



CAHIER DE PRESCRIPTIONS ET DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

QUARTIER DES BAUJETS

sur la commune de PLUHERLIN

LOTS INDIVIDUELS



Certifié exécutoire
après délibération du Conseil Municipal en date du
et affichage en Mairie du pour une durée d'1 mois

Le

Le Maire,

.....



Agence de NANTES
9 rue Maria Telkes
44119 TREILLIERES
Tél +33 (0)2 40 76 04 52
VRD - PAYSAGE



AGENCE TREMANI
43 rue de l'Ouchette
44 000 NANTES
09 64 34 13 06
www.tremani.fr
ARCHITECTURE & URBANISME

SOMMAIRE

1. OBJET DU CAHIER DE PRESCRIPTIONS.....	p. 4
Généralités	
Rôle de l'Urbaniste Conseil	
Modalités de suivi	
Informations	
2. PRÉSENTATION DU QUARTIER DES BAUJETS	p. 6
Plan de situation	
Plan masse	
Plan des espaces paysagers et des liaisons douces	
Plan de voiries et de circulations	
3. PRÉSENTATION DES LOTS A BÂTIR.....	p. 10
4. IMPLANTATIONS DU BÂTI.....	p. 12
5. VOLUMÉTRIES & FORMES BÂTIES.....	p. 15
7. MATÉRIAUX.....	p. 19
6. STATIONNEMENTS.....	p. 23
8. GESTION DES LIMITES.....	p. 25
9. TRAITEMENT PAYSAGER DANS LA PARCELLE PRIVÉE.....	p. 32
10. ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET FONCTIONNELS.....	p. 34

1.OBJET DU CAHIER DE PRESCRIPTIONS & DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES.

Afin d'offrir un paysage de quartier agréable et fonctionnel, des règles graphiques et écrites ont été définies en concertation avec la Mairie de Pluherlin, porteur de l'aménagement du quartier des baujets.

A travers ce cahier, il s'agit de donner des orientations de travail aux acquéreurs et leurs maîtres d'oeuvre, afin d'assurer la plus grande cohérence entre les diverses exigences urbaines, architecturales, paysagères, environnementales, techniques et économiques.

Le document précise l'organisation et le fonctionnement propre à chaque parcelle bâtie. Il développe des dispositions qualitatives, selon deux niveaux d'exigences:

- des **prescriptions obligatoires** relatives à la composition urbaine, le traitement paysager, l'aspect des constructions,..., qui s'imposent à l'acquéreur;
- des **recommandations facultatives** établies comme des propositions qualitatives à l'intention des prospects.

Le plan graphique complète et illustre les règles écrites. Il présente une projection des parcelles cessibles et développe des prescriptions et recommandations concernant:

- les limites et emprises des opérations de construction,
- les implantations et traitements du bâti
- les principes d'accès et de fonctionnements techniques en lien avec le traitement de l'espace public,
- une estimation des surfaces,
- le nombre de stationnements par logement

RÔLE DE L' URBANISTE CONSEIL

L'urbaniste a un rôle d'information, de conseil et de vérification. Il accompagne les architectes et les constructeurs en leur fournissant l'ensemble des indications concernant le lotissement des Baujets. Il pourra conseiller et expliciter, si nécessaire, les règles inscrites au présent document. Bien que son rôle ne soit pas celui de l'instructeur, il vérifie le respect du règlement puis apprécie la conformité du projet avec les prescriptions architecturales.

MODALITÉS DE SUIVI

Le présent cahier est communiqué à chaque prospect souhaitant acquérir une parcelle de ce quartier. Chaque projet de construction sera soumis au visa de l'Urbaniste Conseil en préalable au dépôt de demande de permis de construire.

Une réunion d'échange avec l'urbaniste conseil permettra de vérifier les grandes lignes du projet (implantation, volumétrie, organisation des espaces extérieurs...) et sa concordance avec le cahier de prescriptions. La présence de l'acquéreur et de son maître d'oeuvre est obligatoire. (Eléments à fournir: plan masse, façades, coupe de principe).

A l'issue de cet échange organisé au stade de la conception du projet architectural (AVP), le dossier complet de la demande de permis de construire sera communiqué par mail à l'Urbaniste Conseil.

Au terme de l'étude de ce dossier, l'exemplaire visé et tamponné par l'urbaniste Conseil est renvoyé à l'architecte ou au constructeur qui pourra alors procéder au dépôt du permis de construire en Mairie.

Contact: Agence TREMANI, Architectes et Urbanistes, Anne BAILLY
06.13.32.51.50 ou 09.64.34.13.06 , bailly@tremani.fr

PC MODIFICATIF

Le constructeur ou l'architecte informe l'aménageur de toute évolution significative du projet postérieure à l'obtention du permis de construire. Il dépose, si nécessaire, le permis de construire modificatif qui fera l'objet d'un VISA dans les mêmes conditions que la demande initiale. Pour un dossier de PC modificatif, une séance de travail peut être organisée avec l'Urbaniste Conseil.

INFORMATIONS

La signature du permis de construire par un architecte n'est pas suffisante. Il peut parfois s'agir d'une «signature de complaisance», procédé parfois employé par quelques maîtres d'œuvre, constructeurs et architectes peu scrupuleux. L'architecte ne peut intervenir comme sous traitant d'un maître d'œuvre ou d'un constructeur, l'intervention d'un architecte nécessite donc l'établissement d'un «contrat d'architecte».

L'acquéreur devra satisfaire aux obligations d'assurance «dommage ouvrage».

L'agence TREMANI se dégage de toute responsabilité concernant les prescriptions techniques et la réalisation des ouvrages en question.

Les maîtres d'œuvre vérifieront la faisabilité technique de leurs ouvrages et si nécessaire informeront l'Urbaniste Conseil de leurs réserves éventuelles.

2. PRÉSENTATION DU LOTISSEMENT DES BAUJETS À PLUHERLIN

Plan de localisation



Source: ign - geoportail.fr

Le projet est localisé au Sud Est du bourg de Pluherlin, au niveau du secteur Kérioche. Il est à proximité d'opérations d'habitat récentes et est accessible depuis la rue du Kerioche qui longe le Sud du site. Cette rue rejoint le centre bourg à moins de 500m et le complexe de loisirs et l'étang du Moulin Neuf situé à environ 300m.

Le site d'étude correspond en partie à une parcelle agricole exploitée en maïs (Sud).

Ce projet s'inscrit dans une démarche soucieuse de l'environnement naturel en intégrant une volonté forte :

- de gestion raisonnée du foncier selon une densité maîtrisée,
- d'une imperméabilisation mesurée des sols,
- de récupération et de valorisation des eaux pluviales et de ruissellement,
- de recherche de qualité architecturale et paysagère intégrée dans la pente naturelle.

Plan masse



Il s'agit d'un projet à échelle humaine, proposant une programmation diversifiée, riche en typologies bâties et en formes d'habitat, afin de répondre aux besoins variés des habitants et encourager la mixité résidentielle.

