NANTES MÉTROPOLE AMÉNAGEMENT
aménagement gestion immobilière

QUARTIER DES VIGNES LES SORINIÈRES

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES DES MAISONS INDIVIDUELLES

CONSTRUIRE SA MAISON

SUR LA TRANCHE 4 DE LA ZAC DES VIGNES AUX SORINIERES

LA VERSION DEFINITIVE SERA REMISE AU MOMENT DE LA SIGNATURE DES COMPROMIS DE VENTE

Juillet 2021

Nantes Métropole COMMUNAUTÉ URBAINE

Les Sorinières

paume VILLES, PAYSAGES & MOBILITÉS

Loïc LAURENT & Nicolas MILET

INTRODUCTION

Vous envisagez d'acquérir ou venez d'être retenus pour l'acquisition d'un terrain à bâtir situé dans la tranche 4 de la ZAC des Vignes. Ce cahier présente les orientations générales d'aménagement de la ZAC des Vignes et de sa tranche 4.

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 métropolitain (PLUM).

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 4. 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. PRESENTATION GENERALE DE LA ZAC 5

1.1 Programme 5

1.2 Parti d'aménagement 5

2. Présentation de la tranche 4 6

2.1 Programme 6

2.2 Intentions urbaines et paysagères 6

2.2.1 La coulée verte 6
2.2.2 Les cheminements et espaces verts 6
2.2.3 Voies et dessertes 6

2.3 Intentions architecturales 6

3. Le VISA de votre projet 8

3.1 Procédure 8

3.2 Pièces à fournir 8

4. Prescriptions architecturales, urbaines et paysagères 10

4.1 Composition urbaine 10

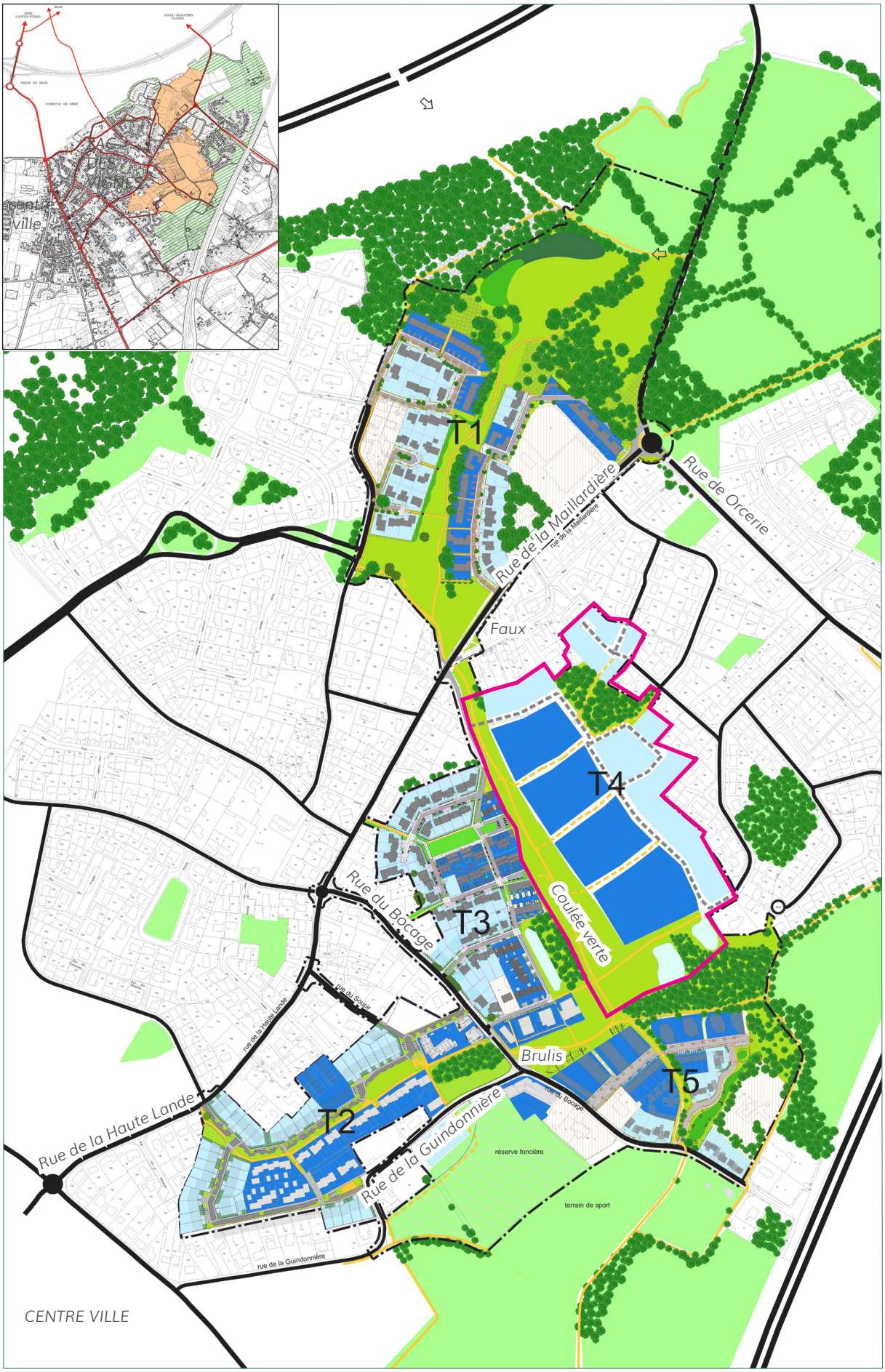
4.1.1 Qualités de base des maisons individuelles 10
4.1.2 Accès 10
4.1.3 Altimétrie 10
4.1.4 Implantation des constructions 10
4.1.5 Hauteurs 10

