

DEPARTEMENT DU MAINE ET LOIRE
COMMUNE DE SAINT LAMBERT LA POTHERIE

ZAC de la Grande Rangée

CAHIER DES
PRESCRIPTIONS
ARCHITECTURALES,
PAYSAGERES ET
ENVIRONNEMENTALES



Mars 2013

Préambule

Le projet d'aménagement du quartier de la Grande Rangée a fait l'objet d'une démarche particulière de prise en compte de l'environnement. Un document appelé REFERENTIEL DE L'AMENAGEMENT est consultable en Mairie ou téléchargeable sur le site internet www.saintlambertlapotherie.fr.

Ce quartier s'inscrit dans un cadre bocager pré-existant : la conservation de ce clos de haies participe à l'identité du quartier et favorise son insertion harmonieuse dans l'environnement.

La particularité de ce quartier réside également dans les modalités de circulation retenues. En effet, afin de faciliter les déplacements à pied ou en vélo d'une part, et de tranquilliser les îlots résidentiels d'autre part, la priorité a été donnée à la création d'un maillage de chemins «doux», non accessible en voiture, et proposant les itinéraires les plus courts pour rejoindre le centre-bourg. De plus, les rues sont aménagées pour inciter à rouler au pas, voire à se stationner à l'entrée.

Enfin, un des enjeux les plus importants pour la création des futurs logements est de garantir des constructions économes en consommation d'énergie.

Sur l'ensemble de ces aspects, **la qualité de votre futur quartier dépend, au-delà des mesures prises pour l'aménagement, de l'implication de chacun** : habitants, constructeurs, agents de maintenance... à poursuivre et respecter cette philosophie dans la conception des maisons et dans les pratiques quotidiennes.

> Qu'est-ce que le CPAPE ?

L'instruction des Permis de construire dans la ZAC est opérée selon deux documents :

- ▶ en premier lieu le Plan Local d'Urbanisme (PLU);
- ▶ en second lieu le présent Cahier de Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementale (CPAPE) ;

Document approuvé par le Conseil Municipal, le Cahier de Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE) est **opposable aux projets de constructions**. Le CPAPE vous est remis avec le Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT) lors de votre réservation d'un lot.

> Comment lire le CPAPE ?

Le document reprend, même s'il n'y a pas de prescription, le sommaire des articles du PLU. Aussi, pour relever les règles à respecter, il vous suffit de mettre côte à côte l'article du PLU avec l'article correspondant du CPAPE.

Les prescriptions du CPAPE sont toujours plus restrictives que celles du PLU, qui sont elles plus générales.

1. Expliquer la règle :

Le document comporte une partie pédagogique. Les visuels commentés vous permettront de comprendre les objectifs et le contenu de la règle.

Cette explication est précédée de la mention :

> Objectif recherché

2. Dire la règle :

Le document, par des plans ou un texte court, exprime la prescription que le projet (construction, accès, plantations,...) doit respecter.

La règle est précédée de la mention :

> Prescriptions

Les prescriptions générales sont à respecter par tous les demandeurs.

La mention

> Dispositions particulières

comprend des prescriptions complémentaires ne s'adressant qu'à certains lots.

Modalités de suivi

> le VISA

Afin d'assurer la cohérence entre les exigences architecturales et paysagères du quartier et chaque projet de construction, **l'architecte conseil de la ZAC** donne un avis sur chaque dossier de demande de permis de construire en préalable à son dépôt pour instruction.

La conformité du dossier aux prescriptions du présent CPAPE donne lieu à l'apposition **du visa** de l'architecte conseil.

L'obtention du visa est obligatoire pour pouvoir déposer un dossier de demande de permis de construire en mairie.

> Modalités du contrôle par l'architecte-conseil de la ZAC

L'architecte conseil vérifie la prise en compte des prescriptions du CPAPE dans chaque projet.

En préalable, il est fortement conseillé à chaque acquéreur de lui envoyer l'esquisse du projet avant la formalisation du dossier de demande de permis de construire.

Pour tout projet déposé, l'architecte accuse réception par mail ou par courrier avec copie à destination de la mairie. Il dispose alors de 10 jours ouvrés à compter de la date d'accusé de réception du projet pour prendre contact avec l'acquéreur, par courrier ou par mail.

Dans tous les cas, le dossier de demande de permis de construire doit lui être transmis par courrier ou par mail 1 mois avant la date de dépôt de la demande en mairie.

En cas de non conformité du projet, l'architecte, après en avoir informé la mairie, prend contact avec l'acquéreur pour expliquer les éléments à revoir.

Le visa est remis aux acquéreurs par courrier.

Sommaire

PREAMBULE	p. 2
MODALITES DE SUIVI	p. 3
SOMMAIRE	p. 4
PARTIE 1 : PRINCIPES D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DU QUARTIER	p. 5
Plan d'organisation du quartier	p. 5
Circulation	p. 6
Regroupement de services et stationnement	p. 7
Paysage	p. 8
Plan des prescriptions	p. 9
PARTIE 2 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES et PAYSAGERES	p. 10
ARTICLE 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdites	
ARTICLE 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières	p. 10
ARTICLE 3 : Accès et voirie	p. 11
ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux	p. 12
ARTICLE 5 : Caractéristique des terrains	
ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	p. 14
ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	p. 15
ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
ARTICLE 9 : Emprise au sol	
ARTICLE 10 : Hauteur maximum des constructions	p. 17
ARTICLE 11 : Aspect extérieur	p. 19
ARTICLE 12 : Stationnement	p. 22
ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations	p. 24
ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation du sol	
ANNEXE 1 : palette végétale recommandée	p. 27
ANNEXE 2 : nuancier du Maine-et-Loire	p. 29



Les articles 1, 5, 8, 9 et 14, ici en gris italique figurent dans le sommaire pour mémoire. Ils n'apparaissent pas dans le CPAPE car ils ne font pas l'objet de prescriptions autres que le PLU.

Principes d'organisation et de fonctionnement

> *Plan d'organisation du quartier*

> Localisation

Le quartier de la Grande Rangée se situe à l'ouest du centre-bourg de Saint Lambert la Potherie. Il est desservi par la rue des Landes au sud et la rue du Comte de Choulot au nord.