Le quartier bénéficie des vues lointaines vers les boisements au nord et les espaces agricoles à l'est, tout en affirmant son identité paysagère. Les connexions vers le centre-bourg et vers le site du Moulin Neuf sont renforcées, favorisant une mobilité douce et accessible. L'ensemble du quartier est conçu comme un lieu habité ouvert, où les cheminements piétons invitent à la déambulation, au gré des parcours intégrés aux chemins existants et à venir. Ces cheminements desservent des espaces publics pensés comme des lieux de rencontre, où piétons et mobilités douces trouvent leur juste place face à la voiture. La gestion alternative des eaux pluviales, intégrée dès la conception du projet, participe activement à la qualité du paysage et renforce l'aspect résilient du quartier. Les espaces publics sont traités avec attention, à travers le choix de matériaux et plantations simples, durables et locaux, garantissant leur pérennité et leur intégration dans le paysage. Les transitions paysagères sont assurées par la conservation d'un alignement d'arbres bocagers à l'ouest, et par la création d'un cheminement piéton en lisière, assurant la tranquillité des habitations riveraines. À l'est, une haie bocagère plantée en pré-verdissement vient marquer la limite de l'urbanisation, dans une volonté affirmée de préserver le caractère rural du site et de favoriser le développement de la biodiversité sur ce territoire agricole.

Plan des espaces paysagers



Principes paysagers

Dans ce projet, l'objectif est de créer des transitions paysagères avec l'environnement urbain et agricole

- La zone humide sera préservée
- Une haie bocagère sera créée en façade Est (sur les parcelles privées) en préverdissage de l'opération
- La haie arborée à l'Ouest restera dans l'espace public
- Une bande paysagère publique au Sud, plantée d'arbres haute tige support d'un chemin piéton, mettra à distance les habitations de la rue de Kerioche
- Au centre, la liaison piétonne sous forme de venelle plantée reliera le Sud au Nord du quartier
- Des noues seront créées le long des voies de desserte pour gérer les eaux pluviales

Plan des mobilités



• Principes fonctionnels

Ce projet retient un fonctionnement de voirie traversante en sens unique. Son gabarit est également dimensionné au plus juste afin de minimiser l'imperméabilisation des sols.

Ce profil de voirie partagée chemine dans le quartier afin de desservir les logements et les aires de stationnements visiteurs. Sa trajectoire est écourtée grâce à la desserte d'opérations en entrée de lot au Nord du secteur.






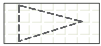

11 places de stationnement visiteurs sont créées le long de la rue Est - Ouest

Les rives de chaussées sont végétalisées autant que possible afin d'atténuer la lecture routière (noues, bandes enherbées).

Un maillage de liaisons douces irrigue le quartier et propose des parcours dissociés de la voirie circulée. Ces venelles créent des espaces de respiration au fil des logements. Ce parcours de liaisons douces traverse le site du Nord au Sud se reconnecte d'Est en Ouest sur le parcours de promenade du Bourg à l'Étang.

3. PRÉSENTATION DES LOTS LIBRES À BÂTIR

Légende graphique

	PERIMETRE DU PERMIS D'AMENAGER
	LIMITE PARCELLAIRE DES LOTS INDIVIDUELS
	LIMITE PARCELLAIRE DES MACROLOTS
	ZONE HUMIDE IDENTIFIEE - INSTALLATION INTERDITE
	POLYGONE D'EMPRISE CONSTRUCTIBLE (R+1+C ou R+1+A)
	POLYGONE D'EMPRISE DES ESPACES STATIONNES EXTERIEURS EN MATERIAUX DRAINANTS
	ACCES VEHICULES
	PRINCIPE D'IMPLANTATION DES ESPACE CONTAINERS POUBELLES
6	COTES PERIMETRIQUES PAR LOT
3	RECUK DES IMPLANTATIONS BATIES PAR RAPPORT AUX LIMITES
3	LARGEUR DES ENTREES DE LOT

Plan des zones de constructibilité



4. IMPLANTATIONS DU BÂTI

Règles d'implantations du bâti

PRESCRIPTIONS OBLIGATOIRES

Principe

Le bâti sera positionné de manière à proposer les vues vers le grand paysage à l'Est, préserver les arbres existants à l'Ouest et à ménager des jardins d'agrément exposés le plus favorablement vis-à-vis de la configuration de chaque parcelle. Ils profiteront ainsi du meilleur ensoleillement. L'implantation des maisons doit également tenir compte de la gestion de la mitoyenneté ainsi que de la perception des volumes depuis l'espace public.

D'une façon générale, les mouvements de terrain (déblais, remblais) apparents nécessaires à l'implantation du bâtiment ou autre ouvrage (piscine par exemple....) et à l'organisation des espaces extérieurs privatifs doivent s'adapter au terrain naturel et être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Mesure et bornage

Le plan régulier de chaque parcelle et le bornage du terrain seront effectués par un Géomètre - Expert nommé par l'Aménageur.

Afin d'éviter les inconvénients graves résultant d'une erreur commise dans l'implantation des maisons sur les lots libres, lors de la vente d'un terrain, l'acquéreur aura à charge de régler le montant de l'implantation réalisé par le géomètre. (Un séquestre de ce montant sera réalisé par le notaire).

Le géomètre procédera à l'implantation de 4 points décalés des angles de la future construction et à la vérification des bornes et points de matérialisation des limites du lot. Le constructeur, l'architecte ou l'acquéreur veilleront à transmettre au géomètre l'ensemble des éléments nécessaires au calcul de l'implantation (plans de masse, plan du rez-de-chaussée) ainsi que l'arrêté accordant le permis de construire. Ces éléments devront être transmis dans un délai suffisant permettant au géomètre d'organiser son intervention dans les meilleures conditions.

NOTA: Il revient au maître d'œuvre-constructeur de s'assurer sur site des altimétries et niveaux d'implantation de la maison sur le terrain afin de garantir la bonne transition avec l'espace public et le bon fonctionnement gravitaire des écoulements EU et EP.

4. IMPLANTATIONS DU BÂTI

Emprise au sol / Zone de constructibilité imposée

PRESCRIPTIONS OBLIGATOIRES

L'emprise au sol des constructions doit être conforme au règlement d'urbanisme applicable.

Les constructions principales devront obligatoirement s'inscrire dans la zone de constructibilité imposée définie au plan des prescriptions graphiques. Des cotes indicatives permettent d'estimer sur plan les marges constructibles.

Aucun débord de toiture ne sera admis en débord et surplomb du domaine public.

Un bornage de géomètre stipule la surface et les limites et l'emprise exacte de chaque lot.