4.2 Conception architecturale 12

4.2.1 Orientation au soleil et éclairage naturel 12
4.2.2 Distance de vue 12
4.2.3 Possibilités d'évolution et d'extension 12
4.2.4 Façades 12
4.2.5 Toitures 13
4.2.6 Qualité des matériaux et de leur mise en œuvre 13

4.3 Aménagements extérieurs et paysagers 14

4.3.1 Stationnements 14
4.3.2 Terrasses et allées 14
4.3.3 Constructions annexes et abris de jardin 14
4.3.4 Equipements techniques et de services 14
4.3.5 Traitement des limites et des clôtures 15
4.3.6 Plantations 16
4.3.7 Palette végétale indicative pour les lots 16


T1
T2
T3
T4
T5
Rue de la Maillardière
Rue de Orcerie
Faux
Rue du Bocage
Coulée verte
Brulis
Rue de la Haute Lande
Rue de la Guindonnière
réserve foncière
terrain de sport
CENTRE VILLE

1. PRESENTATION GENERALE DE LA ZAC

La ZAC des Vignes s'étend sur une superficie d'environ 44 hectares au nord-est du centre-ville des Sorinières. Elle se situe à proximité du centre où se trouvent tous les équipements, services et commerces nécessaires à la vie quotidienne. La ZAC s'insère parmi des hameaux historiques et 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 unités de voisinage desservies indépendamment et dont les réalisations s'échelonnent sur plusieurs années : en 2021, les tranches 1 et 5 sont terminées et les tranches 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 jeunes familles et 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 reliant 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 continue vers l'ouest en direction du centre-ville. Cette coulée verte se raccorde aux cheminements existants et futurs .

Les ensembles de logements les plus denses (logements groupés et petits collectifs) s'implantent en bordure de la coulée verte qui leur offrent des espaces de dégagement. Les pavillons individuels se répartissent sur l'ensemble de la Z.A.C. ; en particulier, pour assurer la continuité avec les propriétés individuelles existantes à l'intérieur et à la périphérie de la Z.A.C. 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.

Maisons individuelles- Tranche 3

Maisons individuelles groupées- Tranche 1

Petits collectifs - Tranche 5

2. PRÉSENTATION DE LA TRANCHE 4

2.1 PROGRAMME

Cette tranche est destinée à accueillir 200 logements environ avec un objectif de mixité sociale obtenu par la coexistence de plusieurs statuts d'occupation : locataires sociaux, locataires privés, « accédants » à la propriété, propriétaires.
Le programme prévoit aussi plusieurs types de logements en fonction des structures familiales et des tranches d'âges :

- Entre 40 et 45 maisons individuelles construites sur des terrains à bâtir de surfaces comprises entre 300 et 600 m² environ,
- Entre 35 et 45 maisons individuelles groupées réparties dans 4 îlots mixtes,
- Entre 100 et 130 logements collectifs ou intermédiaires répartis dans 4 îlots mixtes.

2.2 INTENTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES

La tranche 4 est située au sud de la rue de la Maillardière à proximité de la station Chronobus « Les Faux ». L'emprise de la coulée verte passe entre la tranche 3, à l'ouest (constituée de maisons individuelles et de maisons groupées) et la partie constructible de la tranche 4, à l'est. Au nord et à l'est prennent place des maisons individuelles qui se sont développées en partie autour du hameau des Faux et dans le cadre de lotissements.

