atelier du CANAL

nexity
Foncier Conseil

PLEURTUIT

Z.A.C. DE L'AEROPORT

Cahier des prescriptions Architecturales et paysagères

08 Novembre 2005

21 Bld Franklin Roosevelt
CS 33105
35031 RENNES CEDEX
02 99 22 78 00 Tel
02 99 22 78 01 Fax
Em:atcanal@wanadoo.fr

atelier du CANAL

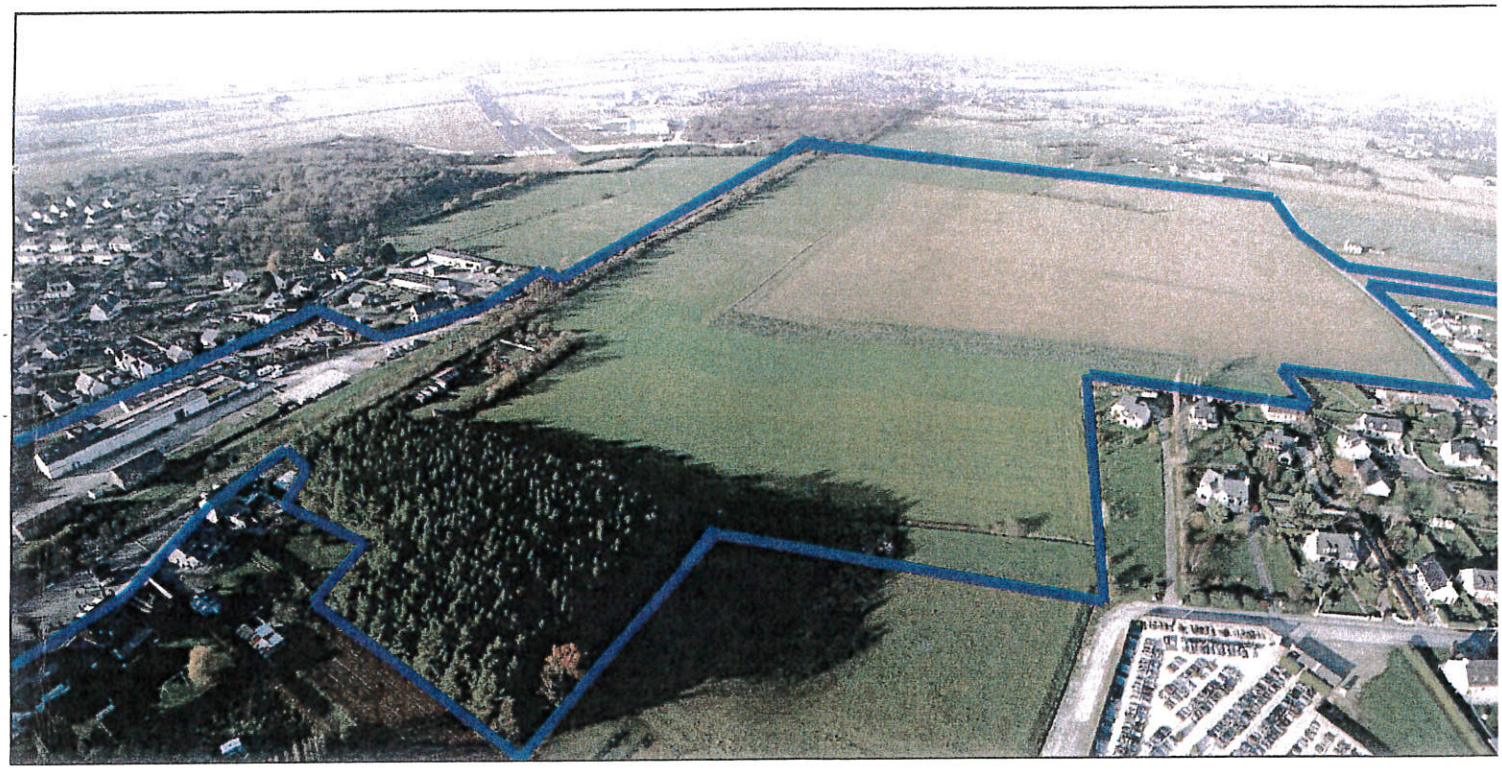
idea RECHERCHE

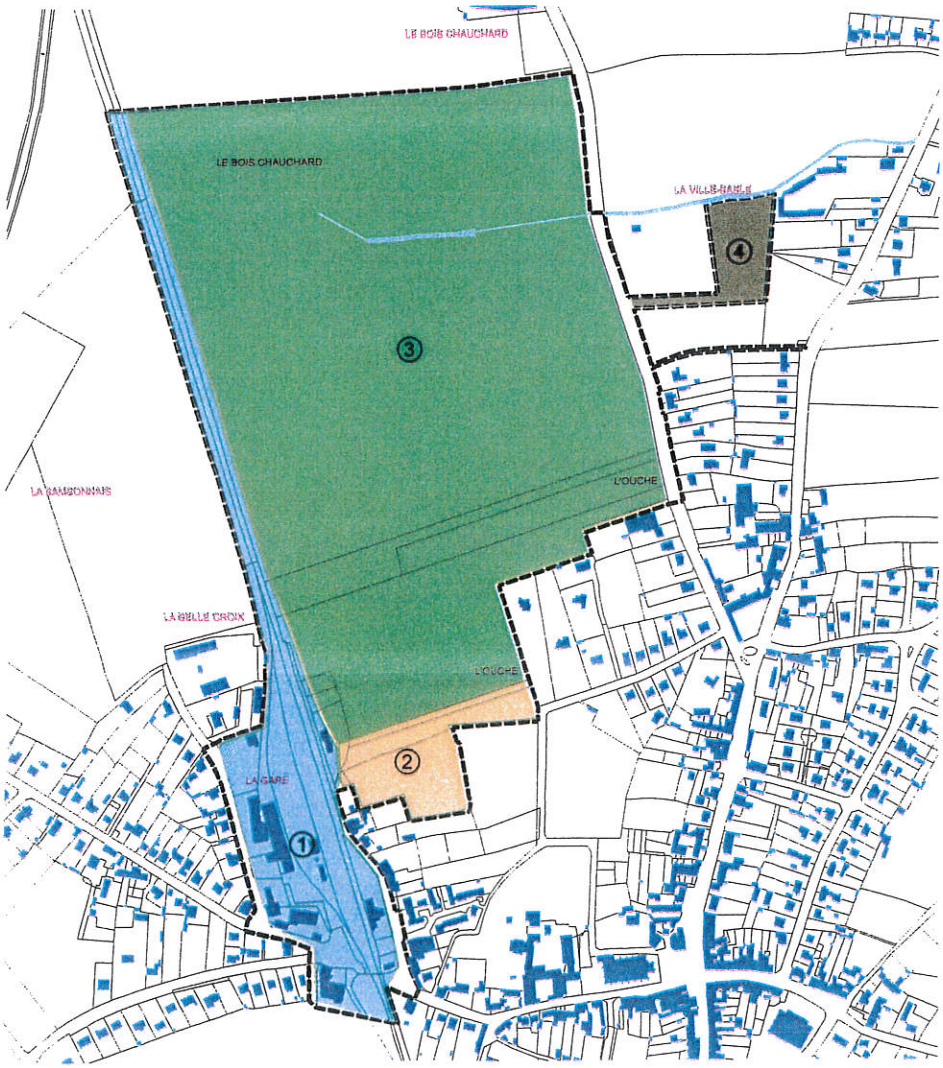
CERCIA

AMCO
BET Aménagement et Construction
5, rue du Louis d'Or
35 000 Rennes
Tél. VRD : 02.99.67.27.88
Tél.Structure : 02.99.67.27.44
Fax. : 02.99.65.43.12

- A- Z.A.C. DE L'AEROPORT - PERIMETRE D'ETUDE - CARACTERISTIQUES 3
- B - PRINCIPES GENERAUX LIES AUX SERVITUDES AERONAUTIQUES 5
- 1 - HAUTEUR 5
1.1 Servitudes aéronautiques de dégagement 5
1.2 Servitudes radioélectriques de protection des installations de navigation et d'atterrissage contre les obstacles (PT2): 7
- 2 - BRUIT 8
2.1 Bruit relatif aux Bruits des Aérodromes 8
- C - secteur UZAm - HABITAT MIXTE (GROUPE - COLLECTIF-INTERMEDIAIRE et INDIVIDUEL) 10
- 1 - RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES 10
1.1 Généralités 10
1.2 Implantation et mitoyenneté 11
1.3 Volumétries, façades et pignons 12
1.4 Aspect extérieur 13
- 2 - PRESCRIPTIONS PAYSAGERES 13
2.1 Généralités 14
2.2 Insertion topographique 14
2.3 Espaces extérieurs 14
2.4 Clôtures 16
- D - secteur UZAi -INDIVIDUEL - 18
- 1- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES 18
1.1 Généralités 18
1.2 Implantation et mitoyenneté 19
1.3 Volumétries, façades et pignons 21
1.4 Aspect extérieur 23
- 2- RECOMMANDATIONS PAYSAGERES : 26
2.1 Stationnements des véhicules 26
2.2 - Clôtures 28
2.3 Espaces verts 31
- E - secteur UZC- SECTEUR ACTIVITES - 34
- 1- RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES 34
1.1 Aspect extérieur 34
- 2- RECOMMANDATIONS PAYSAGERES 35
- F - ANNEXES - 36
Nomenclature des végétaux (liste non exhausive) 36

- A- Z.A.C. DE L'AEROPORT - PERIMETRE D'ETUDE - CARACTERISTIQUES





SITE D'IMPLANTATION DE LA ZAC DE L'AEROPORT

Le site d'étude est composé de quatre secteurs spécifiques :

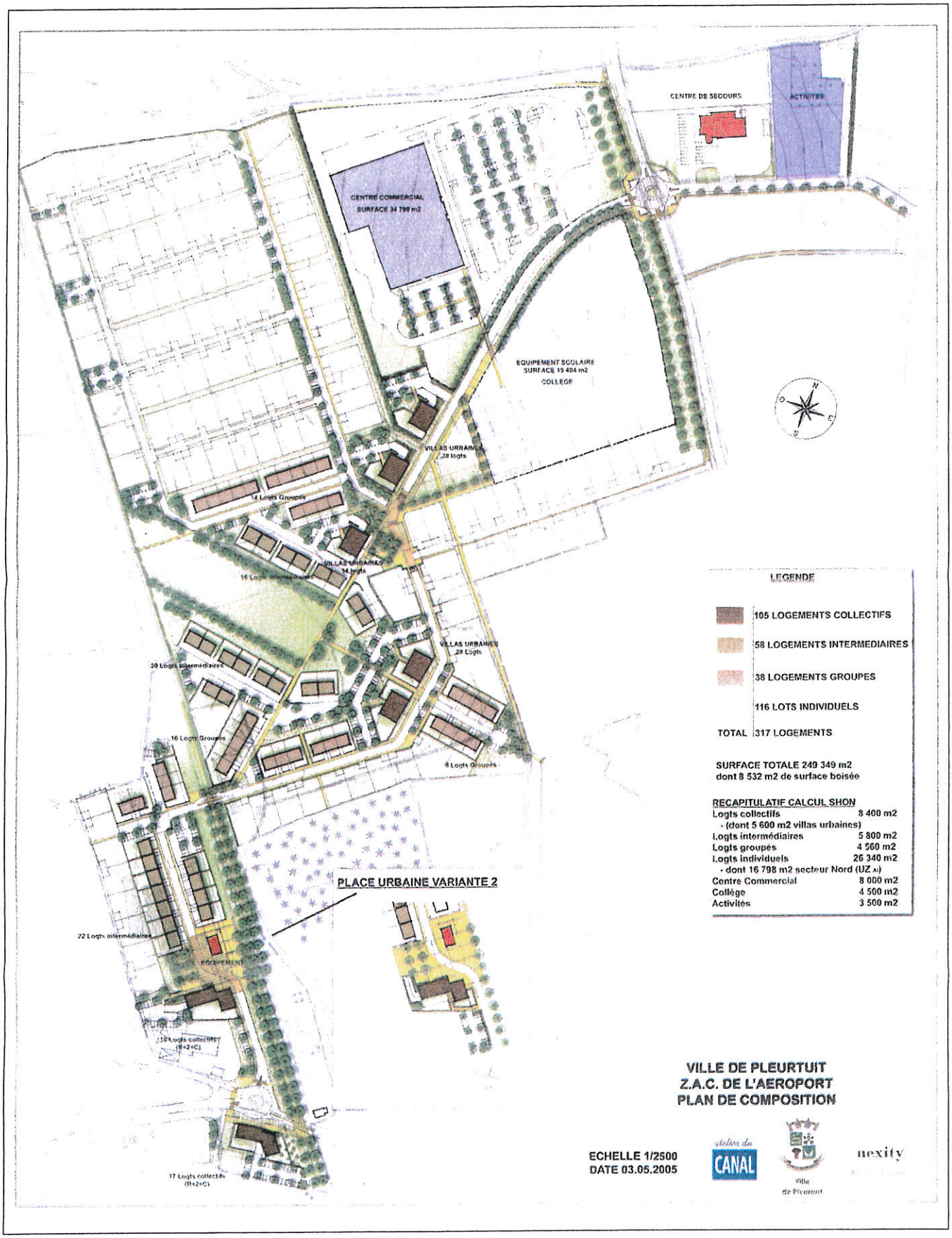
- **secteur 1** : ce secteur est constitué des anciennes emprises SNCF. En plus de l'ancienne voie réhabilitée en chemin de randonnée (piéton-cycle), la ZAC englobe le site de l'ancienne gare ainsi que les bâtiments connexes (principalement des hangars, situés de l'autre côte de la voie). On trouve de plus une vieille bâtisse au coeur de cet espace ferroviaire, un bâtiment d'activité et la maison des associations.

- **secteur 2** : cet espace en limite de la zone agglomérée est principalement occupé par un boisement de résineux, bordée par une prairie au nord.

- **secteur 3** : composé de parcelles agricoles, ce secteur de 20 ha constitue deux tiers de la superficie totale du périmètre d'étude.

- **secteur 4** : de plus petite superficie, ce secteur actuellement cultivé est à proximité de plusieurs pavillons (majoritairement des années 70-80).

PLAN DE MASSE (Document indicatif)



PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS (1/2500 ème)

PRESENTATION DU PROJET

Le parti d'aménagement s'appuie sur les orientations suivantes :

1- Renforcer l'attractivité de Pleurtuit :

- inscrire une réserve foncière pour "équipement public à créer",
- conforter et valoriser l'offre commerçante et artisanale par la création d'un centre-commercial et d'un secteur pour activités,
- aménager un espace public commun (espace de quartier) fédérateur du tissu de la ZAC.

2- Affirmer la valeur d'interface de cet espace :

- prolonger une morphologie urbaine de centre-ville en relation avec l'existant,
- varier l'offre en habitat en terme de morphologie ou/et de typologie qualifiant la transition entre habitat pavillonnaire et habitat urbain (diversité des modèles architecturaux, cf. Exemples de typologies bâties pages suivantes),

Le programme des constructions propose une diversité de l'offre en terme d'habitat :

- des lots libres, en limite d'opération, qui assurent la continuité avec les quartiers pavillonnaires voisins ou qui assurent une transition douce avec l'espace rural,

- des logements collectifs en R+2+combles. Positionnés au coeur de l'opération, ils participent à la création d'un pôle urbain ou s'inscrivent, le long de l'axe piéton principal, en accroche avec le centre ville en terme de densité. Trois d'entre eux (lots A,B,C) s'apparentent à des "villas urbaines" ouvertes sur les quatre façades,

- des logements intermédiaires en R+1+combles. Ils correspondent à de l'habitat individuel superposé,

- des logements groupés.

- assurer la perméabilité fonctionnelle de cet espace en assurant par un maillage piétons/cycles en lien avec l'existant, articulé sur l'axe vert, support à la valorisation de l'espace public,
-créer une liaison interquartier qui permette de connecter les futurs équipements au reste de la ville sans imposer un transit par l'hypercentre (Place du général de Gaulle).

3- Affirmer la valeur paysagère

- prendre en compte le parcours des eaux pluviales dans la trame verte par la réalisation de noues enherbées ou de bassins, support à la trame des chemins piétons/cycles et au cloisonnement végétal entre les différents secteurs d'habitat,
- affirmer l'axe nord-sud : élément de structuration de l'espace public ou mail (entrée ouest de Pleurtuit),
- paysager l'entrée nord en interface avec le centre commercial et l'équipement public,
- varier et dimensionner les espaces de proximité en relation avec la morphologie et la situation par rapport au centre : prairie-square-place-chemin,
- affirmer la limite urbaine au nord par la création d'un cordon vert.

Le projet d'aménagement se décline de part et d'autre de la voie nord-sud, qui a pour caractéristiques :

- un tracé sinueux (sécurité),
- des profils variés en relation avec l'organisation du bâti,
- des carrefours traités en giratoire aux jonctions avec les axes de pénétration symbolisant les entrées de ville.

Ce traitement séquentiel définit quatre secteurs :

- au nord : le boulevard

La voie en position médiane plantée d'arbres d'alignement dessert les différents équipements à créer (centre de secours, gendarmerie, centre commercial, équipement public)

- au centre : la rue

L'axe dessert ici les secteurs d'habitat (individuel, groupé, collectif). Sur celui-ci convergent des voies à caractère résidentiel qui cadrent des coeurs d'îlots, aménagés autour d'espaces publics (traitement minéral ou végétal) ou qui irrigent des constructions pavillonnaires en linéaire.

- deux points singuliers :
  - Au nord, la place verte s'articule autour de bassins tampons, ou bien se décline en prolongement du bâti sous forme d'un square planté. Sur cet espace convergent plusieurs chemins piétons/cycles. La place verte est le carrefour d'accès au secteur pavillonnaire situé au nord ouest.
  - Au sud, la traversée du chemin vert est formalisée par des plantations d'alignement.

