulgare		P
10	Laurier sauce	Laurus nobilis		P


1

2

3

4

5

6

7

8

9

10