

Les jardins du moulin à La Couyère



Cahier de recommandations architecturales, paysagères et environnementales

Le 4 mars 2022

 **atelier** ARCHITECTE
URBANISTE
Perroteau

34 rue Frédéric Le Guyader
35200 RENNES- 06 27 59 42 25
Contact@atelier-perroteau.fr
www.atelier-perroteau.fr


FOLK
PAYSAGES

34, rue Frédéric Le Guyader
35 200 RENNES- 06 61 07 87 34
adelaide.fiche@gmail.com
folk-paysages.fr

 **ingénierie**

6 rue de Vauzelle
35 410 CHÂTEAUGIRON- 06.49.17.58.29
benoit@o-ing.fr
www.o-ing.fr

Sommaire

PRÉAMBULE.....	P3
-----------------------	-----------

MODALITES DU SUIVI DU PROJET CONSTRUCTION.....	P4
---	-----------

<i>Les documents supports et informations pratiques.....</i>	<i>p5</i>
--	-----------

<i>Le déroulement du visa.....</i>	<i>p6</i>
------------------------------------	-----------

<i>Les pièces à fournir</i>	<i>p7</i>
-----------------------------------	-----------

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU QUARTIER.....	P8
---	-----------

<i>Localisation du quartier</i>	<i>p9</i>
---------------------------------------	-----------

<i>Mieux comprendre son quartier.....</i>	<i>p10</i>
---	------------

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES.....	p12
--	------------

<i>Implantation des constructions pour créer une unité urbaine et paysagère.....</i>	<i>p13</i>
--	------------

<i>Implantation des constructions favorable à un bon ensoleillement.....</i>	<i>p14</i>
--	------------

<i>Conception architecturale et consommation d'énergie.....</i>	<i>p15</i>
---	------------

<i>Composition volumétrique et cohérence architecturale</i>	<i>p16</i>
---	------------

<i>Composition volumétrique en RDC</i>	<i>p17</i>
--	------------

<i>Composition volumétrique en R+1</i>	<i>p18</i>
--	------------

<i>Toitures et couvertures.....</i>	<i>p19</i>
-------------------------------------	------------

<i>Traitement des façades.....</i>	<i>p20</i>
------------------------------------	------------

<i>Teintes et matériaux.....</i>	<i>p21</i>
----------------------------------	------------

<i>Carport ou garage imposé.....</i>	<i>p22</i>
--------------------------------------	------------

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS PAYSAGÈRES ET	
---	--

ENVIRONNEMENTALES.....	P23
-------------------------------	------------

<i>La topographie: nivellement, altimétrie, gestion des dénivelés.....</i>	<i>p24</i>
--	------------

<i>Recommandations générales pour les plantations des jardins privés.....</i>	<i>p25</i>
---	------------

<i>Recommandations générales pour la biodiversité.....</i>	<i>p27</i>
--	------------

<i>Traitement paysager des limites.....</i>	<i>p29</i>
---	------------

<i>Collecte des eaux pluviales.....</i>	<i>p40</i>
---	------------

<i>Accès aux lots ou enclaves privées des stationnements</i>	<i>p41</i>
--	------------

Le présent cahier est un outil de réflexion à destination des porteurs de projets.

Il présente les prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales nécessaires à l'élaboration d'un projet cohérent pour l'ensemble des constructions dans les Jardins du moulin.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient un droit de nature immobilière, à quelque titre que ce soit, sur tout ou partie de ce quartier.

Ce cahier a donc pour vocation de synthétiser l'ensemble des dispositions à étudier préalablement au dépôt des demandes d'autorisations de construire, pour améliorer la qualité urbaine, architecturale et paysagère du lotissement.

Le cahier de recommandations architectural, urbain et paysager fait le lien avec le règlement de lotissement, il l'explicite en le complétant par des conseils justifiés au regard des caractéristiques du projet d'ensemble.

Ce document est un complément du règlement on ne peut donc s'affranchir de la lecture de ce dernier dans son intégralité.

NOTA:

L'aménageur se réserve la possibilité d'apporter toute modification qu'il jugerait utile au présent cahier des prescriptions en accord avec l'architecte conseil.

Modalités de suivi du projet de construction

Les documents supports

Avant démarrage de tout projet de conception, **une visite de site devra être effectuée par les acquéreurs et leur maître d'œuvre** afin de bien appréhender le cadre bâti et paysager existant.

Il est aussi nécessaire et impératif de prendre connaissance :

- Des documents remis par l'aménageur :
 - Le plan de vente
 - Le cahier des charges de cession de terrains
 - Le cahier des recommandations architecturales, paysagères et environnementales
 - Le règlement du lotissement
- Des documents consultables en mairie et/ou sur le site internet de la commune :
 - Les documents d'urbanisme règlementaires opposables (PLUiH disponible sur le site de Bretagne Porte de Loire Communauté)
 - Les éventuels permis de construire accordés au voisinage immédiat du lot concerné par votre projet de construction

Informations pratiques

L'intervention d'un architecte est obligatoire pour toute construction dont la surface de plancher au sol dépasse 150m². 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. Afin de déjouer les pièges, voilà quelques informations : 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 » qui lie le client directement à l'architecte.

Pour plus d'informations vous pouvez vous adresser à :

Ordre des Architectes de Bretagne
1 rue Marie Alizon
35000 Rennes
Tél : 02 99 79 12 00

A noter également que l'assurance « dommage ouvrage » est obligatoire.

Le déroulement du visa

La mission visa sur permis de construire est assurée par L'atelier Perroteau architecte-urbaniste.

Les acquéreurs ne pourront déposer leur dossier de demande de permis de construire en mairie qu'après avoir obtenu l'avis favorable avec ou sans réserve de l'architecte conseil sur leur projet.

Le visa sera établi sur la base du règlement de lotissement et sur le respect des règles de l'art en matière d'architecture et d'urbanisme. Il n'a pas pour objectif de pré-instruire le permis de construire.

Le rôle de l'architecte conseil est d'informer, de conseiller et de vérifier les projets des différents maîtres d'ouvrage afin d'assurer une cohérence d'ensemble du quartier.

L'architecte conseil est garant de la cohérence architecturale et urbaine de l'ensemble du lotissement dans son environnement mais il n'est pas chargé de la conception des maisons ni de la vérification technique de mise en œuvre des ouvrages.

Au-delà de la vérification, le visa consiste surtout en un échange entre l'architecte conseil, le maître d'œuvre et les maîtres d'ouvrage sur le projet de construction souhaité afin qu'il respecte les caractéristiques et les attendus du projet urbain.

Toute construction participe à la création d'un cadre urbain et d'un paysage. Même si elle est réalisée par un individu propriétaire de son bien, elle entre dans l'environnement de tous et à ce titre elle se doit d'être qualitative et parfaitement intégrée à son environnement.

Deux temps d'échanges sont prévus :

Dans un premier temps, le concepteur du projet transmettra des plans et volumétries de niveau esquisse pour permettre :

- 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 ...)

Dans un second temps un dossier complet de demande de permis de construire sera transmis à l'architecte conseil au format papier ou numérique afin de vérifier :

- La nature et les caractéristiques des matériaux et du mode constructif ;
- Les détails du traitement des façades et éventuellement des clôtures ;
- La nature des aménagements extérieurs.

Il est conseillé de prendre contact avec l'architecte conseil au plus tôt afin de lever toutes les interrogations avant même la conception du projet de construction.

Les pièces à fournir

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

- Des façades au 1/50e avec les traitements envisagés en liaison avec l'espace public et les riverains (si identifiés),
- Un plan au 1/100e du rez-de-chaussée et des espaces extérieurs **mettant en évidence les continuités intérieur/extérieur, le traitement paysager et les traitements de sol,**
- Les élévations et le plan masse devront être fournis au format dwg ou dxf (format autocad version inférieure à 2021), au plus tard lors de l'avis conforme du PC.

Le plan masse et les élévations comprendront les limites de lot. Préciser les cotes NGF (absolues) dalle RDC et garage, les cotes NGF doivent être reportées sur l'ensemble des façades.

Afin de vérifier les implantations des constructions les unes par rapport aux autres et garantir un bon ensoleillement de chacune d'elle par rapport aux ombres portées des autres constructions, il est demandé de transmettre le fichier informatique d'une modélisation SketchUp (version 2018) du projet.

A réception de l'ensemble des pièces, **L'architecte conseil vise le dossier de permis de construire sous un délai de 2 semaines** et transmet son avis au pétitionnaire qui le joindra à sa demande de permis de construire.

Le délai de 2 semaines démarre à réception d'un dossier complet et ne comprend pas les allers retours éventuels ni les congés scolaires et jours fériés.

Les services instructeurs vérifient ensuite la conformité du dossier Permis de Construire avec le Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal et le règlement de lotissement.

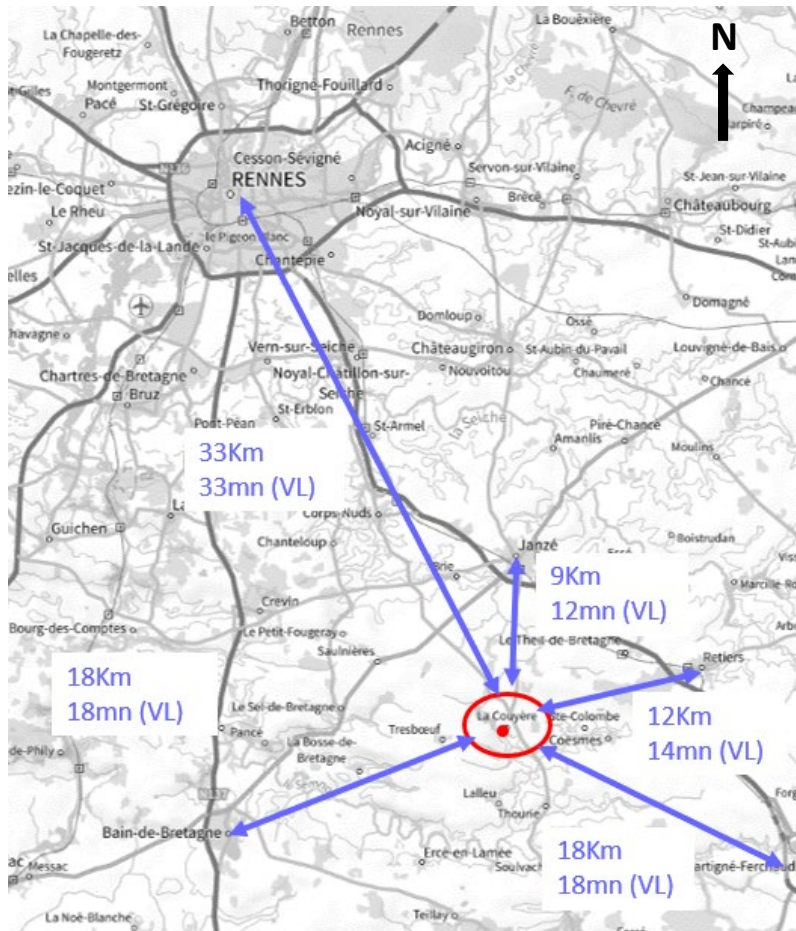
NOTA : Le permis de construire ne pourra être instruit sans le visa de l'architecte conseil. Cependant le visa donné par ce dernier ne préjuge pas de l'acceptation du permis de construire.

Dans le cas de permis de construire modificatif, L'architecte conseil devra recevoir les dossiers de demande de permis modificatif préalablement au dépôt en Mairie afin de transmettre son avis qui devra être joint aux dossiers.

Présentation générale du quartier

Localisation des Jardins du moulin

Les jardins du moulin sont situés dans la partie sud du bourg de La Couyère, dans la continuité des jardins des maisons du bourg originel. Implanté à flanc de coteau, ce quartier bénéficie à la fois de la vue sur le grand paysage, d'une exposition plein sud favorable aux apports énergétiques et de la proximité immédiate du cœur de bourg par l'impasse du vieux moulin et par la venelle traversant les jardins existants.



Extrait carte IGN- Géoportail.



Extrait Photographie aérienne-2017-Géoportail.

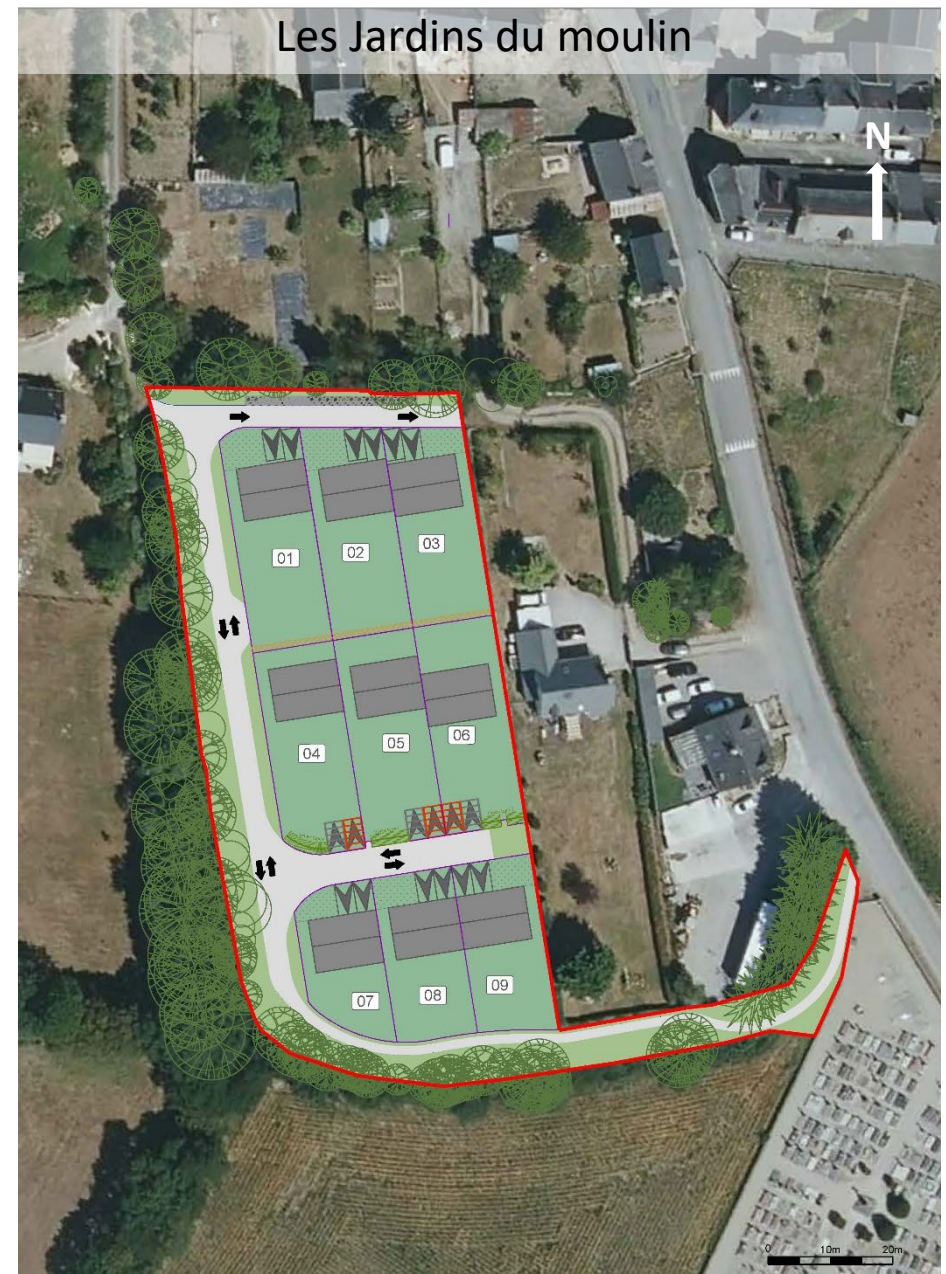
Mieux comprendre son quartier

Les jardins du moulin accueillent 9 lots libres pour la construction de maisons individuelles.