- au sud: le mail

L'axe dessert un habitat plus dense (logement intermédiaire) en parallèle à l'axe vert.

- deux éléments particuliers : Le parvis ou square minéral en relation avec un équipement public et le giratoire en entrée ouest de la ville.

- au nord-ouest: le lotissement jardin

La trame bâtie du secteur s'organise autour d'un réseau de noues enherbées et d'accotements paysagers. Ce réseau converge vers une noue principale nord-sud, véritable espace tampon entre le secteur d'habitat et le centre commercial, avec pour exutoire la place verte.

Parallèlement à cette organisation, se structure la trame verte avec, en superposition, le maillage de chemins piétons/cycles qui a pour objectifs de :

- relier le nouveau quartier au centre-ville,
- mettre en relation les différents secteurs d'habitat.

La définition du plan vert s'appuie sur différentes échelles:

- échelle de l'îlot : accompagnement paysager de la voie, noue enherbée en fond de parcelle, chemin planté,
- échelle du quartier : square, place verte, prairie centrale,
- échelle de la ville : entrée de ville, axe vert.

Le projet dans son ensemble prévoit environ 315 logements (cf. Programme des constructions) répartis de la façon suivante :

- collectifs : 103 logements
- intermédiaires : 58 logements
- groupés : 38 logements
- lots libres : 116 logements

917

EXEMPLES DE TYPOLOGIES BATIES

Habitat groupé

Habitat groupé

Habitat intermédiaire (semi-collectif)

Habitat intermédiaire (semi-collectif)

Collectif de type " villa urbaine"

Collectif de type " villa urbaine"

Collectif

Collectif

- B - PRINCIPES GENERAUX LIES AUX SERVITUDES AERONAUTIQUES

- 1 - HAUTEUR

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout de toiture ou sommet de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

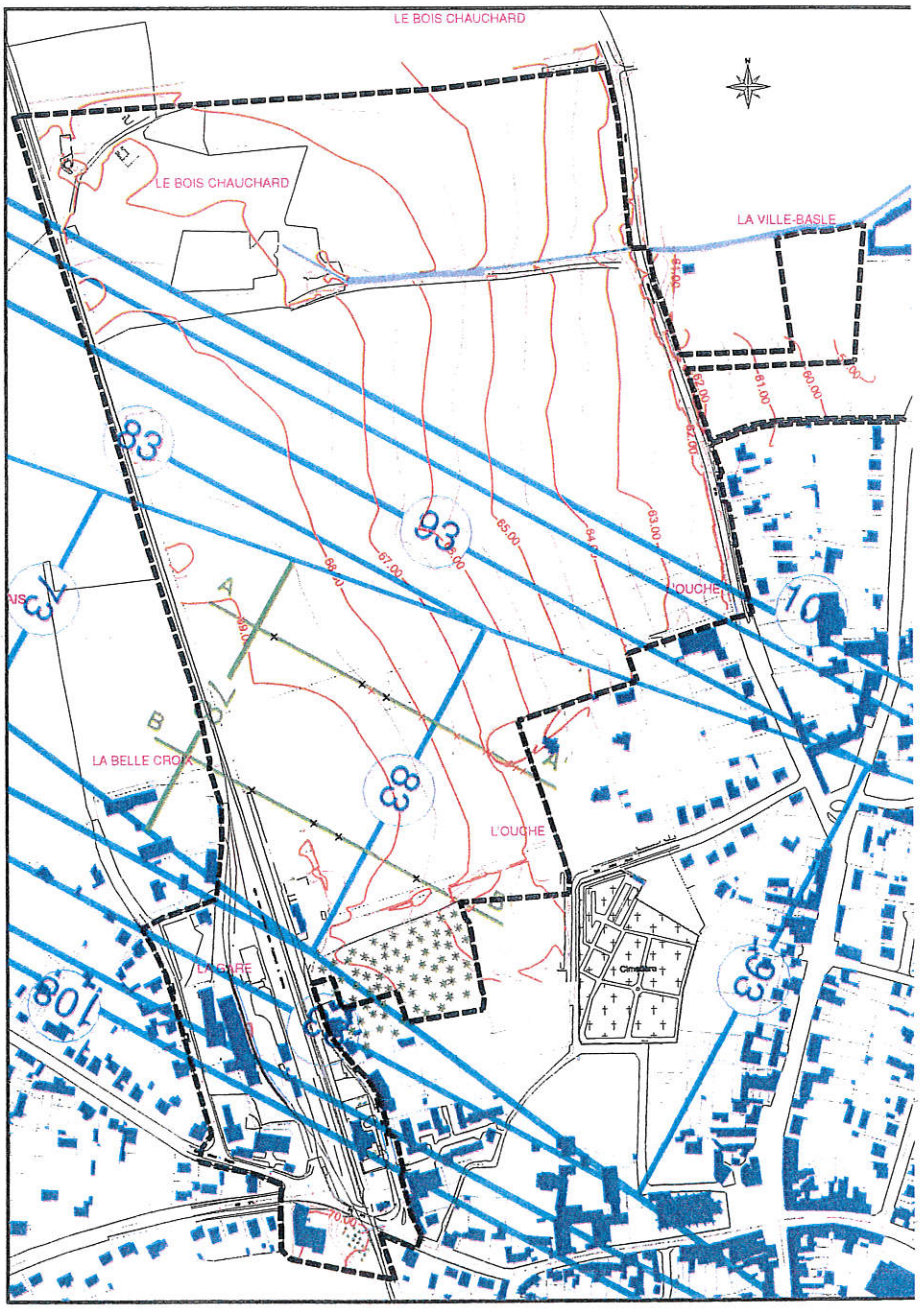
➔ **Le secteur de la ZAC se trouve à proximité de l'aéroport de Pleurtuit, dans le prolongement de sa voie secondaire. Cette dernière génère des servitudes en terme de hauteur des constructions sur les zones avoisinantes.**

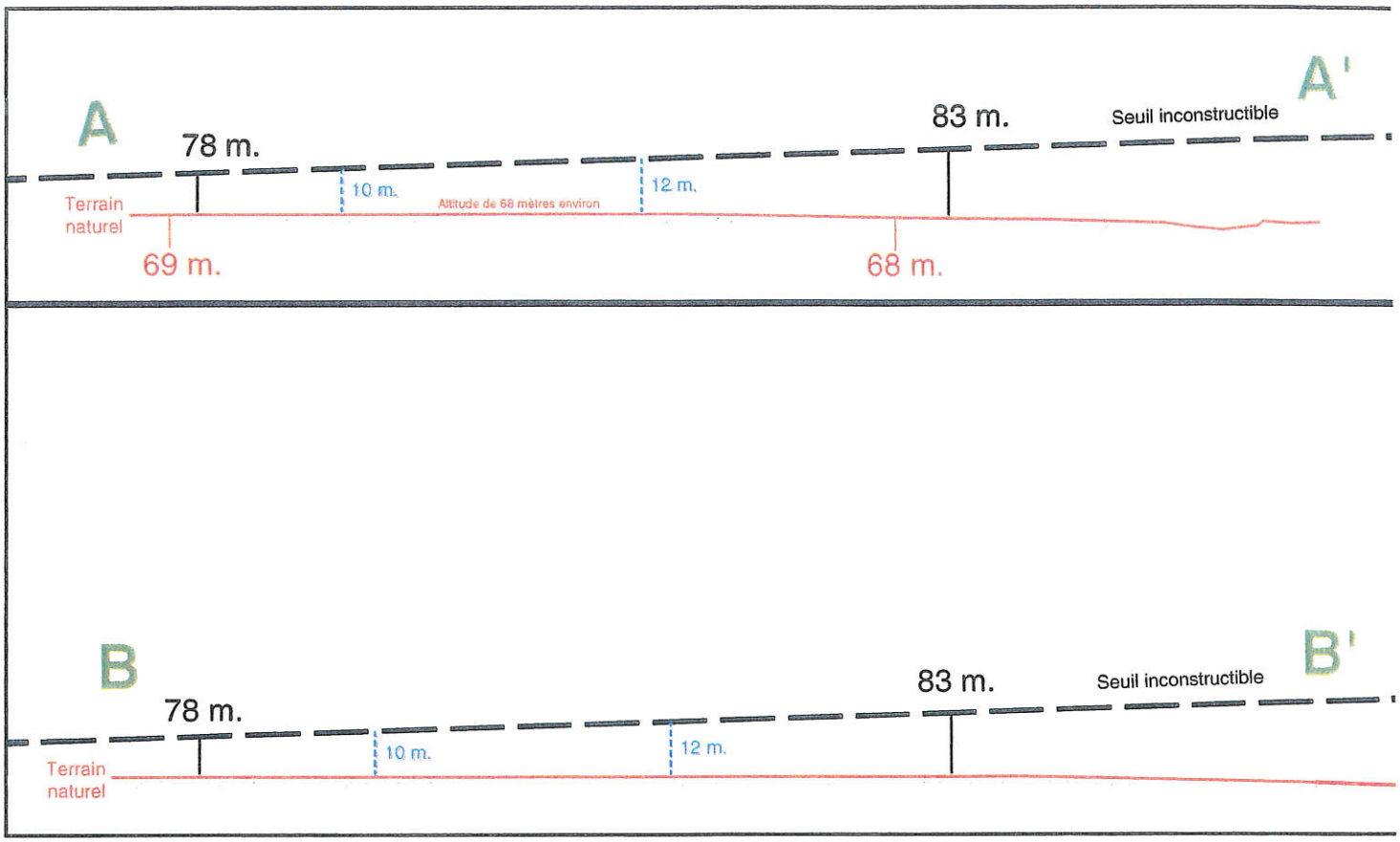
1.1 Servitudes aéronautiques de dégagement

Le secteur le plus sensible concerne le sud-ouest de la ZAC, c'est à dire l'espace en continuité de la piste secondaire de l'aéroport. Les servitudes interdisent de dépasser une altitude proche de 83 mètres NGF, alors que la topographie du site se situe aux alentours de 69 mètres NGF (secteur relativement plat).

Les profils (page suivante) permettent d'illustrer plus précisément ces servitudes. **Ceci démontre que les constructions seront contraintes en terme de hauteur sur certains secteurs de la ZAC.**

Enfin, il est à préciser que **le seuil s'applique aux obstacles massifs**, facilement visibles pour les pilotes. Si l'on réalise des obstacles filiformes (cheminées, antenne, pylône), il est impératif de les baliser s'ils se trouvent dans une bande de 10 mètres en dessous du seuil général (ces obstacles sont moins visibles pour les pilotes). Le balisage doit être diurne (couleur rouge et blanche) et nocturne (lumière au sommet de l'édifice).





Profil topographique de part et d'autre du faisceau dans l'axe de la piste secondaire.

Dans le secteur le plus proche de la piste secondaire de l'aéroport, la servitude interdit aux constructions de dépasser 9 mètres de hauteur. Cette contrainte diminue rapidement lorsque l'on se déplace vers l'est, puisque la hausse du seuil se conjugue à pente naturelle descendante.

Cette servitude présente donc une contrainte forte sur un point précis, le projet de ZAC devra composer avec cet élément..

1.2 Servitudes radioélectriques de protection des installations de navigation et d'atterrissage contre les obstacles (PT2):

Les servitudes reportées sur le plan sont générées par le radiophare omnidirectionnel VHF (VOR) et le mesureur de distance (DME). Ces servitudes sont de type secondaires, elles contraignent donc la hauteur maximale hors sol des obstacles. L'impact est réduit sur la ZAC, puisque la plus forte contrainte correspond à une hauteur de 20 mètres, à l'extrême ouest du site.

- 2 - BRUIT

2.1 Bruit relatif aux Bruits des Aérodromes

La réglementation sur les bruits de trafics aériens est régie par l'existence d'un Plan d'Exposition au Bruit (PEB), à proximité des aéroports.

Depuis 1975, il existe un PEB relatif à l'aérodrome de DINARD-PLEURTUIT.

La réglementation, qui concerne la création ou l'extension d'habitat et d'équipements publics, est la suivante :

L'environnement est partagé en quatre zones d'exposition au bruit décroissantes, en fonction d' un indice dit isopsophique N.

- Zone A où N>96
- Zone B où 89<N<96
- Zone C où 84<N<89
- Extérieur de la zone C où N<84

Le code de l'Urbanisme définit le type de constructions autorisées dans ces zones (article L 147-5 et ch2 de la circulaire du 19 Janvier 1988 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes), à savoir :

- Zone A : les constructions à usage d'habitations sont interdites sauf si nécessaires à l'activité aéronautique, les équipements publics ne sont admis que s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes.

- Zone B : les constructions à usage d'habitations sont interdites sauf si nécessaires à l'activité aéronautique, les équipements publics ne sont admis que s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes. Les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales sont autorisés.

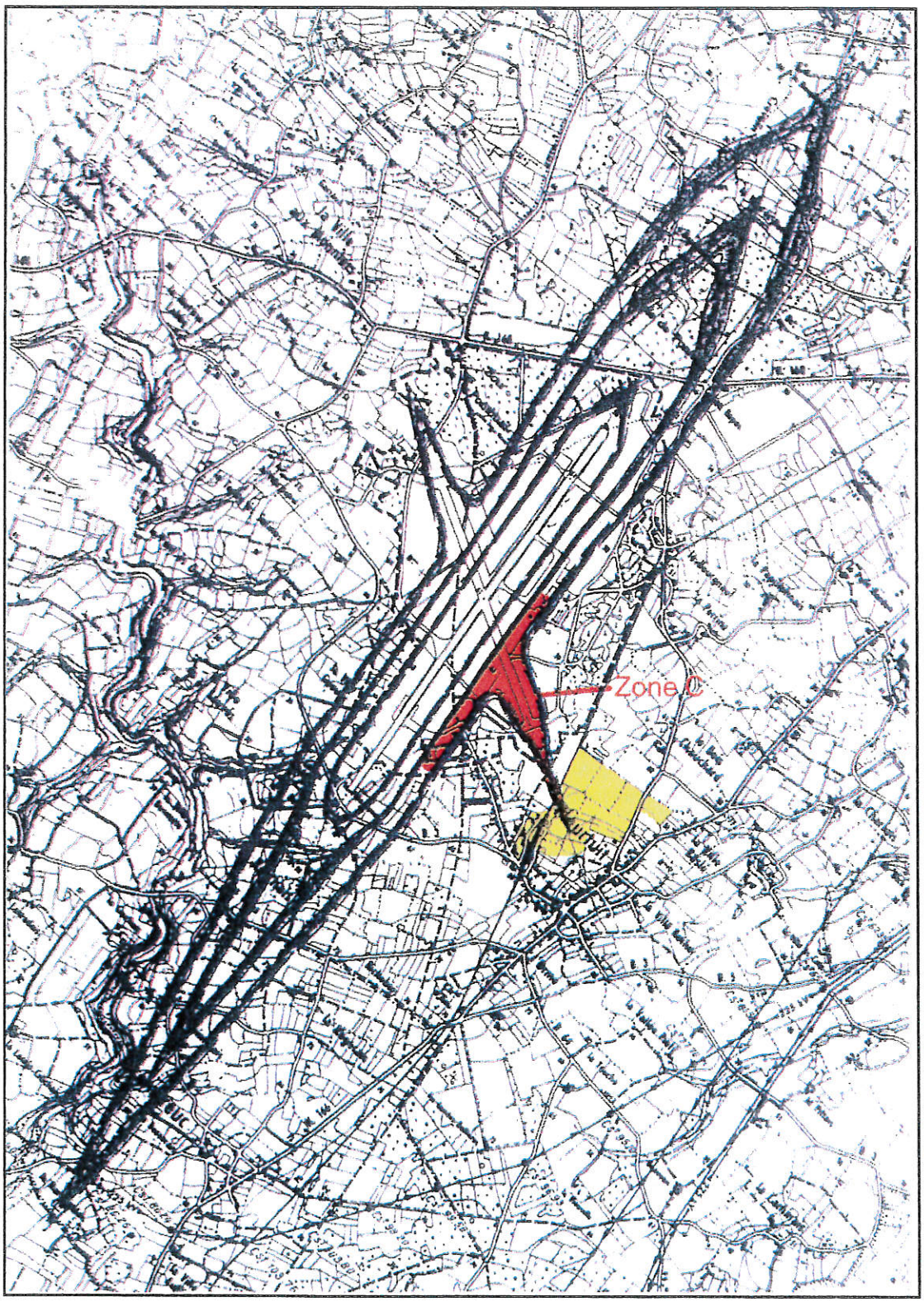
- Zone C : les constructions à usage d'habitations sont interdites sauf si nécessaires à l'activité aéronautique, les équipements publics ne sont admis que s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes. Les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales sont autorisés. Les constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés sont autorisées si elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la population (immeubles collectifs et lotissements interdits).

- **Extérieur de la zone C : aucune contrainte de construction. Isolement minimal Dnat = 30 dB(A).**

➔ **Dans le cas présent, la totalité de la zone réservée au logements est extérieure à la zone C : il n'y a donc pas de contrainte de construction.**

Mis à part la réglementation émanant du PEB, aucune autre réglementation ne régit le bruit provenant des aéronefs.

SCHEMA D'IMPLANTATION SERVITUDES PEB



- C - secteur UZAm - HABITAT MIXTE (GROUPE - COLLECTIF-INTERMEDIAIRE et INDIVIDUEL)

- 1 - RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

1.1 Généralités

Les programmes bâtis structurants réalisés par des opérateurs professionnels concernent essentiellement :
- des immeubles collectifs (notamment des "villas urbaines" ...) , des logements intermédiaires (individuels superposés) , des logements individuels ou groupés.

Ils constituent un enjeu majeur pour la qualité et l'image du quartier.

