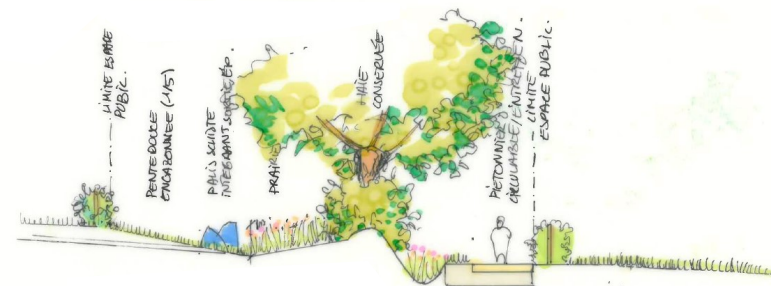


Commune de Saint-Lambert-la-Potherie

## Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Gagné

Référentiel des aménagements  
et des constructions  
& Cahier des prescriptions  
architecturales et paysagères







# Sommaire

## **PARTIE 1 : Référentiel**

- 1 *En quelques mots*
- 2 *Un référentiel, quelles finalités ?*
- 3 *La philosophie du projet : les engagements de la collectivité pour créer un nouveau quartier d'habitation*
- 4 *Demain, pour les futurs acquéreurs : les attentes de la collectivité sur les constructions et l'aménagement de leurs abords*

## **PARTIE 2 : Cahier des prescriptions architecturales et paysagères**

**Fiche 1** : Présentation générale de l'opération

**Fiche 2** : Accès et stationnement

**Fiche 3** : Implantation des constructions

**Fiche 4** : Volumétrie et harmonie des constructions

**Fiche 5** : Adaptation de son projet au terrain choisi

**Fiche 6** : Clôtures et plantation



## Partie 1 : Référentiel

### **PARTIE 1 : Référentiel**

1

*En quelques mots*

2

*Un référentiel, quelles finalités ?*

3

*La philosophie du projet : les engagements de la collectivité pour créer un nouveau quartier d'habitation*

4

*Demain, pour les futurs acquéreurs : les attentes de la collectivité sur les constructions et l'aménagement de leurs abords*

## 1. En quelques mots...

### Saint-Lambert-la-Potherie

- ➔ Communauté Urbaine d'Angers Loire Métropole
- ➔ Ouest de l'agglomération angevine
- ➔ à 15 min du centre-ville d'Angers
- ➔ 2845 habitants
- ➔ 12 commerces et équipements
- ➔ 1 zone d'activités
- ➔ desserte par le réseau de transport IRIGO



### Quartier de Gagné

- ➔ 12 ha environ
- ➔ 200 logements environ
- ➔ une greffe urbaine à proximité immédiate des équipements et commerces du centre-bourg
- ➔ un paysage bocager préservé





Le plan de composition générale du quartier

- Légende :
- EQUIPEMENT PUBLIC
  - ACCESSION SOCIALE / PRIMO-ACCESSION
  - LOCATIF SOCIAL PLUS, PLA1, PLS
  - LOT LIBRE

## 2. Un référentiel, quelles finalités ?

**La ZAC étant réalisée en régie communale, quelles sont les finalités du référentiel ?**

- ➔ **un engagement moral de la collectivité, vis-à-vis de ses administrés**, sur les objectifs à atteindre complémentaires à ceux déjà mentionnés dans le dossier de réalisation de ZAC
- ➔ **un exposé de la philosophie du projet à destination du grand public**, à commencer par les futurs acquéreurs et habitants du quartier
- ➔ **l'expression des attentes de l'aménageur** qui se déclineront par thématique dans le Cahier des Clauses particulières Architecturales, Paysagères et Environnementales (CCPAPE)

### 3. La philosophie du projet : les engagements de la collectivité pour créer un nouveau quartier d'habitation

La municipalité de Saint-Lambert-la-Potherie souhaite poursuivre le développement de la commune par la réalisation, sur le site de Gagné, d'un nouveau quartier d'habitations qui s'étendra sur une superficie d'environ **12 hectares** en continuité sud-ouest du bourg, au sud de la rue des Landes.

**Elle assure elle-même l'aménagement du quartier**, en pilotant chaque étape du projet, depuis la recherche d'un site adapté (qui a débuté dès 2010), jusqu'à la viabilisation et la commercialisation des parcelles constructibles. L'aménagement du quartier s'effectue à travers une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) conduite en régie communale. **Cette procédure d'urbanisme permet à la municipalité de conserver tout au long du projet la maîtrise de ses choix fondamentaux en termes d'aménagement et d'accueil d'une population nouvelle.**

Ce nouveau quartier d'habitations vient en complément des projets de logements déjà engagés sur certains îlots à l'intérieur du bourg, ainsi que sur le site récent de la Grande Rangée qui se situe au nord de Gagné, de l'autre côté de la rue des Landes.