La découpe des lots et plus généralement la forme des parcelles ont été pensées pour préserver au maximum les arbres existants tout en créant un parcellaire en lanière dans la continuité de la trame parcellaire environnante. Cette configuration permet de limiter l'impact des ombres portées des haies bocagères sur les terrains privés ainsi que les ombres portées des constructions les unes sur les autres. L'idée étant aussi de desservir un maximum de lots par le nord afin de développer les jardins au sud.

Les règles applicables sont celles du PLU, cependant un retrait imposé entre 3 à 6m pour les lots 01 à 03 et 07 à 09 par rapport à leur voie d'accès au nord permet de créer un espace jardinier devant les constructions et ainsi s'inscrire dans le contexte paysager environnant. Afin de permettre aux lots desservis par le sud de pouvoir développer un jardin au sud (lot 04, 05 et 06), la création d'un carport ou d'un garage est imposé à l'entrée de chacun de ces lots pour permettre un recul de la zone constructible au nord du lot. L'étroitesse des parcelles implique la mitoyenneté des constructions. Une attention particulière devra donc être portée sur le raccordement de ces constructions accolées en termes de volumétrie, de matériaux et de couleur pour garantir une certaine harmonie.

Les jardins du moulin sont réalisés dans un contexte paysager préservé constitué de haies et de boisement en périphérie. Le traitement des limites séparatives participe pleinement à cette composante environnementale et les espèces végétales recommandées ont été choisies en ce sens. Une attention particulière est portée à la préservation de la biodiversité et à son installation par la conservation des espèces végétales endémiques.



Mieux comprendre son quartier

Le quartier est desservi depuis l'impasse du vieux moulin, à partir de l'entrée nord-est de la propriété, par une voie mixte en enrobé d'une largeur de 3,50m. La sortie de cette desserte en sens unique se fait par le chemin carrossable existant pour déboucher sur la RD 92. Des travaux d'aménagement sur les chemins d'accès existant sont prévus hors opération de lotissement par la collectivité pour améliorer la circulation des véhicules.

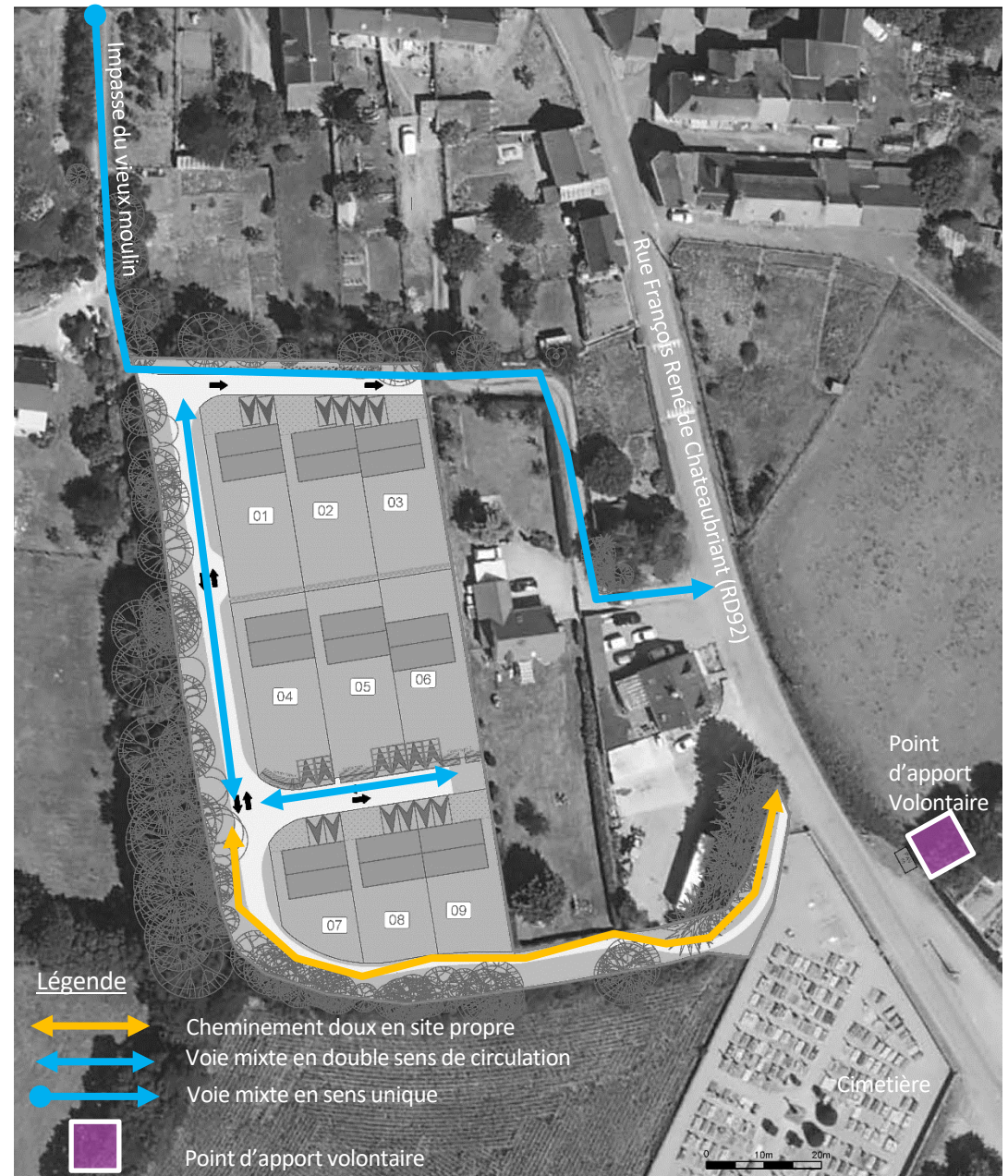
A partir de la voie d'accès est créée une voie de desserte nord-sud d'une largeur de 3,50m. Le double sens de circulation est rendu possible par deux courtoisies, l'une au niveau de la desserte des lots 4 à 9 et une autre au sud du lot 1.

Cet aménagement de circulation alternée a pour objet de réduire la vitesse automobile, imperméabiliser à minima les sols et préserver le système racinaire des arbres existants qui bordent cette voie.

Cette voie se termine en impasse par un T de retournement permettant la giration des véhicules d'urgence.

Une connexion douce, créée dans le prolongement de l'axe nord-sud, longe la haie bocagère pour déboucher le long de la RD 92 et ainsi accéder au Point d'Apport Volontaire des déchets qui sera aménagé sur le parking existant du cimetière.

Aucun stationnement public n'est créé au sein du quartier car il existe des stationnements à proximité, près du cimetière et dans le cœur de bourg.



Prescription et recommandations architecturales

Implantation des constructions pour créer une unité urbaine et paysagère

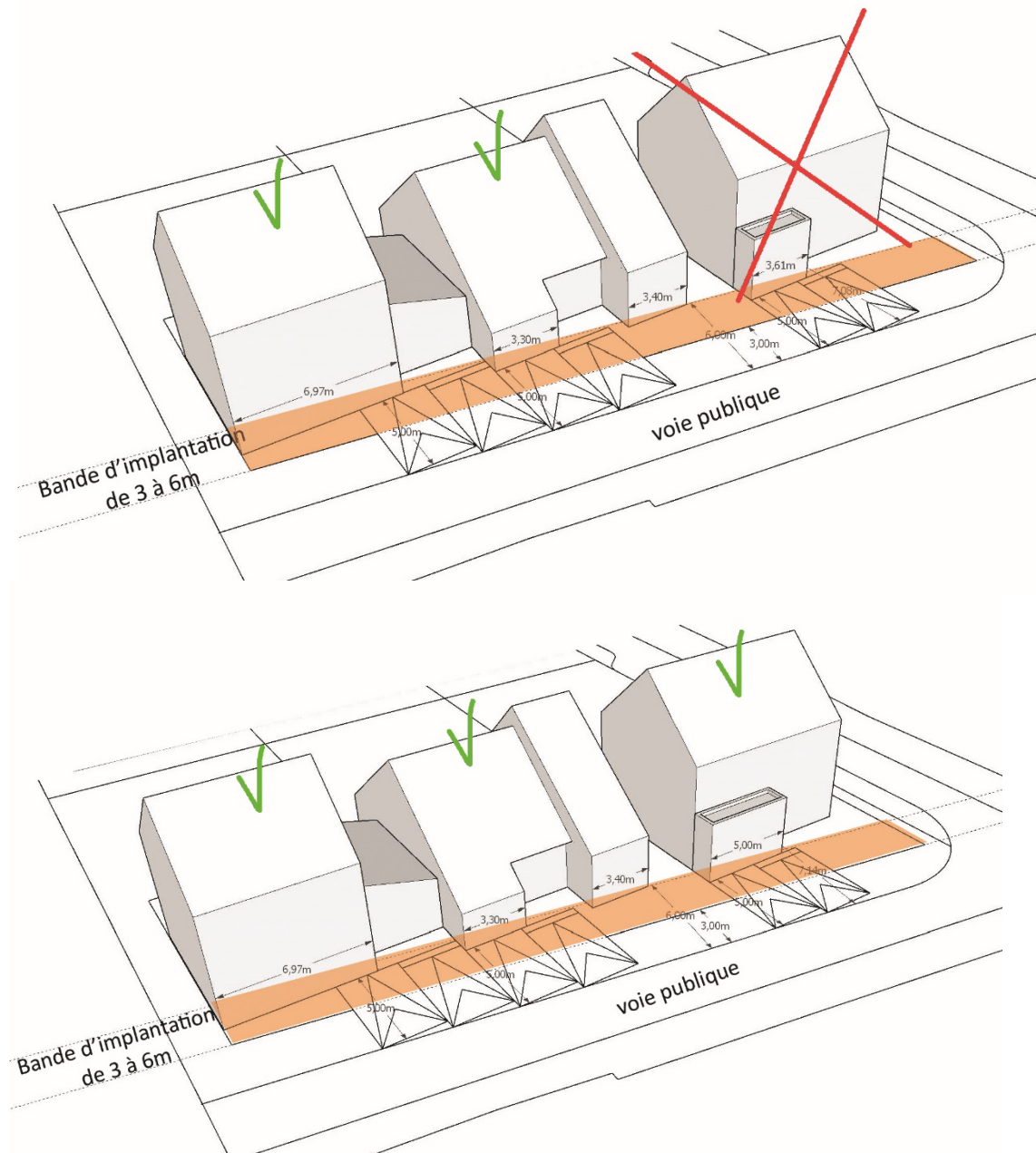
Les constructions devront obligatoirement s'inscrire dans les zones constructibles indiquées sur le plan de composition. Afin de limiter la gestion des déblais-remblais et éviter les talutages abusifs en limite de propriété, les terrains sont livrés nivelés sur toute la zone de constructibilité. Cette plate-forme ne préjuge pas de la portance du sol, il revient donc au concepteur de garantir la stabilité du sol et de mettre en œuvre les travaux de terrassement complémentaires nécessaires à la construction.

Pour tous les lots, le niveau minimal du Rez-de-chaussée est indiqué sur les plans de commercialisation et devront être conformes. Les écoulements pluviaux étant gérés intégralement en surface sur l'ensemble du lotissement, le respect de cette consigne est impératif.

Chaque maître d'œuvre vérifiera, dès le démarrage des études, la cohérence de ses cotes avec les cotes de voirie, de terrain naturel et avec l'ensemble des contraintes.

Les lots ayant un accès Nord (lot 1 à 3 et 7 à 9) devront impérativement s'implanter entre 3 et 6m de l'emprise de voirie sur au moins 5m du linéaire de façade.

Les 5m de linéaire de façade peut correspondre à celui du volume principal, celui du volume secondaire, ou au cumul des deux.



Implantation des constructions favorable à un bon ensoleillement

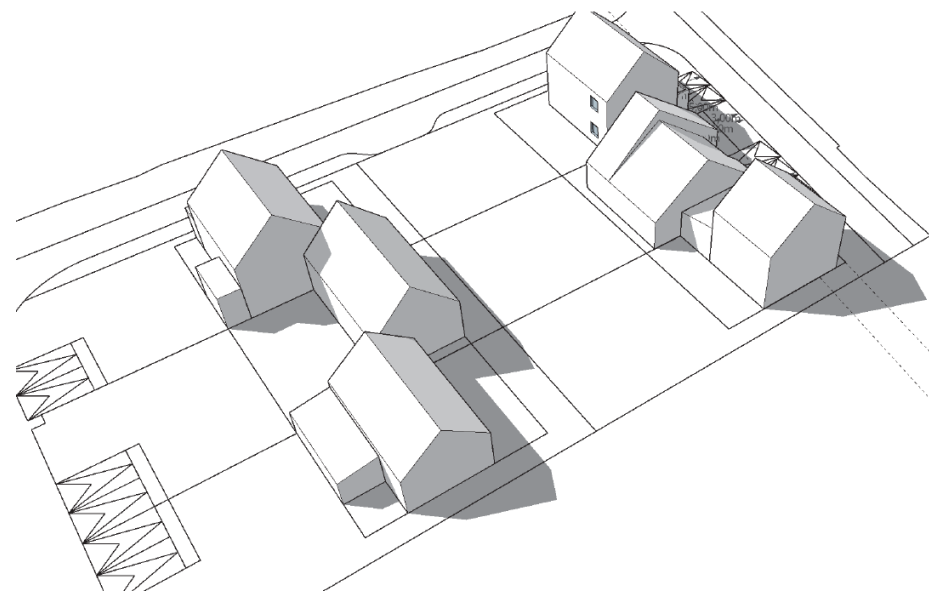
Toute construction devra privilégier une implantation favorisant une maîtrise de la consommation énergétique.