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

- **Affirmer la coulée verte comme l'espace paysager de loisir principal et structurant de l'est du centre-ville des Sorinières.**
- **Renforcer le réseau des cheminements doux reliant la future coulée verte aux quartiers Est de la ville des Sorinières**
- **Effectuer une transition douce entre les habitats pavillonnaires existants au nord-est et la ZAC en plaçant les maisons individuelles en limite du périmètre de projet.**

2.2.1 La coulée verte

Le principal lieu de convivialité du quartier est bien entendu la coulée verte (2.7 Ha dans la tranche 4). L'ambiance générale de ce grand espace de respiration est résolument champêtre. Les aménagements projetés proposent différents usages : promenade, détente, pique-nique, aires de jeux pour enfants, jardin potager, sans figer les choses. De l'espace (emprise communale) est préservé pour le développement de nouveaux usages au fur et à mesure de l'expression des besoins des habitants.

2.2.2 Les cheminements et espaces verts

Le cheminement principal structurant de cette tranche emprunte la coulée verte. Il mesure 3,5m de large pour assurer des déplacements confortables aux piétons et les cyclistes. Les cheminements, ou venelles transversales à la coulée verte, permettent d'accéder directement aux maisons individuelles groupées et immeubles collectifs des îlots mixtes qui les bordent.
L'espace boisé existant au nord de la tranche est en grande partie préservé. Un cheminement passant à travers le boisement sera créé afin de raccorder la partie nord de la tranche 4 avec les lotissements adjacents. Dans ce boisement sera également aménagé un espace de repos et de convivialité. Cet espace offrira aux habitants un espace ombragé dans ce secteur la ZAC.

2.2.3 Voies et dessertes

La voirie publique est accompagnée d'espaces plantés et d'arbres d'essences variées. L'ambiance recherchée est plutôt champêtre. La voie de desserte principale est conçue pour être une zone 30.

Un des objectifs est de perméabiliser de manière significative les emprises publiques nécessaires pour les voies de dessertes. Ainsi les largeurs de chaussée sont optimisées pour dégager de plus grandes largeurs aux espaces verts accompagnant les voies. Le revêtement des places de stationnements et trottoirs, les centres des carrefours seront composés de pavés béton avec joints gravillonnés ou engazonnés.

2.3 INTENTIONS ARCHITECTURALES

L'ambition architecturale de cette tranche s'inscrit dans les ambitions environnementales de la métropole. Nous attendons à la fois des bâtiments performant sur le plan énergétique et ayant un impact mesuré sur l'environnement dans leur conception et leur réalisation.

L'architecture envisagée sera d'inspiration contemporaine dans sa volumétrie et organique par ses matériaux, tout en empruntant des éléments typologiques de l'architecture du sud-Loire (toiture à faibles pentes, couleurs claire, sobre et chaleureuse), volumétrie simple.

L'utilisation du bois pour la construction (soit en revêtement mural, soit en éléments structurels apparents) est fortement encouragée dans une démarche d'éco-conception.

Les opérations des îlots mixtes seront labellisées bas carbone et devront atteindre le niveau C2, hors aménagements extérieurs. Les maisons individuelles n'auront pas de labellisation à obtenir.

COMMUNE DES SORINIERES
ZAC DES VIGNES
PLAN DE COMPOSITION
TRANCHE 4 - PRO
Périmètre tranche 4
Limite zone UMb et NI
Bande constructible RDC
Bande constructible R+1
Bande constructible R+1+C
Bande constructible R+2+C
zone inconstructible
zone fortement paysagée
aire de stationnement inconstructible
espace extérieur d'intimité indicatif
Clôtures et haies réalisée dans le cadre des aménagement de la ZAC
Voirie en enrobé
Béton balayé
Pavés joints engazonnés
Pavés à joints gravillonnés
Lot 1 S: 435m² MT
Lot 2 S: 344m² MT
Lot 3 S: 486m² MT
Lot 4 S: 378m² MT
Lot 5 S: 358m² MT
Lot 6 S: 428m² MT
Lot 7 S: 428m² MT
Lot 8 S: 450m² MT
Lot 9 S: 355m² MT
Lot 10 S: 385m² MT
Lot 11 S: 296m² MT
Lot 12 S: 440m² MT
Lot 13 S: 473m² MT
Lot 14 S: 386m² MT
Lot 15 S: 325m² MT
Lot 16 S: 378m² MT
Lot 17 S: 527m² MT
Lot 18 S: 568m² MT
Lot 19 S: 476m² MT
Lot 20 S: 463m² MT
Lot 21 S: 506m² MT
Lot 22 S: 432m² MT
Lot 23 S: 365m² MT
Lot 24 S: 361m² MT
Lot 25 S: 693m² MT
Lot 26 S: 358m² MT
Lot 27 S: 465m² MT
Lot 28 S: 468m² MT
Lot 29 S: 538m² MT
Lot 30 S: 424m² MT
Lot 31 S: 372m² MT
Lot 32 S: 472m² MT
Lot 33 S: 489m² MT
Lot 34 S: 490m² MT
Lot 35 S: 438m² DP
Lot 36 S: 399m² DP
Lot 37 S: 348m² DP
Lot 38 S: 397m² DP
Lot 39 S: 319m² DP
Lot 40 S: 383m² DP
Lot 41 S: 356m² DP
Lot 42 S: 300m² DP
Lot 43 S: 354m² DP
Lot 44 S: 588m² DP
Lot H SF: 5900m²
Lot I SF: 6468m²
Lot J SF: 6723m²
Lot K SF: 7050m²