Principes d'organisation et de fonctionnement

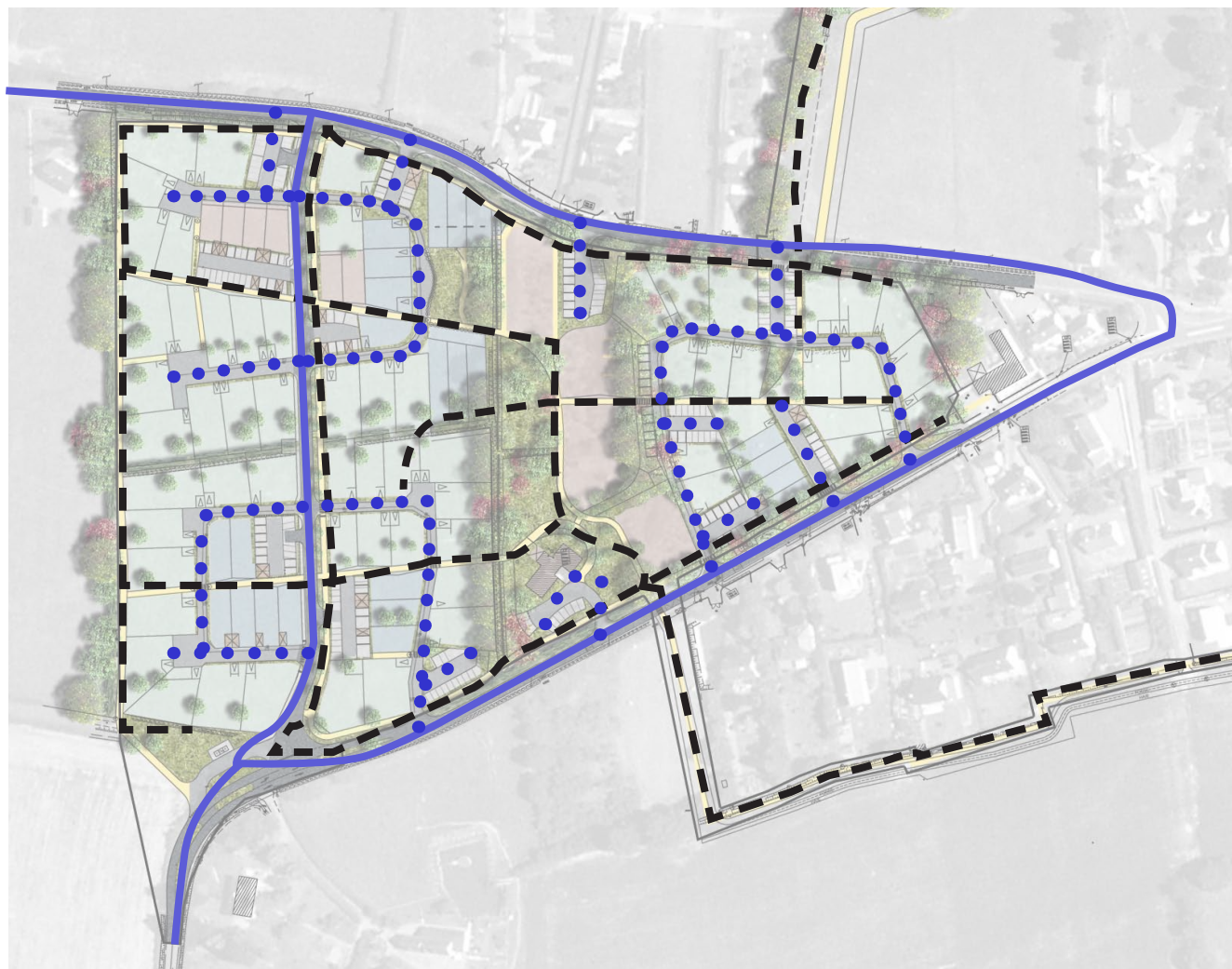
> *Circulation*

> *le raccourci par la marche*

Le réseau des circulations piétonnes et cyclables dessert la quasi-totalité des habitations et privilégie des itinéraires directs.

A l'intérieur du quartier, les voies permettent la desserte des logements à vitesse lente. Pour limiter au maximum la vitesse et le trafic, les rues sont d'une emprise réduite, autant que possible en sens unique.

- — — — — Voies piétonnes et cyclables
- Rue traversante - 50 km/h
- ● ● ● ● Rue de desserte partagée - 30 km/h



Principes d'organisation et de fonctionnement

> *Regroupement de services et stationnement*

> *les points services*

Les points services sont des espaces regroupant le stationnement et les boîtes aux lettres.

Dans le quartier, chaque maison doit bénéficier d'au moins deux places de stationnement. Afin de privilégier la création d'un jardin, certains logements relevant de programmes groupés disposent de places de stationnement dédiées, couvertes ou non, sur les points services.

Les logements intermédiaires disposent d'une seule place de stationnement dédiée. Les autres places disponibles sont publiques.

> *les points d'apports volontaires*

La collecte des déchets, recyclables et ordures ménagères, s'effectue dans les points d'apports volontaires situés aux quatre points d'entrée sortie du quartier.

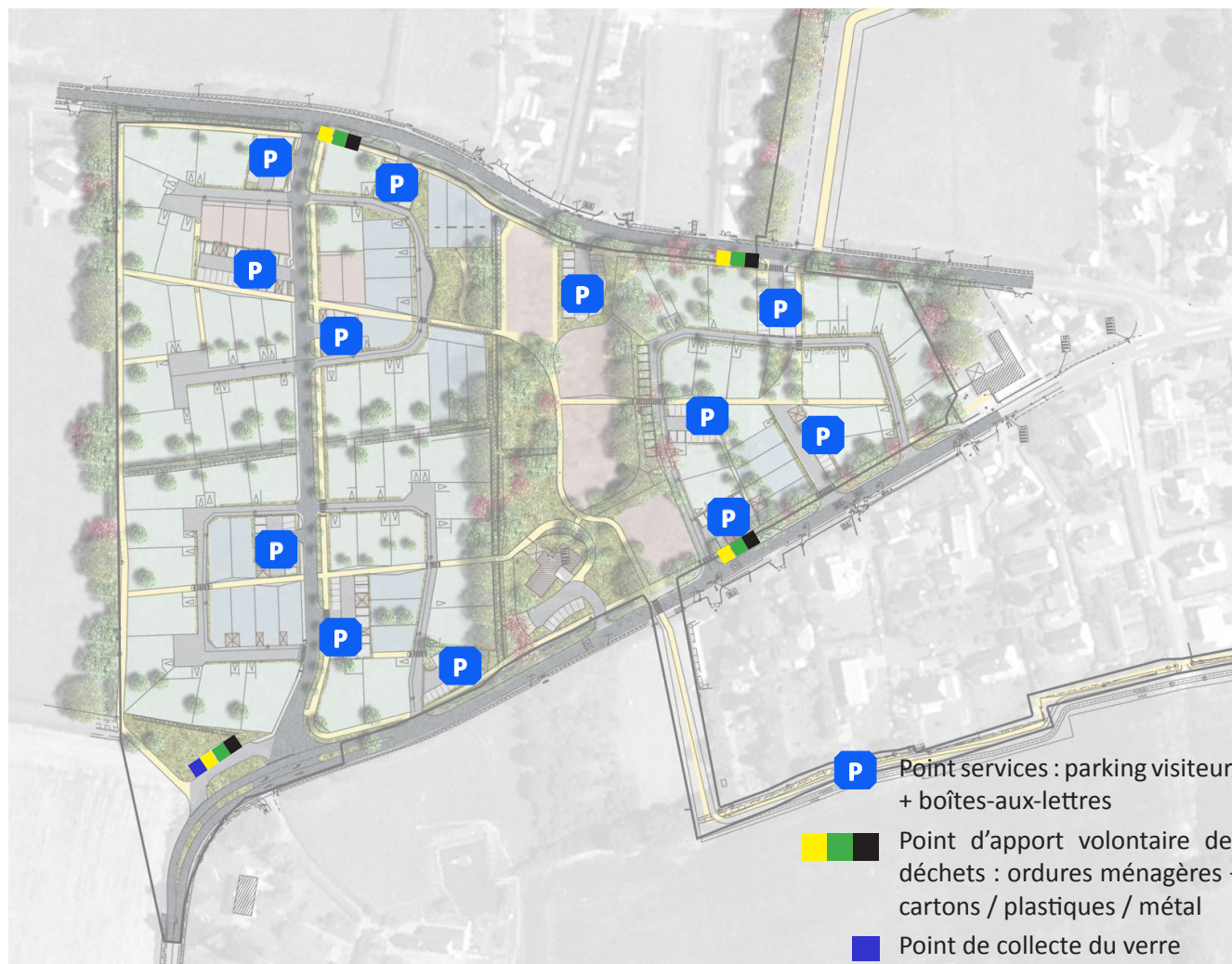


Schéma général

> *Le paysage*

> *les espaces verts*

Le quartier est organisé autour d'un espace vert central permettant la traversée du nord au sud.

Deux squares sont aménagés de part et d'autre de cette coulée verte afin de ménager des espaces de rencontres entre voisins.

> *les haies*

Les haies du site participent à son identité. L'objectif de la commune est de maintenir ce caractère bocager et verdoyant. Ainsi, les haies et les compositions végétales sont-elles à privilégier pour la délimitation des parcelles.