1

**Un nouveau programme de logements pour répondre à un besoin de développement régulier au sein de l'agglomération angevine**

2

**Un quartier en transition avec les quartiers résidentiels alentours**

3

**Une prise en compte de plusieurs enjeux environnementaux pour préserver l'environnement paysager alentours et le cadre de vie de tous les habitants**



## Le site aujourd'hui

- ➔ **Une position sur deux versants** aux pentes irrégulières mais peu marquées : un versant constructible orienté au nord face à la rue des Landes, et un versant partiellement constructible orienté au Sud, ouvert sur le bois des Ecots.
  - ➔ **Des espaces agricoles et naturels** qui serviront de support au projet d'aménagement.
  - ➔ **De nombreuses haies bocagères et de grands arbres** qui compartimentent des espaces de prairies et de cultures. Cette végétation arbustive et arborée est notamment présente sur la ligne de crête qui traverse d'est en ouest le site et le sépare en deux versants.
  - ➔ **Un positionnement stratégique en entrée sud-ouest de la ville**, desservi principalement par la rue des Landes (D105) à l'ouest et au nord, en liaison directe avec l'axe Angers-Rennes (D963) prolongement de la rocade Ouest d'Angers et services de Saint-Lambert.
- ➔ **Plusieurs arrêts de bus (ligne 35)** sont également présents sur la rue des Landes et permettent un lien direct entre le site et les principales destinations de la métropole d'Angers (facultés, centre-ville, gare SNCF et routière...). Le site est aussi relié au bourg par cette même rue des Landes et sur sa partie est par des voies de plus petite dimension (rue des Charmilles, rue des Ormes et rue des Eglantiers) ainsi que par un fin réseau de cheminements doux.
  - ➔ **Une proximité aisée avec le centre-bourg** et l'ensemble des commerces et services de Saint-Lambert. Une liaison douce qui arpente les quartiers d'habitation voisins permet notamment de rejoindre l'école située environ à 400 mètres de la limite Est de la ZAC.



## Le site demain

Une trame végétale et hydraulique qui dessine le quartier à venir

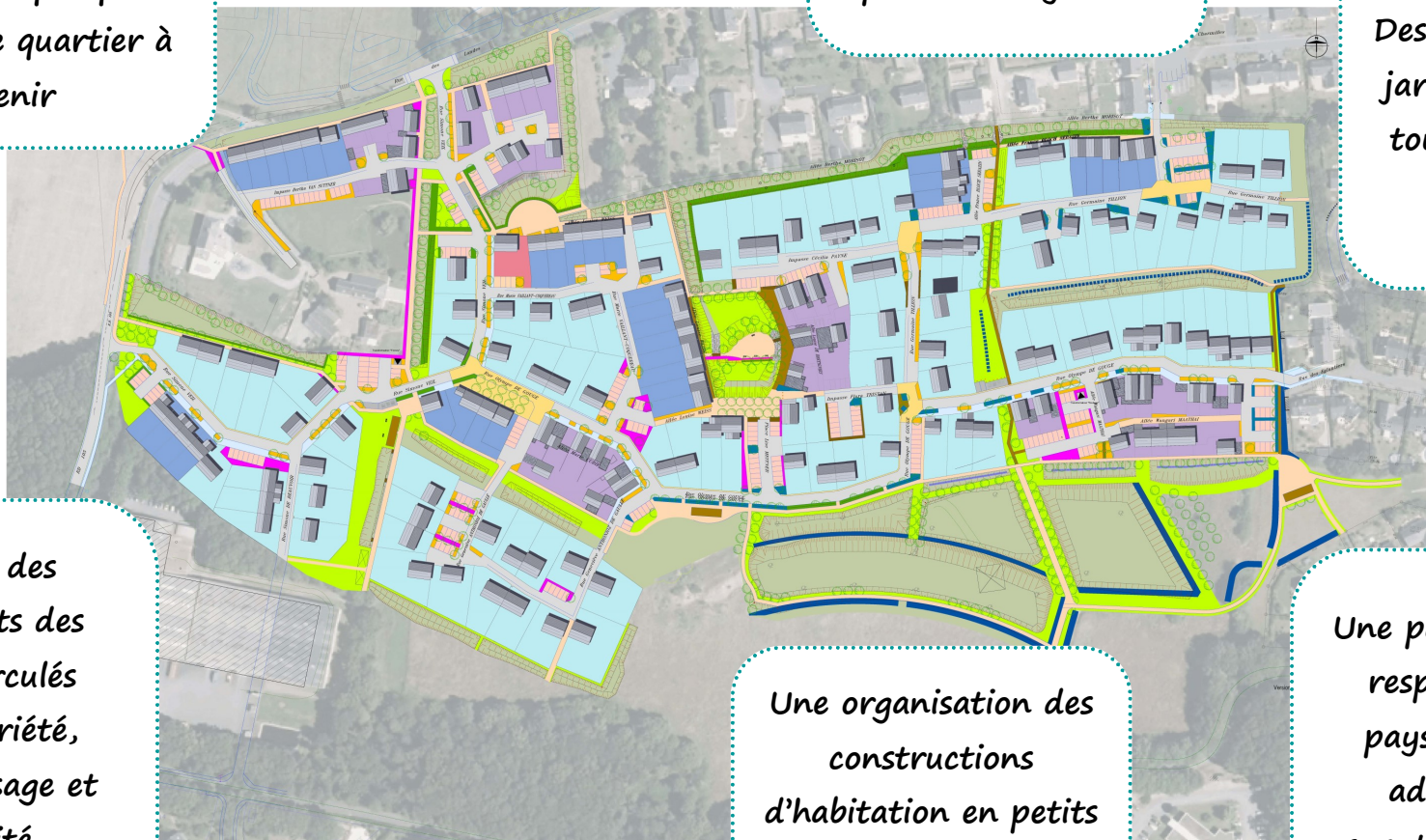
Un schéma de circulations facilitant les déplacements piétons et cyclistes

