

LE MOULIN NEUF

VIGNEUX DE BRETAGNE

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES



BATI-AMÉNAGEMENT

AMÉNAGEUR-LOTISSEUR



Sommaire

PRÉSENTATION DU LOTISSEMENT	4
COMPOSITION	6
ÉTAPES	7
SUIVI DES PROJETS DE CONSTRUCTION	7
MODE D'EMPLOI	9
LA MAISON EXISTANTE	10
RÉNOVATION	10
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	11
EMPRISE AU SOL ET HAUTEURS	12
ASPECT ARCHITECTURAL	13
VOLUMÉTRIE	13
FAÇADES	15
CHÂSSIS, PERCEMENTS ET VOLETS	19
TOITURES ET RÉCUPÉRATION DES EAUX PLUVIALES	23
CARPORT	24
ABRIS DE JARDIN.....	26
ÉLÉMENTS TECHNIQUES.....	27
ACCES	28
ESPACES EXTÉRIEURS ET CLÔTURES	29
CLÔTURES	29
PLANTATIONS.....	31



PRÉSENTATION DU
LOTISSEMENT



DÉMARCHE URBAINE

Le nouveau quartier s'intègre en continuité avec le tissu résidentiel environnant par une connexion viaire depuis la rue du Moulin Neuf.

DÉMARCHE ARCHITECTURALE

L'architecture des nouvelles constructions sera contemporaine et sobre tout en recherchant une harmonie avec l'environnement bâti grâce aux teintes et matériaux employés.

DÉMARCHE PAYSAGERE

Le futur aménagement s'appuie sur la trame paysagère existante et s'attache à préserver la qualité paysagère initiale du site.

Le lotissement "Le Moulin Neuf" est situé sur la commune de Vigneux-de-Bretagne en zone UH du PLU de l'agglomération de Vigneux-de-Bretagne. Il s'agit d'une zone de hameaux à l'ouest du centre ville bénéficiant d'un écrin privilégié de verdure.

La composition urbaine du lotissement permet de toujours obtenir une orientation optimum vis-à-vis de la course du soleil. Les différents lots profitent ainsi d'orientations optimisées.



COMPOSITION



L'ENVIRONNEMENT

Dans cette opération d'habitat sur le secteur de la rue du Moulin Neuf à Vigneux-de-Bretagne, une attention particulière est portée sur la prise en compte du tissu environnant et des espaces naturels limitrophes. La notion de développement durable se traduit essentiellement par la recherche du bien-être des futurs habitants et usagers du quartier avec la création d'un cadre de vie alliant praticité et qualité et par l'inscription du projet dans un contexte paysager et environnemental de qualité avec la préservation d'une ambiance bocagère et champêtre.



LES ESPACES PARTAGÉS

Le futur quartier d'habitation s'intègre dans le tissu viaire par la nouvelle rue en impasse. Un aménagement de cette rue est prévu dans le cadre de l'opération afin de créer une placette accueillant les places visiteurs. La nouvelle rue créée est traitée en voirie partagée afin de créer un espace collectif plus intimiste et de réduire les circulations.



LES CONSTRUCTIONS

Les constructions sont implantées sur les terrains de manière à toujours obtenir une orientation optimum vis-à-vis de la course du soleil.

L'implantation et la volumétrie des constructions participent à la qualité globale du lotissement en favorisant une optimisation des espaces des jardins et une intégration dans le paysage urbain environnant.

SUIVI DES PROJETS DE CONSTRUCTION

Préalablement au dépôt du Permis de Construire, chaque projet fera l'objet d'un visa établi par l'architecte-urbaniste du lotissement. L'acquéreur d'un lot ne pourra déposer son permis de construire que si l'avis de l'architecte-urbaniste est favorable.

Chaque projet est soumis à l'avis de l'architecte-urbaniste, en préalable au dépôt de la demande de permis de construire de chaque construction. Si le dossier est conforme, le VISA favorable de l'architecte-urbaniste permet au pétitionnaire de déposer le dossier en mairie. Dans le cas contraire, le dossier devra être complété ou modifié jusqu'à obtention du visa. Il est important que le projet présenté ne soit pas figé, c'est pourquoi sont proposées des modalités de suivi en deux étapes :

2 ÉTAPES

1

ÉTAPE 1 / Visa Esquisse

- Transmission d'une esquisse comprenant un plan masse, un plan de décomposition intérieure et des façades à fournir par le pétitionnaire, afin de vérifier la bonne intégration des principes du lotissement
- **ATTENTION : l'esquisse devra obligatoirement inclure une proposition de carport même s'il n'est pas conservé en phase PC.**
- L'Agence Citté Claes complète la fiche de suivi consignant l'ensemble des remarques émises et la transmet au pétitionnaire en lui indiquant la prochaine étape

2

ÉTAPE 2 / Visa PC

L'acquéreur transmet à l'Agence Citté Claes un dossier de pré-permis de construire, comprenant :

Les différentes surfaces (construites, imperméabilisées, pleine terre...)

Les plans, façades et coupes

La perspective d'insertion du projet

La description des matériaux : nature, couleur, qualité...

Le volet paysager réalisé en couleur

Le plan masse faisant apparaître :

- les indications réglementaires du PLU (limites des emprises constructibles)
 - les côtes NGF en limite d'espace public
 - les talus, les mouvements de terre avec indication des pentes et côtes NGF indicatives
 - les indications des niveaux NGF des rez-de-chaussée, égouts, faitages, acrotères, balcons...
 - la description des caniveaux des eaux pluviales aériens avec les pentes de ruissellement
 - les dispositifs de raccordement aux réseaux existants
 - la nature des revêtements de sol
 - la nature, le type et les hauteurs des clôtures
 - le traitement des places de stationnement avec les matériaux envisagés
 - toute végétation existante en précisant ce qui est conservé et les arbres à abattre
 - les indications des espèces et la taille de plantations
 - la surface imperméabilisée détaillée en plan de masse
 - le système de chauffage envisagé et la localisation des éventuelles unités extérieures.
- De la même façon une fiche de suivi PC sera complétée par l'architecte-urbaniste avec l'ensemble de ses remarques et son avis sur le dépôt ou non de la demande de permis de construire.

Rôle de l'architecte-urbaniste :

→ Il a un rôle d'information, de conseil et de vérification.

→ Il accompagne les pétitionnaires en leur fournissant l'ensemble des indications concernant le projet urbain du lotissement et des objectifs qualitatifs attendus. Il assure la cohérence entre les projets mitoyens.