De ce fait, l'ensemble architectural et urbain devra :

- formaliser et mettre en valeur un espace central de qualité,
- organiser des espaces verts publics à la fois ouverts à tous et plus intimes.

Le travail de conception de chaque opération poursuivra des objectifs complémentaires et similaires :
- participer à une composition urbaine architecturale, paysagère et spatiale d'ensemble cohérente,
- identifier et qualifier les espaces privatifs des opérations au regard de leurs situations et de leurs usages.

La qualité architecturale des constructions sera particulièrement étudiée.

Chaque construction devra maintenir un ensemble cohérent avec son environnement bâti et non bâti.

1.2 Implantation et mitoyenneté

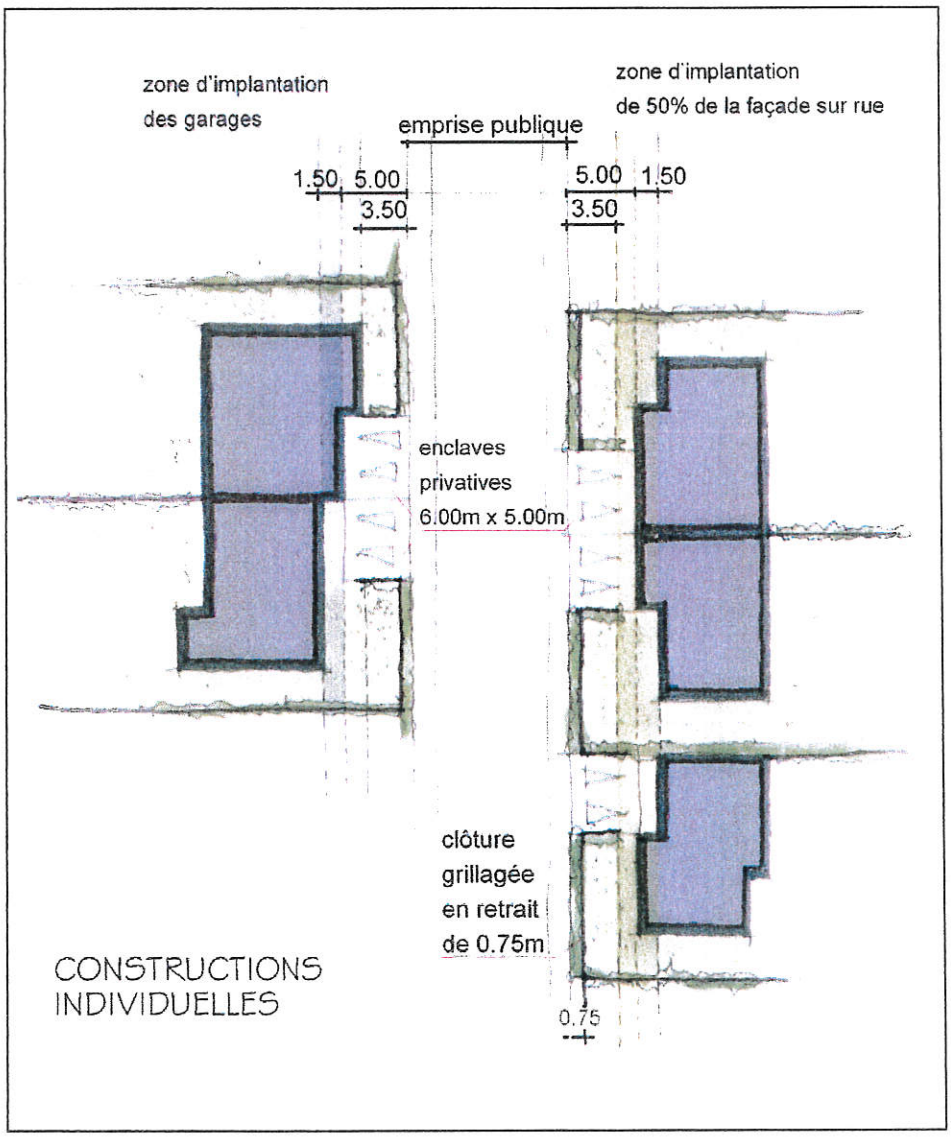
Les constructions devront être implantées à l'intérieur des secteurs constructibles tels qu'ils sont définis sur le document graphique. Le projet de programme global des constructions et les schémas de détails par secteur fixent les principes d'implantation qui devront être respectés.

Implantation par rapport à la voie :
Les constructions seront implantées dans le périmètre constructible indiqué sur chaque plan de vente.

1.2.1- Constructions individuelles

A l'exception des garages, 50% des façades de constructions sur rue, devront être implantées dans une **bande comprise entre 3,50 m et 6,50 m** maximum à compter de l'alignement de la voie. Le reste de la façade qui ne s'implante pas dans la bande, peut s'implanter au-delà de 6.50m.

Les garages devront être implantés en **retrait minimum de 5 m**, à compter de l'alignement de la voie et en **retrait maximum de 6,50 m**.



1.2.2- Logements groupés, intermédiaires (individuels superposés ou collectifs (notamment villas urbaines)

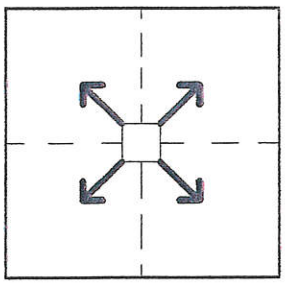
Leur façade sur rue (pouvant comporter des décroches dans la limite de 50% des linéaires de façades) s'implanteront soit à l'alignement, soit en retrait de 1.00 m minimum.

1.3 Volumétries, façades et pignons (logements collectifs, intermédaires et groupés)

1.3.1- Typologies et hauteurs maximales des constructions

Afin d'éviter une hétérogénéité dans le vocabulaire perturbant l'identité du quartier, toute architecture faisant référence à des typologies architecturales régionales, hors Bretagne, trop prononcées ne pourra être acceptée.

La hauteur maximale des logements collectifs correspondra à du R+2+combles.



Les trois collectifs (cf. Programme des constructions, lots A, B, et C) situés au coeur du nouveau quartier, s'apparenteront à des "villas urbaines" ouvertes sur les quatre façades principales. Ils pourront comprendre au moins quatre logements par étage (hors RDC et combles) selon le schéma de principe ci-contre.

Villa urbaine : schéma d'organisation interne

Les logements intermédiaires (cf. Programme des constructions, lots F, G, N, O, P, T et U) devront correspondre à de l'habitat individuel superposé avec en R+1+Combles.

1.3.2- Volumétrie générale

Des dispositifs architecturaux cohérents ou symétriques devront être développés autour des axes de composition. Les projets présentant des déséquilibres dans leur volume (dimensions excessives, tourelles...) seront refusés. Les effets monotones seront notamment évités.

1.3.3- Toitures

Les toitures devront être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise bleue, de zinc naturel ou pré-patiné, de bac acier laqué. Les tuiles rouges ou autres matériaux de couverture de couleur rouge sont proscrits.

Tout type de pente de toiture est accepté, dans la mesure ou le caractère homogène du quartier est respecté. Le volume de la toiture (qu'elle soit en couverture ou en terrasse) devra s'intégrer dans un gabarit à 45° en partant de l'égout du toit. Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de volumes en attique, ainsi que des saillies ponctuelles (corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux).

Les toitures terrasses sont autorisées dans une proportion n'excédant pas 50% de l'emprise de la construction. Les panneaux solaires en toiture sont autorisés.

1.3.4- Volumes secondaires

Les constructions situées en limite de lot libre accorderont un soin particulier à la composition de leurs volumes afin d'assurer la transition avec le tissu urbain et la volumétrie de l'habitat individuel.Une attention particulière sera demandée sur la cohérence architecturale des différents types d'habitat.

1.3.5- Bâtiments annexes et extensions

Les bâtiments annexes, tels que les garages collectifs sont autorisés.

Qu'ils soient attenants ou détachés du volume principal, ces bâtiments annexes doivent être traités avec soin afin de s'intégrer à la composition d'ensemble.L'architecte coordinateur pourra demander à l'acquéreur d'apporter un soin particulier quant à l'intégration paysagère de ces constructions.
Les abris de jardin seront réalisés en bardage bois recouvert d'un vernis ou d'une lasure carbonyle. Les extensions sont autorisées à condition de satisfaire l'ensemble des dispositions précédentes concernant leur aspect et leur implantation et de faire l'objet d'un projet d'ensemble.

1.4 Volumétries, façades et pignons (maisons individuelles)

1.4.1- Typologies

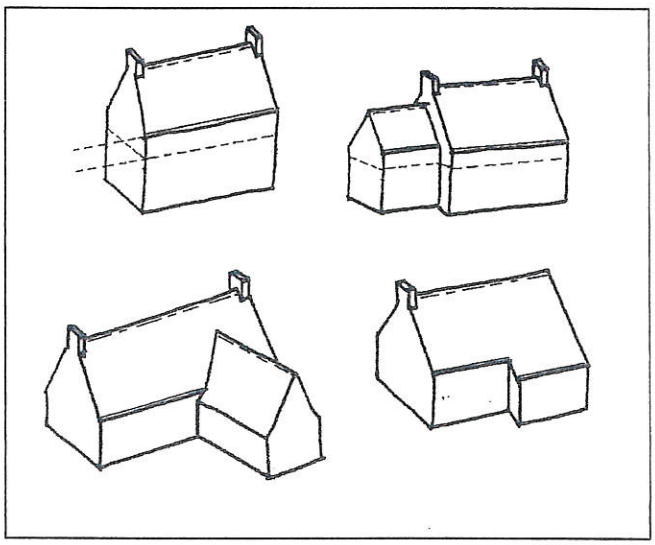
Afin d'éviter une hétérogénéité dans le vocabulaire perturbant l'identité du quartier, toute architecture faisant référence à des typologies architecturales régionales, hors Bretagne, trop prononcées ne pourra être acceptée.

1.4.2- Volumétrie générale

Les éléments architecturaux aux dimensions excessives ou non compatibles avec l'échelle du projet ne seront pas autorisés. Les projets présentant des déséquilibres dans leur volume (dimensions excessives, balustrades, tourelles...) seront refusés.
Les effets monotones seront notamment évités.
Les volumes devront rester simples, respectant l'homogénéité analysée dans les hameaux de type traditionnel.

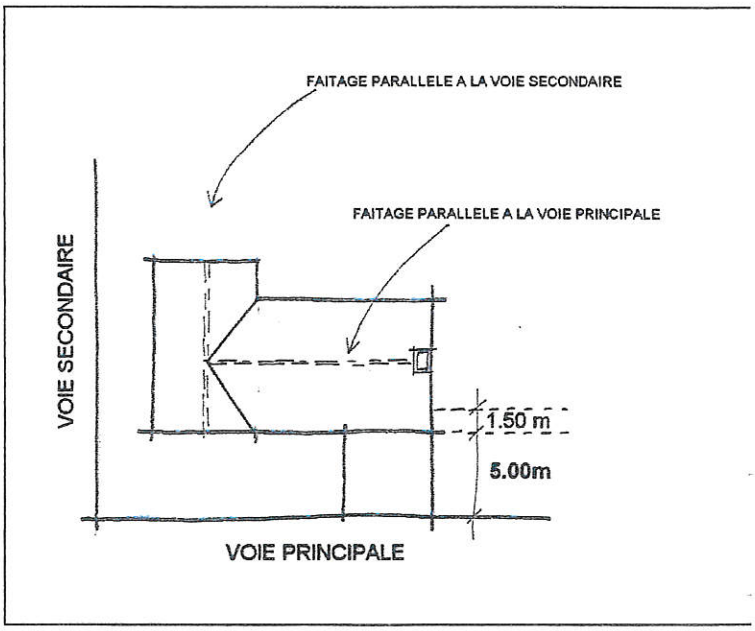
1.4.3- Toitures

De manière générale, la volumétrie des maisons ne devra pas remettre en cause l'homogénéité de la rue.
Les maisons à toiture terrasse, ou à pente faible pourront être autorisées dans le cas où leurs volumétries ne remettent pas en cause de façon excessive l'ordonnancement général de la rue selon le règlement. (Les toitures terrasses sont autorisées dans une proportion n'excédant pas 50% de l'emprise de la construction.)
En cas de constructions jumelées, les hauteurs, les volumes, le style et la cohérence architecturale seront particulièrement étudiés. Le dernier acquéreur à présenter un permis de construire devra se conformer à la pente de toiture du premier acquéreur, pour la partie jumelée. Les panneaux solaires en toiture sont autorisés.



- **Faîtage :**

Le sens des faîtages du volume principal devra être parallèle à la voie principale. Ceci n'exclue pas la possibilité de volumes secondaires avec faîtage perpendiculaire.
Les constructions situées en bordure de deux voies ou de chemins piétons pourront néanmoins s'adapter en travaillant un retour de façade, en respectant la cohérence de la composition.
(Cf. schéma de principe ci-contre)

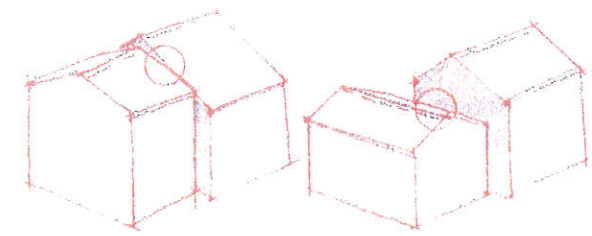


- **Pignon :**

Les pignons feront l'objet d'une attention particulière et seront ouverts dans la mesure du possible. Ceux situés en bordure de chemin piéton ou à l'angle de 2 voies devront éviter un impact visuel trop important.
Ils devront être traités avec la même qualité qu'une façade notamment pour les cas implantés à l'angle d'espaces publics majeurs.

1.4.4- Volumes secondaires et transitions

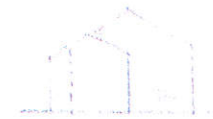
Des effets de transitions seront recherchés en cas de décrochement des volumes, en façades ou en toiture.
Les volumes secondaires (lucarnes, souches, adjonctions...) devront présenter une importance limitée, compatible avec la volumétrie d'ensemble de la construction. Le raccordement entre les toitures et les façades sera assuré par des corniches ou débords de toit.



à éviter

Pignons emboités de pentes égales Pignons emboités de pentes inégales

souhaité



Pignons accolés à partie filante

1.4.5- Batiments annexes et extensions

Les bâtiments annexes, tels que les garages collectifs sont autorisés.Qu'ils soient attenants ou détachés du volume principal, ces bâtiments annexes doivent être traités avec soin afin de s'intégrer à la composition d'ensemble.

- **Abris de jardin**

Les abris de jardin seront réalisés en bardage bois recouvert d'un vernis ou d'une lasure carbonyle

Caractéristiques :

L'emprise au sol totale des abris de jardin n'excédera pas 12 m².
La hauteur au faîtage ne devra pas dépasser 3,00 m.
Les façades de l'abri seront en bardage bois recouvert d'un vernis ou d'une lasure et la couverture devra s'intégrer harmonieusement dans le paysage.

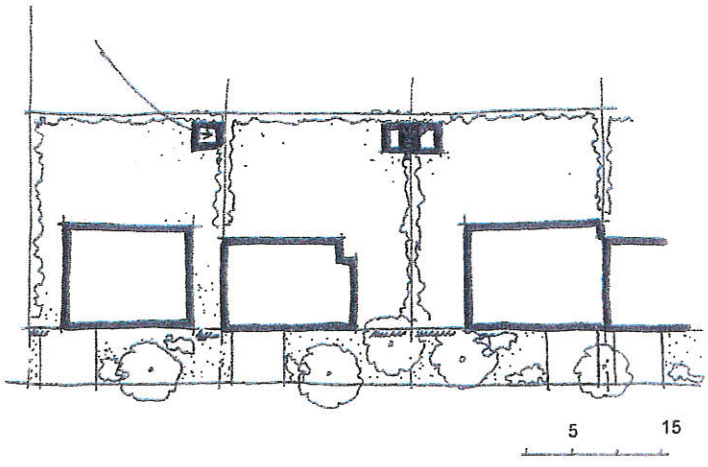
Implantations :

Cas de limite séparative avec un espace vert public ou avec un chemin piétons: Afin de permettre la plantation d'une haie arbustive continue, ces constructions seront implantées en retrait de 0.75m dans la continuité du grillage.

Cas de limite séparative entre deux lots privés: Ces constructions sans fondation et de faible importance seront implantées sur la limite séparative.

Les extensions sont autorisées à condition de satisfaire l'ensemble des dispositions précédentes concernant leur aspect et leur implantation et de faire l'objet d'un projet d'ensemble.

Dans le cas d'une parcelle possédant une limite latérale en frange d'espace public, l'abri sera implanté au niveau de la limite latérale opposée.



1.5 Aspect extérieur des constructions

1.5.1- Ouvertures

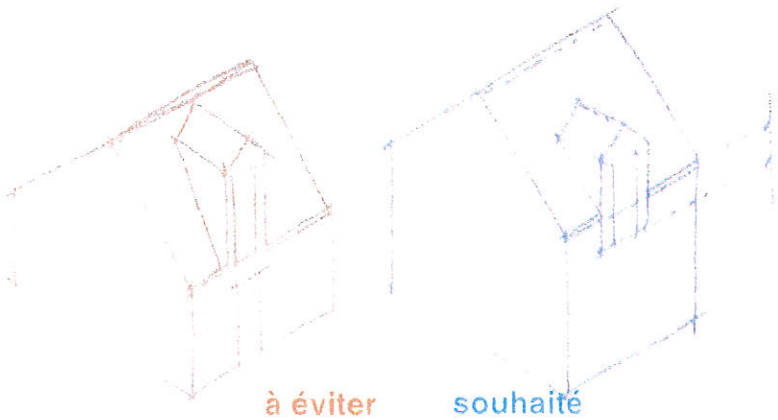
Les pignons seront considérés au même titre qu'une façade. Ils feront l'objet d'une attention particulière et seront ouverts dans la mesure du possible.