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. 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 PLUm (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'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 PAUME.
sdausse@agencepaume.com
28 rue du Calvaire - 44000 Nantes
02 40 20 15 47

3.2 PIÈCES À FOURNIR

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

Stéphane Pineau Architecte + Macoretz

Samuel Mamet Architecte

Wooden

MFA Architecture

Vendredi 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 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 ne débouche pas sur un espace vert ou une place de stationnement.

4.1.3 Altimétrie

La cote altimétrique de la dalle du rez-de-chaussée de chaque logement sera définie avec l'architecte urbaniste de la ZAC en charge des visas en fonction de la topographie projetée et des autres projets voisins.

4.1.4 Implantation des constructions

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

Il indique la position de la **zone constructible R+1**. où doit s'implanter la partie principale de la construction et en particulier les volumes à étage. Une **zone constructible RDC** indique l'emplacement d'éventuels volumes en rdc.

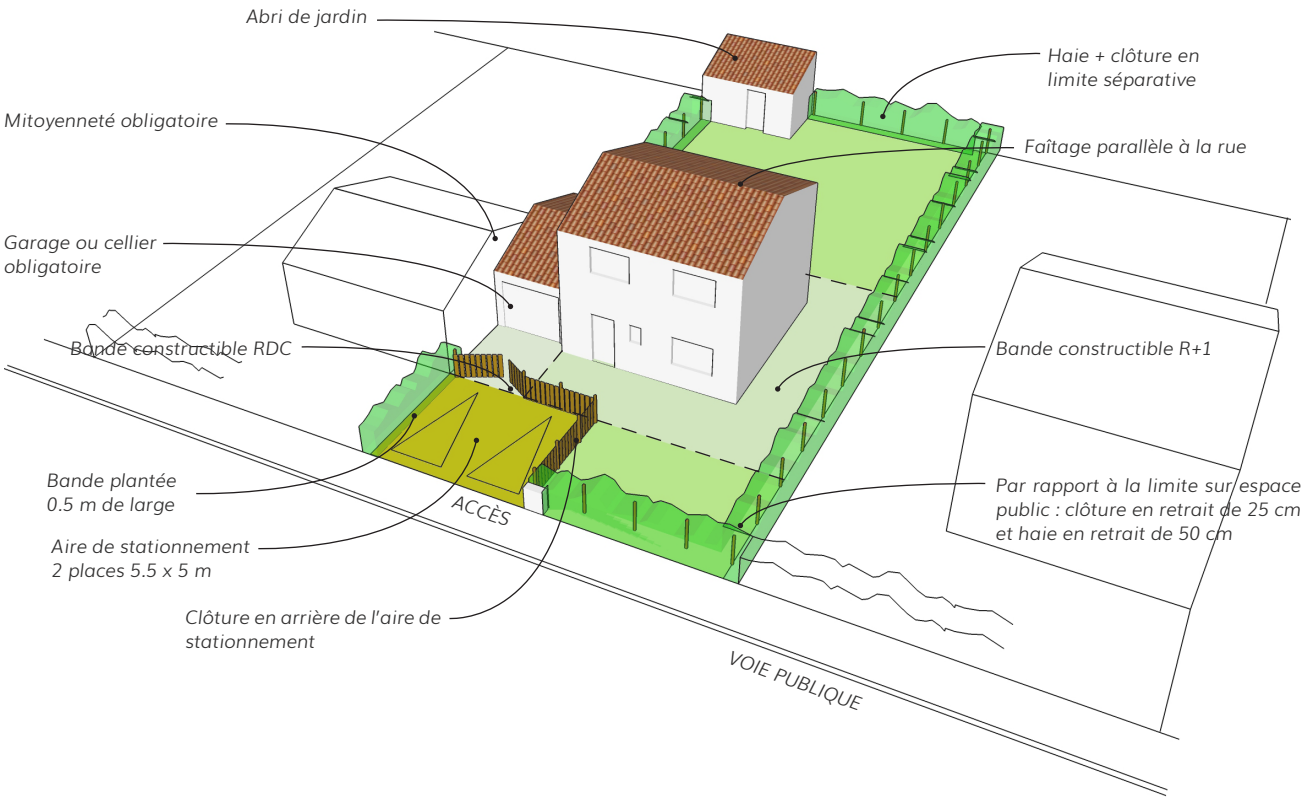
Chaque maison devra obligatoirement s'**implanter sur une limite mitoyenne**. La mitoyenneté favorise la performance énergétique.