→ Il donne un avis par rapport au dossier complet, en préalable au dépôt de la demande de permis de construire avec le présent guide architectural et le PLU en vigueur.

Le VISA définitif est envoyé par l'Agence Citté Claes au constructeur ou au pétitionnaire. Une copie est transmise à l'aménageur Bâti-Aménagement, ainsi qu'à la commune de Vigneux-de-Bretagne. Une copie du VISA devra être fournie avec chaque exemplaire du dossier de demande de permis de construire, ainsi que l'attestation de surface plancher délivrée par l'aménageur Bâti-Aménagement.

MODE D'EMPLOI

Le présent cahier de prescriptions architecturales et paysagères est composé de prescriptions et de recommandations qui s'ajoutent au règlement de PLU de Vigneux-de-Bretagne.

Les prescriptions architecturales et paysagères du présent document s'appliquent aux constructions nouvelles ainsi qu'aux modifications de la maison existante.

LES PRESCRIPTIONS

Les prescriptions indiquées dans le présent document sont à suivre obligatoirement. Dans le cas contraire, le projet se verra attribuer un visa défavorable.

LES RECOMMANDATIONS

Les recommandations mentionnées dans le présent document sont à considérer comme des conseils permettant d'obtenir une qualité dans chaque projet ainsi que dans l'aspect global du lotissement.

Ces recommandations pourront être reprises dans les remarques de l'architecte conseil mais ne peuvent générer un visa défavorable.

LA MAISON EXISTANTE

RÉNOVATION

La maison existante est conservée dans le cadre du projet d'aménagement. Sa rénovation se fera en harmonie avec les nouvelles constructions.

PRESCRIPTIONS

La rénovation de la maison existante devra prendre en compte les prescriptions du présent document afin d'intégrer les modifications dans le nouvel environnement bâti.

Il s'agira notamment des prescriptions et recommandations en matière de :

- traitement différencié des façades,
- choix des menuiseries extérieures, porte d'entrée et porte de garage (couleurs, matériaux, finitions),
- intégration des éléments techniques (souches de cheminées, panneaux solaires, pompe à chaleur,...)
- choix des essences pour les espaces extérieurs.

RECOMMANDATIONS

Une attention particulière sera portée au choix de traitement des façades et au changement des menuiseries extérieures. La rénovation de ce bâtiment sera l'occasion de donner une image plus contemporaine à cette maison.

Exemple de traitement des façades avec un bardage en zinc et le changement des menuiseries.

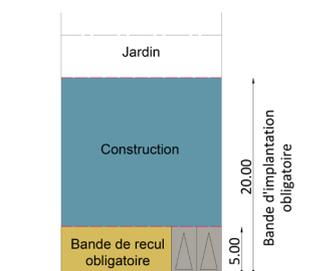


IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions du lotissement a pour objectif de générer une composition harmonieuse depuis l'espace public et de rationaliser l'utilisation de la surface de parcelle. Il s'agit d'optimiser l'implantation du bâti en combinant exposition solaire optimum vis-à-vis de la course du soleil, ombre portée et qualité de l'espace public. Ceci s'accompagne d'implantation obligatoire notamment en limite séparative afin de limiter les impacts des ombres portées. D'autres implantations assurent l'insertion des constructions et la limitation de l'impact sur l'espace public, ou encore la gestion des perspectives.

PRESCRIPTIONS

L'implantation des constructions doit respecter les principes suivants, conformément au PLUi en vigueur, afin de qualifier les coeurs d'îlots, de limiter les co-visibilités, de gérer les intimités et de préserver des fonds de lots végétales :

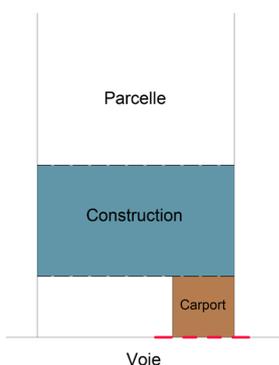
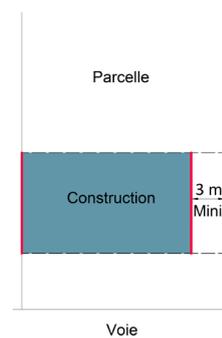
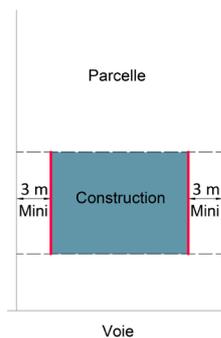
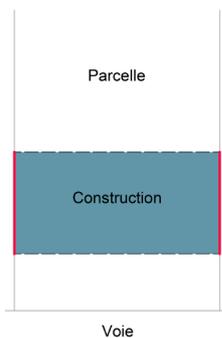


PAR RAPPORT A LA VOIE

- Implantation obligatoire de la construction principale dans une bande située entre 5m et 20m par rapport à l'alignement sur rue

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Implantation soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 3m par rapport aux autres limites séparatives.

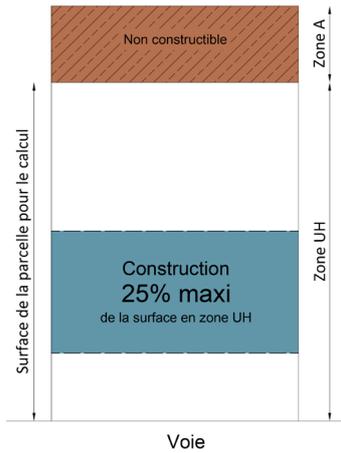


IMPLANTATION DES CARPORTS

- Les carports sont autorisés avec une implantation à l'alignement. Ils pourront être fermés uniquement sur le côté qui s'adosse à la construction. Les carports seront ouverts sur rue. Ils seront ouverts ou à claire-voie sur les 2 autres côtés en respectant les prescriptions du présent document concernant leur aspect architectural (page 22).