- **Fenêtres en façade**

Les formes des ouvertures ne devront pas être multipliées à outrance. L'ensemble des ouvertures devra correspondre à une composition homogène.
Les fenêtres en façade devront être plutôt alignées verticalement, les unes au-dessus des autres, et devront être composées sans générer de dissymétrie dans la mesure du possible. Les effets de proximité entre les angles des percements et les parties rampantes de façades doivent être évités.
Les appuis de fenêtre ne devront pas être négligés. Trop souvent à l'origine de salissures inesthétiques, ils feront l'objet de soins particuliers (rebords, encadrements...).

- **Fenêtres de toit**

Les fenêtres de toit pour lesquelles il existe de multiples formes devront s'accorder entre elles. Celles-ci devront être utilisées avec parcimonie. Les proportions des ouvertures dans la toiture devront s'équilibrer et seront étudiées avec attention.



- **Lucarnes**

La multiplication des lucarnes n'est pas souhaitable, de même l'usage trop important d'ouverture de type «chien assis».
Les formes de lucarnes agressives, ressortant de manière trop prononcée ou imposante sont à éviter. Les lucarnes étaient traditionnellement des ouvertures secondaires pour éclairer les combles. Elles correspondaient à un élément de dimension limitée, un simple accompagnement de la toiture.

De ce fait, appliqué à la problématique architecturale de la Z.A.C. elles ne sont possibles que :

- lorsque la façade présente une hauteur suffisante pour équilibrer la hauteur de la lucarne.
- lorsque leur nombre et leur volume restent proportionnés à l'importance du versant de la toiture où elles sont situées.
- lorsque leur largeur est limitée de manière à conserver une proportion du percement (plus haute que large).

Une hauteur minimum de 0.60 m entre le plancher d'étage et le niveau de la gouttière est recommandée.

1.5.2- Balcons

Ils ne peuvent être envisagés que s'ils s'intègrent dans la volumétrie d'ensemble du projet. Les balcons de style anachronique sont interdits

1.5.3- Cheminées

En règle générale, la cheminée ne doit pas constituer un élément incongru ou anormalement massif dans la volumétrie de la toiture. De même elle doit respecter la volumétrie générale de la construction.
Dans un souci d'éviter des dégradations trop précoces, et dans le cas d'éléments maçonnés, la cheminée doit posséder un système de couverture approprié.

Pour les maisons individuelles, les souches de cheminées ne pourront excéder le nombre de deux. Elles devront s'harmoniser avec les constructions environnantes. Elles devront se situer si possible sur l'un des pignons.

1.5.4- Matériaux, bardage et couleur

- **Matériaux**

L'emploi de matériaux trop disparates ou incongrus dans la région n'est pas autorisé.
L'usage des matériaux traditionnels, enduits calqués sur la palette de l'architecture traditionnelle locale, pierres apparentes, couverture ardoise seront favorisés. Toutefois, l'usage de matériaux plus modernes est autorisé dans la mesure ou leur couleur et texture respectent l'ambiance générale du quartier.

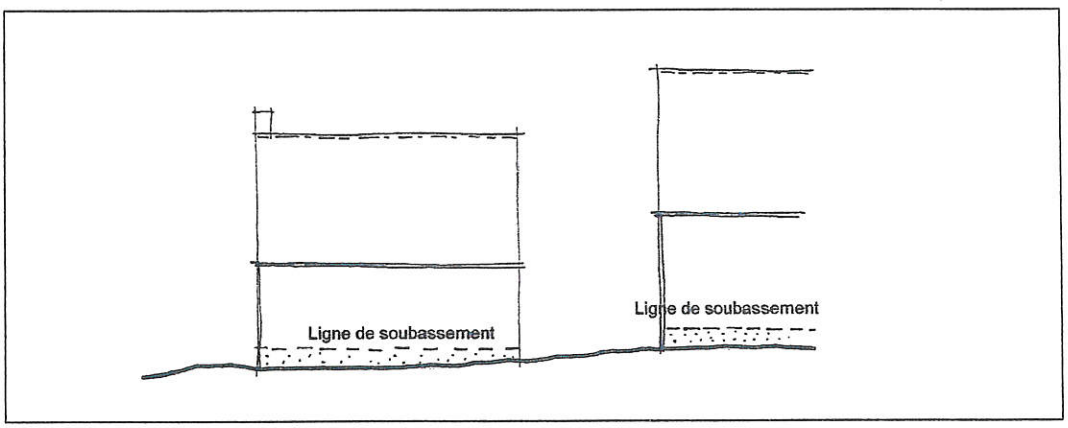
Il est demandé d'intégrer 2 à 4 m² de mur en pierre du pays sur chaque opération. La teinte de la pierre doit être neutre (nuances de gris) et les joints doivent intégrer un mélange de sable ou terre locale afin de s'inscrire dans la palette colorée du secteur.

- **Bardage**

L'utilisation de bardage bois est possible, dans la mesure ou il participe à un ensemble homogène avec le reste des constructions. Les bardages en ardoises, qui alourdissent l'aspect extérieur de la construction, sont interdits.

- **Soubassement :**

Pour les constructions individuelles, une ligne de soubassement sera réalisée au niveau du R.d.C, afin d'asseoir la construction sur un socle horizontal.



1.5.5- Antennes et paraboles :

Les antennes individuelles seront obligatoirement posées dans les combles.

Les paraboles devront se faire aussi discrètes que possible et ne pas dépasser une circonférence de 0.80 m. de diamètre. Elles devront être dissimulées de la vue du domaine public, elles pourront être implantées dans les jardins en retrait de rue. dans ce cas, la hauteur du trépied et de la parabole ne dépassera pas 1.50 m. par rapport au terrain naturel.

Les paraboles sur les façades des constructions seront interdites au delà de 1.50 m. de haut.

- 2 - RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

2.1 Généralités

Le travail de conception de chaque opérateur poursuivra deux objectifs complémentaires :

La participation à une composition urbaine d'ensemble cohérente : architecture, espace, paysage.

L'identification et la qualification des espaces privatifs des opérations au regard de leur situation et leurs usages. :

- espaces avant, d'entrée et de mise en scène des bâtiments en continuité avec l'espace public
- placettes de stationnements plantés
- espaces verts et espaces de jeux de proximité etc. ...

Chaque opération fera l'objet d'un suivi architectural et paysager, en amont du dépôt des permis de construire, dès le début des négociations foncières. Chaque opérateur avec son équipe de maîtrise d'oeuvre rencontrera l'équipe de conception de la Z.A.C.

Pour chaque opération, des points de vue de référence, choisis pour leur pertinence au regard du site et de l'image du quartier feront l'objet de visualisations si possible numérisées.

Conformément au volet paysager du permis de construire, les projets feront l'objet de mise en situation dans le site afin d'apprécier leur insertion, en particulier par rapport à des opérations attenantes, dont le permis serait déjà délivré ou en cours d'élaboration.
Les visualisations devront objectivement faire apparaître le projet architectural et les aménagements des espaces privatifs et publics attenants.

2.2 Insertion topographique

L'adaptation au sol sera particulièrement soignée. Les principes retenus devront clairement figurer aux dossiers de permis de construire.

Les raccordements des espaces extérieurs au rez-de-chaussée et sous-sols éventuels, seront traités de façon harmonieuse et soignée.

La gestion des rampes d'accès handicapés et des accès aux garages sera pleinement prise en compte dans le parti d'aménagement, on cherchera à minimiser l'effet rampe d'accès au profit de solutions «intégrées» participant à la structuration des espaces.
Qualité des dispositifs de gestion des dénivelés

- modelés de sol très doux s'inscrivant au mieux dans la topographie générale du terrain naturel.
- talus soigneusement profilés et végétalisés dont les pentes n'excéderont pas :

3 pour 1 dans le cas d'un talus enherbé
2 pour 1 dans le cas d'un talus planté

- murets : revêtus de brique ou de pierre du pays de teinte neutre (nuances de gris).

2.3 Espaces extérieurs

Les espaces extérieurs privatifs des opérations participeront à la structuration et à l'identité de l'image de la Z.A.C. au même titre que les constructions elles-mêmes.

Ils feront l'objet d'un suivi paysager au même titre que le suivi architectural, en amont des permis de construire des différentes opérations.

Conformément aux dispositions de le Loi Paysage n°93-24 du 08-01-93, l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.
Les espaces extérieurs seront aménagés de façon soignée et simple, en cohérence avec l'esprit général des traitements des espaces publics de la Z.A.C.

2.3.1- Espaces verts privatifs

Les surfaces libres de toute construction autres que les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre à haute tige minimum pour 300m² de terrain.

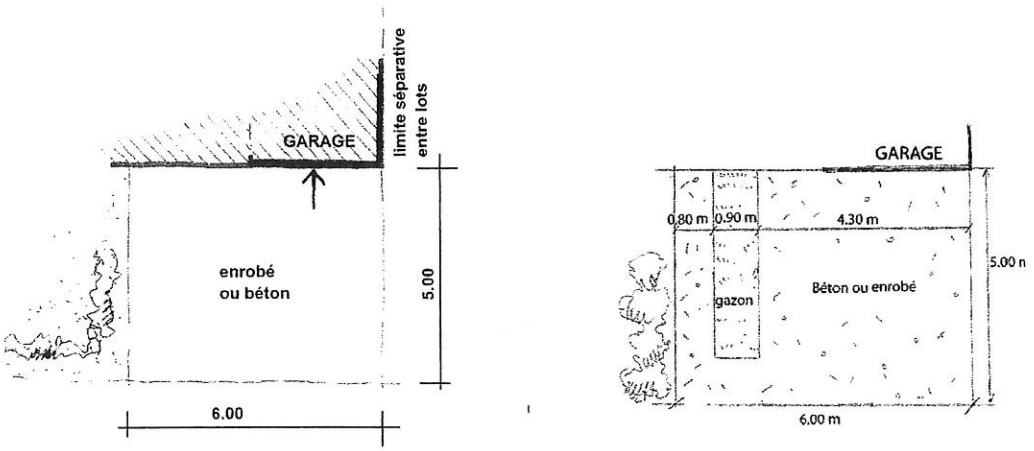
D'une manière générale, le traitement végétal des pieds de façades est fortement recommandé :
- soit en massifs arbustifs et vivaces constituant un espace tampon entre le logement du R.d.C et les espaces extérieurs d'épaisseur conséquente (1.50 m environ).
- soit en jardinets privatifs délimités par des clôtures végétales

Lorsque les logements groupés, intermédiaires ou collectifs, ne sont pas implantés à l'alignement par rapport aux voies, l'aménagement paysager des marges de recul est obligatoire. Celui-ci doit faciliter l'intégration des éléments de raccordements (coffrets...). L'aménagement doit mettre en oeuvre un mélange d'arbustes à fleurs, caduques et persistants, de taille moyenne (1m à 1m50).

- **Végétalisation des aires de stationnement - enclaves prvatives**

Les aires de stationnements, à usage collectif et à l'air libre, seront traitées sous forme de «placettes» largement arborées de haies, de massifs arbustifs et ombragées par des arbres à hautes tiges à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnements.

Pour les constructions individuelles, les enclaves privatives seront traitées selon l'un ou l'autre des principes suivants :



- **Images végétales des secteurs collectifs et intermédiaires**

Le végétal sera un élément majeur de la structuration et de l'identité des opérations au même titre que les constructions elles-mêmes. Cette complémentarité entre le bâti et le végétal devra s'exprimer dès le stade du permis de construire.
L'image végétale dominante des espaces privatifs sera arrêtée avec le paysagiste de la Z.A.C.
Arbres de hauts jets plantés suivant une disposition aléatoire ou en mails réguliers, masses boisés, haies bocagères, constituent le vocabulaire de base de la composition paysagère.

Des essences de types arbres fruitiers ou à fleurs pourront être utilisées pour le traitement des espaces internes, type square...

- **Les espaces minéraux**

Une grande sobriété des traitements des espaces minéraux est requise, ils seront conçus dans un souci de continuité avec les matériaux, de l'espace public.
Les traitements de sol comporteront au maximum trois matériaux différents par opération, adaptés aux différents usages des espaces.

Recommandations de type de matériaux :
- le sablé stabilisé de couleur neutre sur les espaces piétons ou faiblement circulés, suivant le pourcentage de la pente : chemins piétons, placettes plantées et mail pouvant constituer des espaces de stationnement.
- enrobé (coloré ou noir) ou béton coulé en place pour les circulations automobiles et les aires de stationnement associés à des traitements de gazon portant (dalle gazon avec bande de roulement) notamment dans le cadre des habitats groupés (cf.schémas précédents).

2.4 Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à l'autorisation prévue par les articles L 441-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.
L'objectif sur le secteur UZAm de la ZAC est de recréer des rues, plutôt que des routes. Ce principe se traduit dans le projet par des implantations du bâti proches de la voie ou par des clôtures qui guident le regard, en prolongement des rues du centre bourg.

- 2.4.1- Logements individuels ou groupés

- **Clôtures donnant sur rue:**

Clôture grillagée de 1,00 m de hauteur maximum sur potelet de même nature et doublée obligatoirement d'une haie plantée. Cette clôture sera implantée en arrière de la haie (côté espace privatif) à 0,75 m de la limite public/privé. L'entretien de cette haie restera à la charge de chaque acquéreur.

Pour les constructions destinées à de l'habitat groupé, qui sont implantées à plus de 5 mètres de l'emprise publique, la mise en oeuvre d'une clôture (implantée en arrière de la haie à 0.75 m de la limite public/privé) est obligatoire.

Dans le cas de constructions destinées à de l'habitat groupé implantées à moins de 5 mètres de l'emprise publique, la marge de recul devra être aménagée afin de participer à la qualité et à la structuration de la rue.

Nomenclature des végétaux à titre indicatif (liste non exhaustive)

Arbustes à feuillage persistant : abelia - ceanothe - gênet d'Espagne - laurier tin - oranger du Mexique - troène

Arbustes à feuillage caduc: corète du Japon - cornouiller - deutzia - forsythia - groseiller à fleurs - kolwitzia - lilas - noisetier - seringat - spirée - viorne - weigelia

- **Clôtures donnant sur le domaine public** *(espaces verts, chemins piétons ...)* :

La clôture grillagée de 1,00 m de hauteur sera située en arrière de la limite, à 0,75 m de celle-ci, et doublée obligatoirement par une haie variée de 1.00 m de hauteur maximum. L'entretien de cette haie restera à la charge de chaque acquéreur.

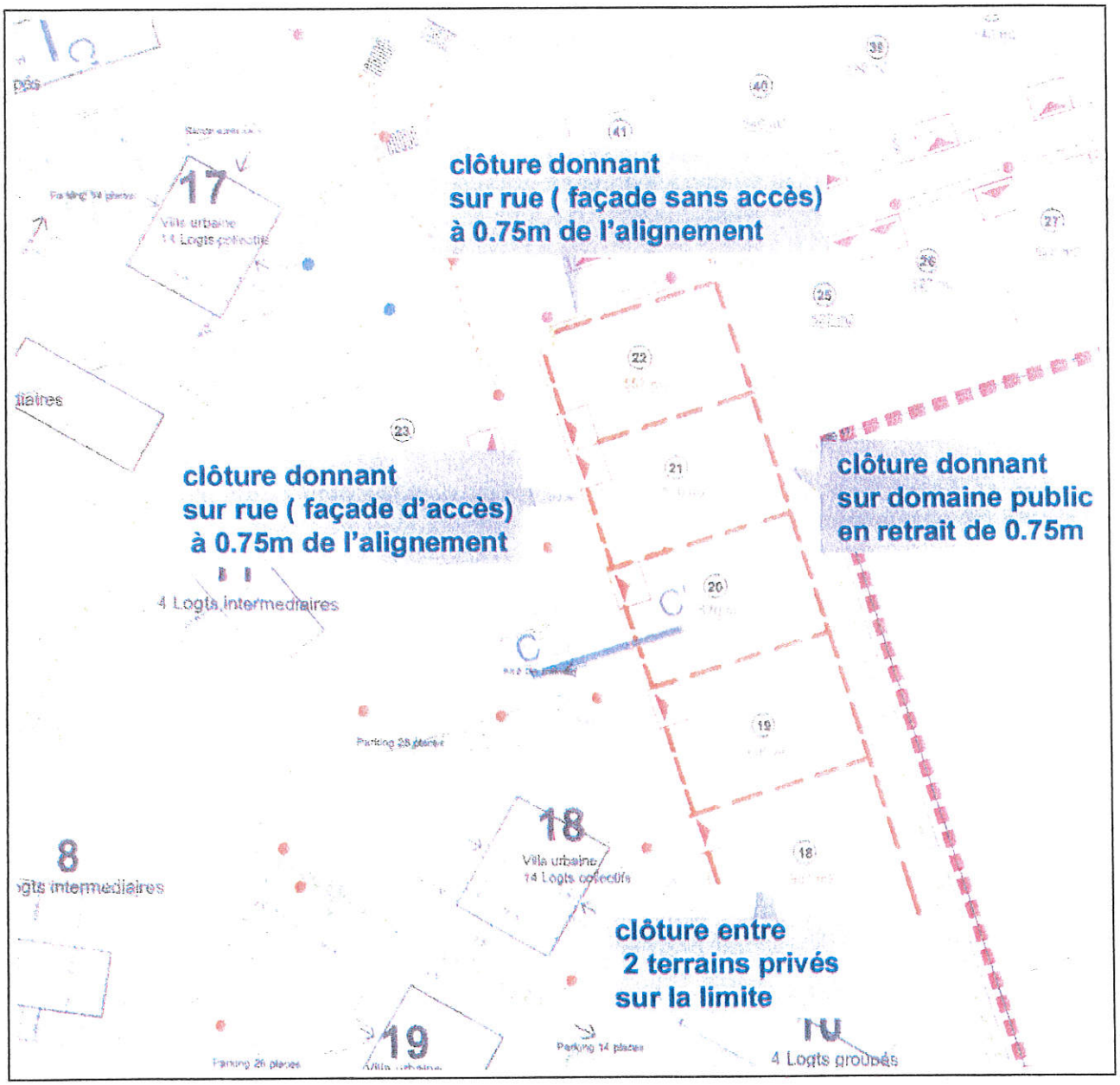
- **Clôtures en limite séparative** (*entre deux terrains privés exclusivement*) :

- La clôture grillagée si elle existe sera située sur la limite et n'excédera pas une hauteur de 1.50m
- La haie variée sera plantée en quinconce de part et d'autre de cette clôture.
- Lorsque la construction est implantée en limite séparative, une clôture brise-vue d'une hauteur de 2.00 m pourra être réalisée côté jardin sur une distance limitée à 3 m, à partir de la façade. Elle pourra être alors composée de panneaux bois, ou être réalisée en maçonnerie enduite identique à la construction.