Plan des prescriptions

De ce plan des prescriptions est issu la fiche de lot de chaque terrain, remise lors de la cession.

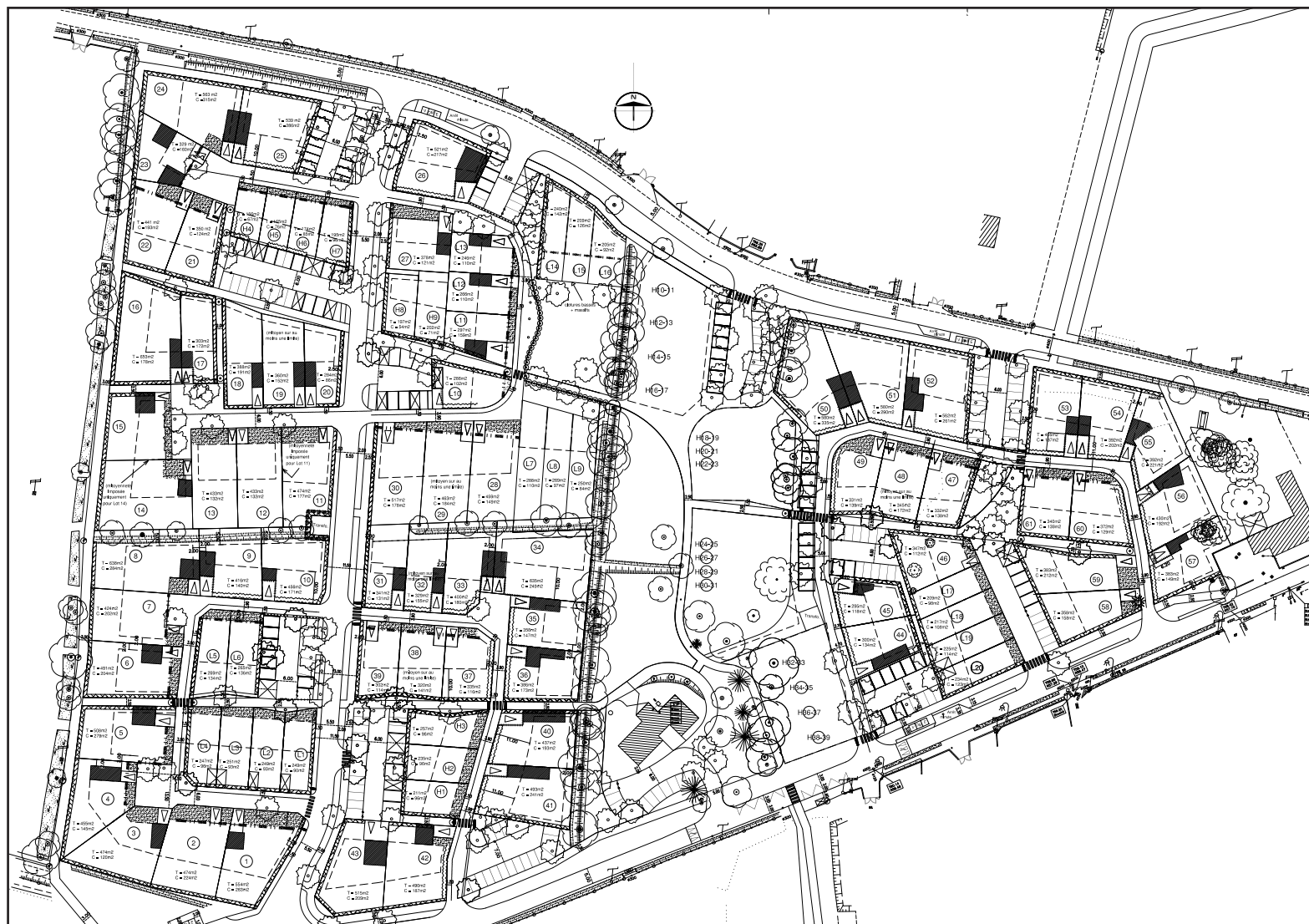
> les règles écrites et graphiques

Le présent CPAPE décrit les règles générales applicables à chaque terrain. Le plan des prescriptions graphiques les localise sur chaque terrain, de façon à garantir la cohérence du quartier.