Une attention particulière devra être portée sur la gestion des ombres portées sur la construction elle-même, mais également sur les constructions voisines.

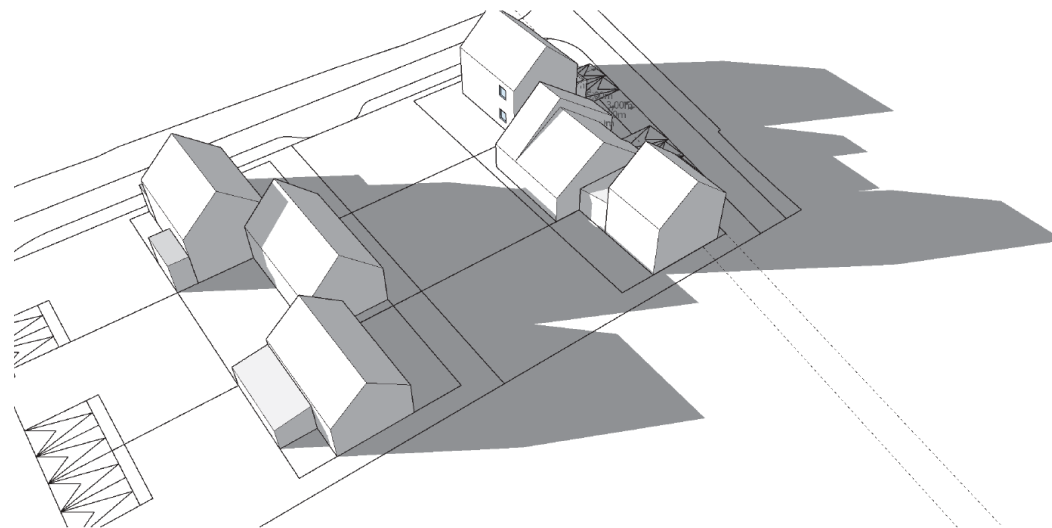
Bien prendre en compte la hauteur et l'implantation du bâti riverain pour implanter sa propre maison et déterminer les ouvertures en lien avec les ombres portées de la construction voisine. D'où l'intérêt de communiquer avec l'architecte conseil très en amont pour qu'il puisse vous informer sur les constructions riveraines s'il en a connaissance.

D'une manière générale, une implantation le plus au nord est à privilégier pour dégager au maximum les espaces de vie intérieurs et extérieurs vers le sud.

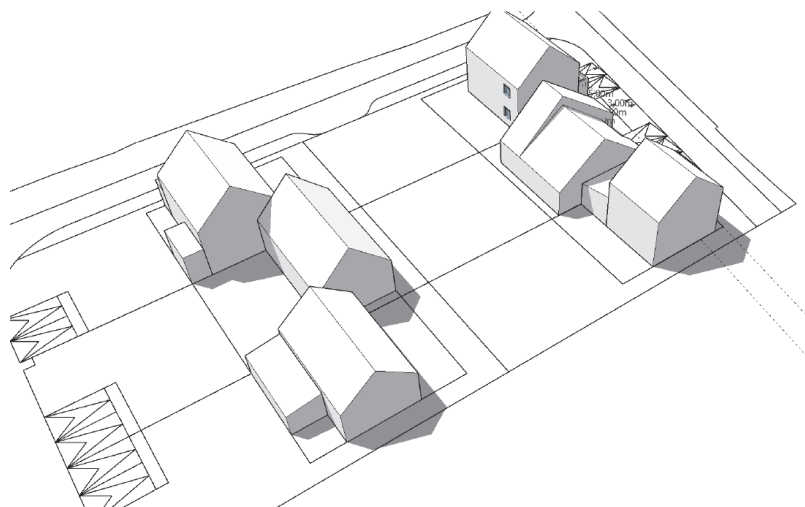
Le rapport entre l'espace public et la construction devra être traité avec attention : traitement des transitions, des volumes et des vis-à-vis. **Il s'agit là de penser l'échelle urbaine du projet.**



ombres portées le 9 septembre à 15h30



ombres portées le 21 décembre à 15h30



ombres portées le 21 juin à 15h30

Conception architecturale et consommation d'énergie

Toute construction devra privilégier une conception favorisant une maîtrise de la consommation énergétique.

Le projet doit être pensé dans une économie énergétique globale prenant en compte les usages, le fonctionnement et l'entretien de la construction. Il est important de faire les bons choix en termes de matériaux de construction et d'isolation, de composition volumétrique, d'implantation/apports et déperditions colorifiques pour optimiser sur le long terme car cette économie énergétique est intimement liée à l'économie budgétaire.

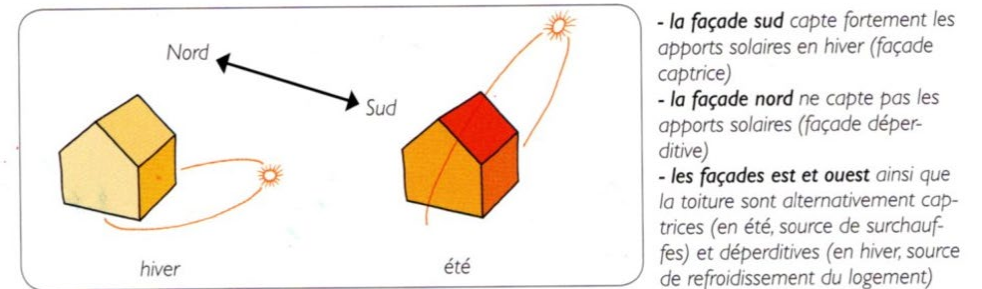
Privilégier la compacité des bâtiments. Plus un bâtiment est compact, plus il est performant sur le plan énergétique. Les bâtiments compacts ont des consommations d'énergie plus faibles pour leur chauffage en raison de la surface plus réduite de leur enveloppe externe. A noter également que la simplicité des formes et du mode constructif est également favorable à l'optimisation financière de la construction.

Privilégier une orientation et des ouvertures favorables à l'apport calorifique du soleil (voir schéma ci-contre).

Favoriser la lumière naturelle dans toutes les pièces, le garage y compris.

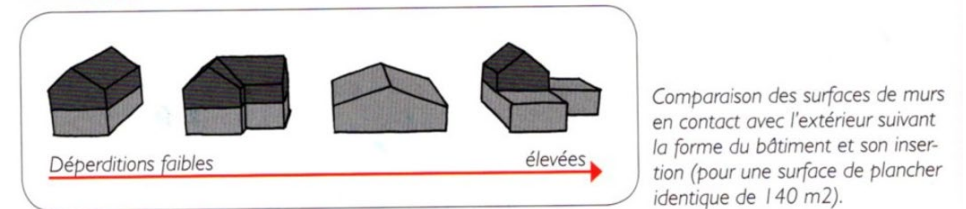
Un bon éclairage naturel est à la fois porteur d'un confort thermique et d'éclairement qui permet de limiter la consommation énergétique. Il est préférable d'investir dans la création d'ouvertures de dimensions adaptées à l'usage des différentes pièces et de choisir des menuiseries qualitatives pour limiter la consommation d'une énergie qui risque de devenir de plus en plus onéreuse.

Le schéma suivant illustre le rapport entre les apports solaires et les déperditions sur chacune des façades selon leurs orientations :



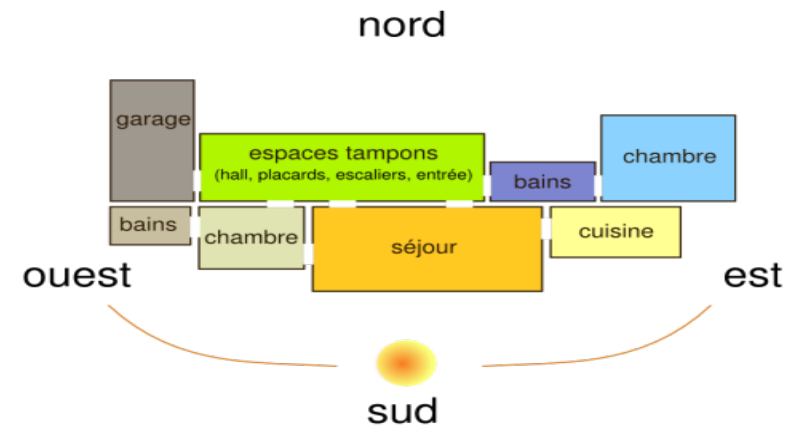
Source CAUE44: « construire sa maison dans une démarche de développement durable »

La forme



Source CAUE44: « construire sa maison dans une démarche de développement durable »

Orientation pour un meilleur gain :



Source ADEME

Composition volumétrique et cohérence architecturale

L'architecture devra être simple, sobre et respecter le caractère patrimonial local. Les constructions seront composées d'un volume principal de base rectangulaire et éventuellement de 1 ou 2 volumes secondaires de dimensions suffisantes pour créer une harmonie volumétrique d'ensemble.

Le volume principal devra respecter le sens d'implantation indiqué sur le plan de composition.

Les volumes compliqués, extensions volumétriques anecdotiques et les décrochés superflus sont interdits. Ils ne se justifient ni d'un point de vue architectural, ni constructif, ni économique, ni écologique. Ils complexifient la mise en œuvre et multiplient les risques de défauts de réalisation.

Il est recommandé de penser la volumétrie d'ensemble en envisageant des espaces modulables, capables de s'adapter à l'évolution de vos attentes et vos besoins. La modularité de la construction doit aussi intégrer la capacité à recevoir une extension qui ne dénature pas son architecture et garantit une harmonie d'ensemble.

Les auvents, marquises, pergolas et brise-soleils seront intégrés au volume principal lorsque cela est possible. En excroissance, ils devront être constitués d'ossatures légères harmonieusement dessinés.

Des adaptations du projet de construction peuvent être exigées en fonction des projets développés sur les lots mitoyens. Elles concernent principalement les toitures (typologie, pente), les implantations des bâtis et les choix de teintes.



Exemples de volumétrie anecdotique qui complexifie la mise en œuvre, multiplie les risques de mal façon utilise des matériaux de structure supplémentaire pour créer une surface au sol très faible.

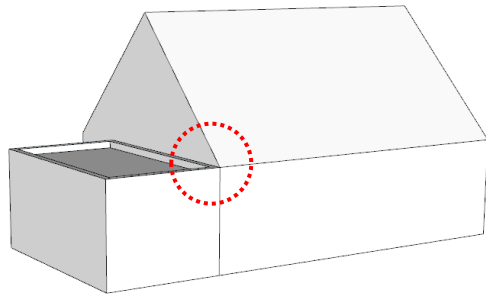
Si le prix au m² du volume en extension est 1,5 à 2 fois supérieur au prix moyen du m² de la construction, il est très vraisemblablement anecdotique.



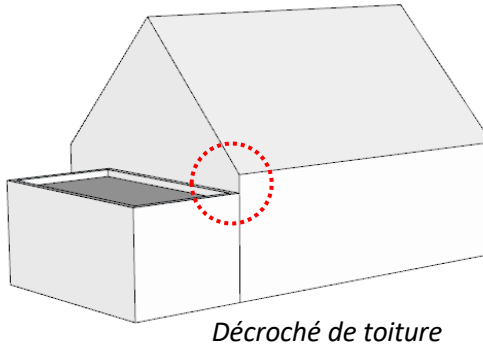
Exemples de compositions volumétriques complexes qui utilisent une grande quantité de matériaux sans pour autant permettre la modularité et l'adaptabilité des espaces.

Composition volumétrique en RDC

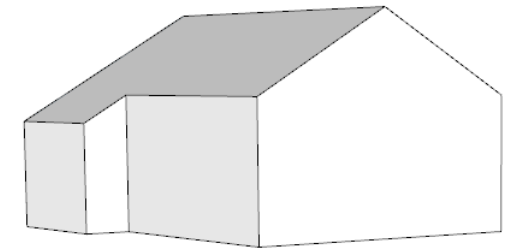
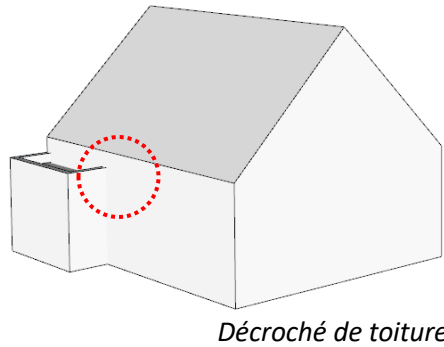
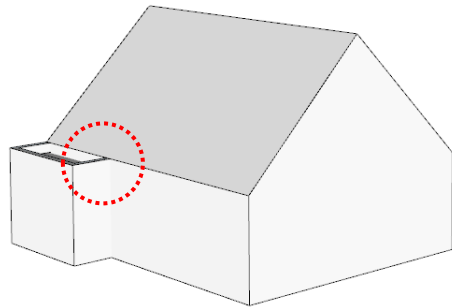
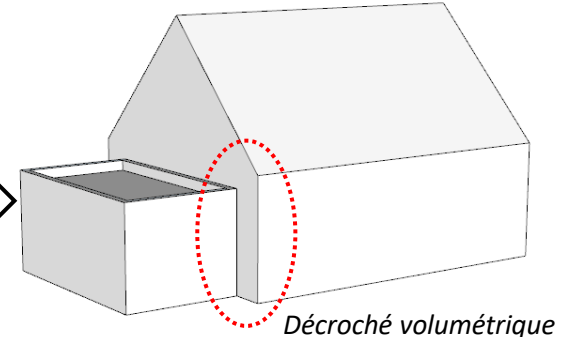
Refusée