Les règles d'implantation sont définies ainsi

- recul de 4 à 6 m le long des rues de desserte
- recul de 4 m en fond de lot pour les lots de 1 à 15
- recul de 7 m pour les lots de 16 à 22
- recul de 3 m le long de la rue Kerioche
- en limite ou recul de 3 m en limite séparative

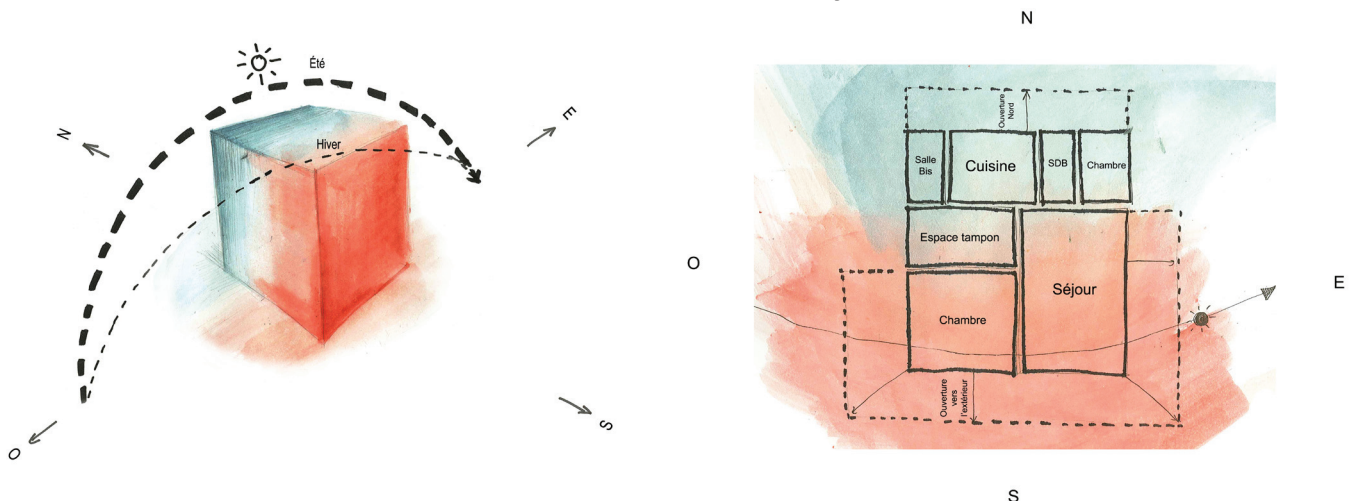
Implantations & principes d'ensoleillement

RECOMMANDATIONS FACULTATIVES

Dès la conception du bâti, l'implantation des pièces de vie sur la façade sud sera privilégiée de sorte que ces volumes disposent d'un ensoleillement optimal selon la course du soleil.

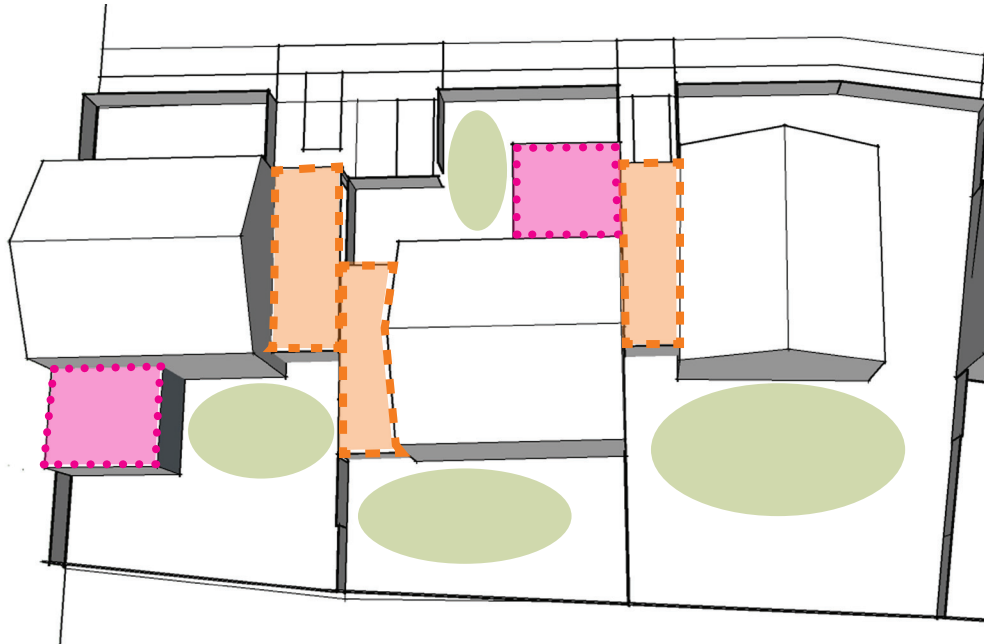
A l'inverse, les pièces techniques, sanitaires et dégagements seront privilégiées sur la façade nord.

Les percements généreux côté sud et ouest permettront de profiter d'un ensoleillement favorable. La qualité des vitrages et des châssis sera essentielle afin d'éviter les ponts thermiques, les surchauffes en été et les déperditions de chaleur en hiver. Des dispositifs d'occultation et brise-soleil pourront être installés en façades.



4. IMPLANTATIONS DU BÂTI

RECOMMANDATIONS FACULTATIVES



Plusieurs volumes pourront être accolés les uns aux autres afin de créer des espaces de transition avec les habitations voisines



exemples d'implantation de volumes complémentaires

Volumes complémentaires / Annexes (carports, cabanons, serres, etc...)

PRESCRIPTIONS OBLIGATOIRES

Ce sont des volumes «légers» détachés ou accolés à l'habitation. Ils sont utilisés pour le stationnement voitures ou vélos, les locaux de rangement, les containers poubelles, les abris de jardins.

- Seuls les abris de jardins et les serres pourront s'implanter en dehors des zones de constructibilité. Ils devront présenter une surface d'emprise au sol inférieure à 10m² et seront implantés en limite séparative.
- Les carports devront être implantés dans l'axe des aires de stationnement aménagées et dans la zone de constructibilité.
- Pour les autres volumes complémentaires, ils seront accolés à la construction principale et/ou implantés en limite séparative

5. VOLUMÉTRIES & FORMES BÂTIES

Volumes & Épannelage & hauteurs des constructions

PRESCRIPTIONS OBLIGATOIRES

Les constructions respecteront les hauteurs définies au PLU en vigueur

- Les bâtiments devront être composés de volumes simples rectangulaires ou carrés.
- Les mesures de la hauteur des constructions se feront à partir du terrain naturel et au point médian des bâtiments.

VOLUMES PRINCIPAUX ET SECONDAIRES

Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux, et respecter les règles de l'architecture originelle.

Dans le cadre d'une extension, l'acrotère de cette dernière devra se situer sous la hauteur au sommet du plan vertical du volume principal.

RECOMMANDATIONS FACULTATIVES

Plusieurs volumes de différentes hauteurs pourront être accolés les uns aux autres.