-2.4.2- Intermédiaires (individuel superposés) ou collectifs

Les clôtures grillagés sont interdites en périphérie des lots. Seules sont autorisées les clôtures grillagées basses (1m de hauteur) afin de rendre les jardins privatifs plus intimes en pieds d'immeubles.
Dans le cas d'un jardin privatif en bordure de voie, la clôture de celui-ci, si elle existe sera placée en retrait de 0.75m par rapport à la voie (la haie étant placée en limite de voie).

-2.4.3- Schéma de principe



- D - secteur UZAi -INDIVIDUEL -

- 1 - RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

1.1 Généralités

Il s'agit d'une zone d'habitation à dominante individuelle, comprenant des logements individuels, groupés ou non, à l'exclusion d'immeubles collectifs à la date d'approbation du PLU, pouvant admettre sous conditions, des évolutions de celui-ci

L'objectif en terme de paysage sur le secteur UZAi de la ZAC est d'affirmer fortement l'ambiance pour créer un"lotissement jardin". Des jardins d'agréments ouverts sont donc privilégiés entre les façades et la rue.

- **Prise en compte des caractéristiques du terrain :**

Après découpage parcellaire, chacune des parcelles présente des caractéristiques spécifiques qui doivent être prises en compte impérativement dès le début des études architecturales : forme du lot, topographie, orientation, disposition par rapport au voies et espaces publics, plantations et clôtures définies etc...

Ces données constituent le point de départ du projet de construction qui doit s'adapter aux caractéristiques du terrain et non l'inverse :

- Les constructions devront s'implanter dans le périmètre de constructibilité avec obligation de respecter les niveaux altimétriques précisés au plan de vente. Celui-ci précisera ultérieurement les côtes NGF des implantations pour les constructions, terrasses, rampes, clôtures avec leur raccordement au sol naturel et à la voirie future.

Le plan masse attire l'attention sur les lots qui jouent un rôle particulier dans la perception du quartier du fait de leur localisation en angle ou en fond de perspective.

- **Coordination des projets :**

Après découpage parcellaire, le regroupement de lots pour édifier une construction n'est pas autorisé, sauf si la construction projetée répond par l'importance de son programme et son traitement architectural aux impératifs de cohérence urbaine définis dans le quartier.

Toute construction doit faire l'objet d'une recherche de cohérence et de composition architecturale avec les constructions voisines.
A cet effet, les constructeurs devront avant toute étude, s'informer auprès de l'urbaniste de la Z.A.C., sur les caractéristiques des projets déposés sur les lots mitoyens.
Le dernier acquéreur à présenter un permis de construire devra tenir compte et s'adapter au type de construction du premier acquéreur, afin de maintenir la cohérence architecturale recherchée.

1.2 Implantation et mitoyenneté

1.2.1- Implantation par rapport à la voie :

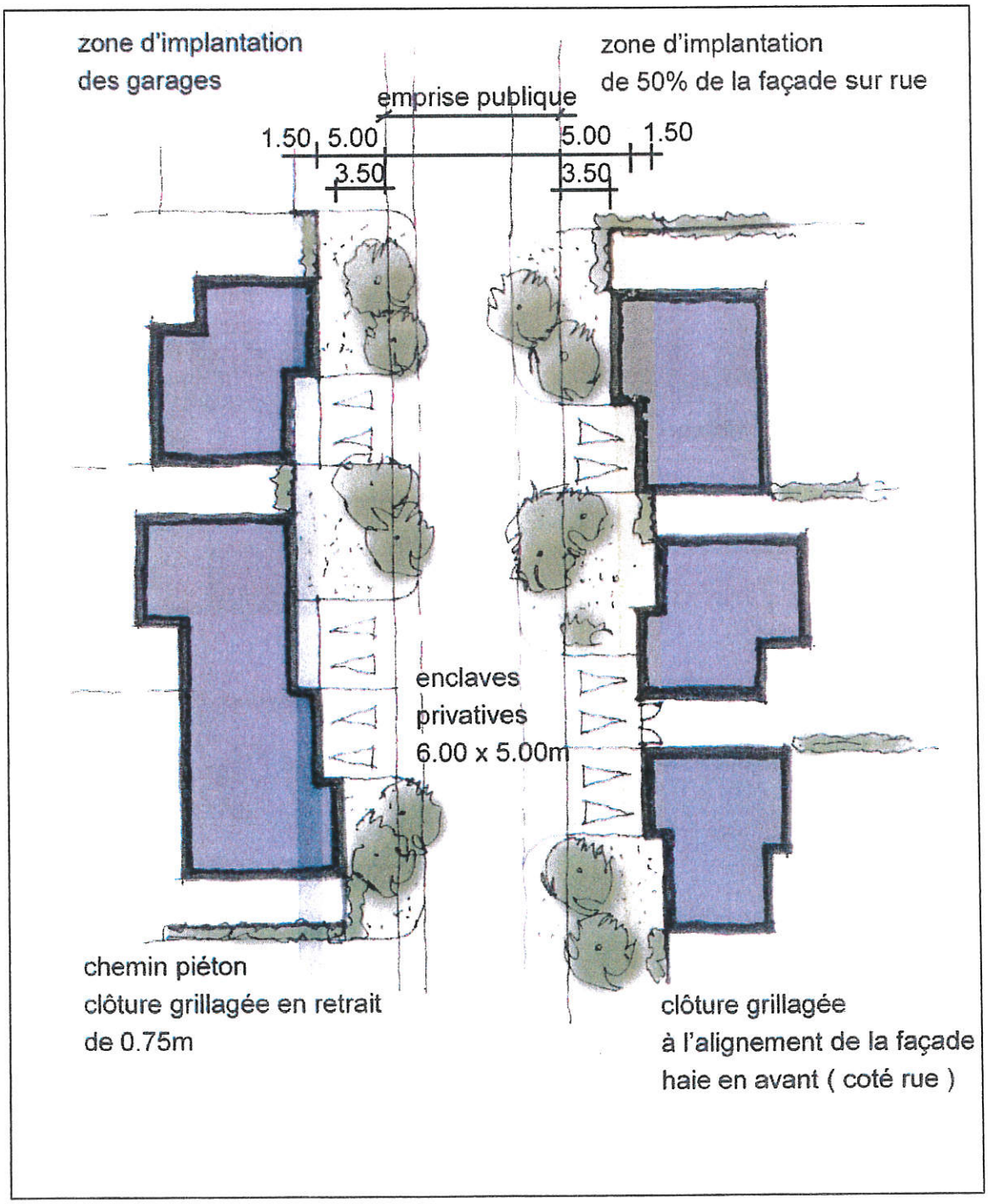
A l'exception des garages, 50% des façades de constructions sur rue, devront être implantées dans une **bande comprise entre 3,50 m et 6,50 m** maximum à compter de l'alignement de la voie.

Le reste de la façade qui ne s'implante pas dans la bande, peut s'implanter au-delà de 6.50m.

Les garages devront être implantés en **retrait minimum de 5 m**, à compter de l'alignement de la voie et en **retrait maximum de 6,50 m.**

1.2.2- Implantation par rapport aux espaces verts publics et aux chemins piétons :

L'implantation se fait avec un minimum de 3.00m



1.2.3- Implantation par rapport aux limites séparatives

- **L'implantation se fait :**

  - soit en limite séparative latérale,

  - soit avec un minimum de 3 m.

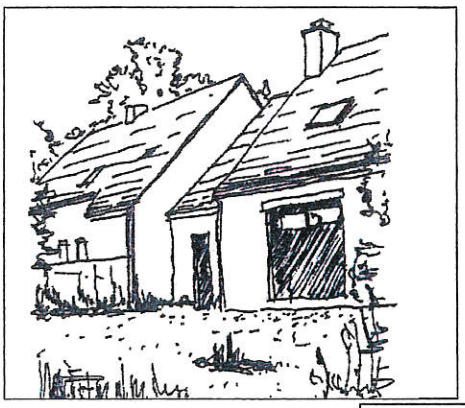
  - En fonds de lots , les constructions seront implantées à **4 m minimum** de la limite.

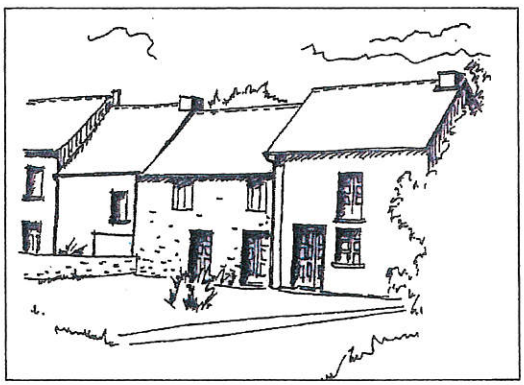
- **Mitoyenneté côté rue :**

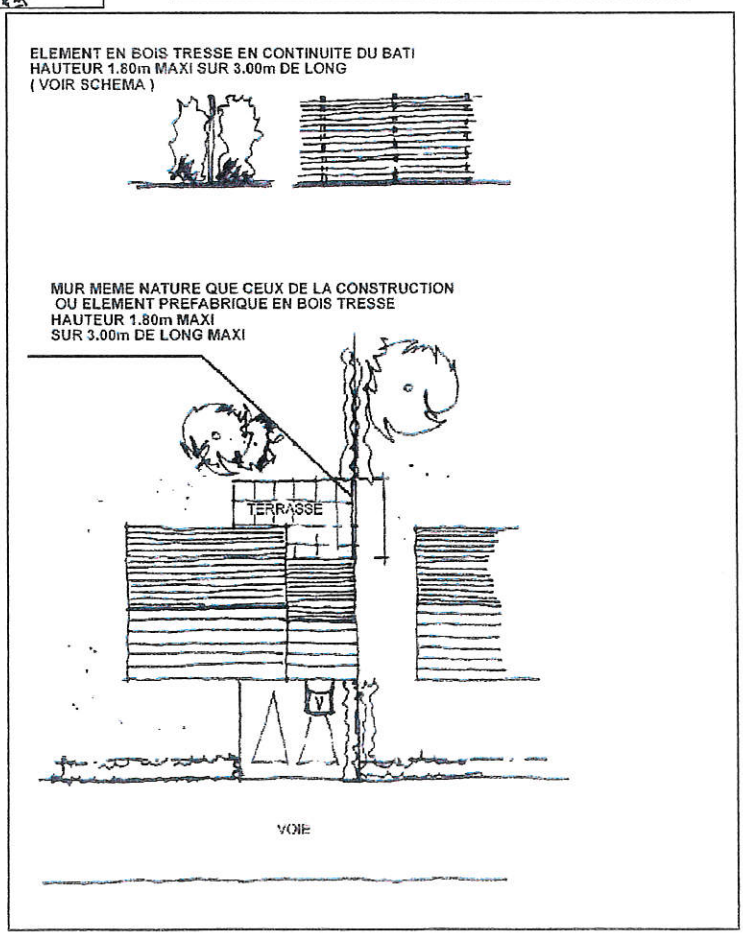
La multiplication et la juxtaposition de différentes pentes de toitures sont à éviter. Les couleurs des enduits devront s'accorder ainsi que la succession de matériaux différents

- **Mitoyenneté côté jardin :**

Dans le cas de terrasses à l'arrière des maisons mitoyennes, il sera possible de prolonger les maisons par un mur (mur plein de même nature que ceux de la construction) ou un dispositif en bois afin de rendre plus privatifs les espaces liés aux terrasses et ceci sur une longueur maximale de 3.00 m et sur une hauteur de 1.80 m







1.3 Volumétries, façades et pignons

1.3.1- Typologie

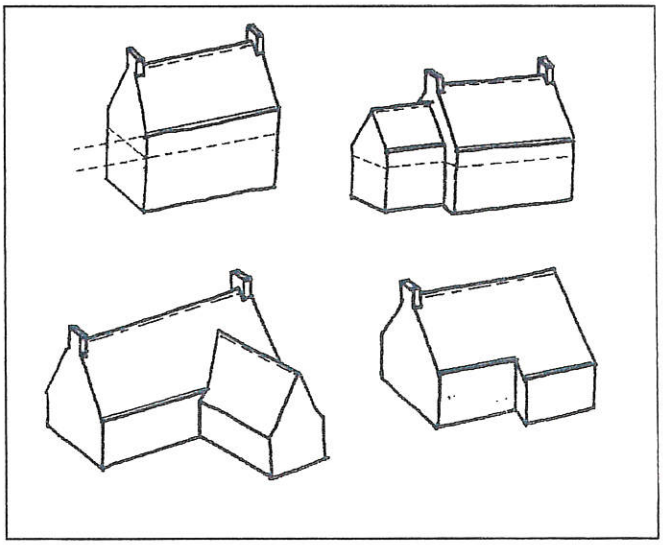
Afin d'éviter une hétérogénéité dans le vocabulaire perturbant l'identité du quartier, toute architecture faisant référence à des typologies architecturales régionales, hors Bretagne, trop prononcées ne pourra être acceptée.

1.3.2- Volumétrie générale

Les éléments architecturaux aux dimensions excessives ou non compatibles avec l'échelle du projet ne seront pas autorisés. Les projets présentant des déséquilibres dans leur volume (dimensions excessives, balustrades, tourelles...) seront refusés.
Les effets monotones seront notamment évités.
Les volumes devront rester simples, respectant l'homogénéité analysée dans les hameaux de type traditionnel.

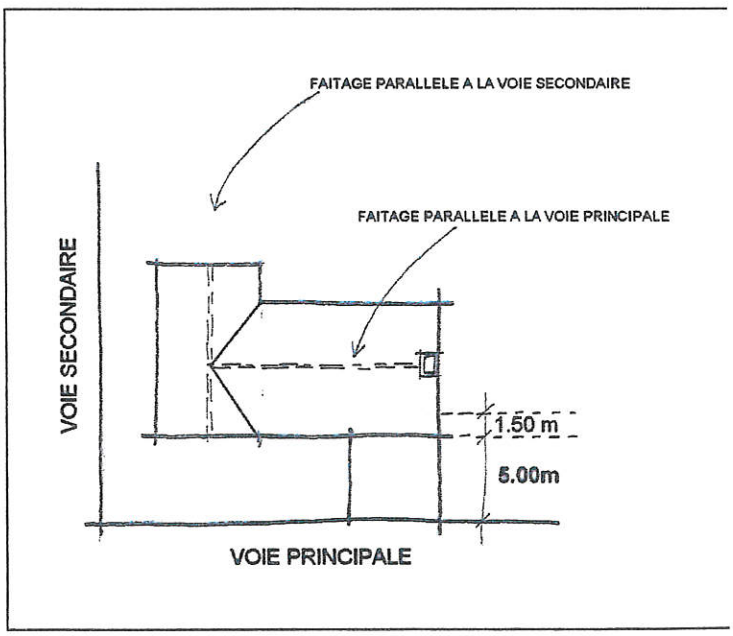
1.3.3- Toitures

De manière générale, la volumétrie des maisons ne devra pas remettre en cause l'homogénéité de la rue.
Les maisons à toiture terrasse, ou à pente faible pourront être autorisées dans le cas où leurs volumétries ne remettent pas en cause de façon excessive l'ordonnancement général de la rue selon le règlement. (Les toitures terrasses sont autorisées dans une proportion n'excédant pas 50% de l'emprise de la construction.)
En cas de constructions jumelées, les hauteurs, les volumes, le style et la cohérence architecturale seront particulièrement étudiés. Le dernier acquéreur à présenter un permis de construire devra se conformer à la pente de toiture du premier acquéreur, pour la partie jumelée. Les panneaux solaires en toiture sont autorisés.