LEGENDE

- POLYgone D'IMPLANTATION pour l'habitat principal
- ▨ POLYgone D'IMPLANTATION avec hauteur inférieure ou égale à 3m
- ~~~~~ HAIE OBLIGATOIRE en l'absence de construction ou de places du midi (Voir type de haies à planter dans les prescriptions paysagères du CPAPE)
- ▤ (création de haies doubles : une haie côté espace public et une côté espace privé) en l'absence de construction ou de places du midi
- ▨ VEGETALISATION IMPOSEE SANS CLOTURE SUR RUE (Voir type de végétaux à planter dans les prescriptions paysagères du CPAPE)
- ▤ HAIE OU CLOTURE BOIS IMPOSEE
- IMPLANTATION EN LIMITE SEPARATIVE IMPOSEE (Ht libre)
- ALIGNEMENT IMPOSE
- ▤ ALIGNEMENT DU BATI SUR AU MOINS 50% DU LINEAIRE DE FACADE
- ▤ EMPLACEMENT PLACE DE JOUR IMPOSE
- ▤ EMPLACEMENT BOXES

T = 209m² surface du terrain
C = 126m² surface d'emprise au sol constructible



ARTICLE 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières

> Objectif recherché

Le quartier de la Grande Rangée est à vocation résidentielle.

Il accueille trois typologies de logements :

- des maisons libres de constructeur sur des terrains à bâtir, ci-après désignées par la mention «*programme libre de constructeurs*»
- des maisons groupées - ou maisons de ville - construites par des opérateurs, ci-après désignées par «*programme groupé*».
- et des logements superposés avec entrées privatisées, construits par des opérateurs, ci-après désignés par «*programme collectif*».

Afin de favoriser au maximum la bonne orientation des logements face au soleil tout en ménageant des extérieurs intimes, protégés des vues, plusieurs dispositions ont été définies. Ainsi, l'implantation des logements et autres bâtiments doit s'effectuer dans les polygones d'implantations prévus.

> Prescriptions générales

Toute construction doit respecter les polygones d'implantation figurant au plan réglementaire, à l'exception des abris de jardin d'une surface inférieure à 12 m² et des piscines non couvertes qui restent soumises à déclaration.

Les constructions sur sous-sol sont interdites.

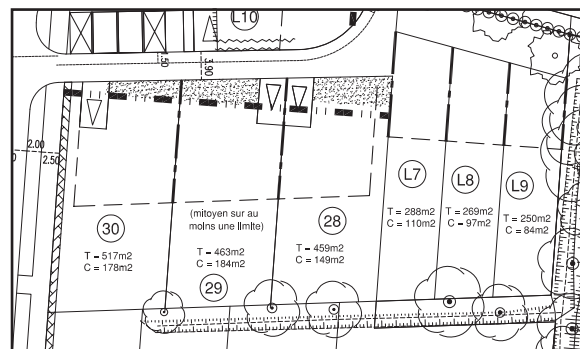


Illustration : extrait du plan de prescriptions. Les polygones d'implantation figurent en tireté et en hachuré.

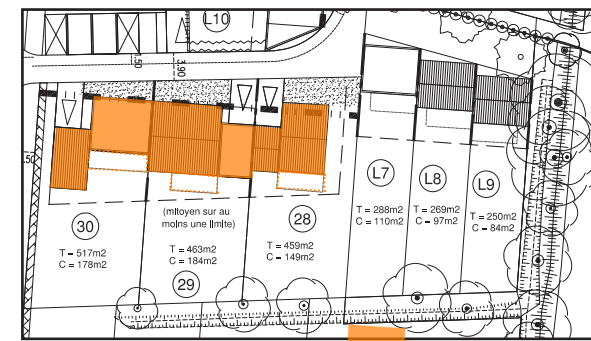
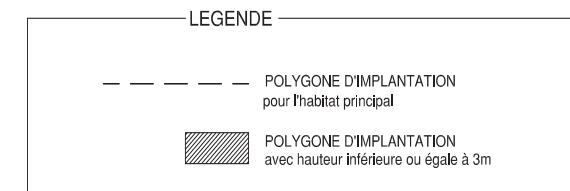


Illustration : en couleur exemples d'implantations possibles dans les polygones d'implantation.



ARTICLE 3 : Accès et voirie

> Objectif recherché

- **Accès piétonniers :**

Le quartier de la Grande Rangée est conçu pour faciliter les déplacements des piétons : les itinéraires les plus courts leurs sont réservés. Lorsque le côté ou le fond d'un terrain est desservi par un cheminement piétonnier, un accès au chemin est requis.

- **Accès automobiles :**

Les voies de desserte sont des espaces partagés où la circulation s'effectue au pas.

Le stationnement dans ces rues est interdit : les voitures peuvent se stationner soit aux emplacements réservés en entrée d'îlots sur les points services, soit sur les places de midi aménagées sur chaque parcelle à cet effet.

Ces places du midi sont également les accès autorisés sur chaque parcelle : l'encadrement de leur localisation permet d'optimiser l'aménagement de la parcelle, en regroupant notamment autant que possible la desserte par les réseaux.

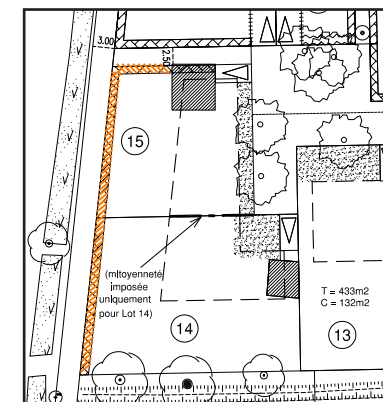
> Prescriptions générales

- **Accès piétonniers :**

Les terrains desservis par un chemin piétonnier doivent réserver un accès direct à celui-ci.

Pour les terrains desservis sur plusieurs côtés, un seul accès est exigé.

Croquis : cas de deux parcelles joutant des liaisons douces. Un accès par parcelle doit être créé sur ce linéaire.



- **Accès automobiles :**

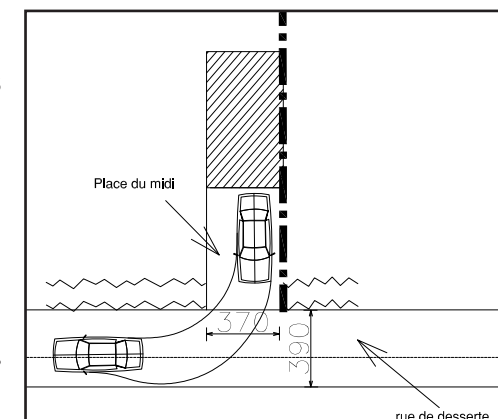
Localisation :

L'accès doit être conforme à l'emplacement indiqué sur le plan des prescriptions.

Dimensionnement de l'accès :

La largeur de l'accès est doit être conforme à la dimension figurant au plan des prescriptions.

Croquis : la largeur de l'accès est dimensionnée pour permettre les manoeuvres de stationnement



ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

> Objectifs

- **Traitement des eaux pluviales :**

Le sol et le sous-sol de la Grande Rangée présente une faible capacité d'infiltration : les fortes pluies engendrent des ruissellements à canaliser. L'imperméabilisation liée à l'aménagement du quartier et à la construction des maisons va augmenter ce phénomène.

L'excédent des eaux pluviales du quartier est donc collecté et acheminé vers l'étang de l'Aubriaie, bassin de régulation et de décantation.

Le maintien des haies, la préservation de pelouses et d'espaces plantés contribuent à maîtriser les ruissellements en assurant une infiltration superficielle et une hydratation des plantes, et à limiter les volumes d'eau stockés dans le bassin.

C'est pourquoi il est demandé de mettre en œuvre des aménagements permettant de limiter au maximum les volumes d'eau rejetés de la parcelle au réseau public : revêtements perméables, plantations de haies et d'arbres, récupération des eaux de pluie.

Quelques chiffres

Période considérée	précipitations en mm - station de Beaucouzé	Volume récupérable sur 100m ² de toiture
annuelle	667	53,36
janvier	68	5,44
février	58	4,64
mars	51	4,08
avril	52	4,16
mai	59	4,72
juin	45	3,6
juillet	49	3,92
août	38	3,04
septembre	55	4,4
octobre	51	4,08
novembre	53	4,24
décembre	69	5,52

Consommation annuelle moyenne pour un ménage de :

- 1 personne : 55 m³
- 2 personnes : 100 m³
- 3 personnes : 125 m³
- 4 personnes : 155 m³
- 5 personnes : 180 m³

Consommation moyenne :

- une chasse d'eau : 7L/ utilisation
- un cycle de lave-linge : 70 L

> Prescriptions générales

- **Traitement des eaux pluviales :**

Sur les espaces libres de toutes constructions, la surface imperméabilisée autorisée est de 30 m² maximum, **non compris** la place du midi, l'accès éventuel au garage et la piscine non couverte.