Formes de toitures et gestion du dernier étage bâti

PRESCRIPTIONS OBLIGATOIRES

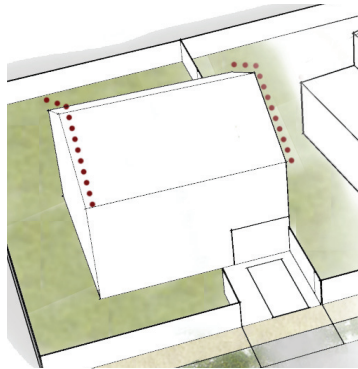
- Le faîtage devra être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction
- Les découpes de toitures irrégulières sont interdites.
- Il sera autorisé des percements (rectangulaires ou carrés) à l'intérieur du toit afin d'amener de la lumière aux parties situées en dessous, à condition qu'elles ne compromettent pas la perception générale du volume de toiture.
- Aucun débord de toiture ne sera admis en débord et surplomb du domaine public.

Il sera privilégié les toitures à deux pans par volume.

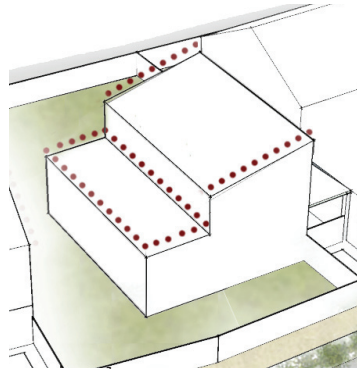
Les toitures à une pente sont autorisées pour tous les volumes principaux ou secondaires.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont accessibles et/ou végétalisées :

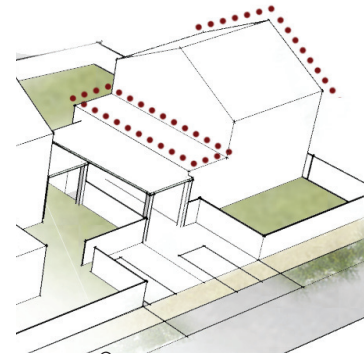
- sur des bâtiments annexes mitoyens à la construction principale
- ou en jonction avec le terrain naturel
- ou sur des bâtiments de jonction entre deux volumes



toiture 2 pans



toiture 1 pan et toiture terrasse



toiture 2 pans et toiture terrasse

RECOMMANDATIONS FACULTATIVES

L'étage de la construction peut être traité en attique. La profondeur dégagée par rapport au nu de façade du RDC est l'occasion de terrasses et de compositions qui enrichissent le bâtiment et sa lecture depuis l'espace public.

Si tel est le cas, il sera imposé au constructeur d'anticiper et de gérer efficacement les covisibilités qui pourraient être générées avec le voisinage.

L'efficacité de ce traitement pérenne sera apprécié par l'urbaniste conseil à l'occasion du VISA de permis de construire.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Les façades

L'ORIENTATION :

RECOMMANDATIONS FACULTATIVES

En limite séparative les façades présenteront un traitement qualitatif (enduit, vêtue bois, support pour plantations grimpantes...)

Si l'habitation est implantée perpendiculairement aux espaces publics, une attention particulière sera apportée aux murs pignons.

Les façades Sud proposeront de grandes ouvertures pour optimiser l'apport solaire passif. On veillera cependant à assurer le confort d'été des logements par des débords de toits et des pare-soleils dimensionnés en fonction de l'exposition.

LES OCCULTATIONS :

RECOMMANDATIONS FACULTATIVES

On privilégiera les volets battants ou coulissants, volets persiennés, jalousies bois ou métalliques, intérieurs ou extérieurs.

LES PORTES DE GARAGES :

PRESCRIPTIONS OBLIGATOIRES

L'emprise de la surface des portes de garage devra être inférieure au 1/3 de l'ensemble de la surface des façades bâties se présentant face à la rue. On interdira la couleur «blanc pur».

RECOMMANDATIONS FACULTATIVES

Dans un souci d'intégration et de qualité architecturale, on prendra soin d'intégrer les portes de garage à la composition d'ensemble de la façade (géométrie, couleur, matériau, rappel des menuiseries...). On privilégiera les portes en bois.

Les éléments extérieurs

PRESCRIPTIONS OBLIGATOIRES

Sont interdits :

- Les caissons de volet faisant saillie en façade.
- Les éléments de décoration tels que les chapiteaux, frontons, colonnes.

RECOMMANDATIONS FACULTATIVES

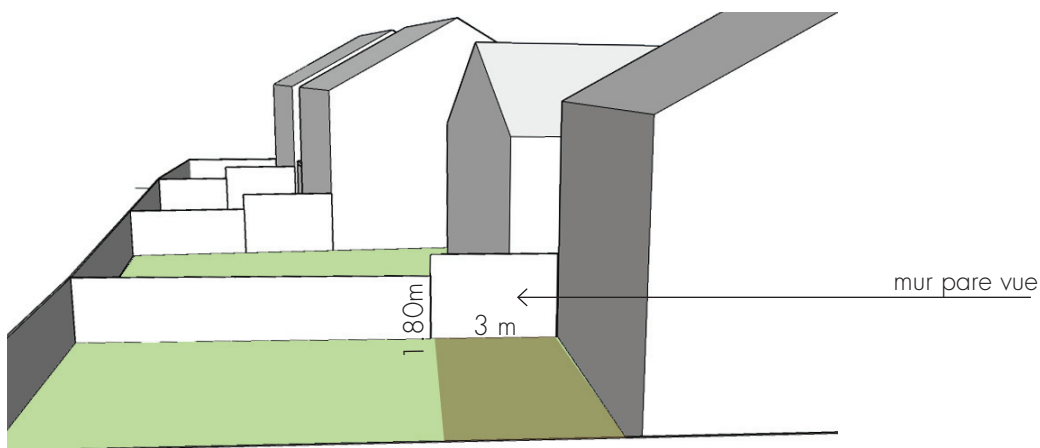
- Tous les éléments techniques tels que VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée), pompes à chaleur, climatiseurs, logettes électriques et gaz, descentes des eaux pluviales, ventouses et paraboles seront dissimulés ou insérés dans l'architecture des façades. Ils seront situés côté privatif afin de ne pas être vus depuis l'espace public. Le bloc de la pompe à chaleur sera suffisamment éloigné des habitations riveraines pour limiter le bruit

- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent faire partie intégrante de la composition architecturale en évitant l'effet de superstructure ajoutée.



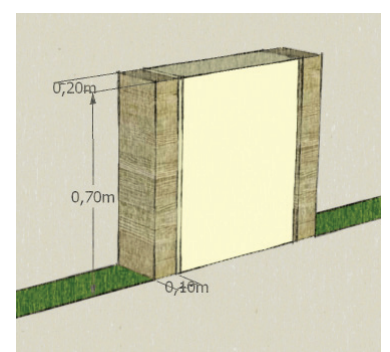
Le mur pare-vues

Il s'implantera sur la limite de mitoyenneté dans le prolongement de l'habitation, côté jardin arrière. Il sera réalisé sur une longueur de 3m et une hauteur de 1.80m avec un mur traité avec les mêmes matériaux et teintes que la façade de l'habitation ou sous forme de palissade bois.