- **Faîtage :**

Le sens des faîtages du volume principal devra être parallèle à la voie principale. Ceci n'exclue pas la possibilité de volumes secondaires avec faîtage perpendiculaire.
Les constructions situées en bordure de deux voies ou de chemins piétons pourront néanmoins s'adapter en travaillant un retour de façade, en respectant la cohérence de la composition.
(Cf. schéma de principe ci-contre)



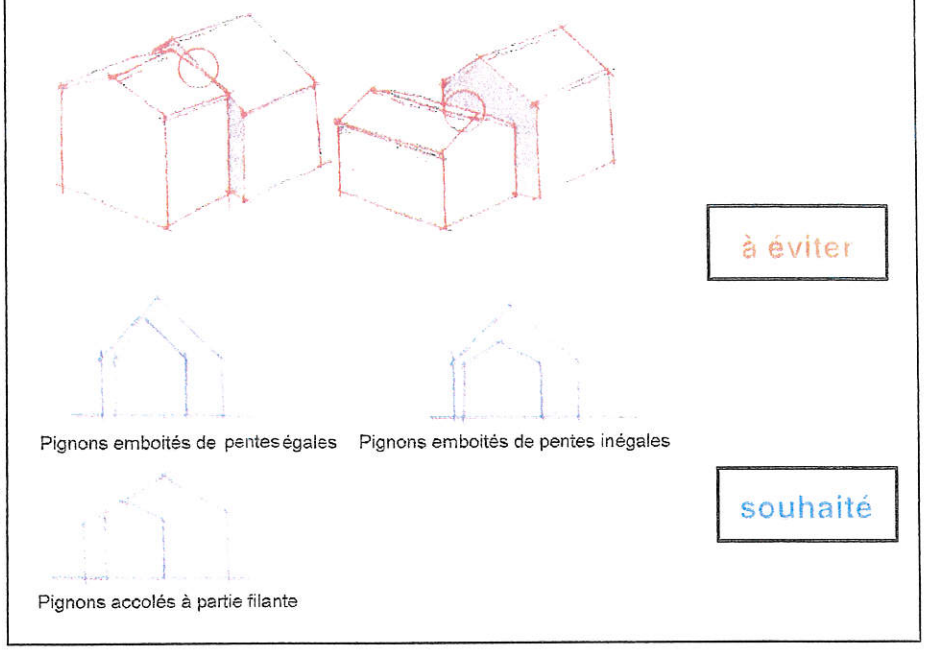
- **Pignon :**

Les pignons feront l'objet d'une attention particulière et seront ouverts dans la mesure du possible. Ceux situés en bordure de chemin piéton ou à l'angle de 2 voies devront éviter un impact visuel trop important.
Ils devront être traités avec la même qualité qu'une façade notamment pour les cas implantés à l'angle d'espaces publics majeurs.

1.3.4- Volumes secondaires et transitions

Des effets de transitions seront recherchés en cas de décrochement des volumes, en façades ou en toiture.

Les volumes secondaires (lucarnes, souches, adjonctions...) devront présenter une importance limitée, compatible avec la volumétrie d'ensemble de la construction. Le raccordement entre les toitures et les façades sera assuré par des corniches ou débords de toit.



1.3.5- Bâtiments annexes et extensions

Les bâtiments annexes, tels que les garages collectifs sont autorisés.Qu'ils soient attenants ou détachés du volume principal, ces bâtiments annexes doivent être traités avec soin afin de s'intégrer à la composition d'ensemble.

- **Abris de jardin**

Les abris de jardin seront réalisés en bardage bois recouvert d'un vernis ou d'une lasure carbonyle

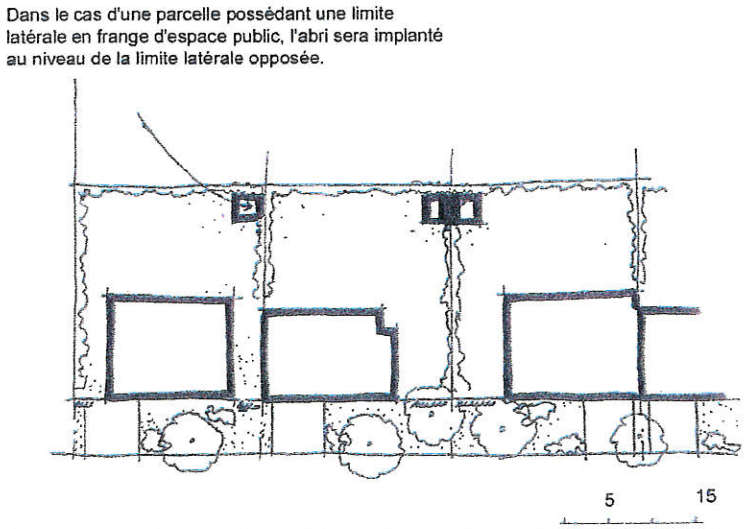
Caractéristiques :

L'emprise au sol totale des abris de jardin n'excédera pas 12 m². La hauteur au faîtage ne devra pas dépasser 3,00 m.
Les façades de l'abri seront en bardage bois recouvert d'un vernis ou d'une lasure et la couverture devra s'intégrer harmonieusement dans le paysage.

Implantations :

Cas de limite séparative avec un espace vert public ou avec un chemin piétons: Afin de permettre la plantation d'une haie arbustive continue, ces constructions seront implantées en retrait de 0.75m dans la continuité du grillage.

Cas de limite séparative entre deux lots privés: Ces constructions sans fondation et de faible importance seront implantées sur la limite séparative.
Les extensions sont autorisées à condition de satisfaire l'ensemble des dispositions précédentes concernant leur aspect et leur implantation et de faire l'objet d'un projet d'ensemble.



1.4 Aspect extérieur

1.4.1- Ouvertures

- **Fenêtre :**

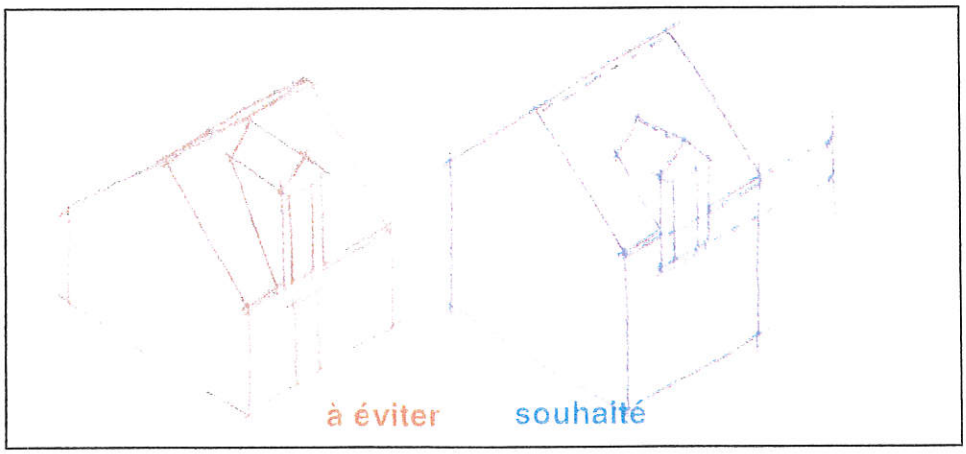
Les formes des ouvertures ne devront pas être multipliées à outrance. L'ensemble des ouvertures devra correspondre à une composition homogène.
Les fenêtres en façade devront être plutôt alignées verticalement, les unes au-dessus des autres, et devront être composées sans générer de dissymétrie dans la mesure du possible. Les effets de proximité entre les angles des percements et les parties rampantes de façades doivent être évités
Les appuis de fenêtre ne devront pas être négligés. Trop souvent à l'origine de salissures inesthétiques, ils feront l'objet de soins particuliers (rebords, encadrements...)

- **Fenêtre de toit :**

Les fenêtres de toit pour lesquelles il existe de multiples formes devront s'accorder entre elles. Les proportions des ouvertures dans la toiture devront s'équilibrer et seront étudiées avec attention.

- **Lucarne :**

La multiplication des lucarnes n'est pas souhaitable, de même l'usage trop important d'ouverture de type «chien assis». Les lucarnes étaient traditionnellement des ouvertures secondaires pour éclairer les combles. Elles correspondaient à un élément de dimension limitée, un simple accompagnement de la toiture.



De ce fait, appliqué à la problématique architecturale de la Z.A.C. elles ne sont possibles que :

- lorsque la façade présente une hauteur suffisante pour équilibrer la hauteur de la lucarne.
- lorsque leur nombre et leur volume restent proportionnés à l'importance du versant de la toiture où elles sont situées.
- lorsque leur largeur est limitée de manière à conserver une proportion du percement (plus haute que large).

Une hauteur minimum de 0.60 m entre le plancher d'étage et le niveau de la gouttière devra est recommandée.

Les formes de lucarnes «agressives», ressortant de manière trop prononcée ou imposante sont à éviter.

1.4.2- Balcons

Ils ne peuvent être envisagés que s'ils s'intègrent dans la volumétrie d'ensemble du projet, les balcons de style anachronique sont interdits.

1.4.3- Cheminées

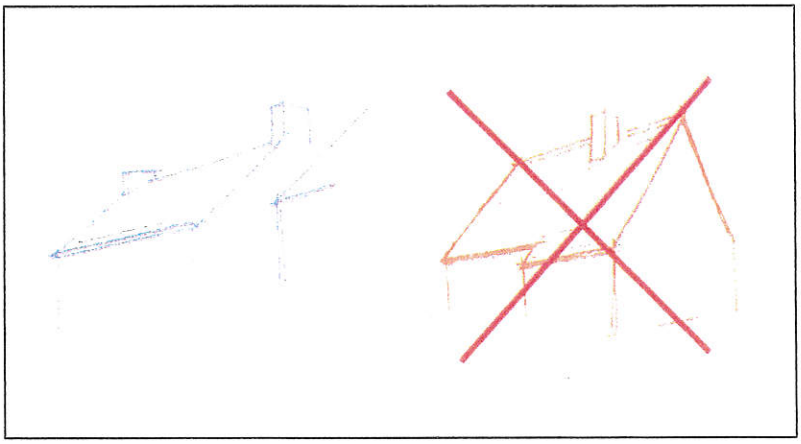
- **Forme :**

En règle générale, la cheminée ne doit pas constituer un élément incongru ou anormalement massif dans la volumétrie de la toiture. De même elle doit respecter la volumétrie générale de la construction.

- **Matériaux :**

Afin d'assurer une certaine discrétion ainsi qu'une cohérence dans la construction, il est préférable d'utiliser des matériaux neutres.
Dans un souci d'éviter des dégradations trop précoces, et dans le cas d'éléments maçonnés, la cheminée doit posséder un système de couverture approprié.
Les souches de cheminées ne pourront excéder le nombre de deux. Elles devront s'harmoniser avec les constructions environnantes. Elles devront se situer si possible sur l'un des pignons.

souhaité



à éviter

1.4.4- Matériaux, bardage, couleur:

- **Matériaux :**

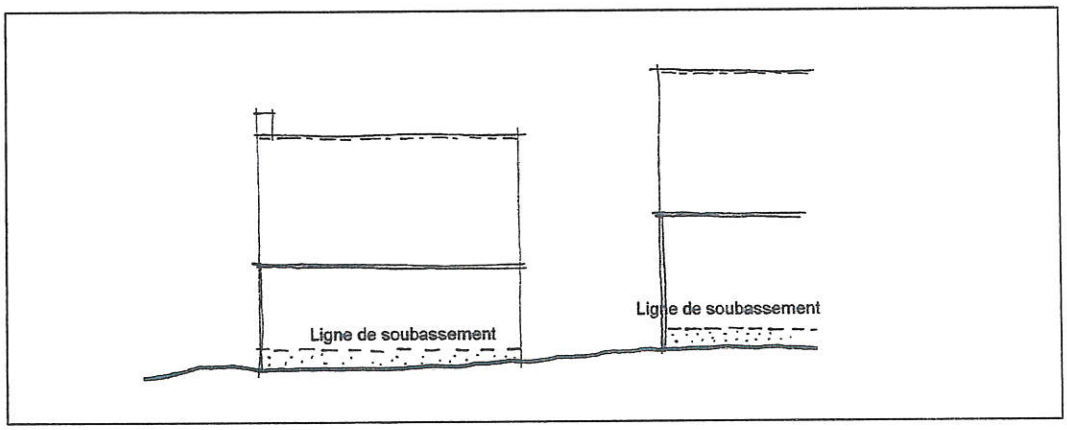
L'emploi de matériaux trop disparates ou incongrus dans la région n'est pas autorisé.
Afin de mettre en valeur l'environnement végétal et l'ambiance associée, les maisons en bois, en terre ou avec certains éléments appropriés en brique sont autorisées.
L'usage des matériaux traditionnels, enduits calqués sur la palette de l'architecture traditionnelle locale, pierres apparentes, couverture ardoise seront favorisés.
Il est demandé à chaque acquéreur d'intégrer 5m² minimum de pierre du pays dans sa façade rue
(soubassement en pierre du pays, pan de mur ...)

- **Bardage :**

L'utilisation de bardage bois est possible. Les bardages en ardoises, qui alourdissent l'aspect extérieur de la construction, sont inerdits.

- **Soubassement :**

Une ligne de soubassement sera réalisée au niveau du R.d.C, afin d'asseoir la construction sur un socle horizontal.



1.4.5- Antennes et paraboles :

Les antennes individuelles seront obligatoirement posées dans les combles.

Les paraboles devront se faire aussi discrètes que possible et ne pas dépasser une circonférence de 0.80 m. de diamètre. Elles devront être dissimulées de la vue du domaine public, elles pourront être implantées dans les jardins en retrait de rue. dans ce cas, la hauteur du trépied et de la parabole ne dépassera pas 1.50 m. par rapport au terrain naturel.

Les paraboles sur les façades des constructions seront interdites au delà de 1.50 m. de haut.

- 2- RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

2.1 Stationnements des véhicules

2.1.1-Généralité :

Chaque construction comportera un garage d'au moins 15 m² inclus ou composé avec un bâtiment principal. La localisation des garages en sous-sol n'est pas autorisée. Les entrées de garage seront situées au niveau du terrain naturel ou de la voie d'accès sans création de rampe excessive en décaissé ou en remblai.

2.1.2- Modalité :

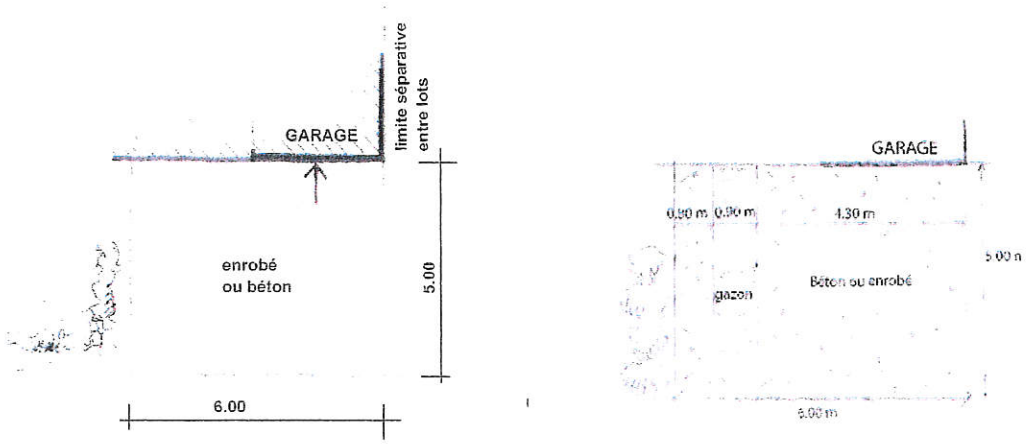
Les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'extérieur sous réserve de les inclure dans un aménagement paysager et qu'elles restent à une cote de sol fixée au niveau du plancher du rez-de-chaussée de la construction. De manière générale, les caractéristiques du terrain naturel (pente) seront respectées.

2.1.3-Traitement du sol :

Le traitement de sol sera en harmonie avec les matériaux employés dans le traitement des espaces publics soit :
- enrobé (noir ou coloré) ou béton clair,
- traitement enherbé portant avec bandes de roulement réalisées en béton (dalles ou béton coulé en place), ou enrobé,
- graviers.