EMPRISE AU SOL ET HAUTEURS

PRESCRIPTIONS



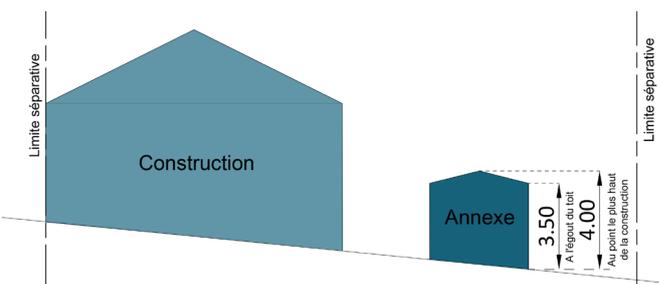
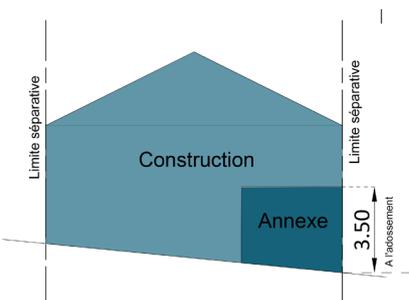
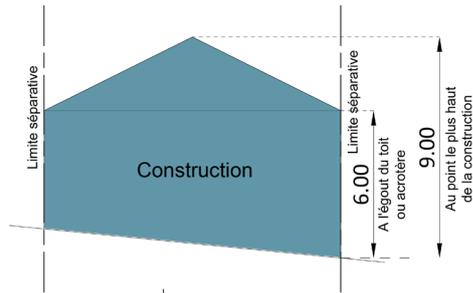
EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale de la construction est limitée à 25% de la surface totale de l'unité foncière située dans la zone UH (Les surfaces situées en zone A sont exclues de ce calcul).

HAUTEURS

Le PLUi impose une hauteur maximum de 6 m de haut à l'égout du toit ou à l'acrotère (deux niveaux y compris le rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménagés). La hauteur de la construction est limitée à 9m au point le plus haut de la construction.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4m au point le plus haut de la construction. La hauteur des constructions ne peut pas excéder 3,50 mètres à l'adossement de la limite séparative.



COMPOSITION DES VOLUMES

Le volume principal de la construction sera obligatoirement traité avec une toiture double pente. Les toits terrasses pourront être acceptés sur les volumes secondaires.

L'étage de la construction ne peut pas représenter plus des 2/3 de l'emprise de la construction. Cette règle vise à pousser une conception sortant du schéma classique du cube à étage. Il s'agit de rechercher une animation de l'architecture des constructions par un jeu de volumes propice à une écriture plus contemporaine des maisons.

Une construction peut être conçue entièrement à rez-de-chaussée.

ASPECT ARCHITECTURAL

01

VOLUMÉTRIE

La volumétrie des constructions participe de la cohérence de l'ensemble de l'opération. Chaque volume doit tenir compte des autres constructions pour la globalité du projet. Chaque projet est autonome, mais ensemble ils forment un tout homogène offrant des décrochés en hauteur et en largeur.

PRESCRIPTIONS

Le projet doit être l'aboutissement d'une recherche architecturale contemporaine.

L'architecture de la construction sera travaillée avec des volumes simples et élégants. Il s'agit d'ordonner ces différents volumes pour obtenir une harmonie et une sobriété. Pour obtenir cette sobriété, sur rue les maisons devront être composées de trois volumes distincts maximum dont le garage.

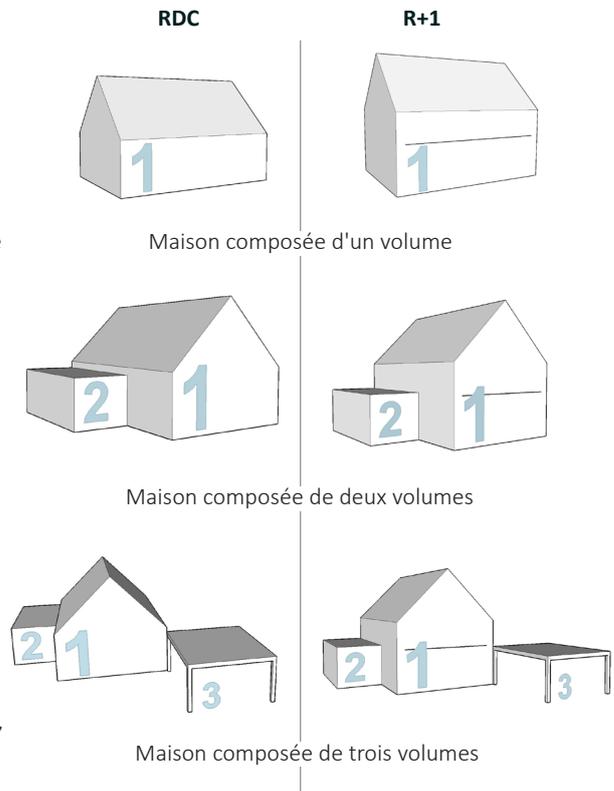
Il est demandé une animation des façades par un jeu de décrochés, saillies... sur les façades.

RECOMMANDATIONS

- La volumétrie des constructions doit rester simple et fonctionnelle. Une différenciation des volumes sera encouragée par une recherche sur les matériaux, les coloris ou les toitures (voir ci-après).
- Si le linéaire de façade est important, elle pourra être ponctuée par des volumes ou des calepinages rythmant et animant la perception depuis les espaces publics.
- Chaque projet doit être traité dans son ensemble et sur les façades identifiées au plan. Les bâtiments étant perceptibles depuis plusieurs points de vue, notamment par les parties privatives des autres habitations, chaque projet s'attachera à traiter l'ensemble de ses façades visibles, y-compris sa toiture, comme une façade principale.
- En l'absence de garage, une pièce de stockage (arrière-cuisine, cellier...) sera intégrée à la construction.

Ainsi, les principes volumétriques des constructions sont les suivants :

- Travailler sur une volumétrie simple à base parallépipédique
- Animer ces façades de décrochés en cohérence avec l'ensemble des volumes : travailler les décrochés de volumes et de toitures sans générer de grands pans de murs aveugles
- Eviter de créer des décrochés de volumes générant des espaces extérieurs de petite taille, où risquent de s'accumuler feuilles et déchets et où la façade risque de verdier (peu de ventilation, ombres permanentes...)



ASPECT ARCHITECTURAL



INSPIRATIONS



ASPECT ARCHITECTURAL

02

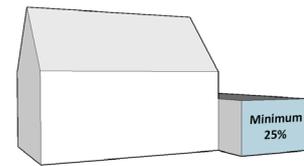
FAÇADES

Les façades des constructions sont structurantes dans l'aménagement, elles doivent participer à l'harmonie de l'ensemble tout en comportant une recherche d'animation par le choix des matériaux et le rythme des ouvertures.