Les coffrets / blocs réseaux

S'ils ne sont pas intégrés dans le bâti, les coffrets électriques et les commandes d'accès devront être intégrés au dispositif de clôture par des supports et entourages en bois, béton brut ou enduits.



coffret électrique habillé de deux traverses bois.

6. LES MATÉRIAUX

RECOMMANDATIONS FACULTATIVES

Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage, les matériaux utilisés doivent être durables et d'entretien simple, de préférence recyclables et à faible énergie grise.

On préférera également les modes constructifs les moins énergivores (préfabrication, construction en bois,...)

Seront privilégiés tous les rendus de matériaux bruts (type zinc naturel, bois,...).

Les utilisations de bois naturels de classe 4 seront privilégiés sans traitement de finition (peintures ou lasures).

Bois

L'usage du bois est encouragé, non seulement en revêtement de façade mais également en structure. Il s'agit d'un matériau naturel, recyclable, qui permet des gains de temps considérables au niveau réalisation (rapidité de mise en œuvre) et de la propreté du chantier.

On utilisera du bois ne nécessitant pas de traitements nocifs pour l'environnement, de production locale (réduction des trajets de transport) et répondant aux exigences FSC ou PEFC ou équivalent (traçabilité de la filière bois, utilisation de bois « cultivé », sans traitement chimique,...)

Le bois peut rester brut ou recevoir une finition : lasure, huile ou peinture. On privilégiera les lasures naturelles qui respectent la couleur du bois. Lorsqu'une finition est utilisée, on utilisera les produits répondant aux normes NF Environnement, Ecolabel européen ou équivalent.



Les revêtements

PRESCRIPTIONS OBLIGATOIRES

Sont interdits :

- Le bardage et les occultations plastique (PVC)
- Les imitations et faux appareillages de matériaux
- Les baguettes d'angle visibles sauf si la couleur de même ton que l'enduit
- Les matériaux brillants et réfléchissants
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts
- Les enduits à finition grossière de type ribés, projetée et écrasée.

RECOMMANDATIONS FACULTATIVES

Une attention particulière sera portée à la mise en place des protections contre les salissures liées au ruissellement de l'eau de pluie sur les façades (bavettes, couvertines,...).

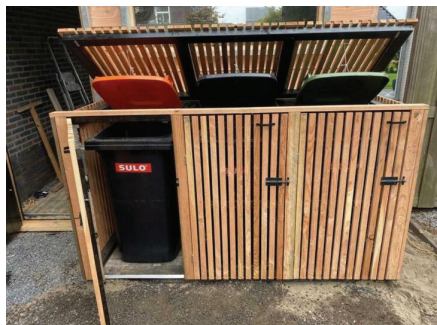
Les enduits de type mono-couche gratté fin sont déconseillés, du fait de leur sensibilité aux salissures (pollution, mousses végétales).

Ils nécessitent donc un entretien plus fréquent et régulier, difficile à exiger. On préférera les enduits lissés, les enduits ciment, les enduits à la chaux teintés dans la masse, les enduits chaux-chanvres, ou recouverts d'une peinture minérale, les bétons + peinture/lasure.

Les volumes complémentaires

RECOMMANDATIONS FACULTATIVES

Ces locaux détachés ou accolés à l'habitation utilisés pour le stationnement voiture, vélos, local à containers, à rangement etc. seront de préférence en structure et panneaux claustras à claire voie bois



Les toitures

PRESCRIPTIONS OBLIGATOIRES

- Les couvertures pentées emploieront des matériaux ardoises, zinc naturel, en acier zingué laqué à joints debouts ou autres bacs acier de teinte similaires à l'ardoise
- Les toitures terrasse seront accessibles aux piétons ou végétalisées



- Les descentes d'eaux pluviales en PVC sont interdites
- Les citernes à eau en PVC seront positionnées de façon à ne pas être visible de la rue

Les couleurs

PRESCRIPTIONS OBLIGATOIRES

La couleur «blanc pur» est interdite.

Les principes d'association chromatiques sont autorisés mais l'utilisation de plus de trois couleurs en façade est interdite. Elles devront être en harmonie avec l'environnement et feront l'objet d'une description détaillée dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme

Il sera autorisé une couleur contrastée du fond de façade pour mettre en valeur des éléments de volumétrie de la construction ou les menuiseries des portes et volets battants. Les encadrements des ouvertures seront traités dans la même nuance que le fond de façade

Les huisseries et menuiseries des ouvertures devront être en harmonie avec le reste de la façade. Elles seront de préférence blanches ou anthracites ou de la même couleur que les volets battants.

Les menuiseries

RECOMMANDATIONS FACULTATIVES

On encourage l'utilisation des menuiseries bois ou aluminium étant les plus performantes du point de vue thermique.

Matériaux sains et qualité de l'air

RECOMMANDATIONS FACULTATIVES

A l'intérieur des bâtiments, il est important de choisir des produits à faible impact pour la qualité de l'air. Les matériaux contenant des composés organiques volatiles (COV) sont à éviter.

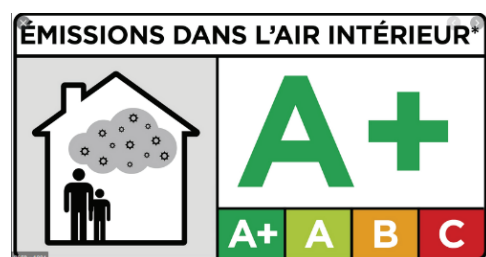
On préférera :

Les produits de construction des bâtiments avec les labels émissions de l'air intérieur (A+) apposés comme:

- L'isolation naturelle (chanvre, lin, ouate de cellulose, laine de bois ou de coton, plumes de canard) au lieu des laines minérales (laine de verre, de roche) ou synthétiques (polystyrène).
- Les peintures sans solvants : acryliques, labellisées NF Environnement ou Ecolabel Européen,
- Les matériaux biodégradables tels que la chaux ou la peinture à la caséine, colles classées EC1, bois non traité chimiquement, sols végétaux en sisal, jonc de mer ou coco, terre cuite...

La commune est classée en exposition catégorie 3 pour le RADON.

Des dispositifs constructifs permettent de s'en préserver => étanchéité, dispositif de ventilation, système de chauffage.....Les valeurs peuvent être vérifiées une fois les constructions réalisées



7. STATIONNEMENTS

PRESCRIPTIONS OBLIGATOIRES

Le stationnement des véhicules devra être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur.

Deux places de stationnement privées sont prévues

> 1 place à l'entrée du lot inscrite au plan graphique des prescriptions.