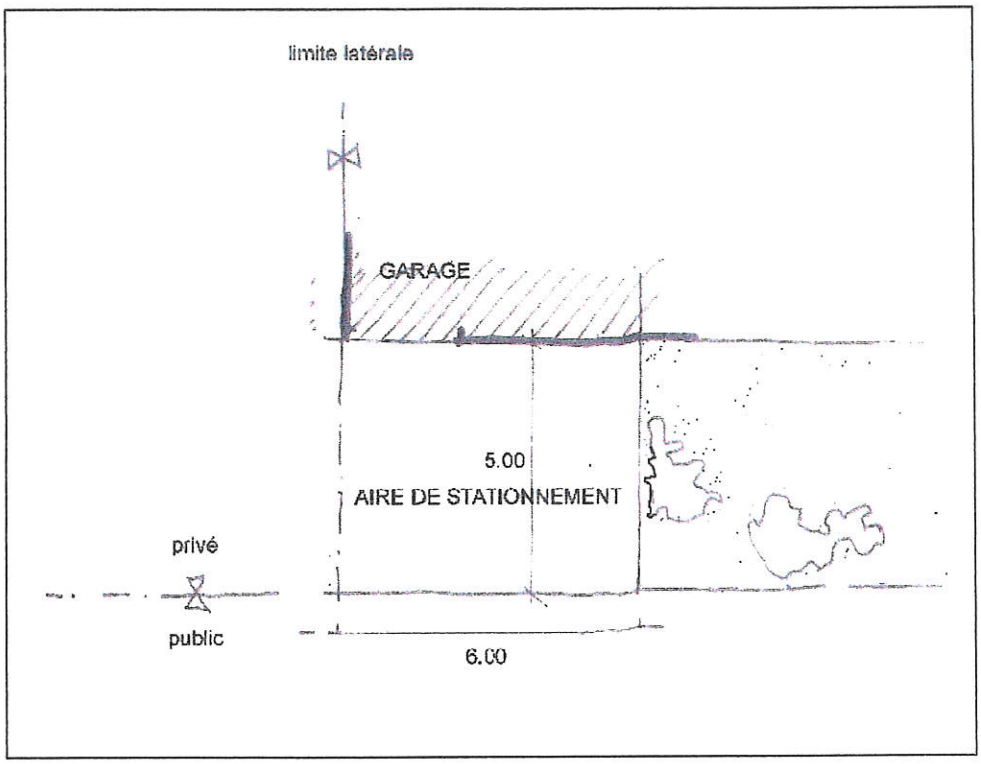
Les enclaves privatives seront traitées selon l'un ou l'autre des principes suivant :

Les enclaves privatives pourront être jumelées en limite séparative (cf. Schéma § 2.1.3)

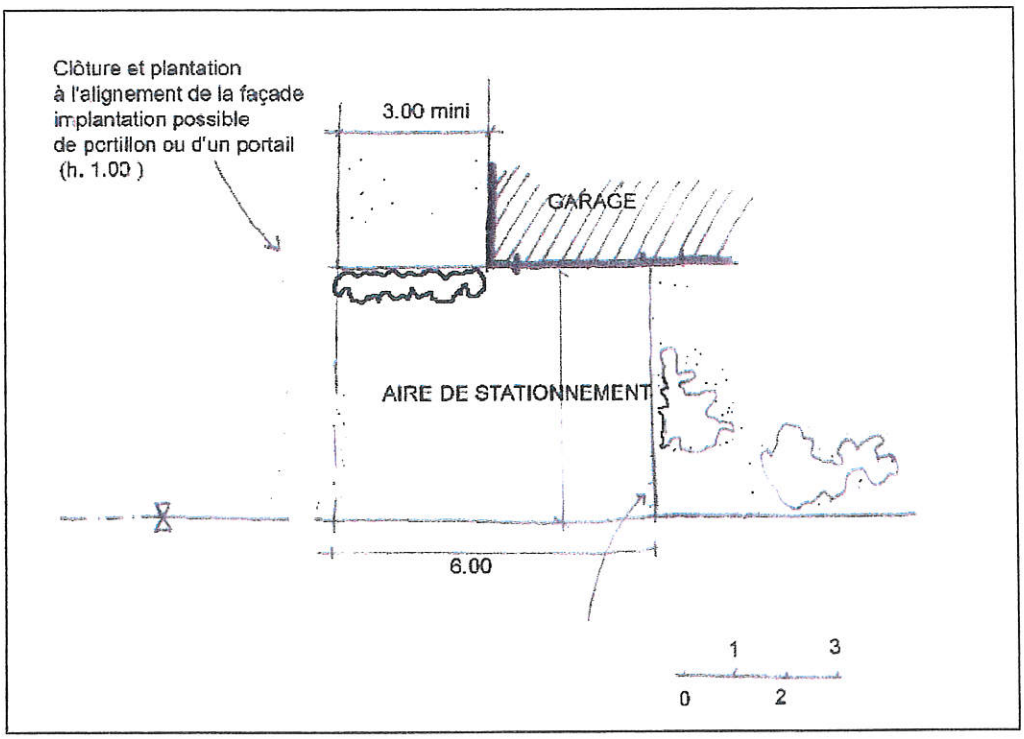


2.1.4 - Implantations des constructions et enclaves privatives

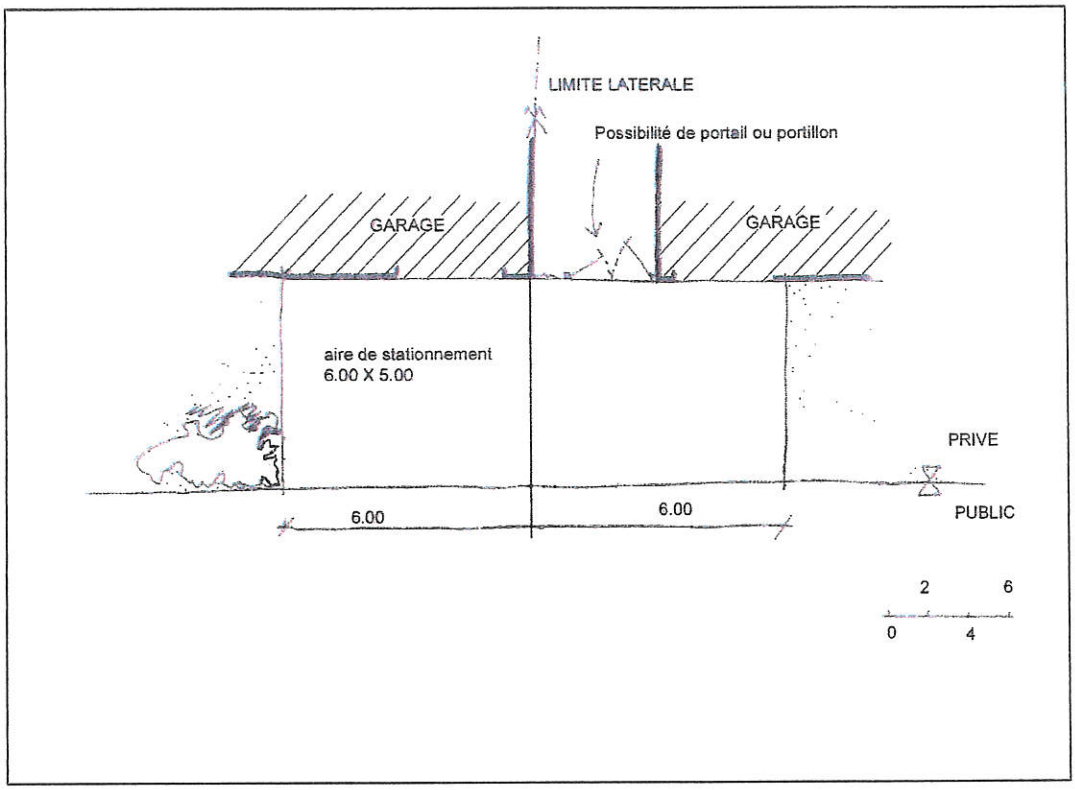
- **Implantation de la maison en limite séparative**



- **Implantation de la maison en retrait de la limite séparative**



2.1.5 - Enclaves jumelées en limite séparative



2.2 Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à l'autorisation prévue par les articles L.441.1 et suivant, du code de l'urbanisme.
Le plan des clôtures intégré au volet paysager figurera au dépôt de PC.

2.2.1- Implantations:

- **Sur façade rue (façade d'accès)**

  - La clôture grillagée de 1,00 m de hauteur, sera située en alignement de la façade.

  - La clôture végétale sera située en avant (coté rue) de la clôture grillagée et sera constituée de haies d'arbustes variés

Les essences seront définies au Cahier des charges de cession de terrains.
Cette clôture pourra comporter un portillon ou un portail.

- **Sur limite séparative (exclusivement entre deux terrains privés)**

La clôture grillagée si elle existe sera située sur la limite et n'excédera pas une hauteur de 1.50m. La haie variée sera plantée en quinconce de part et d'autre de cette clôture

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, une **clôture brise-vue** d'une hauteur de 2.00 m pourra être réalisée côté jardin sur une distance limitée à 3m, à partir de la façade. Elle pourra être alors composée de panneaux bois, ou réalisée en maçonnerie enduite identique à la construction.
Dans le fond des lots donnant sur un espace vert public, les portillons sont possibles.

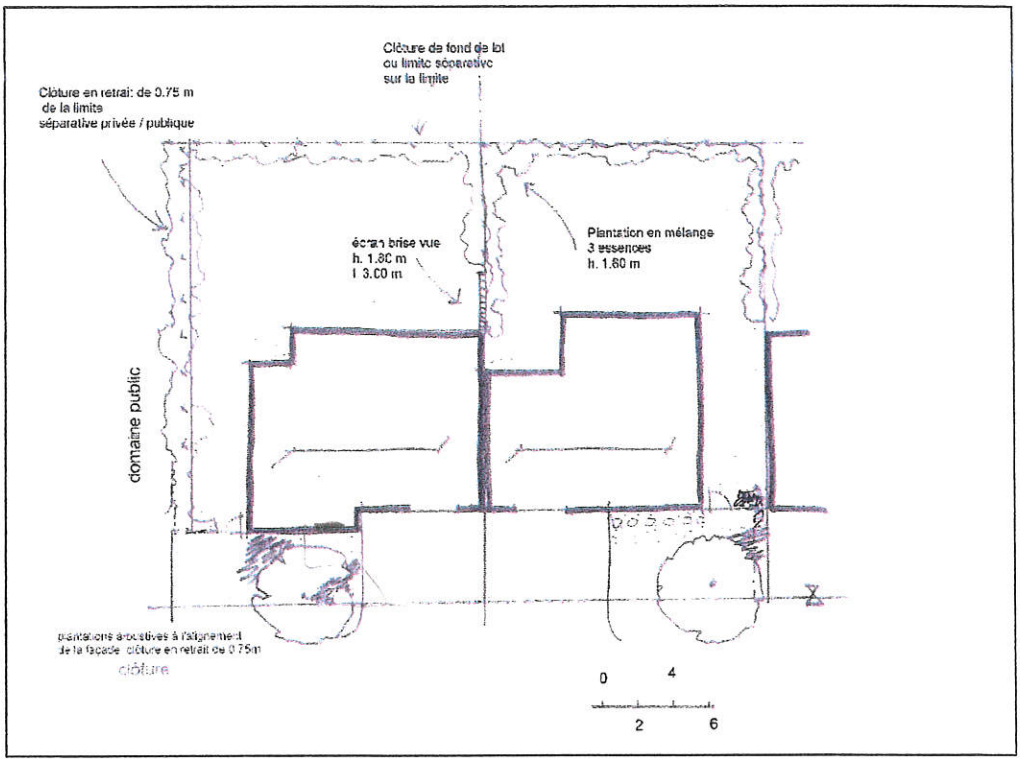
Des adaptations mineures à ces règles pourront être envisagées en cas de configurations particulières de la parcelle.

- **Sur limite séparative ou fond de lot donnant sur un espace public (chemin piéton, espace vert)**

La clôture grillagée de même nature et hauteur que les précédentes sera implantée **en retrait de 0,75 m.**

Elle sera doublée d'une haie arbustive en mélange plantée en quinconce de part et d'autre de la clôture, dont la hauteur ne dépassera pas 1,00 m maximum.

Les essences seront précisées au Cahier des charges de cession de terrains. La clôture et la haie arbustive haute devront s'interrompre dans le prolongement de la façade d'accès sur rue (cas de parcelle d'angle donnant sur 2 rues, chemin piéton).

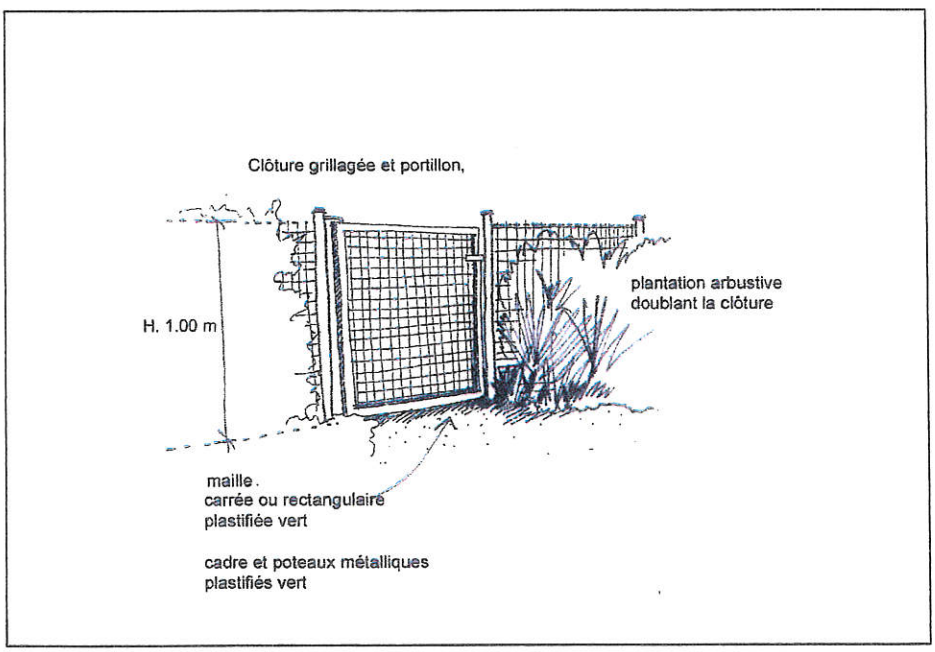


- **Nature :**

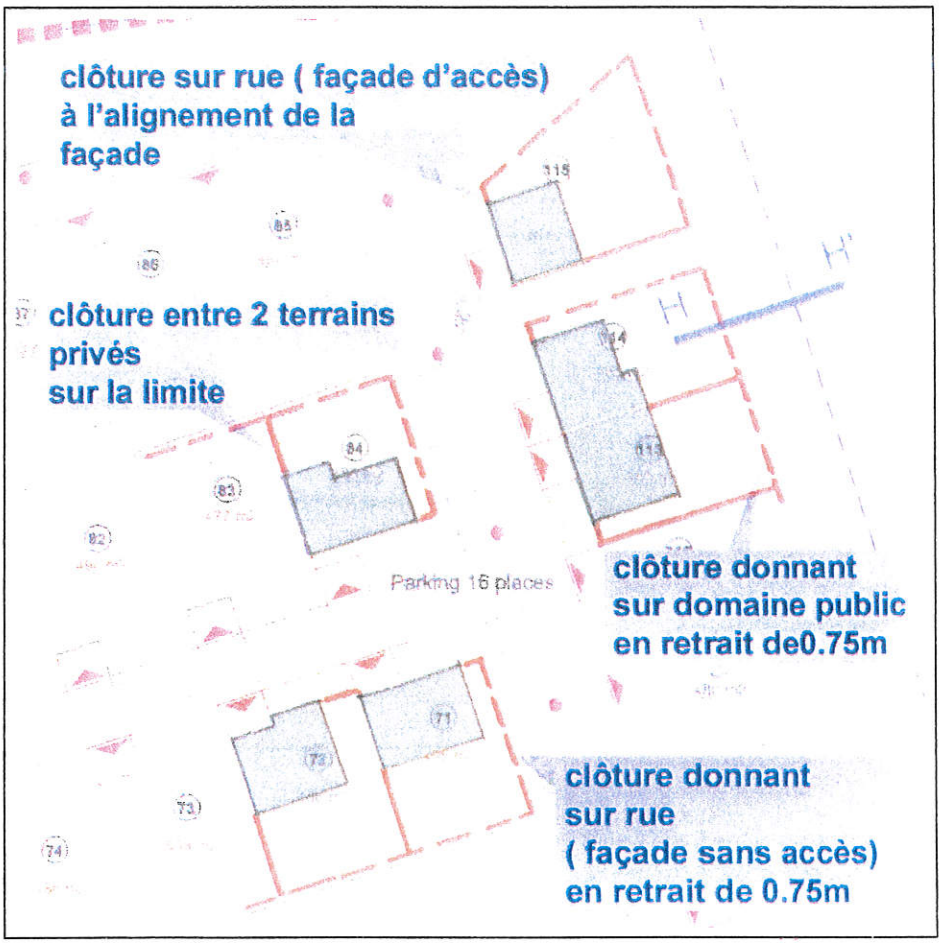
La clôture grillagée facultative sera réalisée à maille carré ou rectangulaire, plastifié vert. Les poteaux métalliques seront de même aspect. L'ensemble ne pourra dépasser **1m de hauteur** (pour les clôtures donnant sur rue ou sur domaine public).

La clôture grillagée pourra intégrer un portillon ou portail (suivant cas de figure) de même hauteur et nature ; à savoir cadre métallique avec remplissage grillage à maille carré ou rectangulaire plastifié vert.

L'implantation de cette clôture est précisée dans les cas précédents, elle sera toujours doublée d'une plantation arbustive dont la hauteur et les essences seront définies au Cahier des charges de cession de terrains.



2.2.2- Schéma: clôtures sur lots libres


clôture sur rue (façade d'accès)
à l'alignement de la
façade
clôture entre 2 terrains
privés
sur la limite
Parking 16 places
clôture donnant
sur domaine public
en retrait de0.75m
clôture donnant
sur rue
(façade sans accès)
en retrait de 0.75m

2.3 Espaces verts

2.3.1- Terre végétale

Avant tout commencement de travaux de construction, il sera procédé à un décapage de la terre végétale sur une épaisseur de 0,30 m, sur toute les surfaces à construire et les surfaces nécessaires au chantier.

➔ - La terre végétale sera décapée par conditions de temps sec, et stockée en un tas bien distinct de la mauvaise terre, sur une aire nettoyée et bien drainée.
Le tas sera ensemencé aussitôt avec un engrais vert (trèfle, ray-grass anglais ...)

➔ - La terre végétale sera remise en place par conditions de temps sec sur l'emprise du lot, sur une épaisseur minimum de 0,30 m. après décompactage préalable des terrains.
Les déblais de matériaux autres que la terre végétale seront stockés en un tas bien distinct ou évacués hors de l'emprise de l'opération.

2.3.2- Végétation existante à conserver

Les arbres et boisements existants sont à conserver. Si néanmoins, la suppression de certains arbres s'avère indispensable, leur remplacement est effectué par une plantation de nature équivalente.

Les interventions éventuelles doivent se limiter à des actions de nettoyage ou d'aménagement modéré.

L'implantation des constructions devra tenir compte des arbres existants,

Durant les travaux, des mesures nécessaires seront mises en place de manière à assurer la protection des arbres et végétaux à conserver, afin de protéger le système racinaire.

Elles seront maintenues pendant toute la durée du chantier.

Le nivellement des voiries et la définition des côtes de R.d.C. des constructions ne devront pas entraîner de modifications de niveaux du terrain naturel dans l'environnement proche des arbres et les talus existants seront conservés.

2.3.3- Plantations:

Les espaces extérieurs privatifs participeront à la structuration et à l'identité de ce nouveau quartier. Ils feront l'objet d'un suivi paysager au même titre que le suivi architectural.
Le plan de plantations intégré au volet paysager figurera au dépôt de P.C. Il comportera un projet détaillé de traitement et d'aménagement des espaces non construits, qui seront réalisés de façon simple et soignée.