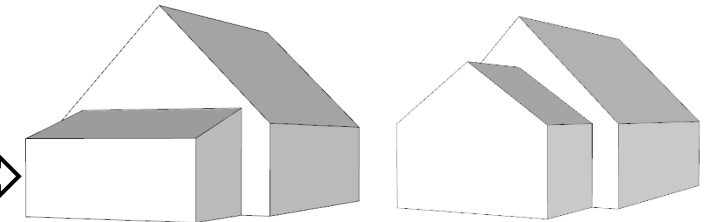
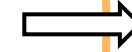
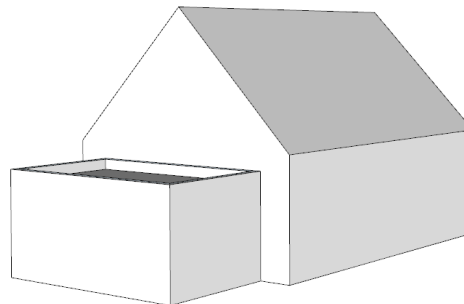
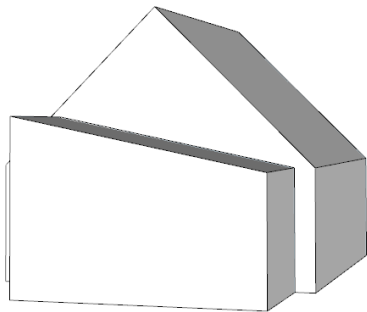
Tolérée (sous réserve)



Préférée



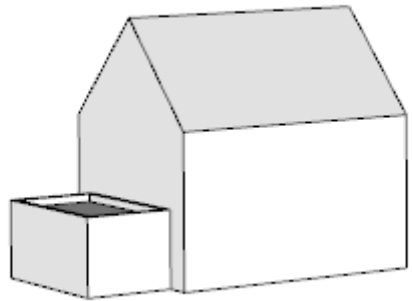
Intégrer l'extension volumétrique dans le style architectural du volume principal en jouant sur les pentes des toitures



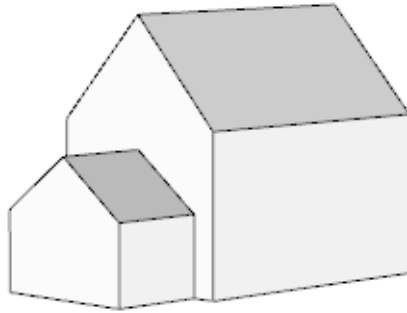
Intégrer l'extension volumétrique dans le style architectural du volume principal

Composition volumétrique en R+1

Refusée

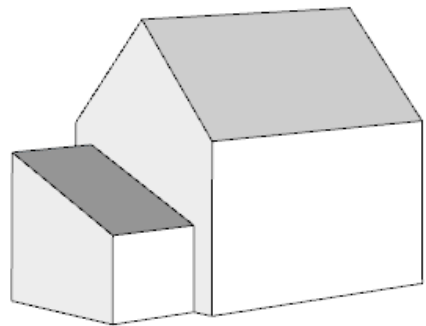
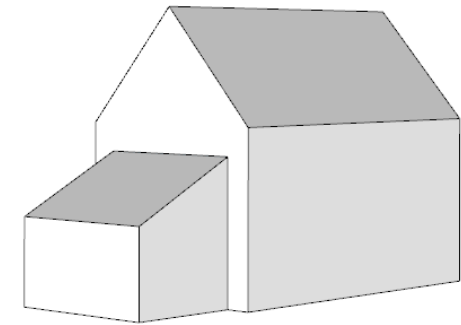


*Disproportion des deux volumes
et incohérence volumétrique*

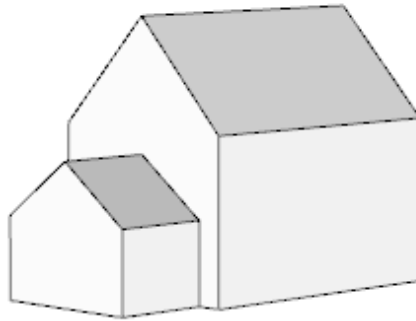


Préférée

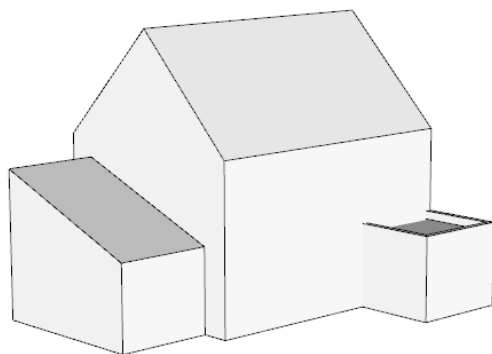
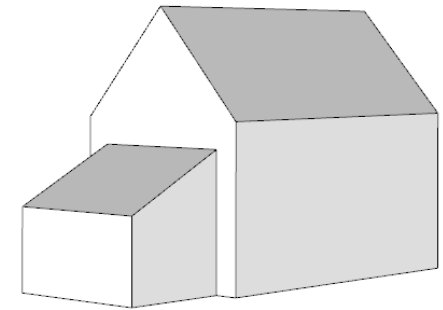
OU



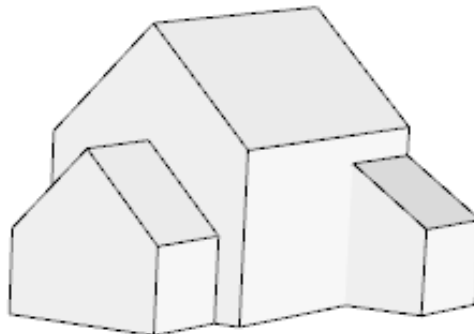
incohérence volumétrique



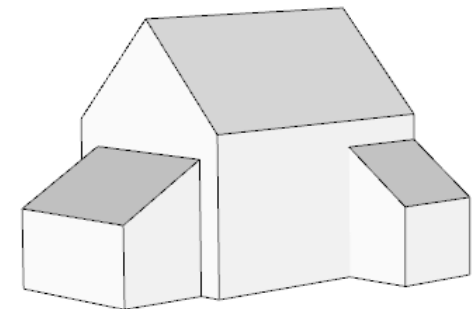
OU



incohérence volumétrique



OU



Toitures et couvertures



Terrasse dalles



Terrasse végétalisée



Terrasse gravillonnée

Les volumes principaux seront couverts :

- Soit en ardoise ou similaire,
- Soit en zinc naturel ou quartz posé à joint debout

Le sens de faitage imposé au plan de composition devra être respecté.

Les pentes des toitures devront s'inscrire dans un angle compris entre 30° à 45° par rapport à une ligne horizontale.

Les toitures à quatre pans sont interdites.

Une même construction ne pourra additionner plus de deux types de toiture différents. Les volumes secondaires, n'auront qu'un seul niveau et seront uniformément traités avec une seule typologie de toiture par construction. S'ils sont couverts d'une toiture à un ou deux pans, celle-ci doit être réalisée en ardoises, en zinc ou en matériaux présentant un aspect similaire.

Tous les jeux de toiture et éléments rapportés de type lucarne doivent être intégrés sans monumentalité et dans un rapport harmonieux entre toiture et façade.

Les toitures terrasses ne pourront être traitées en étanchéité simple (revêtement bitumineux, ...). Les traitements gravillons, pouzzolane, végétal sont autorisés.

On veillera à raccorder au mieux le volume de toiture avec le projet mitoyen. Un mauvais raccordement, outre le côté inesthétique, peut entraîner de graves problèmes d'étanchéité.



Exemple de raccordement mitoyen refusé



Traitement en simple étanchéité non autorisé pour éviter la gêne visuelle des toits terrasses des volumes en RDC pour les constructions voisines.

Traitement des façades

Le choix architectural contemporain ou traditionnel doit être clair et affirmé en affichant une cohérence globale.

Les façades et les murs-pignons seront traités de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière et à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux. Elles devront être traitées de manière soignée mettant en évidence une composition simple et organisée des ouvertures

Les applications décoratives de teinte ou matériau de type bandeau, encadrement de baies ou traits de fer sont proscrites. Les éléments de pastiche ou détail anecdotique (colonnes, fausses briques, fronton, ...) sont également proscrits.

Des dispositifs de protection des façades contre les salissures, issues du ruissellement de l'eau devront être mis en place : bavettes, couvertines, goutte d'eau, ... Ces éléments doivent être précisés pour les appuis de fenêtres, les acrotères des toits terrasses et les casquettes.

Les percements de chaque façade seront organisés de façon harmonieuse, sobre et cohérente. Les effets catalogue (1 ouverture de chaque type) sont proscrits. Les ouvertures de type losange, demi-lune ou œil de bœuf sont proscrits (y compris inséré dans d'autres menuiseries : portes d'entrées, ...). La forme des fenêtres privilégiera la verticalité et seront de taille standard. Les fenêtres en longueur sont à éviter sauf si cela participe pleinement à la cohérence architecturale de la construction.

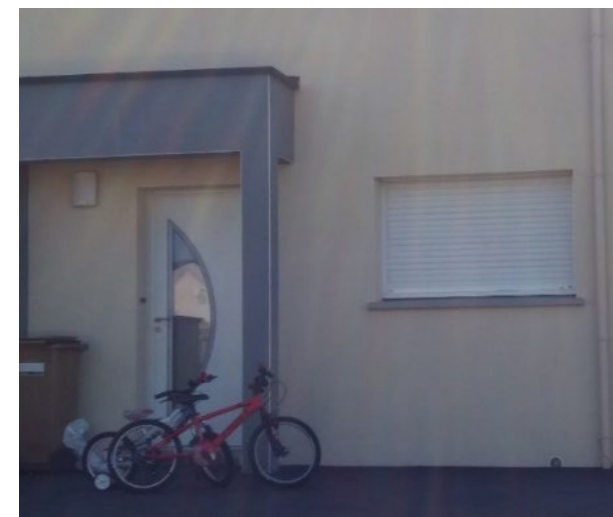
Pour l'éclairage des combles le cas échéant, des lucarnes ou des châssis encastrés doivent être proportionnés au reste des ouvertures présentes ou à créer sur le bâtiment. Pour les châssis encastrés, leurs profilés sont alors de teinte sombre, identique à celle du matériau de couverture.

Les descentes d'eau, chenaux, planches de rive et sous faces de toit seront traités avec soin et en cohérence avec les éléments de la façade. Ils en reprendront les teintes pour s'intégrer de façon discrète à la construction.

Les différents volumes qui constituent la façade devront être traités en matériaux durables et faciles d'entretien. Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas rester apparents : parpaings, briques, isolant, béton cellulaire, tôle, ...



Exemples de toiture, bandeau de façade et de traitement de descente d'eaux pluviales trop contrasté sur façade proscrits



Exemples de dessin de porte proscrit

Teintes et matériaux

Le choix d'un matériau de façade n'est pas anodin car il confirme un style architectural. Il est donc important de s'attarder sur le choix du matériau mais aussi sur la qualité de sa mise en œuvre. L'emploi de plusieurs teintes ou matériaux sur chaque parcelle est autorisé, le nombre global de teintes ou matériaux est limité à 3 (exemple : bois naturel + alu noir + enduit brun). Ce nombre comprend les teintes ou matériaux de la construction, des menuiseries, du garage, du portillon et du portail.

La mise en œuvre d'un deuxième matériau ou teinte de façade devra être justifié par une distinction volumétrique ou par une mise en valeur d'un point particulier comme l'entrée de la maison.

Les teintes foncées sur les volumes de garage implantés en avant de la façade principale donne de l'importance à ce lieu. Dans ce cas de figure il est préférable de garder une teinte similaire au volume principal.

Enduit :

Les teintes des enduits de façades du volume principal et des annexes de la construction devront être identiques ou similaire à la palette suivante extraite du nuancier PRB :

12 Vallée de Sèvre
901 Berry
40 Cévennes
23 Franche Comté
9 Gris Ouessant
41 Finistère



Bardages :

En l'absence d'un plan de calepinage justifié au regard d'une insertion paysagère et architecturale harmonieuse (P.ex. bardeau, etc.), il est recommandé de le poser le bardage verticalement, les lames pouvant être de largeurs variées ou irrégulières.

Pour les bardages bois, la teinte naturelle du bois sera privilégiée, celui-ci pourra notamment griser naturellement. Une attention particulière sera portée à l'exposition uniforme des éléments de façade en bois aux intempéries afin d'éviter des différences de vieillissement et de couleurs ainsi que les coulures. Les vernis conférant une couleur « miel » au bois et les lasures sont interdits ainsi que les essences exotiques à dominante rouges.

Les bardages PVC, résines ou composites sont interdits.

Pour les bardages métalliques type bac acier ou zinc, la mise en œuvre devra se faire en joints debout avec un calepinage verticale pour faciliter l'écoulement de l'eau. Le bardage en caissette peut être autorisé sous réserve d'un calepinage adapté et bien dimensionné aux façades à couvrir.

Menuiseries et serrureries

Cet article inclut les portes, fenêtres, volets, portails, portes de garage et éléments de serrurerie.

Les menuiseries sont des éléments importants de la composition des façades. Leurs positions et proportions devront être en adéquation avec les logiques intérieures et les rapports souhaités avec les extérieurs.

Les volets roulants sont autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles en façade.

Les serrureries seront fines et sobres à barreaudages verticaux.

Les menuiseries pourront être en bois, en aluminium, en acier et en PVC. Toutefois, les mélanges de fenêtre PVC et baie aluminium ne sont pas autorisés sur les façades sur rue ou espace public. L'ensemble est soit en aluminium soit en PVC

Les teintes des menuiseries extérieures doivent être en harmonie avec les façades, plus la façade est soutenue, plus la teinte de menuiserie doit l'être. Les teintes gris moyen à gris sombre sont privilégiées. Elles permettent une bonne intégration vis à vis des teintes définies des enduits, du bois, du béton et de la brique.

Carport ou garage imposé

Afin de pouvoir déroger à la règle d'implantation des constructions en limite d'espace public (cf. PLUiH) et ainsi bénéficier d'un jardin orienté sud ou ouest selon les lots, les acquéreurs des lots 4, 5 et 6 devront réaliser à leurs frais et sous leur responsabilité au moins un carport ou garage. L'emplacement du carport ou garage imposé est reporté au plan de composition. Ils devront être mis en œuvre en même temps que la construction, de façon soignée avec des matériaux adaptés.

Cette règle vous invite donc à mener une réflexion sur la place de la voiture sur la parcelle et les conséquences des aménagements nécessaires à son stockage et donc à son usage. A noter que la majorité des garages sont utilisés pour du stockage et du rangements et ne nécessite donc pas les aménagements routiers extérieurs nécessaire à la voiture.

En déportant le stationnement clos de la voiture, cela permet :

- D'éviter d'imperméabiliser les sols inutilement pour créer un accès routier au garage sur le terrain
- De limiter les coûts d'aménagement
- De profiter pleinement d'un jardin d'agrément au sud.