L'écart minimum entre 2 fronts bâtis, côté sud, est de 3m, afin de laisser entrer le soleil dans les maisons.

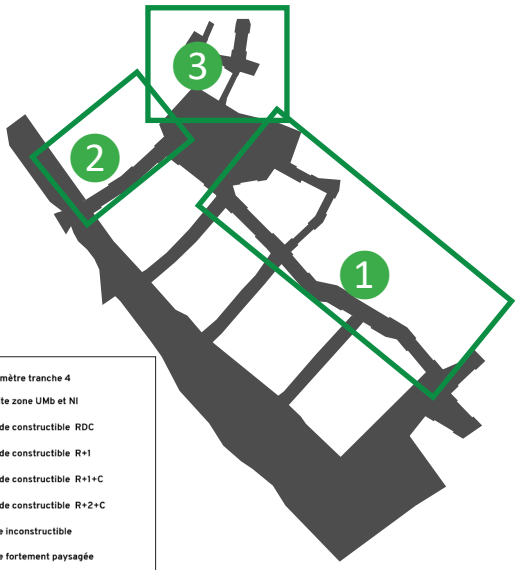
4.1.5 Hauteurs

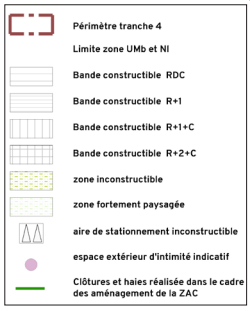
La hauteurs maximale des maisons est limité à R+1 (rdc + 1 étage). Opter pour des constructions à étages plutôt que de plain-pied permet de réduire la consommation de chauffage et de conserver plus de sol perméable sur la parcelle.

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



1
Lot 8 S: 450m² MT
Lot 9 S: 355m² MT
Lot 10 S: 385m² MT
Lot 11 S: 296m² MT
Lot 12 S: 440m² MT
Lot 32 S: 472m² MT
Lot 31 S: 372m² MT
Lot 30 S: 424m² MT
Lot 34 S: 490m² MT
Lot 33 S: 472m² MT
Lot 13 S: 472m² MT
Lot 14 S: 391m² MT
Lot 15 S: 321m² MT
Lot 16 S: 378m² MT
Lot 17 S: 527m² MT
Lot 18 S: 568m² MT
Lot 19 S: 474m² MT
Lot 20 S: 462m² MT
Lot 21 S: 503m² MT
Lot 22 S: 436m² MT
Lot 23 S: 365m² MT
Lot 24 S: 361m² MT
Lot 25 S: 512m² MT
Lot 26 S: 358m² MT
Lot 27 S: 451m² MT
Lot 28 S: 468m² MT
Lot 29 S: 533m² MT


1
2
3


Périmètre tranche 4
Limite zone UMb et NI
Bande constructible RDC
Bande constructible R+1
Bande constructible R+1+C
Bande constructible R+2+C
zone inconstructible
zone fortement paysagée
aire de stationnement inconstructible
espace extérieur d'intimité indicatif
Clôtures et haies réalisée dans le cadre des aménagement de la ZAC

2
Lot 1 S: 435m² MT
Lot 2 S: 347m² MT
Lot 3 S: 472m² MT
Lot 4 S: 377m² MT
Lot 5 S: 352m² MT
Lot 6 S: 418m² MT
Lot 7 S: 420m² MT

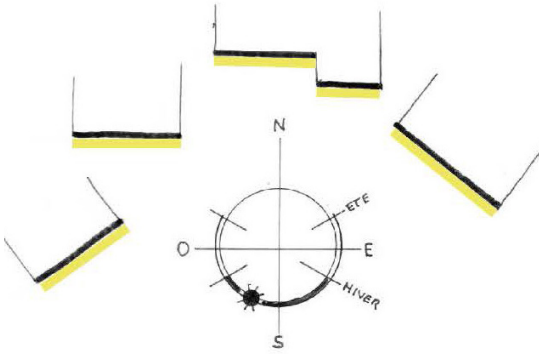
3
Lot 40 S: 390m² DP
Lot 41 S: 358m² DP
Lot 42 S: 300m² DP
Lot 43 S: 354m² DP
Lot 44 S: 527m² DP
Lot 39 S: 319m² DP
Lot 38 S: 397m² DP
Lot 37 S: 348m² DP
Lot 36 S: 399m² DP
Lot 35 S: 434m² DP

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 avoisinantes de la ZAC (maisons individuelles et îlots mixtes) 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'ensoleillement. Les volumes seront étudiés pour profiter au mieux des apports énergétiques du soleil par une bonne orientation et un bon dimensionnement des ouvertures.