> 1 place implantée

- Dans la continuité de la 1ère place (carport autorisé)
- Entre l'habitation et la limite séparative sous forme de volume complémentaire qui pourra intégrer un abri de jardin ou un local de rangement

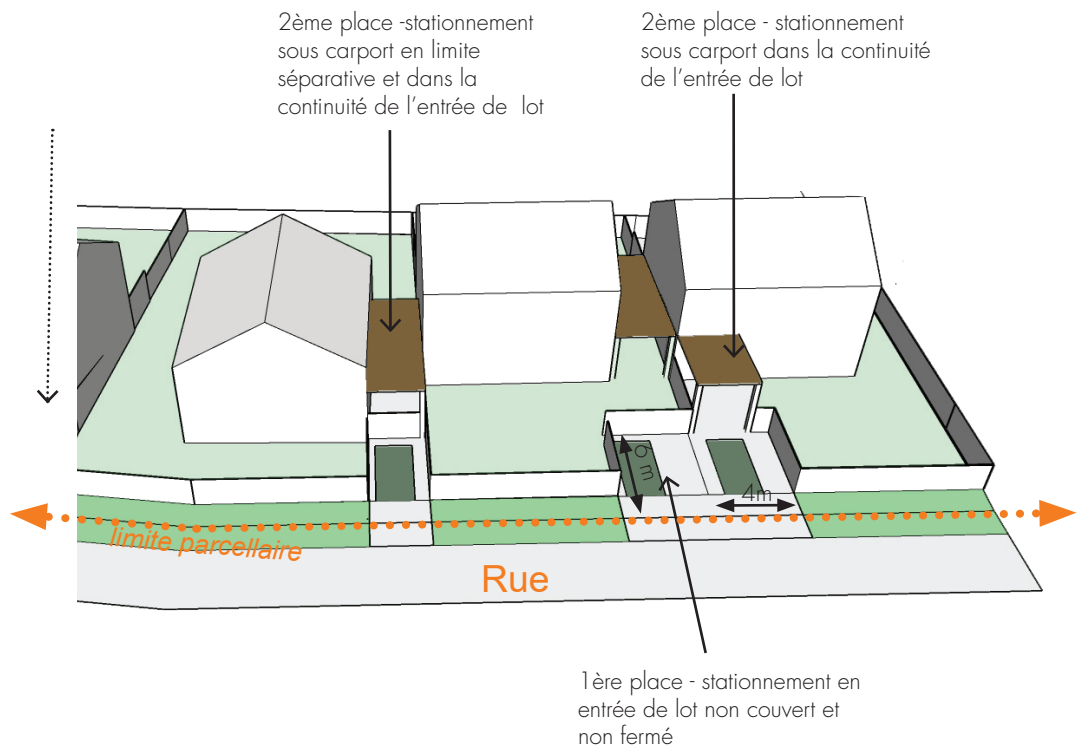
Un garage dans l'habitation (en plus des 2 places de stationnement extérieur) pourra être aussi utilisé pour stationner la voiture.

L'enrobé est interdit. Les places extérieures et les allées carrossables seront obligatoirement réalisées en matériau drainant : pavés à joints engazonnés, bandes de roulement béton, bétons drainants...

Si le carport est fermé, les façades seront réalisés sous forme de panneaux claustras à claire voie

RECOMMANDATIONS FACULTATIVES

Ces panneaux seront réalisés de préférence en bois.





Pavés engazonnés



Dalles «Evergreen» engazonnées ou gravillonnées



Bandes de roulement pavées ou béton balayé



Allée gravillonnée

carport fermé sur une façade par un claustra à claire voie en bois



carport en limite séparative avec local rangement en fond



carport fermé sur une façade par un claustra à claire voie en bois



carport avec local rangement en fond



8. GESTION DES LIMITES

Principe

Dans la recherche d'une certaine homogénéité des ambiances du paysage de ce quartier, il sera ainsi demandé aux acquéreurs de traiter de manière qualitative les clôtures, les espaces attenants sur l'espace privatif et de les entretenir durablement.

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. Les limites de propriété peuvent ainsi être marquées sans ouvrage structuré mais traitées par des plantations et des haies afin de préserver les intimités et gérer les co visibilitées de voisinages..

Quelque soit les cas, les propriétaires devront se concerter et s'entendre entre voisins afin de s'accorder sur le traitement des limites de lots.

PRESCRIPTIONS OBLIGATOIRES

- Les brise-vues apposés sur les clôtures et les palissades opaques sont interdites. (cf § mur pare vues)
- la hauteur des clôtures sera inférieure à 1.5 m
- Les clôtures des aires de stationnement identifiées au plan graphique des prescriptions seront positionnée à l'arrière de celles-ci.

Limites d'espace public et autour des aires de stationnement

Les clôtures seront réalisées en

- Ganivelle en bois ou
- Lames verticales ajourées à claire voie en bois, classe 3 ou 4.

Le long des rues de desserte et de cheminements piétons

- L'implantation des clôtures se fera en retrait d'au moins 1.50m
- La bande plantée privative au devant de la clôture sera plantée par une haie pour créer un paravent végétal (cf palette végétale)

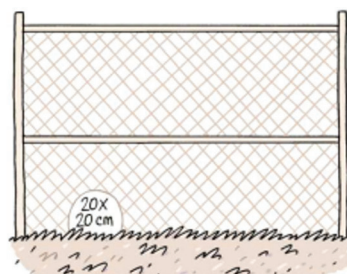
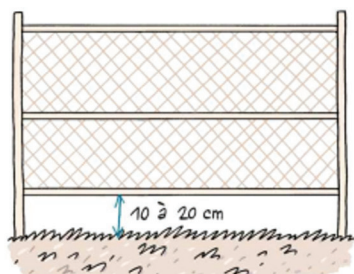
Limites séparatives