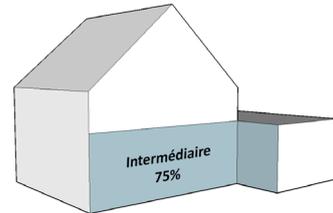
PRESCRIPTIONS

LA FAÇADE DU REZ-DE-CHAUSSÉE

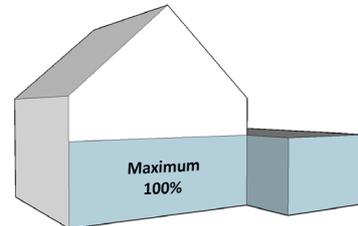
- Le linéaire de la façade sur rue, (y compris le retour pour les parcelles d'angles), sera traité avec un matériau différent de l'enduit sur au moins 25% et jusqu'à 100% du linéaire sur toute la hauteur. Le linéaire de façade du rez-de-chaussée pourra être traité sur 100% en enduit uniquement si le matériau de façade de l'étage est différencié de celui du rez-de-chaussée.
- Ce traitement différencié devra présenter une continuité horizontale sans interruption fantaisiste ou aléatoire. La différenciation devra se faire en relation avec un élément architectural, avec un angle rentrant ou sortant.
- Si la façade du rez-de-chaussée ne présente pas de décroché, la totalité du linéaire devra être traité avec un aspect différent de l'étage.
- Les maisons en RDC ne comportant pas de décroché de façade devront comporter un seul revêtement, ce revêtement ne devant pas être de l'enduit dans ce cas précis.
- Les maisons en RDC présentant un décroché de façade devront être traitées avec un parement, un bardage ou une peinture contrastée sur l'un ou l'autre des deux volumes.
- Il est demandé que les façades visibles depuis l'espace public n'offrent pas de pans aveugles importants.



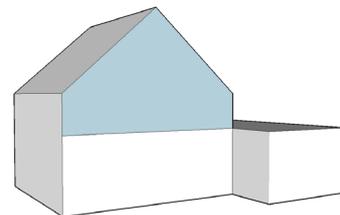
Matériau différencié- proportion minimum



Matériau différencié- proportion intermédiaire



Matériau différencié- proportion maximum



Matériau différencié entre RDC et étage

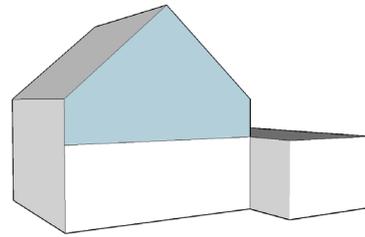


ASPECT ARCHITECTURAL

PRESCRIPTIONS

LA FAÇADE DE L'ÉTAGE

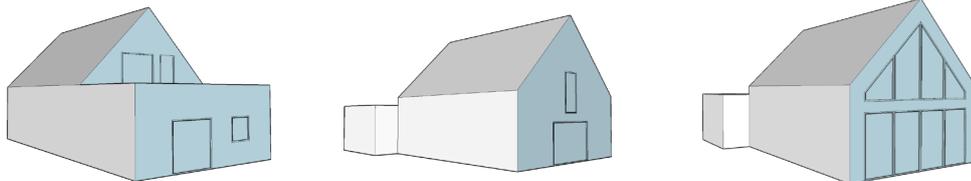
- Le linéaire de façade de l'étage sur rue devra reprendre le matériau du rez-de-chaussée (matériau différencié de l'enduit) sur au moins 25% de son linéaire.
- Si la façade du rez-de-chaussée présente un seul revêtement, la totalité du linéaire de la façade de l'étage sur rue devra être traitée avec un aspect différent.
- Les baguettes d'angles d'une couleur contrastante avec l'enduit sont interdites, elles devront s'harmoniser avec la teinte de la façade.
- Les façades des attiques et des terrasses tropéziennes devront reprendre l'un des matériaux de l'étage dans des proportions permettant de percevoir l'ensemble étage + attique comme une seule entité.
- L'ensemble de façade étage + attique ne doit pas être "morcelé" par l'usage de matériaux multiples et/ou discontinu.
- Il est demandé que les façades visibles depuis l'espace public n'offrent pas de pans aveugles importants.



LES PIGNONS

Conformément au plan de composition réglementaire, certaines des façades et des pignons doivent être traités qualitativement et animés, puisqu'en relation directe avec de l'espace public. Ces façades doivent être traitées par des percements (jours de souffrance, ouvrants...) ou un jeu de matériaux ou de couleurs ou un jeu de volumes et de décrochés. Le tout doit contribuer à ne pas avoir de masse importante de mur uniforme, sans relief ou dessin visible depuis l'espace public.

Les pignons aveugles sur l'espace public sont interdits. En revanche, une animation par un jeu de matériaux, de teintes, d'ouvertures ou de volumes est attendue : changement de matériaux, jeu de couleurs, encadrement d'ouvertures, marquage de soubassement et/ou de couronnement...



Exemples de pignons traités par des percements

ASPECT ARCHITECTURAL

LES MODÉNATURES

Les modénatures permettent d'animer la façade en soulignant les décrochés ou les percements. Les éléments de modénature sont autorisés lorsqu'ils sont liés à un décroché ou à une ouverture. Ils doivent être d'expression contemporaine, avec des sections rectangulaires ou carrées dans des proportions élégantes.

Ils peuvent être :

- En béton naturel ou peint dans les gammes de RAL préconisées,
- En métal (type UPN/IPN) thermolaqué dans les gammes de RAL préconisées,
- En bois

Les moulures sont interdites.



RECOMMANDATIONS

- Afin d'assurer la pérennité, les matériaux utilisés doivent être durables et d'entretien simple.
- Les façades Sud devront être traitées de manière à éviter les surchauffes. Il est conseillé d'y apporter des protections solaires efficaces contre les rayonnements du Sud. Ces protections peuvent être des stores, volets ou rideaux extérieurs, ou encore traités par l'implantation de brises soleil à 45° ou de lames orientables extérieures.
- Il est préférable de choisir des teintes de revêtement mural plus claires pour les façades à forte exposition solaire (sud et ouest). Les enduits de teinte foncée comme le gris anthracite ou le noir y sont déconseillés, pour des raisons thermiques et de durabilité dans le temps. En effet, selon le DTU 26.1 – P1-2 – § 6.3 Colorants : « les enduits de couleurs foncées, du fait de leur plus grande absorption du rayonnement solaire (coefficient d'absorption du rayonnement solaire dépassant la valeur de 0,7), augmentent les contraintes et variations thermiques et favorisent le nuancement ou la perception visuelle d'efflorescences blanches ».
- Une attention particulière doit être portée à la mise en place des protections contre les salissures liées au ruissellement de l'eau de pluie sur les façades (bavettes, couvertines...).