Ces carports et garages seront de simple facture, réalisés en bois (ou bardés de bois) de teinte naturelle ou lasuré gris. Ils pourront être couverts de filins d'acier supports de plantes grimpantes, de clin de bois pour une couverture à clairevoüe, de bacs acier (couleur ardoise), de zinc naturel ou teinter ardoise, ou d'une membrane (teinte gris ou ardoise) s'il s'agit d'un toit terrasse avec acrotère. Cependant, les toitures terrasses seront de préférence végétalisés pour s'intégrer visuellement au jardin depuis la construction principale.



*Prescription et recommandations paysagères et
environnementales*

La topographie: nivellement, altimétrie, gestion des dénivelés

Pour un bon fonctionnement de l'écoulement des eaux pluviales, les cotes minimales de rez-de-chaussée imposées par le règlement de lotissement et reportées sur les plans de commercialisation devront être impérativement respectées.

Chaque projet veillera à retrouver le terrain naturel aux abords des limites séparatives. Les aménagements favoriseront la gestion du terrain par des talutages doux. Dans le cas de dénivelé trop important les soutènements sont autorisés pour retrouver le terrain naturel.

La gestion des nivellements doit être réalisée par des méthodes les plus naturelles possible. Ainsi murets en pierre, talus plantés ou enherbés, enrochements, etc., sont recevables, dans la mesure où ils accompagnent un projet de clôture ou permettent de tenir les terres et canaliser les eaux de pluie de ruissellement, entre propriétés. **Cependant toutes méthodes de soutènements à caractère artificiel sont interdites (talus bâché sans plantations, muret béton...).**

Il est nécessaire de penser l'intégration paysagère des soutènements.

Afin de permettre à l'architecte conseil d'apprécier les dispositions prévues, chaque élévation ainsi que la coupe paysagère mettra en évidence le terrain naturel et le terrain projet, avec indication des cotes altimétriques.

Les détails des dispositifs mis en œuvre seront joints à la demande de permis de construire : talus, soutènements, rampes... avec caractéristiques des matériaux (Ex : bois imputrescible...).



Interdit



Recommandé

Recommandations générales pour les plantations des jardins privatifs

LE CHOIX DES ESSENCES :

La palette végétale proposera des essences végétales locales, robustes, peu gourmandes en eau. Les essences auront un développement adapté à l'espace disponible et n'exigeront pas de taille. La proximité des façades sera prise en compte ainsi que leur exposition au soleil afin de permettre leur bon développement.

Le choix des arbres se fera en fonction de leur port, leur opacité, leur qualité (feuillage, floraison). Ils devront être adaptés au sol, au climat local (courants d'air), aux agressions urbaines.

RÈGLES D'IMPLANTATION DES ARBRES ET ARBUSTES :

Les végétaux seront plantés à une distance minimale par rapport à la **limite de terrain** :

- À 0,50m pour un arbuste de moins de 2 m de hauteur
- À 2m pour une plantation de plus de 2m de hauteur

La distance se mesure à partir du milieu du tronc de l'arbre.

La hauteur de la plantation se mesure depuis le sol jusqu'à la cime de l'arbre.

Un arbre sera planté à une distance minimum des **façades** de :

- 4m, pour un petit développement (jusqu'à 5m de haut)
- 6m, pour un arbre de moyen développement (jusqu'à 10m de haut)

Dans le cas d'un jardin étroit entre deux façades (moins de 10 m), un seul arbre sera planté, il sera fastigié (monte en colonne).

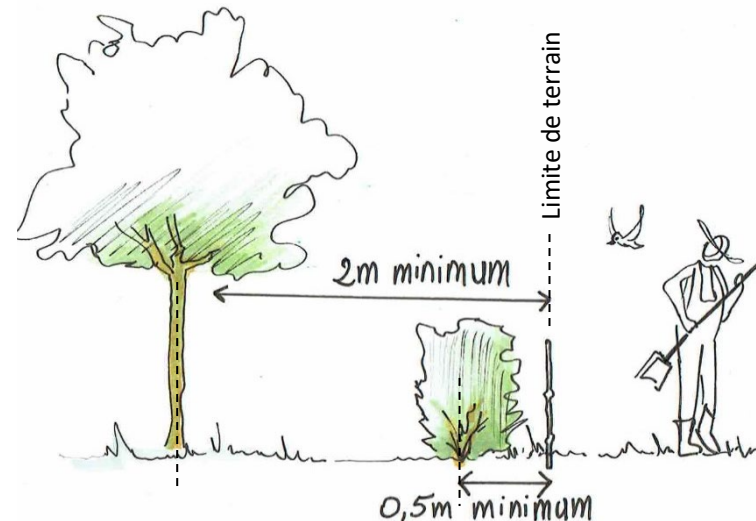


Schéma : Distance de plantation par rapport à la limite de terrain

Les rubriques suivantes listent les essences à privilégier lors des plantations. En complément de ces recommandations, l'ajout d'essences supplémentaires souhaitées est possible. Ces végétaux hors liste ne doivent pas représenter plus de 25% des essences sur la parcelle afin de maintenir une harmonie générale.

PLANTATION DES HAIES :

Les haies seront constituées d'environ 2/3 de persistants et 1/3 de caducs avec alternances des ports (buissonnants, érigés...). Les haies seront constituées d'une douzaine d'essences, avec 2 ou 3 essences constituant la trame, et ensuite par une dizaine d'espèces complémentaires en petites touches. Le bambou n'est pas autorisé.

Voir la liste des PLANTES INTERDITES (page suivante)

Recommandations générales pour les plantations des jardins privatifs

LISTE DES PLANTES NON AUTORISEES ET INTERDITES :

- *Azolla filiculoides*, Fausse fougère
- *Crassula helmsii*, Crassule de Helms
- *Hydrocotyle ranunculoides*, Hydrocotyle fausse renoncule
- *Egeria densa*, Elodée dense
- *Eichhornia crassipes*, Jacinthe d'eau ou camalote
- *Pistia stratiotes*, Laitue d'eau
- *Ambrosia artemisiifolia*, Ambrosie à feuilles d'armoise
- *Impatiens glandulifera*, Balsamine de l'Himalaya
- *Cotula coronopifolia*, Cotule pied-de-corbeau
- *Carpobrotus edulis*, Griffes de sorcière
- *Lindernia dubia*, Lindernie fausse Gratiolle
- *Senecio inaequidens*, Sénéçon du Cap
- *Cortaderia selloana*, Herbe de la pampa
- *Phytolacca americana*, Raisin d'Amérique
- *Baccharis halimifolia*, Sénéçon en arbre
- *Ailanthus altissima*, Ailante
- *Elodea canadensis*, Élodée du Canada
- *Elodea nuttallii*, Élodée de Nuttall
- *Ludwigia grandiflora*, Jussies
- *Lagarosiphon major*, Grand lagarosiphon
- *Myriophyllum aquaticum*, Myriophylle du Brésil
- *Petasites fragrans*, Héliotrope d'hiver
- *Allium triquetrum*, Ail à trois angles
- *Aster lanceolatus* Willd, Asters américains
- *Claytonia perfoliata*, Claytonia perfoliée
- *Conyza canadensis*, Vergerette
- *Conyza bonariensis*, Vergerette
- *Conyza floribunda*, Vergerette
- *Conyza sumatrensis*, Vergerette
- *Heracleum mantegazzianum*, Berce du Caucase
- *Reynoutria japonica*, Renouée asiatique
- *Reynoutria sabalensis*, Renouée asiatique
- *Reynoutria x bohemica*, Renouée asiatique
- *Polygonum polystachyum*, Renouée à nombreux épis
- *Buddleia davidii*, Arbre à papillons
- *Acer negundo*, Erable negundo
- *Prunus laurocerasus*, Laurier palme
- *Rhododendron ponticum*, Rhododendron des parcs
- *Amorpha fruticosa*, Amorphe buissonnante
- *Bidens frondosa*, Bident à fruit noirs
- *Caulerpa racemosa*, Caulerpe racémeuse
- *Caulerpa taxifolia*, Caulerpe à feuille d'if
- *Prunus serotina*, Cerisier tardif
- *Elodea canadensis*, Élodée du Canada
- *Amorpha fruticosa*, Faux-Indigo
- *Acacia dealbata*, Mimosa
- *Paspalum dilatatum*, Paspalum dilatatum
- *Paspalum distichum*, Paspale distique
- *Robinia pseudoacacia*, Robinier faux-acacia
- *Solidago gigantea*, Solidage géant
- *Helianthus tuberosus*, Topinambour

Recommandations générales pour la biodiversité

Favoriser la biodiversité dans un projet urbain c'est permettre à la flore et à la « petite » faune locale de s'installer et de s'y épanouir.

Une conception urbaine et paysagère durable et les actions individuelles cumulées sont des leviers pour tendre vers une urbanisation respectueuse de l'environnement.

La palette de haies proposées favorisera l'installation de la biodiversité. Les haies créées seront composées d'essences locales, rustique et, en partie, fruitières. Elles visent à renforcer les corridors écologiques (circulation et installation de la microfaune), à établir une installation spontanée de la flore locale en couvert des haies (digitales, primevères etc.), à permettre le nourrissage de la faune sur toutes les saisons.

PRINCIPES POUR FAVORISER LA BIODIVERSITÉ :

Le rôle de chaque acquéreur à une importance cruciale dans la réussite de cet enjeu. Intégrer dans le projet personnel les recommandations générales du nouveau quartier permet une harmonie et une réussite des objectifs dans cet ensemble.

- Planter les essences préconisées visant à installer la faune locale et à la nourrir toute l'année
- Refuser les essences dites « invasives » (voir liste précédente)
- Retenir et gérer les eaux pluviales de la parcelle en lien avec les noues de la rue. En profiter pour en faire un espace paysager adapté (plantes aimant l'eau, jardin d'eau etc...)
- Ménager des ouvertures basses dans les clôtures (éviter les murs pleins). Penser au passage des hérissons...
- Offrir un habitat propice à l'accueil de la micro faune (hérissons, musaraignes, batraciens, insectes en tout genre)



Strates arborée, arbustive, herbacée :

Quelques aménagements au jardin favoriseront l'implantation d'une nature vivante et équilibrée :

Laisser un petit coin sauvage au jardin attire les pollinisateurs et permet d'apporter le gîte et le couvert à de nombreux insectes. Cette petite zone « oubliée du jardin » n'a pas besoin d'être très grande, quelques mètres carrés suffisent à apporter de la diversité et de la vie. Cette petite zone sauvage n'attire pas les nuisibles. L'effet de ce petit coin de nature peut être renforcé en y ajoutant un petit tas de pierres au soleil et un peu de bois à l'ombre.

La **taille des arbustes** dite « champêtre » ou « port libre » :

L'objectif est d'éviter la taille au maximum et de maintenir le **port naturel de l'arbuste**. Les arbustes préconisés dans les listes proposées respectent ce principe. Ils sont choisis dans un souci de maîtrise du gabarit sur les côtés à taille adulte.

- Principe de taille : Cette taille se réalise **au besoin** une fois tous les 2 ans à l'aide d'un sécateur ou égoïne. Après la taille, le passage n'est pas visible. La taille doit épouser le port naturel du végétal. On dédouble (coupe des plus grosses et vieilles branches au centre). En moyenne, on admet que le volume supprimé ne devra pas excéder un tiers du volume initial.

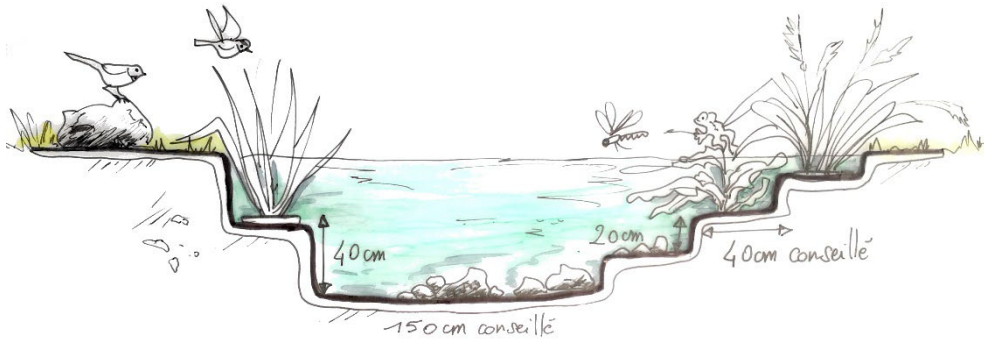
Les plantes couvre-sols sont de formidables alliées du jardin. Elles sont parfaites pour créer une bordure fleurie et habiller des espaces nus, des pentes de talus et les pied de haies. Elles occuperont le sol, tout en le protégeant, et évitent à terme les tâches de désherbage. Il est utile de pailler les massifs de couvre-sols à leur implantation. Si les premières années demandent un peu de désherbage manuel, une fois bien installées ces plantes faciles et rustiques permettent de limiter l'entretien du jardin.

Rappel sur l'importance des **différentes strates au jardin** : Combiner les trois strates végétales dans le jardin offre une variété d'habitats pour la faune. Elle permet également de réduire les vis-à-vis entre jardins.

Recommandations générales pour la biodiversité

Préconisations pour l'installation d'une **mare ou bassin au jardin** :

La mare est un lieu très riche pour la biodiversité. Elle offre un habitat particulier. Elle est aussi un point d'eau disponible, rare en ville, prisé par la petite faune. Même une mare de 2 m² est très intéressante pour la faune et la flore. La mare doit être implantée dans un endroit dégagé et à la fois ensoleillé et ombragé dans les heures les plus chaudes de l'été. Lumière et chaleur sont indispensables au bon développement de la végétation aquatique et à l'équilibre biologique de la mare. Les pentes seront travaillées sous forme de palier et une planchette sera disposée afin de permettre d'éviter la noyade des tritons, hérissons et autres petits visiteurs de la mare.



Transformation des « **déchets verts** » en **paillage**. C'est un usage gratuit de matériaux disponibles dans le jardin, et qui évite un déplacement à la déchetterie :

- Feuilles mortes : idéales pour les haies et les massifs arbustifs. Reste quelques mois et se transforment en humus, s'éparpillent au vent
- Broyat des tailles de printemps : demeure 1-3 ans pour une épaisseur de 8-10 cm minimum. Enlever les branches malades.
- Tonte de gazon : Idéal pour les massifs et plantes basses. L'utiliser sur une épaisseur de 10 cm pour un gazon séché 1 jour ou 2 au soleil, et sur 5 cm pour un gazon humide. Il résiste quelques mois, apporte de l'humus et des éléments fertilisants

Le brûlage des déchets verts est interdit.