Les clôtures seront réalisées en

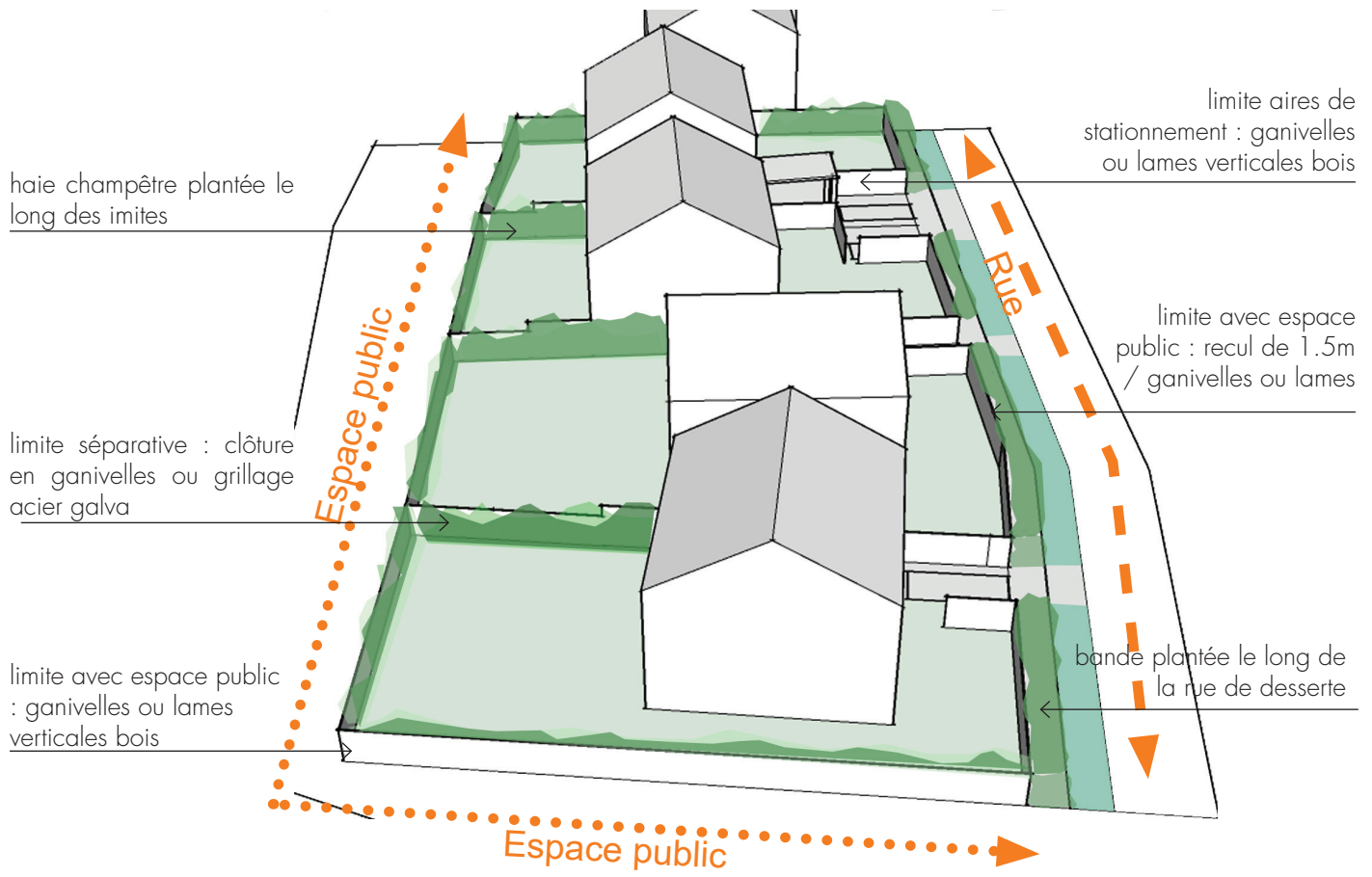
- Ganivelle en bois ou
- Composée de poteaux bois et d'un grillage en acier galvanisé ou
- en saule vivant

RECOMMANDATIONS FACULTATIVES

- Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune

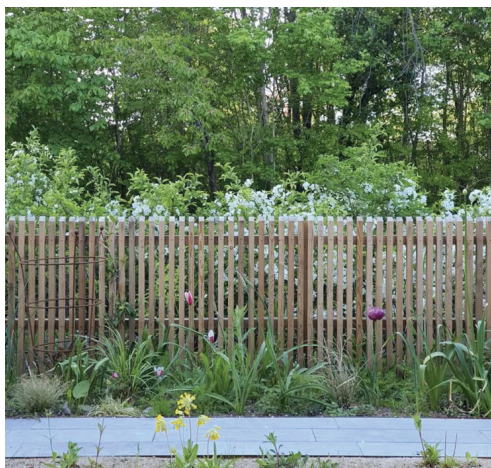


Traitement des limites



Clôtures en limite d'espace public

Exemples de clôtures autorisées



Ganivelles bois sans soutènement maçonné
hauteur max 1,50m

Clôtures en limite séparatives

Exemples de compositions autorisées



Ganivelles bois sans soutènement maçonné



clôtures en saule vivant

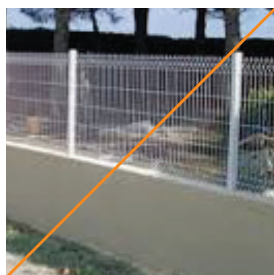


grillage ondulé acier galva

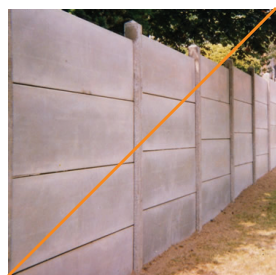


Grillage «à moutons» sur poteaux châtaigniers - hauteur max 1,50m

Exemples de compositions interdites



Muret maçonné réhaussé grille souple plastifié



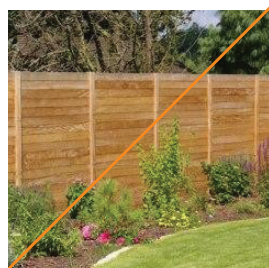
Plaques de béton prémoulées



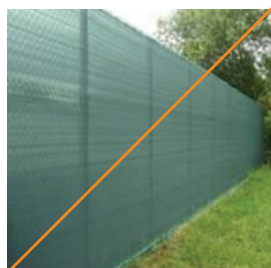
Muret maçonné réhaussé de bardage PVC



Grillage torsadé souple plastifié



Lames bois pleines non ajourées



Brises Vues textiles



Brises Vues type haies artificielles

Portails et Portillons

PRESCRIPTIONS OBLIGATOIRES

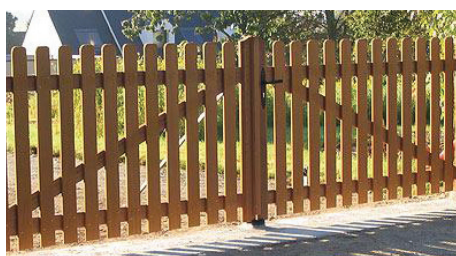
Ils devront s'intégrer à l'esthétique globale de la clôture.

Ils seront réalisés en bois dans le prolongement des clôtures. Les portails ou portillons en plastiques et PVC sont interdits

Ils seront d'une hauteur inférieure à 1.50 m.

Des portillons pourront être installés en fond de parcelle pour s'ouvrir sur les espaces communs environnants.

Portail bois à claire voie



portillons bois + ou - opaques



Traitement paysager des limites

PRESCRIPTIONS OBLIGATOIRES

- Les plantations mises en place par la commune sur l'espace privé devront être maintenues et entretenues par l'acquéreur. Il est interdit de les supprimer. (cf plan graphique des prescriptions)
- Les limites avec les espaces publics seront plantées par des haies vives ou bocagères. Elles sont identifiées au plan graphique des prescriptions.

RECOMMANDATIONS FACULTATIVES

- Les limites séparatives pourront être plantées de haies vives ou bocagères.

Gestion des dénivelés :

PRESCRIPTIONS OBLIGATOIRES

La gestion des dénivelés en limite de parcelle se fera par :

- La mise en place d'un petit talus qui sera nécessairement végétalisé. En limite séparative, la clôture sera implantée en limite de lot.
- La mise en place de soubassements et assises maçonnées, en bois ou en pierre sèches ou jointées. Ils devront présenter une hauteur inférieure ou égale à 0.50m.