ASPECT ARCHITECTURAL

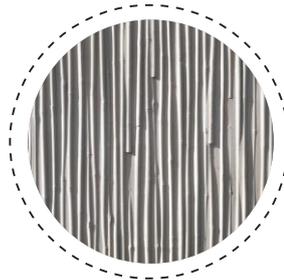
PRESCRIPTIONS

MATÉRIAUX



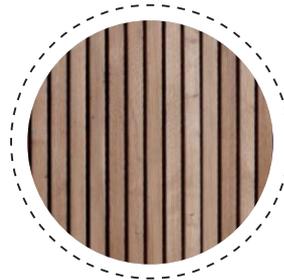
Bardages métalliques

*aluminium, acier, zinc, cuivre...
Ces matériaux seront mats et non réfléchissants.*



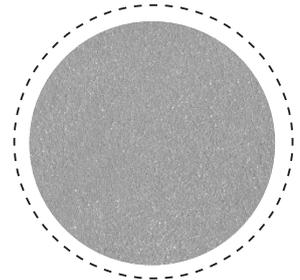
Bétons

*bruts, lasurés, peints, matricés,
imprimés...*



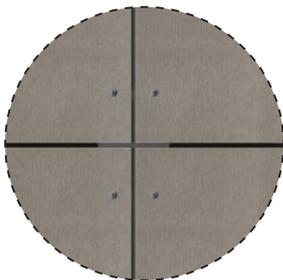
Bois

*plein ou ajouré
finition aspect naturel ou peint dans
les teintes préconisées ci-dessous.*



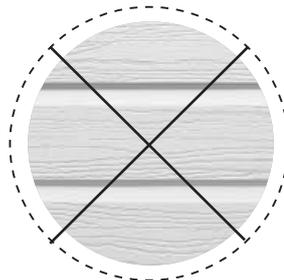
Enduit traditionnel

*lisse, peint, gratté fin ou matricé
suivant les proportions définies au
paragraphe Façades.*



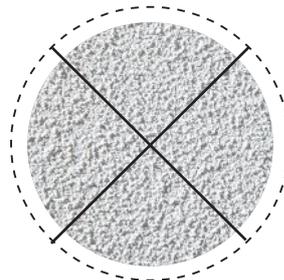
Matériaux composites

*types panneaux composés de fibres
de bois et de résines*



Bardage PVC

interdit



Enduit grossier

interdit

COULEURS

Les teintes vives sont interdites.

Les couleurs seront choisies dans des teintes "naturelles" et sobres (blanc, crème, tonalités du beige clair au beige foncé,...).

ISOLATION

L'isolation des parois de la construction devra obligatoirement être constituée de matériaux biosourcés, exception faite de l'isolation des dalles.

ASPECT ARCHITECTURAL

03

CHÂSSIS, PERCEMENTS ET VOILETS

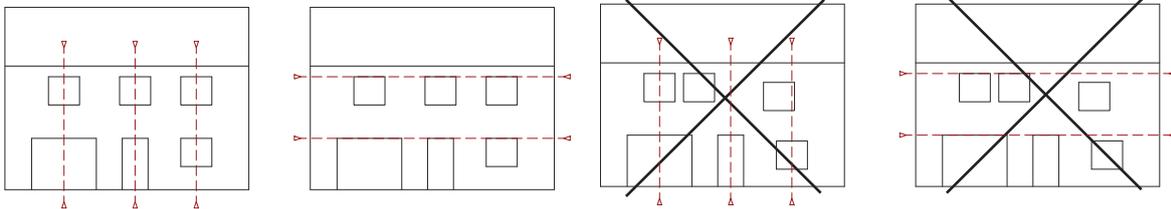
Les ouvertures font partie intégrante de la construction et de la composition des façades. Leur organisation doit être cohérente avec les volumes, les vues offertes et la fonction des pièces éclairées. Les petites ouvertures seront préférées au Nord. Afin d'optimiser les apports passifs, les façades orientées à l'Ouest et au Sud seront plus largement vitrées, sans négliger les protections (fixes ou mobiles) pour les saisons chaudes. Il sera privilégié l'éclairage naturel de toutes les pièces des logements.

PRESCRIPTIONS

Les percements seront traités de façon à animer la façade :

- soit par un ordonnancement régulier dans le respect de la trame des constructions anciennes de qualité
- soit par un dispositif aléatoire travaillé pour insuffler un mouvement à la façade
- soit en créant une faille horizontale ou verticale dans le volume

La façade doit être rythmée par un équilibre des ouvertures



RECOMMANDATIONS

- Les menuiseries aluminium ou mixtes sont préférées aux menuiseries PVC
- Les ouvertures de toit seront de préférence encastrées. Leur nombre et leur forme ne seront limités que par l'efficacité de leur intégration et leur capacité à servir le parti pris architectural du projet.
- Les petites ouvertures seront préférées au Nord. Afin d'optimiser les apports passifs, les façades orientées au sud seront plus largement vitrées sans négliger les protections (fixes ou mobiles) pour les saisons chaudes. En cas de baies coulissantes, l'aluminium ou la menuiserie mixte seront privilégiés.
- L'éclairage naturel de toutes les pièces des logements sera privilégié, notamment les salles de bain, les WC, voire les couloirs en second jour, avec des dispositifs d'imposte par exemple.



ASPECT ARCHITECTURAL

MENUISERIES EXTÉRIEURES

PRESCRIPTIONS

Formes et proportions des menuiseries

L'harmonie des menuiseries doit être recherchée dans la composition de l'ensemble des façades.

- Les percements seront traités de façon à animer les façades par une composition étudiée.
- Les « petits bois » seront interdits et les profilés de menuiseries devront être de formes simples, privilégiant les sections rectilignes.
- Les bavettes pourront être en aluminium, en PVC ou maçonné en béton exclusivement. Pour les appuis maçonné le profil sera rectangulaire (profil arrondi ou mouluré proscrits) et sans oreilles.
- Les linteaux seront obligatoirement droits, les ½ cintres et pleins cintres sont interdits.
- Le PVC blanc est interdit en façade sur la totalité des huisseries.

VOLETS

- Les volets seront en harmonie avec les menuiseries et en cohérence sur l'ensemble des façades.
- Le coffre des volets roulants sera intégré à la construction (pas de coffres sous linteaux) et la teinte des tabliers et rails en harmonie avec la teinte de façade.
- Les volets roulants pourront être en aluminium ou en PVC.
- Les écharpes visibles sur les volets de type traditionnel sont interdites. Les butées, pentures et gonds doivent s'harmoniser avec la teinte des volets.