L'image végétale dominante des espaces privatifs sera arrêté avec le Paysagiste de la Z.A.C. : Arbres de hauts jets plantés suivant un dispositif aléatoire ou en mails réguliers, masses boisées, haies bocagères, ... constituent le vocabulaire de base de la composition paysagère. Des essences de types arbres fruitiers ou à fleurs pourront être utilisées pour le traitement des espaces internes.

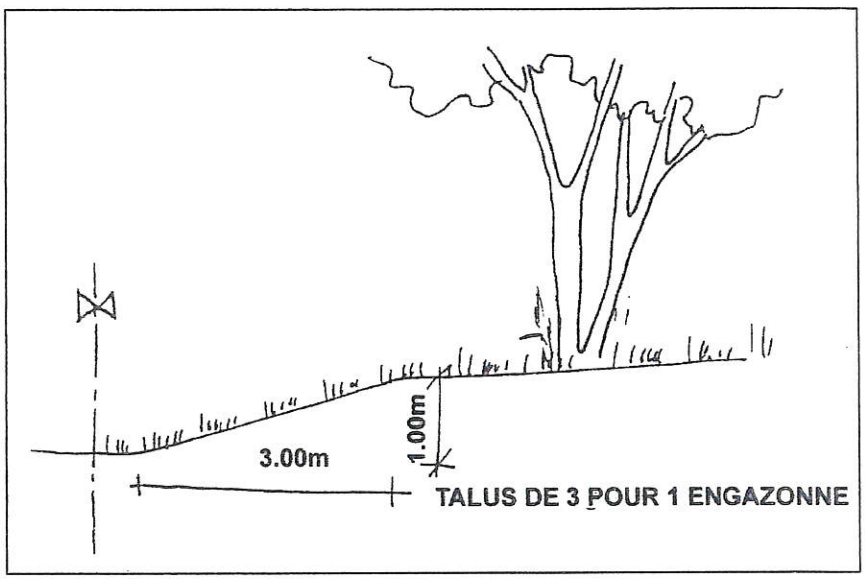
Les différentes typologies des plantations (haies, massifs, arbres) seront précisées au cahier des charges de cession de terrains.

2.3.4- Espace ouvert non clos

Le jardin d'agrément, situé devant la construction, donnant sur la rue sera composé de la manière suivante :

- Une pelouse régulièrement entretenue avec quelques massifs arbustifs tapissants, fleuris, caducs ou persistants
- Certains massifs encadreront les coffrets et boites aux lettres.
- Eventuellement l'enclave de stationnement réalisée pour partie avec un engazonnement et bandes de roulement (comme précisé au § 2.1)

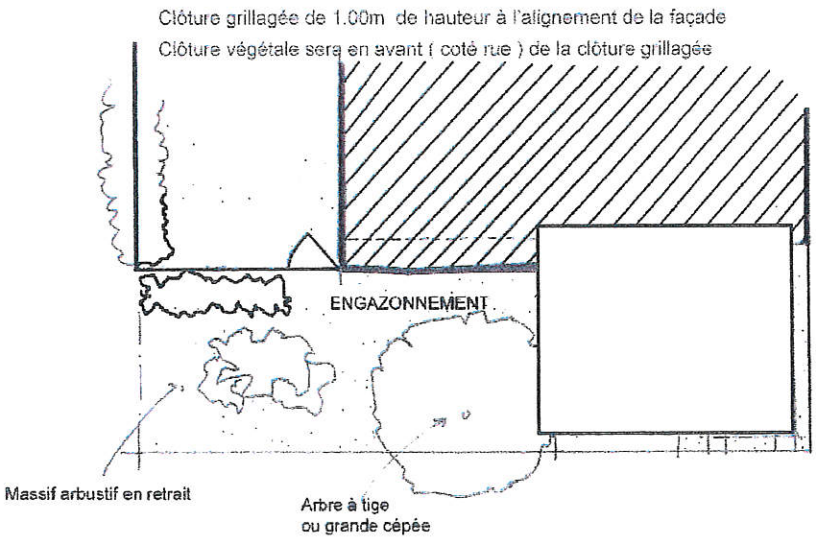
La différence de niveaux entre le jardin et la rue pourra être gérée par un talus de pente maximale de 3 m. pour 1m. qui devra être engazonné, aucun autre aménagement tel enrochement, muret ou éléments autobloquants béton pour soutènement végétalisé " type betoflor " ne sera autorisé.



- La clôture grillagée de 1,00 m de hauteur, sera située en alignement de la façade.

- La clôture végétale sera située en avant (coté rue) de la clôture grillagée et sera constituée de haies d'arbustes variés

Schéma Jardin ouvert non clos donnant sur rue:

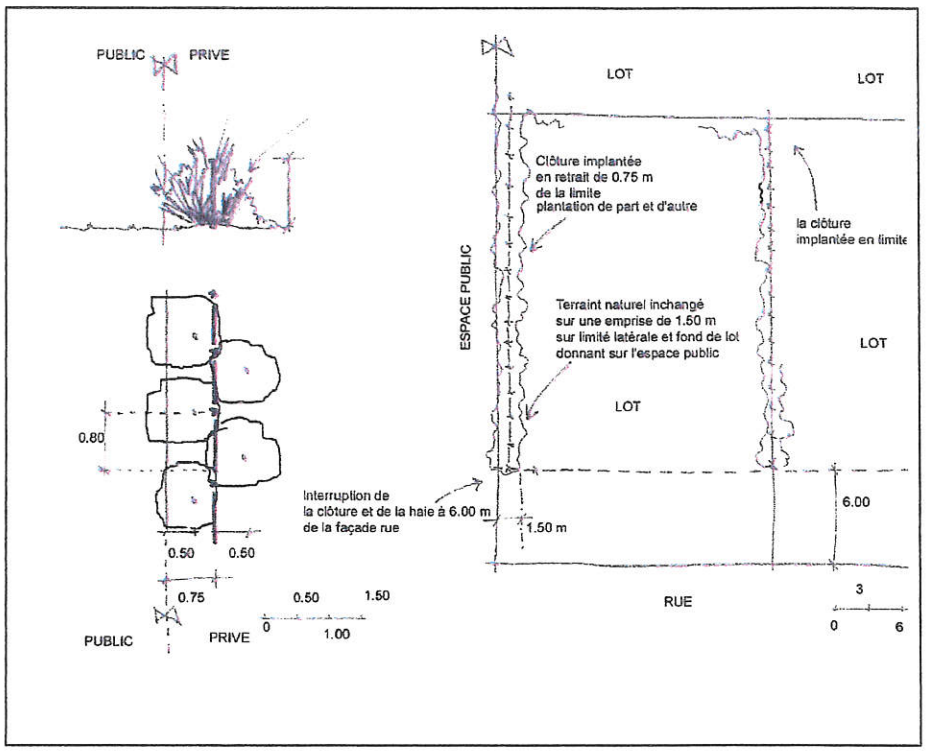


2.3.5- Lisière latérale et fond de lot donnant sur un espace public (chemin, espace vert...)

Une plantation d'arbustes en mélange (3 essences minimum) viendra doubler la **clôture grillagée facultative** implantée en retrait de 0,75 m.

Toutefois une plantation mono spécifique ponctuelle pourra être prescrite pour souligner tel et tel espace. Cette prescription sera alors précisée au Cahier des charges particulières.

La plantation sera réalisée en quinconce, de part et d'autre de la clôture, afin de mettre en valeur chaque arbuste. La hauteur maximale sera de 1,80 m.



2.3.5- Limite latérale entre lots (privés)

La clôture implantée sur la limite séparative sera accompagnée par la plantation d'arbustes variés persistants ou caducs, dont la hauteur ne dépassera pas 1,80 m, choisis parmi une liste précisée au Cahier des charges de cession des terrains.

2.3.6- Arbres

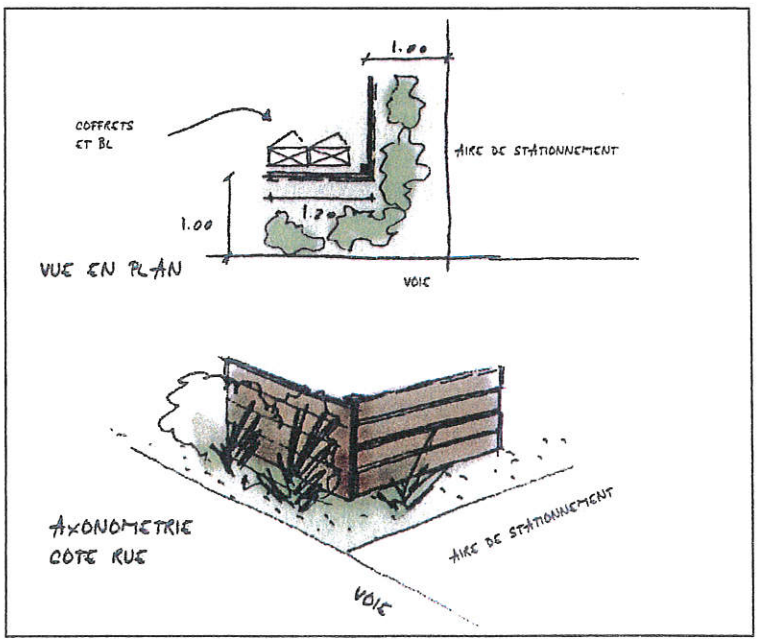
Les arbres doivent s'intégrer dans le tissu paysager existant. Aussi les essences locales seront privilégiées en fonction de la nature du sol.
Il sera planté, au minimum, 1 arbre tige ou un arbre conduit en cépée dans le jardin ouvert, et un ou plusieurs arbres dans le jardin arrière, en suivant la règle : 1 arbre pour 300 m2 de terrain avec au minimum 1 arbre.

2.3.7- Coffrets et citerneaux

- **Implantation :**

Les coffrets seront implantés en retrait derrière une structure en bois (fournie et posée par l'aménageur) et des plantations.

Les citerneaux seront positionnés à l'intérieur de la parcelle dans le jardin ouvert à 1 m minimum de la limite du domaine public.



- E - secteur UZc- SECTEUR ACTIVITES -

- 1- RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

1.1 Aspect extérieur

Les façades seront composées simplement. Les grands volumes en bardage y compris les rives seront de couleur grise afin de garantir l'unité et la cohérence d'ensemble sur la Z.A.C. (les ouvertures ne sont pas concernées par cette règle). La débauche de décrochements ou de détails ornementaux est interdite.

Une préférence sera donnée pour une implantation de la façade « dite noble» sur les voies principales et dans tous les cas perceptibles depuis les espaces publics.

Les cours de service, espaces de déchargement et aussi de dégagement seront implantés entre limites separatives ou en fond de parcelle. Des dispositions paysagères spécifiques seront réalisées pour les masquer depuis l'espace public.

Toute construction réalisée avec des moyens de fortune (matériaux de récupération...)est interdite.

La couverture devra faire l'objet d'un soin particulier dans son dessin et sa volumétrie, et être réalisée en matériaux cohérents avec les façades des bâtiments; elle pourra être végétalisée. Elle sera réalisée e, matériau de teinte foncée.

L'implantation de systèmes d'ouverture en toiture pour l'éclairement naturel intérieur est autorisé. Leur traitement, leur volume, leur surface et leurs caractéristiques devront être extrêmement soignés.
Les toits à redents successifs («*sheds*») sont tolérés sous réserve que leur hauteur par rapport à leur largeur soit dans un rapport inférieur H=L/2.

1.1.1- Les couleurs

La couleur dominante utilisée pour les bardages sera proche du RAL 9006 (Aluminium). Cette teinte n'exclut pas l'utilisation de teintes secondaires propres à l'entreprise pour bandeaux, enseignes, encadrements divers.
Une attention particulière sera portée sur le traitement de la partie « bureaux» (matériaux plus nobles). Les alternances répétées de couleurs sur de grandes surfaces sont proscrites.L'utilisation de plus de trois couleurs pourra être interdite en façade ainsi que pour les enseignes.

1.1.2- Les clôtures

Elles ne sont pas obligatoires. Les clôtures grillagées sur rue ou sur espace public, si elles existent seront placées

- soit en retrait de 0.75m par rapport à la voie (la haie étant placée en limite de voie)
- soit à l'alignement (sans haie)

Les clôtures grillagées seront réalisées d'une hauteur de 2.00m hors sol :

- Elles seront constituées en limite sur rue ou sur espace public par des panneaux en treillis soudés , maille 200 x 50, coloris RAL 6005
- Elles seront constituées en limite latérale et en fond de parcelle (position à l'alignement) par du grillage simple torsion, RAL 6005

1.1.3- Le portail

Il sera également métallique de couleur verte, de type coulissant, il sera de même hauteur que les clôtures, positionné avec un recul de 5.00 m par rapport à la limite de l'espace public.

1.1.4 - Stockage et aires de service-

Les stockages devront, sauf impossibilité technique justifiée, être dissimulés ou intégrés de manière à être le moins visible possible. L'intégration pourra se faire par l'implantation d'une palissade de bois de 2.00m ou

bien par toute type de haie d'essence locale variée. Les haies monospécifiques taillées de conifères sont interdites.

1.1.5- Les enseignes

Elles feront l'objet d'une étude particulière, jointes au permis de construire.
Il sera préconisé la pose de lettres détachées sur le fond du bardage. Il en sera de même pour les logos. Les enseignes intégrées aux façades ne pourront dépasser l'égout du toit.
Les panneaux publicitaires seront interdits sur les toitures. Les enseignes et panneaux publicitaires seront positionnés sur des mats ou totem, ou en éléments architectoniques dans les façades.

1.1.6- Eclairages

Dans le cas où les voiries seraient éclairées, il serait souhaitable que les appareils d'éclairement soient identiques à ceux des voiries publiques et de même coloration.
Les éclairages sur les façades seront de forme simple et dans la mesure du possible discrets.

- 2 - RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

Les recommandations paysagères répondent à des critères de qualité d'aménagement et de traitement paysager permettant d'aboutir à un projet intégré dans le site, respectueux des usagers et du voisinage.
La maîtrise des impacts paysagers passe par le respect de ces prescriptions et la récupération alternative des eaux pluviales.
Le secteur UZC se compose de 3 sous-secteurs : UZCa, UZCc et UZCe.

Sous-secteur UZCc
Le plan de zonage devra répondre aux objectifs suivants:

- créer un espace tampon sous forme d'un merlon végétalisé en limite ouest au droit de la zone d'habitat sur 5.00m de large
- apporter au programme commercial une ambiance paysagère où le végétal a une forte présence
- organiser le principe de plantation de manière à former une large trame verte qui accompagne les voies et les axes de circulation piétons, et diviser les aires de stationnement
- réaliser en frange de la départementale une bande enherbée pouvant intégrer le principe d'une noue en continuité et en cohérence de celle aménagée au sud du futur giratoire

Les limites separatives lorsqu'elles ne comportent pas de constructions sont constituées d'une bande végétale d'une largeur de 3.00m minimum, sous forme de haie ou d'alignement d'arbre sur un espace engazonné.

Les aires de stationnement, les dépôts de matériaux, ou de matériel, les stockages ou installations de récupération des déchets doivent être ceinturés sur leur majorité par des écrans végétaux excepté pour les parcs de stationnement en ouvrage.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y intégrant les délaissés et comporter un arbre tige pour 4 emplacements de stationnement en aérien à repartir sur l'emprise de la parcelle et en relation avec le plan de masse. Ces plantations seront realisées en vue de masquer les aires de stationnements et pour marquer les axes de composition piétonne. Les conditions de plantations doivent être adaptées au développement des arbres (larges fosses et revêtement du sol par des matériaux perméables)
Les arbres de hautes tiges seront principalement des espèces régionales, de forme libre à feuillage caduc.

Les cheminements interne destinés aux piétons assureront la sécurité des usagers, ils pourront être séparés de la voirie par des haies arbustives basses.

- Le bassin à rétention des eaux pluviales
La conception et la réalisation du ou des bassins seront élaborées avec le bureau d'étude VRD et l'aménageur: il sera de type paysager et végétalisé, surface enherbée et plantation d'alignement en rive - des éléments maçonnées ou préfabriqués seront à prévoir sur les berges et en sortie des canalisations.

Sous -secteur UZCa

Le plan de zonage devra répondre aux objectifs suivants:

- traiter la façade végétale sur rue en relation avec les caractéristiques et la nature du bâti
- réaliser une frange verte sur 3.00m de large minimum sur la limite nord du secteur et en frange de l'espace non construit.

Sous-secteur UZCc:

Le plan de zonage devra répondre aux objectifs suivants:

- organiser le principe de plantation de manière à assurer la relation avec l'espace public, et à rendre lisible et identifiable les accès à l'équipement public
- réaliser en limite Est des transparences ou ouvertures dans la trame bâtie pour mettre visuellement en relation les différents espaces
- sécuriser l'espace et construire par le végétal les limites à clore, en relation avec l'espace public.

- F - ANNEXES -

Nomenclature des végétaux (liste non exhaustive)

ARBRE TIGES

- ACER
- CARPINUS BETULUS
- CERCIS SILIQUASTRUM
- MALUS
- PYRUS
- PRUNUS
- QUERCUS
- SORBUS
- TILIA (à l'exception des variétés sensibles aux pucerons et araignées rouges qui produisent des substances collantes néfastes pour les carrosseries des véhicules.)

ARBUSTES A FEUILLAGE PERSISTANT

- ABELIA
- BERBERIS
- CHOISYA
- CISTUS
- ELAEAGNUS
- ILEX
- LIGUSTRUM
- PRUNUS LUSITANICA
- VIBURNUM

Sont proscrits les thujas, x cupressocyparis, chamaecyparis et autres conifères en haies monospécifiques taillées.

ARBUSTES A FEUILLAGE CADUC

- CEANOTHUS
- CORNUS
- DEUTZIA
- FORSYTHIA
- HYDRANGEA
- LAVATERA
- SPIRAEA
- VIBURNUM
- WEIGELIA