L'emploi de revêtements perméables est obligatoire sur les espaces libres de construction : pelouses, graviers, plantations... Les terrasses seront de préférence surélevées, perméables et en bois.

Toutefois, sur les espaces libres de toutes constructions, une surface imperméabilisée de 30 m² maximum est autorisée, non compris la place du midi, l'accès éventuel au garage et la piscine non couverte.



Illustrations : exemples de revêtements perméables, de gauche à droite : pas japonais sur pelouse, terrasse à lattes de bois, graviers.

- **Coffrets techniques :**

Il est interdit de modifier l'habillage des coffrets techniques.

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

> Objectif recherché

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ont été définies afin de garantir les principes suivants :

- libérer un maximum d'espace de jardin et facile d'entretien, éviter les délaissés,
- ménager des espaces disponibles pour des plantations de haies ou de végétation basse afin de participer à la qualité paysagère de la rue.
- favoriser l'implantation bioclimatique du bâti en facilitant l'installation d'ouvertures vitrées dans la façade sud (éloignement par rapport aux vis-à-vis, aux voies circulées).
- Rechercher autant que possible la possibilité de ménager des ouvertures dans les pignons.

Il en résulte des prescriptions différentes selon la configuration des lots, leur forme, leur localisation : pour certains, obligation d'implantation en mitoyenneté, pour d'autres, recul par rapport à la rue d'accès ou à la voie.

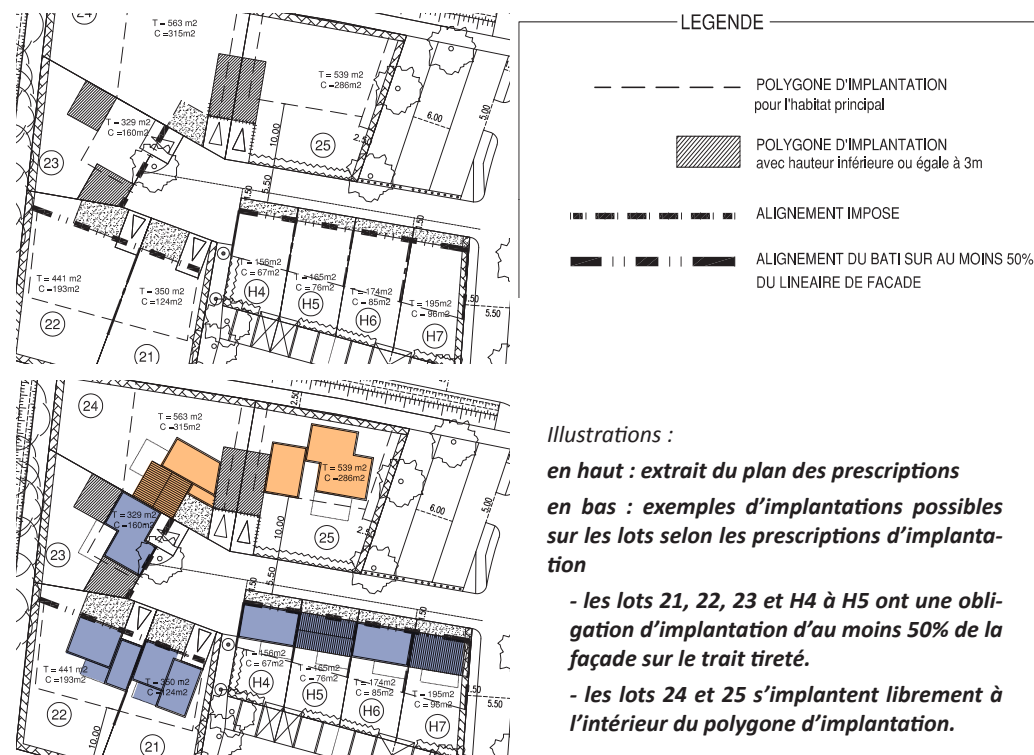
Ainsi, pour les terrains desservis par le sud, il est prescrit l'implantation de la construction principale au nord. Ce faisant, les garages sont à positionner au sud du terrain considéré.

> Prescriptions générales

Les dimensions de la construction principale doivent s'inscrire dans le polygone d'implantation figurant au plan de prescriptions.

Les parties construites d'une hauteur inférieure à 3 mètres peuvent également s'implanter dans le polygone hachuré.

Certains lots doivent respecter l'obligation d'alignement du bâti figurant au plan de prescriptions.



ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

> Objectif recherché

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ont été définies pour garantir les mêmes objectifs que ci-avant (l'intégrité et l'intimité des jardins, l'approche bioclimatique de la construction, etc.).

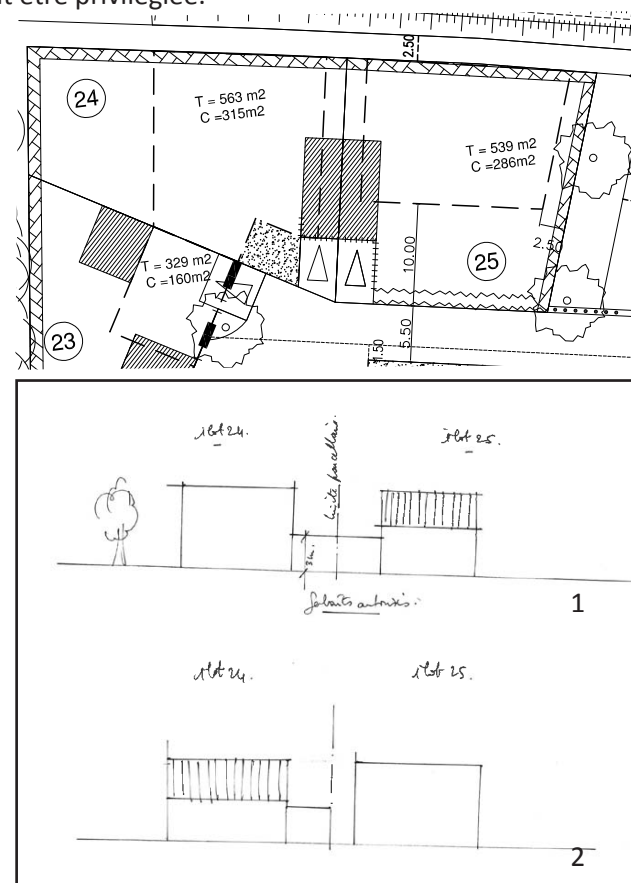
L'implantation d'une des façades sur la limite séparative permet de libérer un espace de jardin plus important sur l'autre côté de la maison, ou encore de faciliter un projet d'extension à long terme.

La contiguïté de deux bâtiments, imposée sur la plupart des parcelles, permet également de limiter les pertes de chaleur : deux parois accolées forment une barrière efficace contre les diminutions de température et augmentent l'inertie des constructions.

Aussi, de manière générale, la recherche de volumes compacts et contigus, sur une même parcelle et entre deux parcelles, est fortement encouragée.

> Prescriptions générales

L'implantation sur limite séparative permettant l'adossement des parois deux à deux doit être privilégiée.



Illustrations :

en haut : extrait du plan des prescriptions

en bas : vue en élévation de deux implantations possibles sur les lots 24 et 25 :

1 - constructions mitoyennes par des bâtis de hauteur inférieure à 3m.

2 - constructions en limite séparative pour le lot 24. Construction sur la limite du polygone d'implantation pour le lot 25.

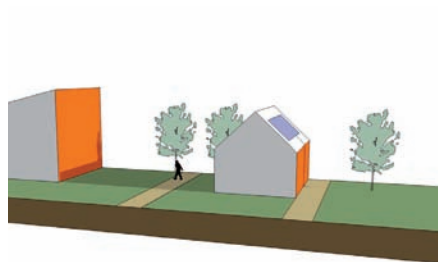
Certains lots doivent respecter l'implantation obligatoire sur au moins une des deux limites séparatives figurant au plan des prescriptions.

Afin de favoriser l'ensoleillement des jardins et des espaces de vie, les polygones constructibles ont été positionnés au nord, nord est de chaque parcelle. Les polygones autorisant les constructions de moins de 3m de hauteur ont pour objectif de limiter les ombres portées sur les terrains voisins.

Au niveau de la construction, il s'agira donc de prendre en compte les constructions existantes. La mairie vous fournira les informations sur les constructions autorisées mais non encore réalisées afin de faciliter cette prise en compte.



Ombres portées été (21 juin)



Ombres portées hiver (21 décembre)

Pour bénéficier au maximum des apports solaires, il s'agit de limiter les ombres portées reçues sur la façade sud et ouest de la maison.

Illustrations extraites de la fiche conseil «Bioclimatisme» Agence Houyez - Conception - Réalisation - Impression : Lille Métropole communauté urbaine

- **Implantation par rapport au bâtiment voisin :**

Toute construction doit justifier de son implantation au regard de la limitation des ombres portées sur le ou les bâtiments voisins.

ARTICLE 10 : Hauteur maximum des constructions

> Objectif recherché

La construction sur plusieurs niveaux est un atout pour la performance thermique du bâtiment, la chaleur se répartissant mieux dans les volumes compacts.

La possibilité de réserver un comble aménageable ou un étage est également un plus pour l'évolution de la maison dans le temps, selon les besoins de la famille. Il est donc conseillé de prévoir dès la conception de la maison ses possibilités d'évolution sur un ou deux niveaux, conformément aux règles de hauteur admises sur la Grande Rangée .

A l'inverse, les bâtiments de grande hauteur peuvent générer des ombres portées sur les logements voisins. Les polygones d'implantation ont été définis pour réduire au maximum ces effets induits en assurant un certain éloignement entre deux constructions ou en limitant la hauteur autorisée dans les secteurs d'implantation les plus proches des parcelles voisines.

> Prescriptions générales