ASPECT ARCHITECTURAL

PORTES D'ENTRÉE

PRESCRIPTIONS

L'aspect des portes d'entrée doit être en cohérence avec l'aspect des menuiseries de la maison. Elles peuvent être en bois ou en métal et devront respecter les prescriptions suivantes :

- Porte pleine:
Sont interdit tout effet de style « mouluré » ou de décor imprimé.
- Porte Vitrée en totalité :
-Vitrage opalescent ou clair, sans élément rapporté ajouré (clair voie bois ou métallique).
-Les éléments découpés au laser rapportés devant le vitrage sont interdits.
- Porte partiellement vitrée:
- Seules les portes tiercées et les portes pleines avec un insert vertical vitré sont acceptées. Les découpes de vitrage de formes courbes sont interdites.

Les portes en PVC sont interdites.
Les cintres et ½ cintres sont interdits.

PORTES DE GARAGE

PRESCRIPTIONS

Les portes de garages doivent être motorisées. Leur aspect sera en cohérence avec celui de la porte d'entrée.

Les portes "à caissons" sont interdites.

Les hublots de forme circulaire sont interdits.



RECOMMANDATIONS

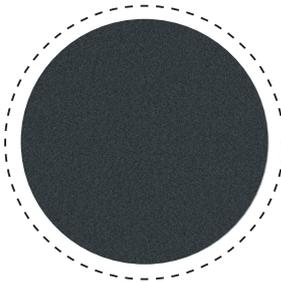
Il est souhaité que les portes de garage soient intégrées voire dissimulées dans la façade sur laquelle elles s'inscrivent. Les portes de garage devront présenter une trame horizontale à lame large de la teinte des menuiseries extérieures et/ou de la façade du garage pour plus de discrétion ou encore avec un bardage du même matériau que celui de la façade.



ASPECT ARCHITECTURAL

PRESCRIPTIONS

MATÉRIAUX



Aluminium

Ces matériaux seront mats et non réfléchissants.



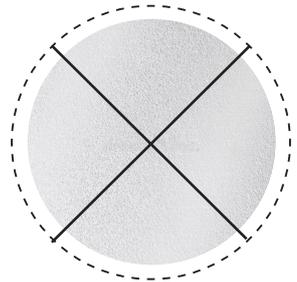
Bois



Multimatériaux

Bois/alu, bois/PVC

Le PVC est obligatoirement à l'intérieur



PVC blanc

interdit en extérieur

RÉFÉRENCES



COULEURS

Les teintes vives sont interdites.

Les couleurs seront choisies dans des teintes :

- "naturelles" et sobres (blanc, crème, tonalités du beige clair au beige foncé,...).
- sombres contrastées (noir, gris anthracite, marron foncé)

ASPECT ARCHITECTURAL

TOITURES ET RÉCUPÉRATION DES EAUX PLUVIALES

04

La "cinquième façade" que représente la toiture participe à la qualité globale du projet. Elle doit être pensée jusque dans les détails au même titre que les façades.

PRESCRIPTIONS

- Les toitures terrasses sont interdites sur le volume principal de la construction. Elles sont autorisées sur le volume secondaire et le carport. Ce sont obligatoirement des toitures terrasses non accessibles qui peuvent être traitées en toiture végétalisée.
- Les toitures dite "en pointe de diamant" sont interdites.
- La longueur minimale de faitage sera de 3 mètres.
- Les toitures en tuiles béton sont interdites
- Les matériaux autorisés pour les toitures sont : l'ardoise, le bac acier, le bac aluminium et le zinc.
- Les gouttières et descentes d'eaux pluviales en PVC sont interdites.
- La teinte des gouttières et des descentes d'eaux pluviales doivent être en harmonie avec la teinte des menuiseries.

RECOMMANDATIONS

- Les récupérateurs d'eaux de pluies pourront être aériens, non visibles depuis l'espace public ou enterrés.



ASPECT ARCHITECTURAL

CARPORT

05

Le carport est autorisé dans le recul par rapport aux voies. Il constitue l'un des volumes secondaires de la construction. A ce titre, son architecture doit être de qualité.

PRESCRIPTIONS

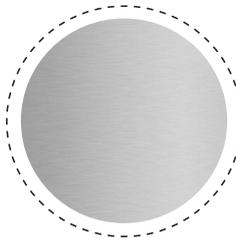
Les matériaux choisis pour le carport seront pérennes et en harmonie avec la construction principale.

Les proportions de cette construction secondaire seront adaptées au projet. Le carport ne doit pas apparaître comme un "ajout", il doit faire partie intégrante de la construction.

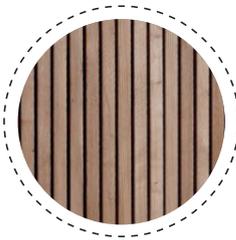
Les couvertures de type polycarbonate apparent sont proscrites.

Les carports en structure bois devront présenter un matériau durable. Leur ancrage au sol doit être étudié pour être le plus discret possible.

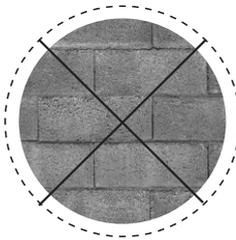
MATÉRIAUX



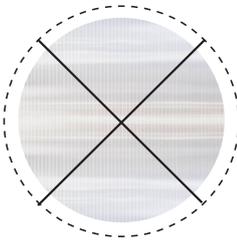
Aluminium laqué

A définir

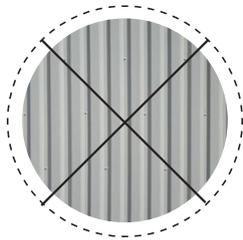
Bois

finition aspect naturel ou peint

Maçonnerie

interdit

Polycarbonate

interdit

Tôle

interdit

RÉFÉRENCES



ASPECT ARCHITECTURAL

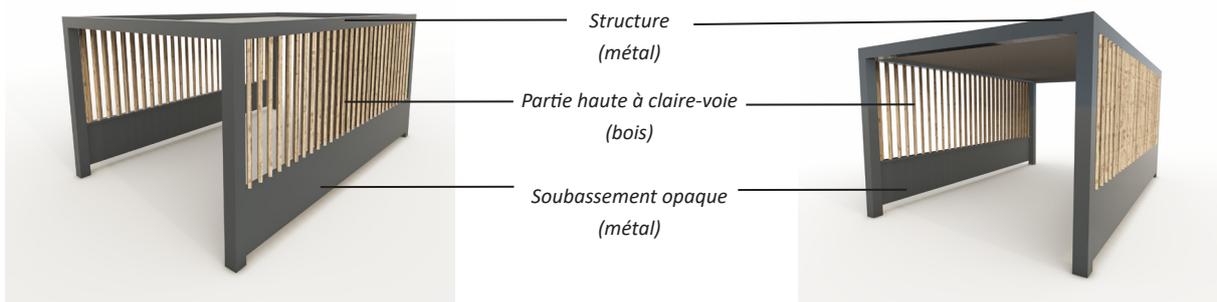
RECOMMANDATIONS

Pour s'intégrer harmonieusement dans le nouveau quartier, le carport pourra être constitué d'une structure métallique reprenant les teintes de la construction principale.