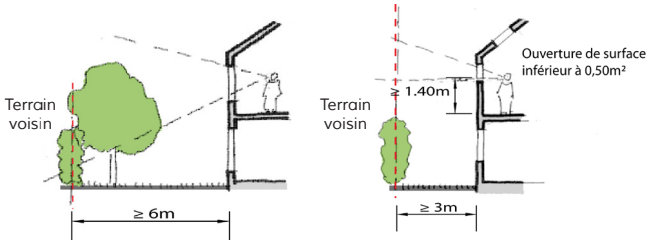


4.2.2 Distance de vue

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 préscriptions 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, dressing, etc...



Les balcons saillants ou terrasses accessibles à l'étage sont interdits s'ils génèrent des vues vers les lots mitoyens.

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 Façades

La composition des façades doit faire l'objet d'un travail de composition tramé et sans ostentation. Les fenêtres doivent être généreuses en dimensions et les teintes des revêtements sobres.

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

Afin de s'accorder avec les orientations architecturales des opérations groupées de la tranche 4, **chaque maison est fortement encouragée à intégrer un élément significatif architectural en bois naturel, visible depuis l'espace public** : bardage, pergola, encadrement, menuiserie,...

Hormis le bois naturel, les matériaux d'imitation et éléments rajoutés en façade sont interdits (bandeau de couleur, faux linteau, 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.

4.2.5 Toitures

L'objectif est de générer des séquences architecturales cohérentes et harmonieuses. Ainsi toutes les maisons de la partie principale de la tranche seront conçues avec des toits monopentes ou terrasses et celles de la partie nord auront des toiture à double pente pour s'accorder avec aux maisons du lotissement à la quelle la voie de desserte se raccorde.

Le type de toiture autorisée est précisé pour chaque parcelle :

- **double pente entre 30% et 35% : DP**
- **monopente, pente faible ou en terrasse : MT**

Ces types de toitures concernent le volume principal de chaque construction. Les toitures du rez-de-chaussée devront s'harmoniser avec la toiture de l'étage. Les toitures terrasses sont toutefois acceptées pour les volumes en rez-de-chaussée.

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

Les toitures de deux volumes mitoyens ou proches devront s'harmoniser : matériaux, pente, hauteur d'égout. Les projets les plus avancés sont référents.

Les toitures monopentes seront de préférence en zinc (naturel ou quartz) ou tout autre matériau d'aspect qualitatif et pérenne.

Les toitures à double pente seront en tuiles canals ton orangés. Les égouts de toitures en limite séparative sont interdits.

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 équipements techniques (antennes, aérothermie, paraboles, 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 réalisées en tube inox chapeauté. Elles seront préférablement placées à proximité du faîtage.

4.2.6 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, bande de propreté, drain,...) dont le vieillissement est toujours plus rapide.

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 5.5 mètres pour recevoir **deux stationnements** extérieurs par logement individuel.

Cette aire de stationnement sera implantée à 50 cm de la limite de propriété afin de permettre à l'aménageur de planter une haie en limite séparative (50 cm de large par lot) sur la profondeur du stationnement, afin de dissimuler les voitures.

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

- Dallage ou pavage préfabriqué en béton ou pierre naturelle, avec joints engazonnés ou gravillonnés (2-3 cm), posé sur un terre-plein en grave non traitée.
- Revêtement alvéolaire permettant de rouler sur le gazon ou du gravier compacté,

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

Dallage préfabriqué avec joints engazonnés ou gravillonnés

Revêtement alvéolaire engazonnés ou gravillonnés

4.3.2 Terrasses et allées

Les terrasses auront une superficie raisonnable permettant l'installation d'un salon de jardin. Le revêtement de la terrasse devra être perméable. Leur implantation devra être précisée sur le plan masse. Les matériaux autorisés sont :

- Dallage ou pavage préfabriqué en béton ou pierre naturelle, posé sur un terre-plein en grave non traitée ou plots,
- Lames de Bois ou composite, posées sur des plots reliés par des solives,

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**, hors zone inconstructible, afin de les dissimuler depuis l'espace public.

Des implantations en limite d'espace public pourront être tolérée 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.