RECOMMANDATIONS FACULTATIVES

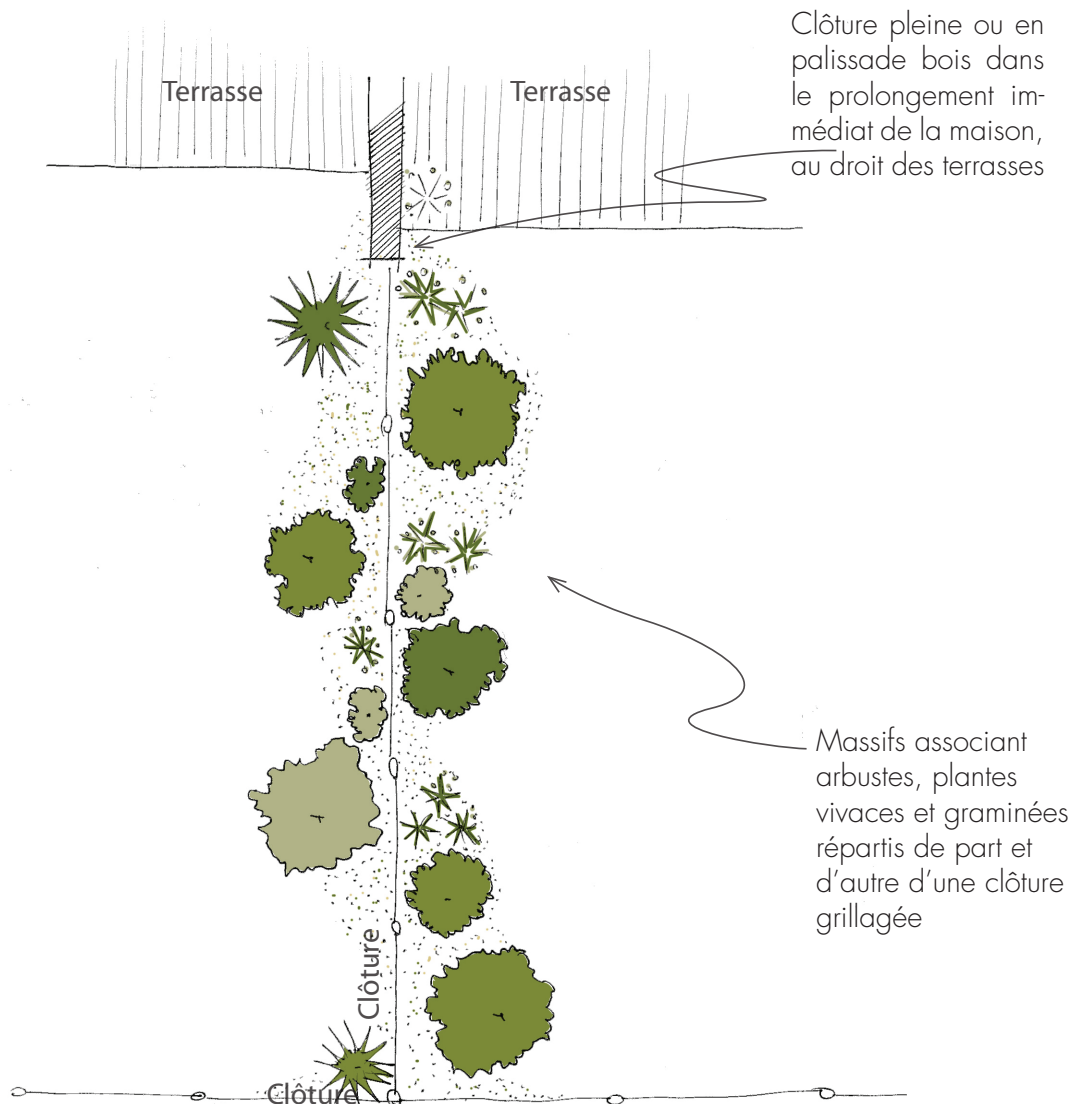
> EXEMPLE DE «FILTRE VERT» EN LIMITE SÉPARATIVE ENTRE LES LOTS

Les recommandations qui suivent visent à estomper le caractère longiligne des parcelles, induit par la réduction des tailles de terrain où des linéaires de haies sont plantés systématiquement de part et d'autre des clôtures séparatives.

Il est ainsi proposé la mise en place d'un «filtre vert» ondulant de part et d'autre de la limite parcellaire.

De ce jeu d'ondulations naissent les contours de sous-espaces qui, combinés les uns aux autres, serviront de base à la composition du futur jardin.

Illustration du principe de «filtre vert»



plan de repérage à la parcelle des linéaires de clôtures



9. TRAITEMENT PAYSAGER SUR LA PARCELLE PRIVÉE

Le choix des matériaux participera à la perméabilité des sols et donc à la gestion des eaux de pluie. Afin d'obtenir les taux d'imperméabilisation demandés, il sera nécessaire de libérer au maximum les espaces extérieurs de toute construction, circulation automobile et stationnement.

Les espaces extérieurs de pleine terre seront aménagés en espace jardiné

Il sera planté au moins 1 arbre tige ou cépée pour 100 m² de surface extérieure pleine terre.

Exemples des essences locales d'arbres pour les jardins privatifs
Des plantes de la marque « Végétale Locale » seront privilégiées



Alisier torminal
(Sorbus torminalis)



Fruitiers greffés de
variétés locales



Chêne vert
(Quercus ilex)



Arbres fruitiers en
palissade



Érable champêtre
(Acer campestre)



Pommier sauvage
(Malus communis)



Merisier
(Prunus avium)



Poirier sauvage
(Pyrus communis)
Poirier à feuille en cœur
(Pyrus cordata)



Cormier
(Sorbus domestica)



Amelanchier canadensis
Amélanchier



Corylus avellana
Noisetier commun



Carpinus betulus
Charme commun



Crataegus monogyna
Aubépine



Cornus mas
Cornouiller mâle



Cornus sanguinea
Cornouiller mâle



Fagus sylvatica
Hêtre



Euonymus europaeus
Fusian d'Europe
Fruits rouges



Ilex aquifolium
Houx commun



Mespilus germanica
Néflier



Ligustrum vulgare
Troène commun



Rhamnus frangula
Bourdaine



Syringa vulgaris
Lilas commun



Sambucus nigra
Sureau noir



Viburnum opulus
Viome obier



Viburnum lantana
Viome lantane

10. ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET FONCTIONNELS

Phase chantier

Le chantier, les aires de levage, de stockage ou de cantonnement devront être parfaitement sécurisées.

Aucun stockage sur l'espace public ou sur les parcelles voisines ne sera toléré. Le passage d'engins de chantier est cantonné aux aires de stationnements indiqués sur plan.

Toute réparation induite par des dégradations constatées sur les parcelles voisines ou l'espace public sera portée à charge de l'acquéreur (qui répercutera la faute sur son maître d'œuvre et/ou ses entreprises).

Déchets

Prescriptions obligatoires

Le dépôt et l'enlèvement des déchets ménagers, du verre et du papier, s'effectueront sur une plateforme de collecte aménagée sur l'espace public.