Les côtés du carport peuvent reprendre la teinte de la structure sur la partie basse opaque et proposer un travail de bois à claire-voie sur la partie haute, en harmonie avec les clôtures.



Exemple de carport recommandé :



La phase esquisse du projet envoyée pour avis à l'architecte urbaniste devra inclure une proposition de carport même si celui-ci n'est pas conservé dans le dossier de demande de permis de construire.

Il s'agit de valider l'architecture de cet élément de construction dès la phase de conception du projet.

ASPECT ARCHITECTURAL

ABRIS DE JARDIN

06

Les annexes à l'habitation telles que l'abri de jardin doivent faire partie intégrante du projet de construction et s'harmoniser avec l'ensemble bâti.

PRESCRIPTIONS

La volumétrie de l'abri de jardin sera simple avec une toiture terrasse ou monopente.
Les abris de jardin reprenant la volumétrie type chalet sont interdits.
Les matériaux de l'abri de jardin reprendront la teinte du bois ou bien celle des façades de la construction principale.

RECOMMANDATIONS

Un emplacement discret sera privilégié pour implanter l'abri de jardin.

RÉFÉRENCES



ASPECT ARCHITECTURAL

ÉLÉMENTS TECHNIQUES

07

Une attention particulière portée aux éléments techniques de la construction permet d'optimiser les performances de l'habitation sans détériorer son esthétique.

PRESCRIPTIONS

LES SOUCHES DE CHEMINÉE OU POÊLE

Les sorties en toiture relatives aux cheminées et/ou poêles seront :

- soit en maçonnerie traditionnelle avec un enduit blanc taloché fin en cohérence avec le matériau de façade, sans modénatures ni chapeaux.
- soit en tube inox circulaire
- soit en tube inox circulaire thermolaqué dans les gammes de couleurs des RAL 7000 et 9000.

LES PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils doivent présenter la même pente que la toiture sur laquelle ils sont installés.

Les installations en façade ou au sol sont interdites.

LES ANTENNES ET PARABOLES

Les antennes y compris les paraboles doivent être intégrées dans le volume des constructions.

LES POMPES A CHALEUR

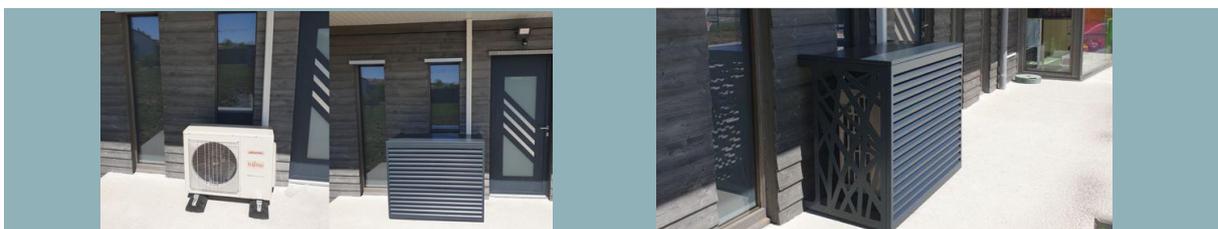
Les pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

De plus, elles devront :

- soit être habillées (habillage en bois ou en métal permettant de cacher l'unité extérieure),
- soit être dissimulées derrière un masque végétal (haie).

RECOMMANDATIONS

Afin de préserver le confort acoustique des habitants, Il est recommandé d'éloigner le plus possible l'unité extérieure des pièces de vie, des fenêtres, de s'écarter des angles de l'habitation et d'éviter de le positionner trop près des murs ou contre les murs des chambres. Par ailleurs, leur installation peut-être réalisée sur supports anti-vibratiles limitant la propagation des ondes.



ACCES

L'accès à chaque maison a été travaillé dans une cohérence d'ensemble avec la réalisation d'ouvrages intégrant les boîtes aux lettres et coffret techniques. Les espaces de stationnement et d'accès, ouverts sur l'espace public, assurent la transition vers l'entrée des logements.

PRESCRIPTIONS



ACCES ET ENTRÉE DE LOT

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques seront implantés dans un ouvrage en bois, dans la continuité de la clôture sur rue. L'accès aux boîtes aux lettres et aux coffrets devra être laissé libre.



ENCLAVES DE STATIONNEMENT

Les enclaves de stationnement sont prévues pour 2 véhicules. Leur accès doit être laissé libre, sans installation de portail. Le traitement de sol permettra de répondre aux exigences de perméabilité de la parcelle (voir règlement PA10). Le revêtement pourra être en joints engazonnés, en gravillons ou mixte végétation/bandes roulantes.



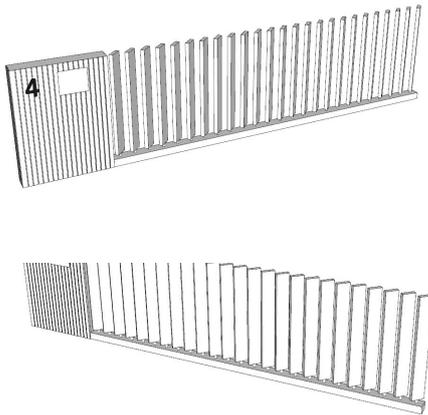
ESPACES EXTÉRIEURS ET CLÔTURES

CLÔTURES

08

Les clôtures sont définies dans la recherche d'une harmonie d'ensemble tout en tenant compte des nécessités de sécurité et d'intimité des maisons.

RECOMMANDATIONS



CLÔTURES EN LIMITE DE VOIRIE

Les clôtures en limite de voirie sont mises en place par l'aménageur.

Elles sont constituées d'un encoffrement destiné à accueillir les coffrets et boîtes aux lettres, puis de bastaings de bois posés sur une semelle en béton.

Un grillage peut être positionné à l'arrière des bastaings. Une haie peut venir compléter ce dispositif.



CLÔTURES EN LIMITE DE DEUX PARCELLES

En limite de deux parcelles, les clôtures sont réalisées par l'acquéreur en se conformant au règlement du lotissement.

Il est conseillé de rechercher une harmonie de ces clôtures avec les clôtures en bois réalisées par l'aménageur.