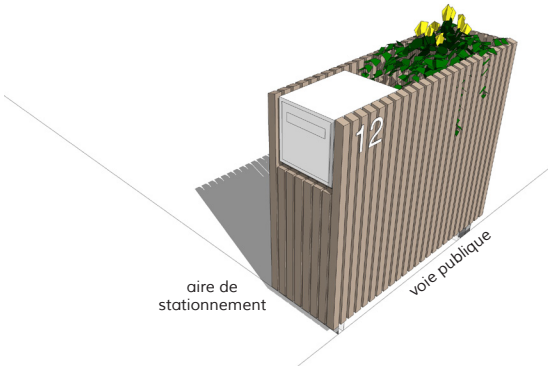
Les lots sont desservis en réseaux souples (électricité / eau potable / gaz / télécom) et assainissement (eaux usées / eaux pluviales).

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.

Les coffrets (électricité / gaz) recevront un habillage en bois naturel sur lequel pourra être posé la boîte aux lettres. Cet habillage sera fourni et posé par l'aménageur.

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



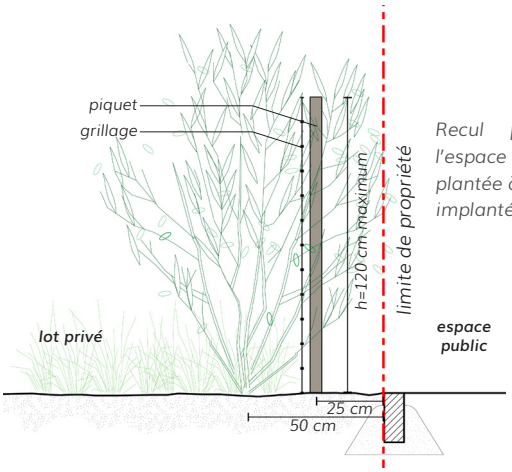
4.3.5 Traitement des limites et des clôtures

Le traitement des limites se fera principalement par des **haies végétales arbustives d'essences locales et variées**. (voir palette végétale pages suivantes)

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 25 cm de la limite de propriété et aura une hauteur maximale de 1.20 m. La haie sera plantée à 50 cm en recul de la limite de propriété.

L'objectif à moyen terme est que la végétation dissimule complètement la clôture. La surperficie 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).



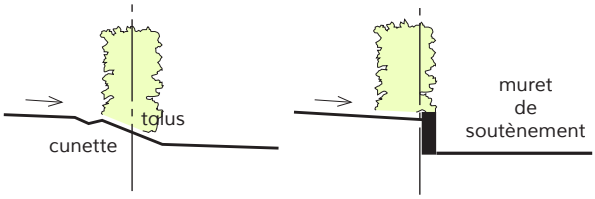
Recul par rapport à l'espace public : haie plantée à 50 cm et clôture implantée à 25 cm

Toutes les **clôtures devront être réalisées avec un grillage souple à mailles larges (10 cm x 10 cm minimum) 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.

limite séparative matérialisée par une clôture grillagée

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 madrier de bois ou en maçonnerie enduite grise 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 un propriétaire souhaite installer un **portail** celui-ci sera **implanté en arrière des aires de stationnement** et d'une hauteur maximale de 1.2 m. Les portails seront en bois en métal laqué ou aluminium laqué (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 harmonisés au portail, soit comme les clôtures prescrites.

Les p**ortillons** 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'ils ne débouchent pas sur un espace vert ou un stationnement publics.

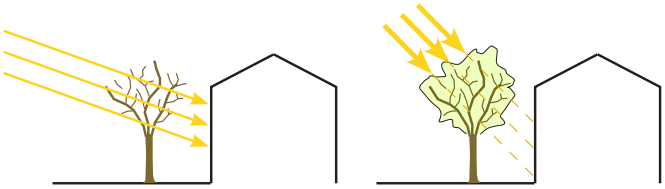
4.3.6 Plantations

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, l**es haies, dites «vives», doivent être composées de plusieurs essences, de grandes et petites tailles, de plusieurs couleurs, à feuilles caduques et persistantes.** Afin de favoriser la biodiversité, il convient de limiter l'entretien de la haie à une taille annuelle durant l'automne.



ensoleillement en hiver — ombre et fraicheur en été

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.) ; Genêvrier (Juniperus sp.) ; Photinia (Photinia x fraseri) ; Laurier tin (Viburnum tinus).