Les constructions doivent respecter les aires de hauteur limitée à 3 mètres figurant au plan des prescriptions.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur

> Objectif recherché

Aujourd'hui, l'architecture de la maison détermine sa performance énergétique : le positionnement des ouvertures, les matériaux utilisés, la forme du toit, la volumétrie du bâti influent sur sa capacité à capter la chaleur et à la garder, à se protéger des surchauffes estivales et, inversement, à lutter contre le refroidissement hivernal.

Cette attention donnée à la conception de la maison permet de construire un logement consommant peu d'énergie, à moindre coût. L'investissement à fournir pour la production de chauffage et d'eau chaude s'en trouve ensuite limité.

La conception de la maison joue également un grand rôle dans sa performance : privilégier les matériaux à forte inertie (qui absorbent lentement la chaleur le jour pour la restituer doucement la nuit et inversement), éviter les ponts thermiques, rechercher la compacité et la simplicité des volumes.

Enfin, le choix des sources d'énergie renouvelables permet de limiter les émissions de gaz à effet de serre. La réglementation thermique applicable depuis le 1er janvier 2013 impose le recours à une énergie renouvelable (solaire, géothermie, bois). En cas d'impossibilité, il est autorisé de recourir au gaz en optant pour une chaudière à condensation.

Les prescriptions qui suivent ont donc pour objectif de faciliter les constructions les plus performantes.

Les règles concernant l'aspect des bâtiments ont pour ambition de favoriser l'harmonie architecturale dans le quartier. Pour autant, la recherche d'une architecture innovante et contemporaine est bienvenue. Les propositions

seront étudiées par l'architecte conseil de la ZAC qui veillera à assurer la cohérence avec le voisinage.



Illustrations : **exemples d'architectures contemporaines.**

Toute initiative pour éco-construire est vivement encouragée. Les propositions seront toujours étudiées à l'aune de la cohérence architecturale. Par exemple, la récupération des eaux pluviales s'effectue, par ordre de priorité :

- soit dans une citerne enterrée > non visible
- soit dans une citerne placée à l'intérieur des volumes bâtis (garage, cellier, abri de jardin, appentis, maison) > peu ou non visible
- soit dans une citerne accolée à une façade du volume bâti dont elle collecte les eaux de pluie, avec un revêtement soigné : teinte similaire à la façade ou bardage bois ou intégration paysagère > intégrée au bâti.

> Prescriptions générales

- **Positionnement des ouvertures :**

Pour les terrains orientés nord-sud, la plus grande surface vitrée doit se trouver sur la façade sud de la construction, et la plus petite au nord.

Pour les terrains orientés ouest/est, la plus grande surface vitrée couvre sur les façades ouest et sud.

- **Toiture :**

Quand deux maisons mitoyennes disposent de toitures en pentes, celles-ci doivent impérativement présenter la même inclinaison.

Pour les toitures en pentes, les matériaux autorisés sont l'ardoise ou le zinc.

- **Implantation des panneaux solaires**

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques doivent s'intégrer comme composantes du bâti : soit intégrés dans le débord, la façade ou la toiture, soit en remplacement de tout ou partie de la toiture. Sont considérés également comme composantes du bâti les panneaux solaires ou photovoltaïques utilisés comme brise-soleil. La présence d'arbres ou de bâtiments pouvant faire ombrage est à prendre en compte dans le choix du site d'implantation.



Illustrations : exemples d'intégration des panneaux solaires dans la toiture ou la façade

- **Aspect des constructions**

Les couleurs utilisées pour les revêtements des façades, les bardages, les ferronneries s'inspireront du nuancier du Maine et Loire (cf. annexe 2). Les bardages en bois naturels et peints sont autorisés.

Le recours à des couleurs vives peut être admis ponctuellement pour animer les façades, et après accord de l'architecte conseil de la ZAC et de la commune.

- **Aspect des annexes**

Les garages dissociés de la construction principale sont revêtus d'un bardage bois ou d'un enduit en harmonie avec la construction principale.

Les abris ouverts type pergola ou car-port sont en bois ou en métal.

Les teintes autorisées sont le bois naturel ou inspirées du nuancier du Maine et Loire (cf. annexe 2).

L'aspect des annexes intégrées dans le corps de la construction principale doit s'harmoniser avec l'aspect de la construction existante.

Les abris de jardin sont en bois.



Illustrations : exemples de traitement harmonieux des garages intégrés au corps de la construction principale

- **Limites parcellaires avec l'espace public :**

Rappel : il n'est pas obligatoire de clore la parcelle.

En limite parcellaire avec l'espace public, seules les clôtures type grillage à mouton et/ou les haies comportant au minimum cinq essences de la palette végétale jointe sont autorisées.

La clôture, le grillage ou la haie, doivent respecter l'implantation indiquée au plan des prescriptions.

En cas de portillon, il devra être en bois.



- **Limites parcellaires entre deux espaces privés:**

Sont autorisés sous réserve d'acceptation par l'architecte de la ZAC :

- les palissades en bois
- les murs en pierres naturelles
- les haies à condition de comporter au moins cinq essences de la palette végétale jointe
- les clôtures dans les tons gris à noir.

D'autres matériaux de facture contemporaine peuvent être admis sur la limite située dans le prolongement de la façade sur une longueur de 3 m, sous réserve d'acceptation par l'architecte conseil de la ZAC et de la commune.



Illustrations : exemples de limites parcellaires autorisées. en haut à gauche, grillage à moutons avec piquets de châtaigner noyé dans la haie. En haut à droite, portillon en bois. En bas à gauche, association d'un muret en schiste avec une palissade en bois. En bas à droite, haie vives aux essences diversifiées.