Des variations de hauteur sont acceptées sur ces clôtures.

ESPACES EXTÉRIEURS ET CLÔTURES



CLÔTURE EN ESPACE AGRICOLE ET EN LIMITE D'ESPACE AGRICOLE

Les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies vives bocagères composées d'essences locales variées, doublées éventuellement d'un grillage. Il s'agira d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,50m.



PORTILLONS

Lorsqu'ils sont autorisés, les portillons s'harmoniseront avec la clôture dans laquelle ils s'insèrent. Les portillons pourront être en bois ou en métal.



RÉFÉRENCES



ESPACES EXTÉRIEURS ET CLÔTURES

PLANTATIONS

09

Le lotissement "Le Moulin Neuf" s'intègre dans un environnement boisé de qualité. Des arbres existants sur le site ont été préservés afin d'offrir aux futurs habitants un bel environnement naturel offrant ombre et fraîcheur en période estivale.

ARBRES À PRÉSERVER ET HAIES

Les arbres indiqués au plan de composition et le plan de plantations comme devant être maintenus doivent être conservés. Ce sont des sujets vigoureux qui ont été sélectionnés pour l'intérêt de leurs essences. Les éventuels aménagements aux abords de ces arbres (constructions, clôtures, annexes,...) ne doivent pas porter atteinte à leur intégrité et pérennité. Pour cela, les arbres devront être protégés durant les périodes de travaux.

Les espaces privatifs devront être plantés d'essences végétales locales, en privilégiant des arbres caducs de petit développement (érables, noisetiers, fruitiers...).

Pour les clôtures végétales (voir plan de clôtures réglementaire PA 4.3), des arbustes aux tailles adultes variant de 1.20m à 1.50m seront à privilégier pour minimiser le nombre de tailles annuelles. Une alternance de caducs et persistants est recommandée pour animer la haie et marquer les saisons. Pour chaque linéaire de haie, un minimum de 3 variétés végétales est attendu.

Le code civil édicte les règles d'implantation des végétaux en fonction de leur hauteur.

ESPACES EXTÉRIEURS ET CLÔTURES

EXEMPLES D'ESSENCES RECOMMANDÉES

ARBRES



01

POMMIER
(MALUS DOMESTICA)

Arbre fruitier de petit développement au feuillage caduc
Hauteur : environ 6m
Floraison en mai-juin
Nombreuses variétés de pommes.



02

ÉRABLE CHAMPÊTRE
(ACER CAMPESTRE)

Arbre caduc au feuillage découpé.
Hauteur : environ 6m
Feuillage jaune-cuivré en automne.



03

LILA DES INDES
(LAGERSTROEMIA INDICA)

Arbre caduc à l'écorce décorative
Hauteur : environ 6m
Floraison en juillet.

ARBUSTES CADUCS



04

LILAS NAIN
(SYRINGA MICROPHYLLA 'SUPERBA')

Arbuste compact au feuillage léger
Croissance lente.
Hauteur : environ 1,50m
Floraison en avril - mai, rose et parfumée.



05

DEUTZIA
(DEUTZIA 'PERLE ROSE')

Arbuste au port buissonnant
Hauteur : environ 1,50m
Floraison en juillet-août, rose et légèrement parfumée.



06

GENET 'PORLOCK'
(GENISTA 'PORLOCK')

Arbuste au port buissonnant
Hauteur : environ 1,80m
Floraison en mars - juin, jaune et très parfumée.

ARBUSTES PERSISTANTS



07

ORANGER DU MEXIQUE
(CHOISYA TERNATA 'AZTEC PEARL')

Arbuste compact au feuillage découpé
Hauteur : environ 1,50m
Floraison en avril - mai, blanche et parfumée.



08

CISTE
(CISTUS SP)

Arbuste compact
Hauteur : de 1.20m à 1,50m en fonction des variétés
Floraison en avril - mai, très décorative.



09

ESCALLONIA
(ESCALLONIA ORGANENSIS)

Arbuste compact
Hauteur : environ 1,50m
Floraison estivale, décorative.

ESPACES EXTÉRIEURS ET CLÔTURES

ESSENCES PROSCRITES



01

LAURIERS PALMES

Feuillage persistant vert. Floraison blanche en longues grappes en avril et mai remplacées par de petites baies rouges puis noires. Hauteur et diamètre max : 5m par 3m. Peut mesurer jusqu'à 10m de haut en sujet isolé.

PH neutre à acide. S'adapte à tous types de sol, de préférence frais et drainé. Rustique jusqu'à -20°C. Exposition soleil ou mi-ombre. Très résistant, pousse très facilement. Végétation dense et compacte.

Raisons de sa proscription : Nécessite une taille fréquente. Cette essence extrêmement opaque appauvrit l'écosystème car il est difficile d'insérer d'autres essences dans ce type de haie. De plus le laurier palme dégage du cyanure qui peut entraîner la mort de certains animaux herbivores.



02

THUYAS

Feuillage persistant vert. Petites fleurs crème au printemps. Hauteur et Largeur à maturité : 15m de haut environ. PH neutre à légèrement acide. Sol riche, bien drainé et frais. Rustique jusqu'à -20°C. Exposition soleil ou mi-ombre. Très résistant, à la croissance très rapide.

Raisons de sa proscription : Les parties aériennes des Thuyas contiennent de la thuyone toxique dont l'ingestion accidentelle provoque de graves troubles. Pour les autres végétaux, cette substance est un inhibiteur de croissance. Il est donc nécessaire d'éliminer les déchets de taille. Plantée à faibles intervalles et taillée en haies, cette essence appauvrit l'écosystème.



03

CYPRÈS

Feuillage persistant vert. Peut atteindre une hauteur d'environ 5 à 15 mètres. PH neutre ou acide. Tout type de sol sec. Rustique jusqu'à -20°C. Exposition soleil ou mi-ombre. Le cyprès pousse très vite. **Raisons de sa proscription :** Il nécessite une taille régulière, environ deux fois par an. Son pollen cause de nombreuses allergies. Son utilisation appauvrit l'écosystème.

CONTACTS

AMÉNAGEUR

BATI-AMÉNAGEMENT

AMÉNAGEUR-LOTISSEUR

32 Boulevard Vincent Gâche

44 200 NANTES

02 40 37 61 00

contact@batiamenagement.fr

ARCHITECTE URBANISTE



Agence CITTÉ CLAES

6 rue Gustave Eiffel- Case 4005

44 800 SAINT-HERBLAIN

02 51 78 67 97

agence.citte-claes@citte.biz