L'eau de pluie est une ressource précieuse au jardin. Elle peut être stockée dans des **citernes de récupération d'eau de pluie**, reliées aux gouttières, puis utilisée dans le potager et le jardin. De nombreux modèles de cuves existent s'adaptant à tous les budgets.

Offrir des **abris pour les hérissons** et favoriser leur passage :

Le hérisson est un prédateur qui aide le jardinier. Pour vivre, il doit se déplacer sur un territoire de 5 hectares et trouver un abri. D'où l'importance de connecter les jardins et de favoriser la continuité des haies.

Aménagements possibles :

- Des branches coupées liées en fagots glissés sous une haie
- Un tas de bois ou de branches coupées abandonné dans un coin du jardin
- Un tas de feuilles mortes
- Éviter la création d'obstacles difficile à franchir : palissades, murs pleins, grillage étroit...

Le **lierre** et le **roncier** : compagnons des haies bocagères

Les chênes ne sont que le squelette d'une haie. Les strates plus basses donnent corps à la haie, composent sa largeur.

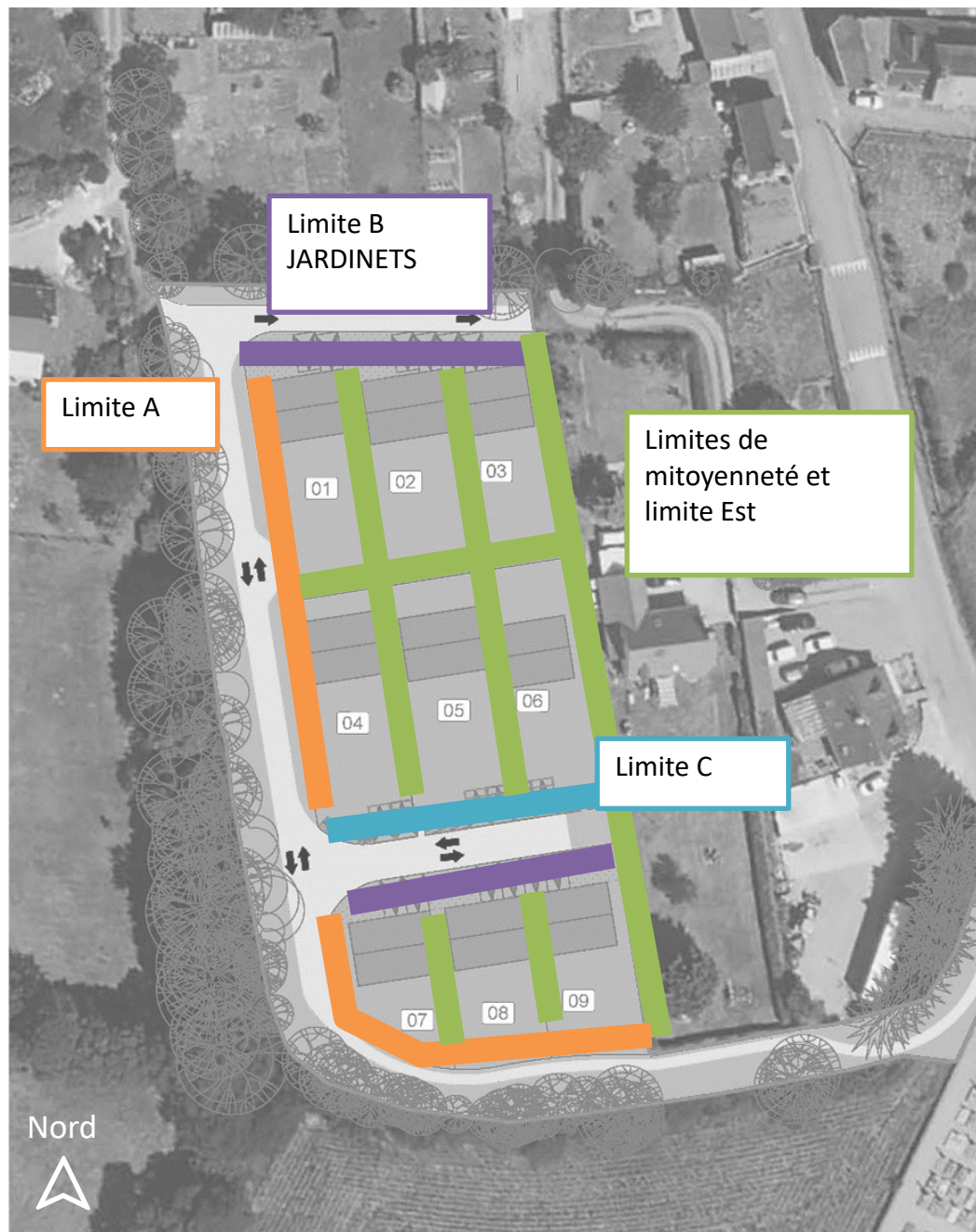
Le **roncier** fait partie intégrante de la haie bocagère d'un point de vue paysager mais aussi écologique (refuge et nourriture pour la faune). Les ronciers doivent être maintenus.

➤ A la manière d'un massif d'arbustes, le roncier sera maîtrisé en coupant annuellement les plus grosses branches afin d'éviter qu'il n'envahisse l'espace. Il conviendra d'être vigilant à ne pas araser l'ensemble du roncier ce qui aurait pour conséquence de détruire les intérêts paysagers et écologiques de celui-ci, tout en laissant la place libre à un envahissement par les orties.

Le **lierre**, comme le roncier, est le compagnon des haies bocagères et présente de nombreuses vertus écologiques (gîte et couvert pour la faune auxiliaire notamment). Il ne peut conduire à la mort des sujets de chênes adultes sains. Pour cette raison, il est conservé sur la majorité des arbres situés dans un contexte naturel.

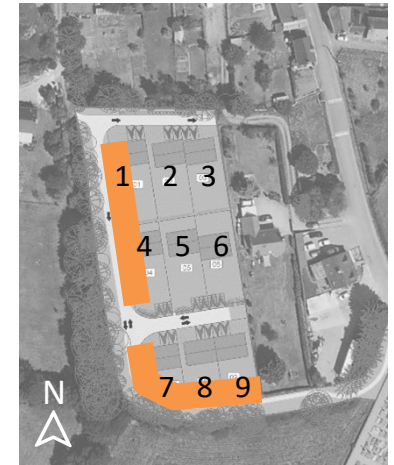
➤ Il doit être maîtrisé s'il concerne une jeune plantation ou un très vieil arbre remarquable dont le houppier est fortement envahi.

Traitement paysager des limites

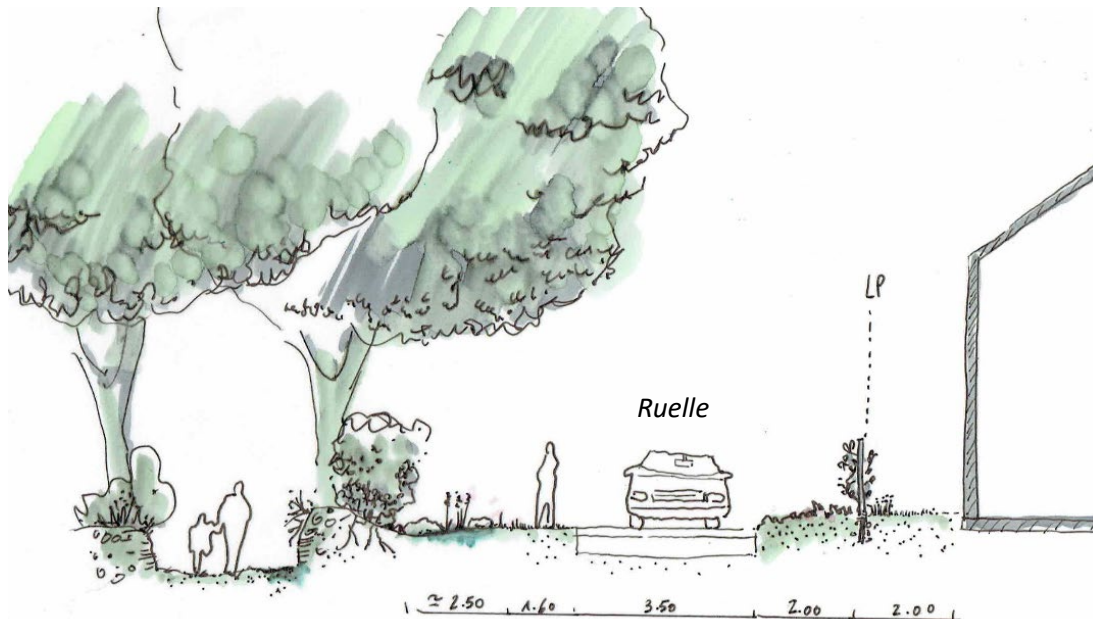


Traitement paysager des limites séparatives privées/publiques : Limite A

Les limites ouest des lots 1, 4 et 7 ainsi que les limites sud des lots 7, 8 et 9 seront clôturées par des ganivelles demi-rondes en châtaignier avec un écartement de 6 cm et d'une hauteur de 1,50m fournies et posées par l'aménageur (photo ci-contre). Celles-ci pourront être doublées d'une haie végétale ou de plantations de plantes grimpantes d'une hauteur maximale de 1,60m. Pour le choix de la palette végétale, se référer à la liste des essences proposées au chapitre « limites de mitoyenneté ». L'entretien depuis l'espace privatif sera à la charge des acquéreurs de ces lots.



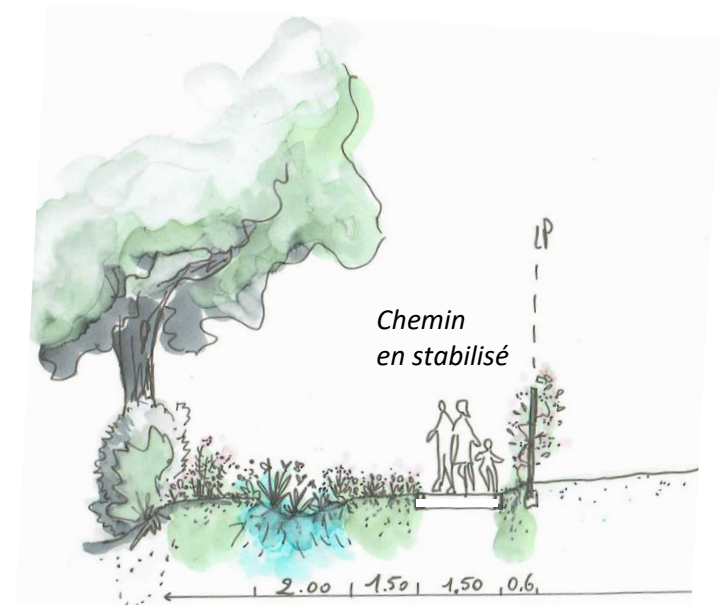
Au droit de la ruelle :



Lisière et noue plantées
Plantations fournies

Plantations sur talus
fournies
Clôture h:1,5m
fournie
Plantes grimpantes
non fournies

Au droit du chemin sud :



Lisière et noue plantées
Plantations fournies

Clôture h:1,5m **fournie**
Plantes grimpantes
non fournies

Traitement paysager des limites séparatives privées/publiques : Limites B

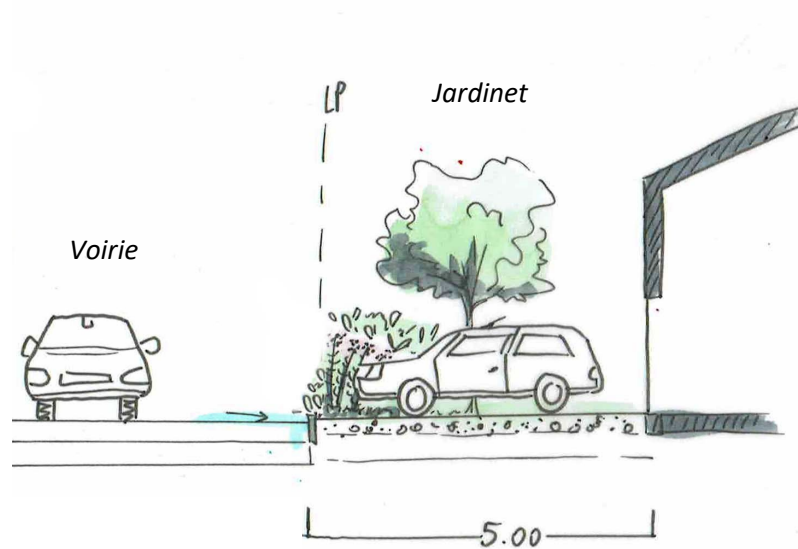
Les jardins avant situés entre la façade des maisons et la rue seront traités comme des « espaces paysagers ouverts » : espaces engazonnés plantés de graminées, couvre-sols, vivaces et massifs arbustifs.

Les plantations sur cet espace seront réalisées par les acquéreurs sur la base des préconisations présentées ci-après.

Pour le choix des essences (cépées, arbustes, vivaces et couvre-sols), se référer à la liste des essences préconisées ci-après pour les jardinets de limites B.

La végétation arbustive sera basse, ne dépassant pas 1m20 de hauteur. On préférera la plantation de massifs aléatoires plutôt qu'alignés. Un minimum de 30% de surface plantée est exigé (les 75% restant pouvant être engazonnés) dont 1 grand arbuste ou 1 cépée minimum par habitations, de façon à limiter l'entretien et assurer un accompagnement paysager de la rue.

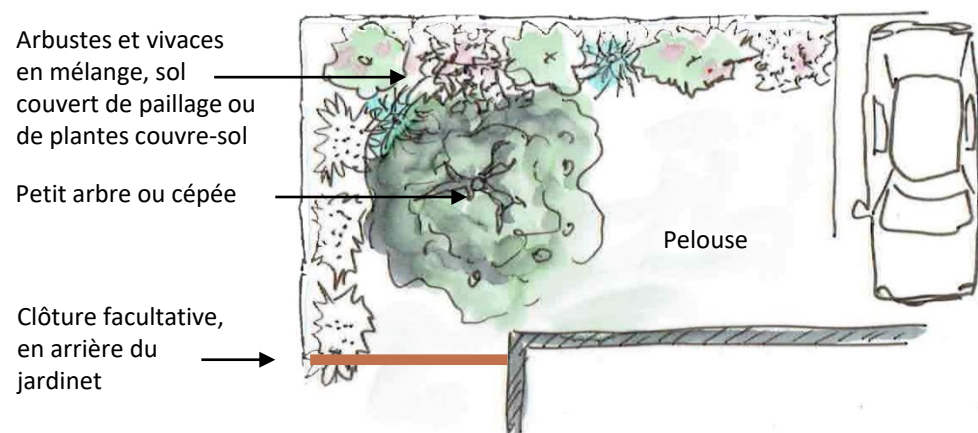
Les cépées et grands arbustes seront implantés avec un retrait de 2m par rapport à la voie (voir Recommandations générales : Distances de plantation).