> Dispositions particulières aux programmes groupés ou collectifs

- **Abris pour le stationnement**

Sur les points services, les abris doivent s'inscrire dans le polygone d'implantation figurant au plan des prescriptions.

Matériaux :

- bois naturel ou peint - nuancier du Maine et Loire
- métal sombre - nuancier du Maine et Loire

Aspect :

Les abris d'une même opération de programmes groupés ou collectifs doivent être similaires dans leur volume et dans le choix des matériaux utilisés. Les coloris des abris d'un même modèle peuvent varier, sous réserve de l'avis de l'architecte conseil de l'opération et de la commune.

Le volume de l'abri peut être une structure ouverte type pergola ou couverture sur piliers ou bien une structure fermée type garage.

En cas de structure fermée, on veillera à ménager :

- une ouverture pour permettre l'entrée de la lumière naturelle dans le garage
- un volume de rangement dans la partie haute.



Illustrations : exemples d'abris ouverts type pergola ou car-port ou fermés - garages en bardage bois - autorisés.

> Dispositions particulières aux lots 18, 19, 20 et aux lots L1 à L4.

L'entrée principale doit être située **sur la façade nord de la construction**, orientée vers le chemin piéton.

ARTICLE 12 : Stationnement

> Objectif recherché

Le quartier de la Grande Rangée est composé de six secteurs d'habitations à l'intérieur desquels la circulation s'effectue au pas, sur des voies partagées avec les piétons.

Chaque terrain à bâtir (libre de constructeur) est accessible en voiture. Cependant les habitants ont également la possibilité de se stationner sur les points services situés en entrée de chaque secteur.

De plus, il est prévu sur chacune de ces parcelles la réalisation obligatoire d'une place du midi non close, ceci afin de faciliter son utilisation quotidienne.

Les revêtements de sols des places de stationnement doivent faciliter l'infiltration de l'eau. Par exemple : aménagement de deux bandes de roulement en béton ou en dalles.

Afin d'optimiser l'espace à vivre sur les parcelles les plus petites, certaines d'entre elles disposent d'une aire de stationnement privée dédiée dans les points services. Cette aire peut être abritée ou complètement close.

En plus des places privatives, les points services disposent de places publiques accessibles à tous. Le stationnement sur tout autre espace est interdit.

> Prescriptions générales

- **Aménagement de la place du midi :**
 - Pour les lots concernés, la place du midi est à aménager à l'emplacement indiqué au plan réglementaire.
 - Les dimensions de la place du midi sont *a minima* de 3,70 m en largeur sur 6,20 m en longueur, et **conformes** au plan des prescriptions.
 - Les places du midi doivent rester libres d'accès et **non closes**.
 - L'emploi du **gravier** est autorisé uniquement **compacté ou maintenu** par des dalles alvéolaires. Les tons sables ou blancs sont recommandés (les carrières locales fournissant aisément ce matériau)

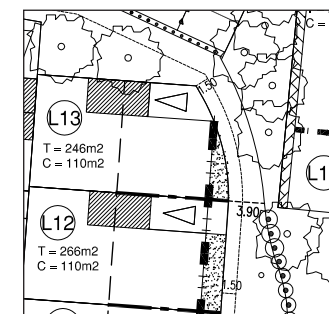
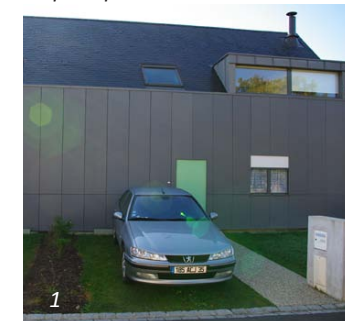


Illustration : les places du midi sont localisées à l'alignement de l'espace public.



Illustrations : exemple de revêtements de place de midi
 1 - pelouse
 2 - bande de roulement en béton balayé
 3 - structure alvéolaire emplie de graviers.



> Prescriptions pour les programmes libres de constructeurs

- **Création de place de stationnement :**

Chaque parcelle doit prévoir au moins deux places de stationnement, dont la place du midi lorsqu'elle est imposée.

> Dispositions particulières aux programmes groupés ou collectifs

- **Création de place de stationnement :**

Pour les programmes de logements en collectif ou intermédiaire, chaque logement doit disposer d'au moins une place de stationnement dédiée.

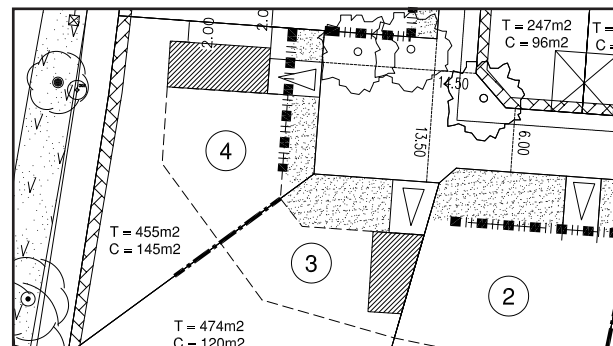
Pour les programmes de logements groupées, chaque logement doit disposer d'au moins deux places de stationnement dédiées.

Les places sont soit :

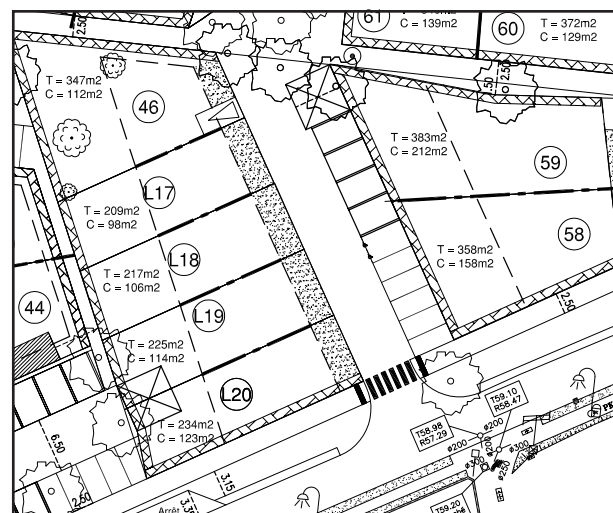
- sur la parcelle
- sur les points services

- **Création d'un abri vélo au plus proche de la liaison douce :**

Lorsqu'il n'y a pas de garage, chaque logement doit disposer d'un abri fermé pour les vélos : ce rangement doit être situé à proximité et si possible en contact avec la liaison douce pour faciliter son usage.



Pour les terrains libres de constructeurs, le polygone marqué d'un triangle indique l'emplacement et la surface de la place de midi à réaliser.



Pour les programmes groupés ou collectifs, les places de stationnement se situent soit sur la parcelle, soit sur le point services lié.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations

> Objectif recherché

Le site de la Grande Rangée était initialement composé de pâtures et d'un boisement central, enclos de haies. Ce **caractère bocager** constitue l'identité du quartier : à ce titre, les haies ont été préservées et renforcées sur le pourtour du quartier et entre chaque secteur du quartier.

Cette présence du végétal est souhaitée également à l'intérieur du quartier. La végétalisation des jardins est fortement encouragée. Cependant, la superficie des jardins ne permet pas de planter n'importe quel arbre. La hauteur du végétal à l'âge adulte doit être prise en compte dans le choix des essences à planter. C'est pourquoi les prescriptions interdisent le recours à certains sujets et une palette de végétaux adaptés au contexte est préconisée.

Pour les logements en retrait depuis la rue, la création d'un espace accueillant une végétation basse et diversifiée doit participer à **agrémenter la rue** tout en préservant la visibilité nécessaire aux déplacements.