4.3.7 Palette végétale indicative pour les lots

ARBRES CHAMPETRES - MOYEN DEVELOPPEMENT

Acer campestre
Erable champêtre

caduc
floraison mai
hauteur 10-12m

Malus sylvestris
Pommier sauvage

caduc
hauteur 6-10m

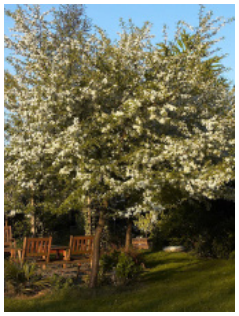
Pyrus cordata
Poirier commun

caduc
hauteur 10-15m

Les arbres plantés seront majoritairement de petit à moyen développement.
Ils pourront faire référence à l'ambiance champêtre de la ZAC ou présenter une floraison printanière.
La plantation d'abres fruitiers sur la parcelle est également encouragée.

ARBRES A FLEURS - PETIT DEVELOPPEMENT

Malus toringo
Pommier d'ornement

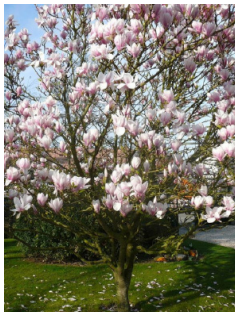


caduc
floraison mai
hauteur 4-5m

Prunus 'Accolade'
Cerisier à fleurs

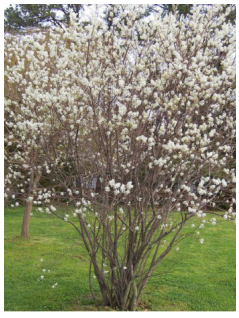
caduc
floraison printemps
hauteur 6-8m

Magnolia x soulangeana
Magnolia caduc



caduc
floraison printemps
hauteur 6-8m

Amelanchier lamarckii
Amelanchier



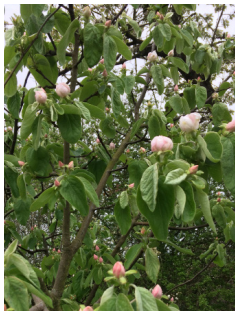
caduc
floraison printemps
hauteur 8-10m

ARBRES FRUITIERS

Malus communis
Pommier

caduc
hauteur 4-5m

Cydonia oblonga
Cognassier



caduc
hauteur 4-6m

Pyrus communis
Poirier

caduc
hauteur 4-5m

ARBUSTES PERSISTANTS

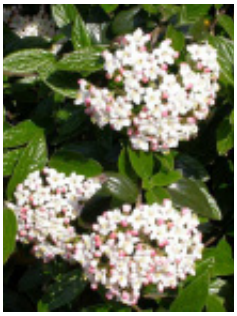
Viburnum tinus 'Eve Price'
Viorne tin

persistant
floraison printemps
hauteur 2m

Osmanthus x burkwoodii
Osmanthe

persistant
floraison printemps
hauteur 1.5-2m

Viburnum x burkwoodii
Viorne burkwoodii



semi-persistant
floraison déb. printemps
hauteur 1.5-2m

Ilex meservae 'Blue Prince'
Houx de Meserve

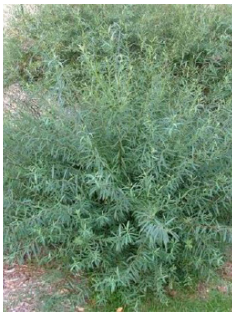
persistant
floraison déb. printemps
hauteur 4m (pousse lente)

ARBUSTES CADUCS

Cornus alba
Viorne tin

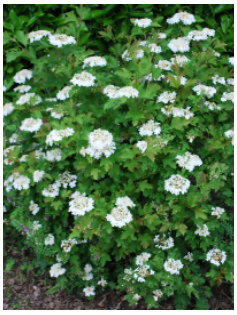
caduc
floraison mai juin
hauteur 2m

Salix purpurea 'Nana'
Saule nain



caduc
hauteur 2m

Viburnum opulus 'Compactum'
Viorne obier compact

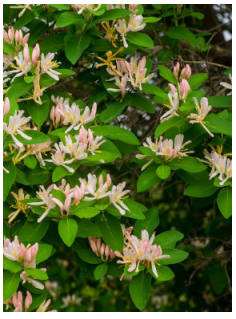


caduc
floraison mai juin
hauteur 2m

Aronia melanocarpa
Aronia à fruits noirs

caduc
hauteur 1-2m

Lonicera fragantissima
Chèvrefeuille odorant



caduc
floraison janvier fevrier mars
hauteur 1.5-2m

Philadelphus 'Albâtre'
Seringat

caduc
floraison juin juillet
hauteur 2m

Malus sargentii 'Tina'
Pommier ornemental nain

caduc
floraison avril mai
hauteur 2m

Les haies seront constituées d'au moins 3 essences différentes en mélange, dont au moins un arbuste caduc.

QUARTIER
DES VIGNES
LES SORINIÈRES