Jardin obligatoire et non fourni



Exemple de proposition d'aménagement :



Traitements paysager des limites séparatives privées/publiques : Limites B

Si l'acquéreur souhaite réaliser une clôture, elle devra être constituée soit :

(Voir photos ci-dessous dans l'ordre)

- Grillage décoratif treillis carré ou rectangulaire (maille Galva.)
- Grillage à moutons
- Piquets châtaigner et câbles
- Ganivelles et câbles tendeurs
- Panneau en châtaigner semi-jointif

Elle sera implantée dans la continuité du pignon à 5m de l'espace public entre le bâti et la limite séparative. Et ne dépassera pas la hauteur de 1,50m.



Exemple de proposition d'une palette végétale pour jardinet : (dans l'ordre) arbre de Judée, lilas, hébété, azalée, sauge pratensis, schizostylis, gaura, érigéron, giroflée Bowles mauve, nepeta et carioptéris



Liste d'essences végétales proposées pour les jardinets : Limites B

Nom Latin	Nom vernaculaire	Dimension (H x L)	Utilisation	Port	Caduc/Persistant	Exposition	Comestible ou non
Cépée, grand arbuste, petit arbre							
Amelanchier canadensis	Amelanchier	10 x 3 m	Floraison blanche et fruit	Ouvert	C	Mi-Ombre	OUI
Cercis siliquastrum	Arbre de judée	10 x 10 m	Cépée, floraison précoce	Étalé	C	Soleil	NON
Prunus serrulata 'Amanogawa'	Cerisier du Japon	8 x 4 m	Floraison abondante	Fastigié	C	Soleil	NON
Cornus officinalis	Cornouiller	5 x 5 m	Cépée ou Haie	Buissonnant	C	Soleil	OUI
Magnolia x soulangeana	Magnolia de soulange	5 x 5 m	Cépée, floraison précoce	Étalé	C	Mi-Ombre	NON
Cornus mas	Cornouiller mâle	5x5 m	Méllifère, médicinale	Étalé bas	C	Mi-Ombre	OUI
Syringa vulgaris	Lilas commun	3x3 m	Floraison odorante	Ouvert	C	Soleil	NON
Philadelphus coronarius	Seringat	3x2,5m	Floraison odorante	Ouvert	C	Mi-Ombre	NON
Vivaces							
Achillea millefolium	Achillée millefeuille	0,8 x 0,6 m	Médicinale	Tapissant	Semi-persistant	Soleil	OUI
Alchemilla mollis	Alchemille vulgaris	0,3 x 0,4 m	Médicinale	Tapissant	Semi-persistant	Mi-Ombre	OUI
Anemone hybrida 'Honorine Jobert'	Anémone du japon	1,2 x 0,6 m	Floraison longue	Érigé	Caduc	Mi-Ombre	NON
Asplenium scolopendrium	Scolopendre langue de bœuf	0,4 x 0,6 m	Floraison	Divergeant	Persistant	Mi-Ombre	NON
Astrantia major 'Super Star®'	Grande Astrance	0,45 x 0,45 m	Fleur à sécher	Buissonnant	Caduc	Mi-Ombre	NON
Campanula glomerata	Campanule à bouquet	0,5 x 1 m	Floraison	Buissonnant	Caduc	Mi-Ombre	NON
Campanula persicifolia	Campanule à feuilles de pêche	0,8 x 0,3 m	Floraison	Rosette	Caduc	Mi-Ombre	NON
Centranthus ruber	Centranthus ruber	0,8 x 0,5 m	Floraison	Buissonnant	Caduc	Soleil	NON
Erysimum 'Bowles Mauve'	Giroflée	0,7 x 0,6 m	Floraison	Buissonnant	Persistant	Soleil	NON
Knautia arvensis	Petite scabieuse	1 x 0,3 m	Fleur à couper, méllifère	Buissonnant	Persistant	Soleil	NON
Leucanthemum vulgare	Marguerite	0,8 x 0,6 m	Fleur à couper	Buissonnant	Caduc	Mi-Ombre	NON
Linaria purpurea	Linaire pourpre	0,8 x 0,3 m	Floraison	Érigé	Caduc	Soleil	NON
Lychnis flos-cuculi	Oeillet des près	0,75 x 0,8 m	Floraison	Érigé	Semi-persistant	Mi-Ombre	NON
Origanum laevigatum	Origan	0,3 x 0,3 m	Médicinale, méllifère	Buissonnant	Caduc	Soleil	OUI
Pulmonaria officinalis	Pulmonaire	0,3 x 0,45 m	Médicinale, méllifère	Étalé	Semi-persistant	Ombre	OUI
Salvia 'Blue note'	Sauge	0,6 x 0,5 m	Méllifère	Buissonnant	Caduc	Mi-Ombre	NON
Salvia nemorosa	Sauge	0,5 x 0,5 m	Méllifère	Buissonnant	Caduc	Mi-Ombre	NON
Salvia pratensis	Sauge des prés	0,75 x 0,3 m	Méllifère	Buissonnant	Caduc	Mi-Ombre	NON
Schizostylis coccinea	Lis des Cafres	0,6 x 0,3 m	Fleur à couper	Buissonnant	Caduc	Soleil	NON
Valeriana officinalis	Valériane	1,2 x 0,8 m	Médicinale	Buissonnant	Caduc	Mi-Ombre	NON
Verbena officinalis	Verveine	0,5 x 0,5 m	Médicinale	Érigé	Caduc	Soleil	OUI
Gaura lindheimeri 'Rosy Jane'	Gaura	0,8 x 0,8 m	Floraison longue	Buissonnant	Caduc	Soleil	NON

→ Suite du tableau

Liste d'essences végétales proposées pour les jardinets : Limites B

→ Suite du tableau

Nom Latin	Nom vernaculaire	Dimension (H x L)	Utilisation	Port	Caduc/Persistant	Exposition	Comestible ou non
Couvre-sol							
Ajuga reptans	Bugle rampant	0,2 x 1 m	Médicinale	Tapissant	Persistant	Mi-Ombre	OUI
Campanula rotundifolia	Campanule à feuilles rondes	0,2 x 0,2 m	Floraison	Étalé	Semi-persistant	Mi-Ombre	NON
Dianthus deltoides	Œillet couché	0,2 x 0,3 m	Floraison	Tapissant	Persistant	Soleil	NON
Galium odoratum	Aspérule odorante	0,15 x 0,3 m	Médicinale	Tapissant	Persistant	Ombre	OUI
Geranium endressii	Geranium vivace d'Endress	0,45 x 0,6 m	Floraison	Étalé	Semi-persistant	Ombre	NON
Geranium macrorrhizum	Géranium vivace rhizomateux	0,5 x 0,6 m	Floraison	Étalé	Semi-persistant	Ombre	NON
Geranium Rozanne	Géranium vivace 'Rozanne'	0,5 x 0,6 m	Floraison	Étalé	Caduc	Ombre	NON
Geranium sylvaticum 'Album'	Géranium vivace des bois	0,5 x 0,6 m	Floraison	Étalé	Semi-persistant	Ombre	NON
Hedera helix	Lierre commun	0,10 x 5 m	Couvre-sol, Grim pant	Tapissant	Persistant	Ombre	NON
Vinca minor	Petite pervenche	0,15 x 1 m	Floraison longue	Tapissant	Persistant	Mi-Ombre	NON
Nom Latin	Nom vernaculaire	Dimension (H x L)	Utilisation	Port	Caduc/Persistant	Exposition	Comestible ou non
Arbustes bas							
Abélia	Abelia chinensis	1,5 x 1,5 m	Haie fleurie	Étalé	SP	Soleil	NON
Camelia du japon	Camelia japonica 'Hagoromo'	1,5 x 0,8 m	Haie fleurie	Buissonnant	P	Mi-Ombre	NON
Oranger du Mexique	Choisya ternata	1,5 x 1,5m	Haie fleurie	Arrondi	C	Mi-Ombre	NON
Oranger du Mexique 'Astec pearl'	Choisya ternata 'Aztec pearl'	1,5 x 1,5m	Haie fleurie	Arrondi	C	Mi-Ombre	NON
Deutzie gracieuse	Deutzia Gracilis	1 x 1 m	Haie fleurie	Buissonnant	C	So / Mi-Ombre	NON
Fusain ailé nain	Euonymus alatus 'compactus'	1*1,5	Haie fleurie	Buissonnant	C	Mi-ombre	NON
Véronique arbustive	Hebe	1,2 x 1,2 m	Haie fleurie	Buissonnant	P	Mi-Ombre	NON
Neillie	Neillia affinis	1,5 x 1,5 m	Haie fleurie	Buissonnant	C	Mi-ombre	NON
Potentille arbustive 'Abbotswood'	Potentilla fruticosa 'Abbotswood'	0,75 1,2 m	Haie fleurie	Arrondi	C	Soleil	NON
Cassissier	Ribes nigrum	1,5 x 1,2 m	Fruitière	Buissonnant	C	Soleil	OUI
Groseiller	Ribes odoratum	1,5*1,5	Haie fleurie	Buissonnant	C	Soleil	NON
Groseiller à maquereau	Ribes uva-crispa	1,8 x 1,5 m	Fruitière	Buissonnant	C	Soleil	OUI
Sarcococa	Sarcococca confusa	1,5 x 1,5 m	Haie fleurie	Buissonnant	P	Mi-Ombre	NON
Viorne obier 'Compactum'	Viburnum opulus 'Compactum'	1,5*1,5m	Haie champêtre	Buissonnant	C	mi - ombre	NON

Traitement paysager des limites séparatives privées/publiques : Limites C

Il s'agit de la limite Sud des lots 4, 5, et 6. Elle peut rester entièrement ouverte, mais si la matérialisation de la limite est souhaitée, elle pourra être constituée d'une haie, d'une hauteur maximale de 1,60m plantée en retrait de 1m minimum de la limite de propriété. Les haies seront composées d'essences rustiques, locales, et variées : se référer à la liste des essences préconisées au chapitre « limites de mitoyenneté ».

Cette haie pourra éventuellement être doublée par un grillage de type :

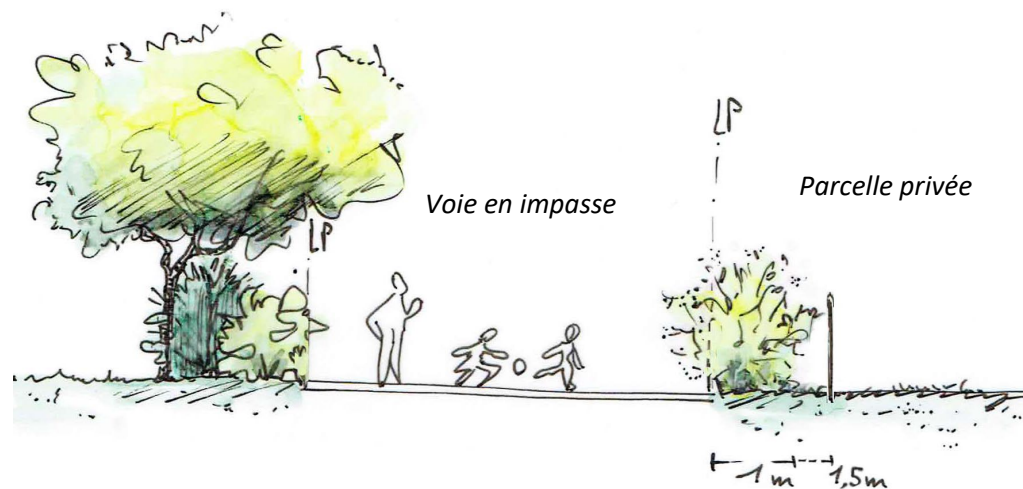
(Voir photos au chapitre limites B)

- Grillage décoratif treillis carré ou rectangulaire (maille Galva.)
- Grillage à moutons
- Piquets châtaigner et câbles
- Ganivelles et câbles tendeurs

D'une hauteur maximale de 1,50 m par rapport au terrain naturel. S'il existe, le grillage sera implanté à l'intérieur du lot, à 1m minimum de la limite parcellaire pour être masqué par la végétation.



Type d'arbustes champêtre à port libre



Haie arbustive de port libre
avec ou sans clôture à l'arrière
Facultatives et non fournies

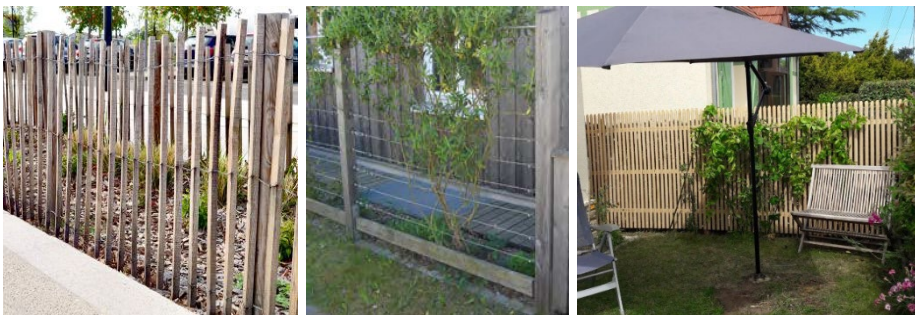
Traitement paysager des limites de mitoyenneté

Les limites de mitoyenneté pourront être plantées de haies privées (1) ou d'une haie mitoyenne (2). Les plantations sont à la charge des acquéreurs.

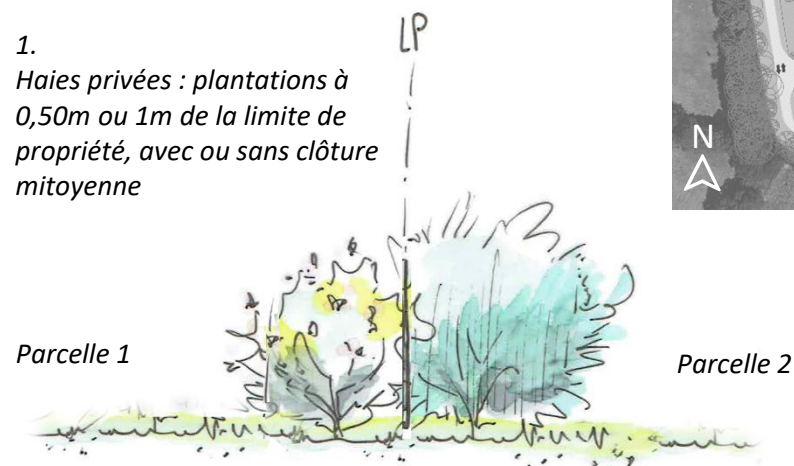
Constituée d'un mélange d'arbustes persistants et caducs de hauteur maximale de 2m, ces haies en port libre nécessiteront un entretien limité, se référer au tableau des essences préconisées ci-après. Voir également les Recommandations générales : Taille en port libre. Les végétaux seront plantés à un minimum de 50 cm de la limite de propriété, en fonction de leur hauteur à maturité (voir recommandations générales : Distances de plantation).