Enfin, les espaces libres sont des lieux **propices à la biodiversité** : plus la variété des plantes utilisées, que ce soit par leur essence ou par leur forme, est grande, plus ces espaces offriront de refuge et de nourriture aux différentes espèces d'insectes ou d'animaux.

Les prescriptions sur les espaces libres de construction recherchent à la fois :

- la création d'espaces verts plutôt ornementaux et bas lorsqu'ils sont au contact de la rue de desserte
- la création de délimitation permettant de préserver l'intimité de son chez-soi côté jardin.
- la composition d'espaces verts diversifiés créant des continuités avec les espaces naturels alentour.

> Comment choisir ses arbres ?

A 25 ans, un arbre fait environ la moitié de sa hauteur «adulte» : il faut donc se renseigner lors de l'achat sur les dimensions des végétaux adulte pour éviter les surprises désagréables (arbres devenant gigantesques à côté d'une maison, haies à la pousse rapide nécessitant un entretien important).

L'espace disponible, à long terme, pour le déploiement de l'arbre doit être connu pour choisir l'espèce et l'emplacement des arbres : sur la périphérie de son branchage, en hauteur mais également sous terre, pour éviter les dommages sur les fondations par un système racinaire envahissant.

Voici donc quelques repères pour vous guider :

Les arbustes de catégories 6, 5 et 4 - hauteurs allant de **0,50 m à 2 m** - peuvent être utilisés dans les haies, mais aussi isolément dans l'espace de végétation imposé (tenir compte de la position des fenêtres) et dans les jardins.

Les arbrisseaux et petits arbres de catégories 3 - hauteurs de **6 à 10 m** : avec leur silhouette d'arbres et leur dimension limitée, ils sont adaptés aux jardins de 500 m². Une taille légère pratiquée régulièrement (comme pour les arbustes) peut limiter leur hauteur.

Les arbres de catégories 2 et 1 - hauteur de **12 à 40 m** ne sont pas adaptés aux terrains du quartier de la Grande Rangée : leur épanouissement nécessite au moins 15 à 20 m de distance par rapport aux autres plantations.

> Prescriptions générales

- **Polygone « végétalisation imposée sans clôture sur rue »**

Les polygones de végétalisation imposée ne doivent pas être clôturés.

Seules sont autorisées les bordures de hauteur 15 cm maximum.

Dans ce polygone, les aménagements sont libres à condition de préserver 100 % de surfaces perméables hors les circulations et de limiter la plantation d'une pelouse à 50% de cette surface.

Sur cet espace, compte-tenu de la proximité au bâti, les arbres et arbustes de catégories 1, 2 et 3 sont interdits pour des raisons de sécurité.

- **Maintien de la végétation existante**

La végétation existante sur la limite parcellaire et les haies plantés par l'aménageur doivent être maintenues et entretenues par le propriétaire du terrain.

La végétation existante en dehors du polygone d'implantation et des linéaires de limites parcellaires doit être maintenue dans la mesure du possible ou **remplacée par une composition paysagère**.

La nature de cette composition paysagère se justifiera au regard des objectifs présentés p. 24 et est à décrire dans une notice à joindre au dossier de permis de construire.



Illustrations : exemples de traitements paysagers sur les espaces à végétalisation imposée sans clôture.

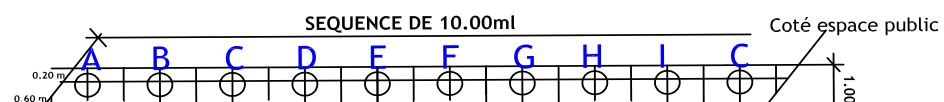
- **Composition des haies**

Les haies figurant au plan des prescriptions doivent respecter la composition suivante :

- les végétaux sont à planter en ligne à 40 cm de la limite avec l'espace public et distants les uns des autres d'1 m.
- les essences sont définies dans le schéma ci-après.
- la clôture en grillage à moutons est positionnée en retrait de l'espace public, derrière la haie, à 50 cm de la limite avec l'espace public.
- le doublage de la haie est autorisé par un deuxième rang de plants positionnés en quinconce par rapport au premier rang, à une distance de 80 cm de la limite avec l'espace public.

Les haies plantées sur les limites parcellaires doivent intégrer au moins 5 essences de la palette végétale ci-après.

Croquis : composition des haies figurant au plan réglementaire












Liste des végétaux à employer :





- A LIGUSTRUM sinense**
- B COTONEASTER franchetii**
- C LIGUSTRUM ovalifolium**
- D ILEX**
- E ABELIA grandiflora**
- F VIBURNUM opulus**
- G ELEAGNUS ebbingei**
- H PRUNUS lusitanica**
- I SAMBUCUS nigra**

Cf. la palette végétale en annexe pour plus de précision

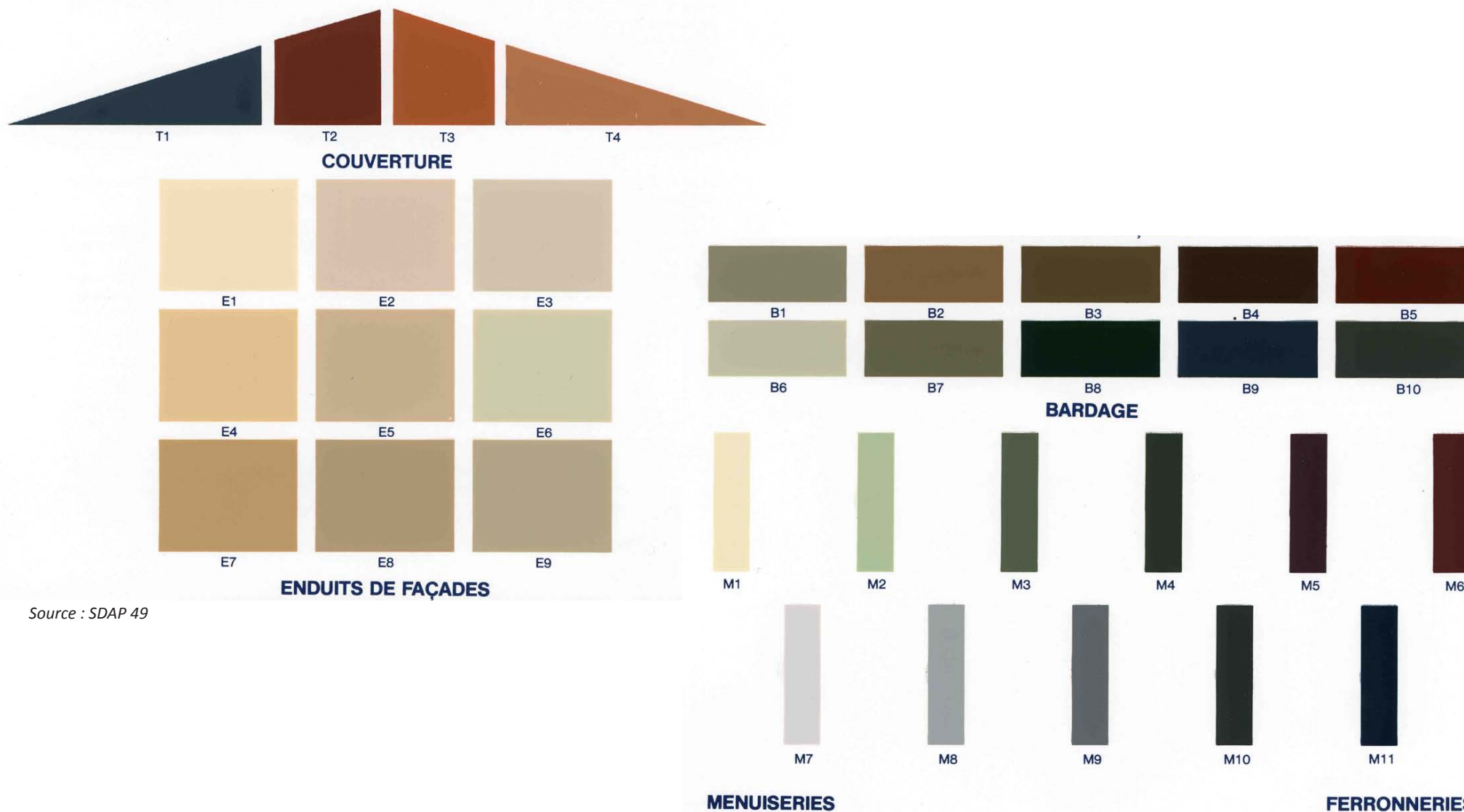
ANNEXE 1 : Palette végétale recommandée

Liste non exhaustive des végétaux préconisés dans le cadre de l'aménagement paysager des haies

Végétaux à employer	nom commun	hauteur	période de floraison	feuillage	Aspect des fleurs ou fruits
A	LIGUSTRUM sinense	Troène de Chine	3 à 5 m	persistant	
B	COTONEASTER franchetii	Cotoneaster	2 à 3 m	persistant	
C	LIGUSTRUM ovalifolium	Troène de Californie	2 à 3 m	semi-persistant	
D	Ilex	Houx	2 à 4 m	Fleurs : mai Fruits : novembre à mars persistant	
E	ABELIA grandiflora	Abelia	1 à 2 m	juillet à octobre persistant	
F	VIBURNUM opulus	Boule de Neige	3 à 5 m	mai à juin caduc	
G	ELEAGNUS ebbingei	Chalef	2 à 3 m	octobre à novembre persistant	
H	PRUNUS lusitanica	Laurier du Portugal	2 à 3 m	mai à juin persistant	
I	SAMBUCUS nigra	Sureau noir	3 à 5 m	juin à juillet caduc	

Végétaux à employer	nom commun	hauteur	période de floraison	feuillage	Aspect des fleurs ou fruits
J	DEUTZIA x hybrida "Perle Rose"	Deutzia	1 à 2 m	avril à mai caduc	
K	WEIGELA féline "Courtamon"	Weigela	1 à 2 m	juin à septembre caduc	
L	PHILADELPHIUS "Belle Etoile"	Seringat	1 à 2 m	juin à juillet caduc	
M	CORNUS sanguinea	Cornouiller Sanguin	2 à 3 m	juillet à août caduc	
N	VIBURNUM tinus	Laurier Tin	2 à 3 m	septembre à mars persistant	
O	SYRINGA x laciniata	Lilas de Perse	1 à 2 m	mai à juin caduc	
P	SPIREA vanhouttei	Spirée de Vanhout	2 à 3 m	mai à juin caduc	

ANNEXE 2 : Nuancier du Maine et Loire



Source : SDAP 49