Clôtures mitoyennes autorisées :

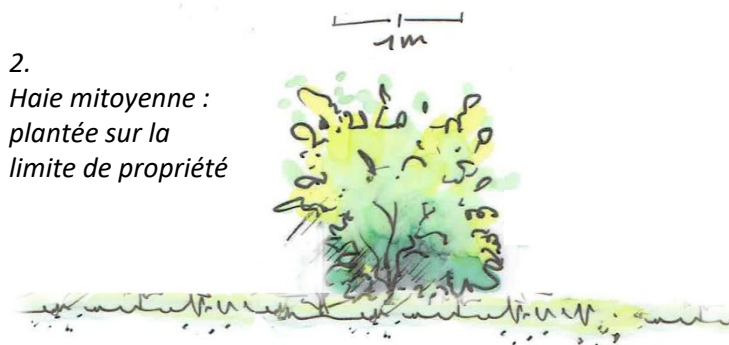
- Grillage décoratif treillis carré ou rectangulaire (maille Galva.)
- Grillage à moutons
- Piquets châtaigner et câbles
- Ganivelles et câbles tendeurs
- Panneau en châtaigner semi-jointif



1. Haies privées : plantations à 0,50m ou 1m de la limite de propriété, avec ou sans clôture mitoyenne



2. Haie mitoyenne : plantée sur la limite de propriété



Facultatives et non fournies

Traitement paysager des limites de mitoyenneté : particularité de la limite Est (lots 3, 6 et 9)

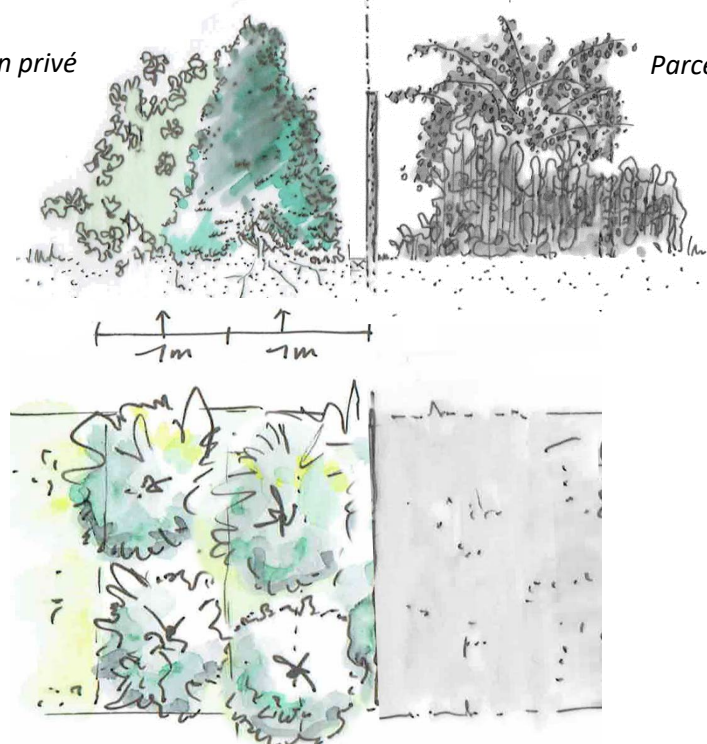
En limite Est des lots 3, 6 et 9, une haie champêtre pourra être plantée. Les plantations sont à la charge de l'acquéreur.

Constituée d'un mélange d'arbustes persistants et caducs, cette haie nécessitera un entretien limité, le développement des arbustes devra être laissé en port libre (voir Recommandations générales : Taille en port libre). Les végétaux seront plantés à plus de 50 cm de la limite de propriété selon leur hauteur à maturité (voir recommandations générales : Distances de plantation). Se référer à la liste des essences préconisées page suivante.



Jardin privé

Parcelle voisine



Haie champêtre plantée sur 1 rang ou 2 rangs en quinconces
Facultative et non fournie



Liste prescriptive d'essences arbustives pour les limites mitoyennes, limites Est, A, B et C

Préconisations valables également pour les limites mitoyennes, limites Est, A, B et C

Code	Nom vernaculaire	Nom Latin	Dimension (H x L)	Utilisation	Port	Caduc/ Persistant	Exposition	Comestible ou non
Arbustes								
	Abélia	Abelia grandifolia 'EdouardGouche'	1,5 x 2 m	Haie fleurie	Étalé	SP	Soleil	NON
	Abélia	Abelia chinensis	1,5 x 1,5 m	Haie fleurie	Étalé	SP	Soleil	NON
	Aronia	Aronia arbutifolia	2 x 3 m	Haie fleurie, mélifère	Ouvert	C	Mi-Ombre	OUI
	Aronia	aronia x prunifolia	1,5 x 2	Haie fleurie	Ebouriffé	C	Soleil	NON
	Camelia du japon	Camelia japonica 'Hagoromo'	1,5 x 0,8 m	Haie fleurie	Buissonnant	P	Mi-Ombre	NON
	Oranger du Mexique	Choisya ternata	1,5 x 1,5m	Haie fleurie	Arrondi	C	Mi-Ombre	NON
	Oranger du Mexique 'Astec pearl'	Choisya ternata 'Aztec pearl'	1,5 x 1,5m	Haie fleurie	Arrondi	C	Mi-Ombre	NON
	Cornouiller	Cornus alba	3 x 3 m	Haie fleurie	Buissonnant	C	Soleil	NON
	Cronouiller sanguin	Cornus sanguinea	3x 2,5 m	Haie	Buissonnant	C	soleil	NON
	Cornouiller bas	Cornus stolonifère 'Budds Yellow'	2 x 4 m	Haie fleurie	Étalé	C	Soleil	NON
	Deutzie gracieuse	Deutzia Gracilis	1 x 1 m	Haie fleurie	Buissonnant	C	So / Mi-Ombre	NON
	Deutzia	Deutzia scraba	2,5 x 2 m	Haie fleurie	Buissonnant	C	Mi-Ombre	NON
	Escallonia blanc	Escallonia Iveyi	2,5 x 2,5m	Haie fleurie	Buissonnant	P	Soleil	NON
	Fusain ailé	Euonymus alatus	2 x 2,5 m	Haie fleurie	Buissonnant	C	Mi-Ombre	NON
	Fusain ailé nain	Euonymus alatus 'compactus'	1*1,5	Haie fleurie	Buissonnant	C	Mi-ombre	NON
	Fusain d'Europe	Euonymus europaeus	3 x 2 m	Haie fleurie	Buissonnant	C	Mi-Ombre	NON
	Forsythia intermedia	Forsythia	3 x 2 m	Haie fleurie	Buissonnant	C	soleil	NON
	Hamamelis	Hamamelis x intermedia 'arnold Promise'	2 x 2,5 m	Haie fleurie	Buissonnant	C	Soleil	NON
	Véronique arbustive	Hebe	1,2 x 1,2 m	Haie fleurie	Buissonnant	P	Mi-Ombre	NON
	Hortensia	Hydrangea macrophylla	1,5 x 2 m	Haie fleurie	Arrondi	C	Mi-Ombre	NON
	Hortentia à feuille de chêne	Hydrangea quercifolia	1,5 x 2 m	Haie fleurie	Étalé	SP	Mi-Ombre	NON
	Corète du Japon	Kerria japonica	2 x 3 m	Haie fleurie	Buissonnant	C	soleil	NON
	Mauve en arbre	Lavatera olbia 'Rosea'	2 x 2 m	Haie fleurie	Buissonnant	SP	Soleil	NON
	Chèvrefeuille d'hiver	Lonicera fragrantissima	2 m x 3 m	Haie fleurie	étalé bas	C	Mi-Ombre	NON
	Chèvrefeuille buissonnant	Lonicera standishii	2 x 2 m	Haie fleurie	Buissonnant	SP	Toute exposition	NON
	Neillie	Neillia affinis	1,5 x 1,5 m	Haie fleurie	Buissonnant	C	Mi-ombre	NON
	Potentille arbustive 'Abbotswood'	Potentilla fruticosa 'Abbotswood'	0,75 1,2 m	Haie fleurie	Arrondi	C	Soleil	NON
	Grenadier à fleur	Punica granatum	2,5 x 5 m	Fruitière	Arrondi	C	Soleil	OUI
	Cassissier	Ribes nigrum	1,5 x 1,2 m	Fruitière	Buissonnant	C	Soleil	OUI
	Groseiller	Ribes odoratum	1,5 x 1,5 m	Haie fleurie	Buissonnant	C	Soleil	NON
	Groseiller à fleur	Ribes sanguineum	2 x 2 m	Fruitière	Buissonnant	C	Soleil	OUI
	Groseiller à maquereau	Ribes uva-crispa	1,8 x 1,5 m	Fruitière	Buissonnant	C	Soleil	OUI
	Eglantier	Rosa canina	3 x 1,5 m	Méllifère, médicinale	Buissonnant	SP	Soleil	OUI
	Rosier pimprenelle	Rosa pimpinellifolia	1 x 1,2 m	Méllifère, médicinale	Buissonnant	SP	Soleil	OUI

Suite du tableau



Liste prescriptive d'essences arbustives pour les limites mitoyennes, limites Est, A, B et C

→ Suite du tableau

Code	Nom vernaculaire	Nom Latin	Dimension (H x L)	Utilisation	Port	Caduc/ Persistant	Exposition	Comestible ou non
Arbustes								
	Eglantier	Rosa virginiana	1 x 1,2 m	Méllifère, médicinale	Buissonnant	SP	Soleil	OUI
	Framboisier	Rubus idaeus	1,5 x 1,5 m	Fruitière	Arrondi	C	Soleil	OUI
	Sarcococa	Sarcococca confusa	1,5 x 1,5 m	Haie fleurie	Buissonnant	P	Mi-Ombre	NON
	Spirée	Spiraea thunbergii	1,5*2	Haie fleurie	Ebouriffé	C	Soleil	NON
	Spirée du Japon 'Snowmound'	Spirea nipponica 'Snowmound'	2 x 2,5 m	Haie fleurie	Etalé	C	Mi-Ombre	NON
	Syringa microphylla 'Superba'	Syringa microphylla 'Superba'	2 x 2 m	Haie fleurie	Buissonnant	C	Soleil	NON
	Viorne	Viburnum sp	1,3 x 3 m	Haie champêtre	Arrondi	C	Soleil	NON
	Viorne obier 'Compactum'	Viburnum opulus 'Compactum'	1,5 x 1,5 m	Haie champêtre	Buissonnant	C	mi - ombre	NON
	Viorne de burkwood	Viburnum x burkwoodii	2 x 2 m	Haie champêtre	Buissonnant	SP	Mi-Ombre	NON
	Weigélia panaché à fleurs	Weigela x kosteriana 'Variegata'	2 x 1,6 m	Haie fleurie	Globuleux	C	Mi-Ombre	NON

Nom Latin	Nom vernaculaire	Dimension (H x L)	Utilisation	Port	Caduc/Persistant	Exposition	Comestible ou non
Plantes grimpantes sur clotures							
Chèvrefeuille	Lonicera japonica	6*3m	Floraison : juin - sept.	grimpante	SP	mi - ombre	NON
Clématite	Clematis Armandii	6*3	Floraison : mars	grimpante	P	mi - ombre	NON
Clématite	Clematis montana grandiflora	10*4m	Floraison : juin - juillet	grimpante	C	mi - ombre	NON
Solanum	Solanum laxum	8*5m	Floraison : avril - novembre	grimpante	SP	soleil	NON
Faux jasmin	Trachelospermum jasminoides	6*3m	Floraison : juin - septembre	grimpante	P	soleil	NON
Passiflore	Passiflora caerulea	7m	Floraison : juillet - nov	grimpante	C	soleil	NON

Collecte des eaux pluviales

Pour des raisons à la fois écologique, économique et esthétique, tout le projet de collecte des eaux pluviales est prévu par voies aériennes (caniveau ou noues) sur l'ensemble de l'espace public du projet d'aménagement.

Des massifs d'infiltration devront être mis en œuvre sur chacun des lots suivant les directives données dans le règlement de lotissement. Ces massifs ont pour objet l'infiltration d'une partie des eaux pluviales. Le trop-plein de ces ouvrages sera évacué en surface vers les espaces publics.

La phase de chantier est la plus délicate pour la mise en œuvre de ces dispositifs. Le colmatage des massifs et des fonds des fouilles peut engendrer le dysfonctionnement des ouvrages. Une attention particulière doit être apportée par les constructeurs et les entreprises.

La mise en œuvre de ces dispositifs modifie les principes habituels de construction des pavillons. Nous attirons l'attention des constructeurs afin qu'ils adaptent leurs principes constructifs (drainage périphérique, canalisation de collecte des gouttières, remblaiement des tranchées, entretien des ouvrages, etc...).

Pour un bon fonctionnement de l'écoulement des eaux pluviales, les cotes minimales de rez-de-chaussée imposées par le règlement de lotissement et reportées sur les plans de commercialisation devront être impérativement respectée.

Accès aux lots ou enclaves privatives des stationnements

Les enclaves privatives des stationnements seront réalisées par acquéreurs des lots.

Ils devront respecter les dimensions indiquées dans le règlement de lotissement, à savoir 6m de large par 5m minimum de profondeur.

Les pentes des enclaves privatives sont imposées et reportées sur le plan de composition

Les revêtements perméables imposés pour limiter l'imperméabilisation des sols et être en cohérence avec le principe de collecte des eaux pluviales en surface mis en œuvre dans le quartier.

Les cheminement et voie de circulation ou manœuvre des véhicules sur le lot devront également privilégier les revêtements perméables.

Les matériaux utilisés peuvent être des graviers, des dalles enherbées, pavés avec joints enherbés, béton poreux, enrobé drainant....

Il est également possible de mettre en œuvre des solutions mixtes telles que proposées sur les schémas ci-dessous.