Des squares et des jardins ouverts à tous au cœur de quartier

Un choix des revêtements des espaces circulés alliant sobriété, confort d'usage et pérennité

Une organisation des constructions d'habitation en petits îlots

Une palette végétale respectueuse du paysage rural et adaptée à un quartier résidentiel



1. Un nouveau programme de logements pour répondre à un besoin de développement régulier au sein de l'agglomération angevine

L'attractivité de la commune à l'échelle d'Angers Loire Métropole permet à la municipalité d'envisager un projet d'envergure qui verra l'accueil progressif d'environ **200 logements**. Ces logements conjugueront de **l'habitat individuel** sur des parcelles libres de constructeur, de **l'habitat groupé** (logements individuels accolés à l'intérieur d'un îlot de promotion), et de **l'habitat intermédiaire** (logements superposés à l'intérieur d'un îlot de promotion, l'un au rez-de-chaussée, l'autre à l'étage).

La diversité des logements qui seront construits répondra à autant de besoins et de capacités de la part des futurs ménages : **logement locatif, primo-accession, accession à la propriété, logements adaptés pour des publics seniors**. Le programme de logements encadrera l'arrivée d'une nouvelle population ; **il facilitera aussi le parcours résidentiel des lambertois**.

La municipalité de Saint-Lambert-la-Potherie s'engage à :

- ➔ **Assurer un large panel dans l'offre de terrains à bâtir, tant par la superficie des parcelles que par leur prix de vente**
- ➔ **Réaliser une mixité spatiale des différents programmes de logements**
- ➔ **Planifier la commercialisation des terrains, donc maîtriser l'arrivée progressive de nouveaux habitants qui contribueront à faire vivre la commune, ses services, ses commerces**





Exemples d'habitat intermédiaire





Exemples d'habitat groupé





Exemples d'habitat individuel

## 2. Un quartier en transition avec les quartiers résidentiels alentours

La municipalité de Saint-Lambert-la-Potherie a voulu que ce nouveau quartier :

- ➔ **S'inscrive en véritable « greffe urbaine » par le prolongement des voies existantes, par la réinterprétation des formes urbaines observées sur le bourg avec des voies de petit gabarit aux lignes brisées, des îlots de dimension modeste, une silhouette urbaine limitée à 6-8m de hauteur à l'égout des toitures (hors monuments singuliers)**
- ➔ **Permette l'apaisement de la circulation automobile, au droit des connexions avec les voies existantes – rue des Landes, rue des Charmilles, rue des Eglantiers – comme à l'intérieur du quartier, en conservant la hiérarchisation des voies du bourg**
- ➔ **Contribue à créer un espace public continu entre les parcelles déjà habitées et les futures parcelles du projet de Gagné. La majeure partie de ce linéaire sera réservé à des cheminements piétons et cyclistes, créant ainsi des espaces naturels de rencontre entre habitants actuels et futurs, ce qui rendra encore plus accessible l'accès au centre-bourg**
- ➔ **Organise des transitions douces avec les quartiers habités voisins, par des hauteurs de construction limitées**





Exemples d'ambiance de rue et de placette du centre-bourg

3. La prise en compte de plusieurs enjeux environnementaux pour préserver l'environnement paysager alentours et le cadre de vie de tous les habitants

➔ **La municipalité de Saint-Lambert-la-Potherie a voulu limiter les incidences du projet sur les ressources naturelles, par une démarche vertueuse qui porte plus particulièrement sur :**

L'ENERGIE

La topographie

Le soleil et la végétation

Organisation des constructions

LA SANTE ET LE CADRE DE VIE

Le paysage

L'imperméabilisation

Les déplacements

Les rencontres



## L'ENERGIE

## La topographie

**La thématique environnementale prioritaire pour la collectivité est la thématique de l'énergie dans la mesure où il s'agit d'une part d'un objectif global (réduction de l'émission de gaz à effet de serre) et d'autre part, d'une possibilité de réduire les coûts des ménages dès la conception du projet.**

La municipalité a pris en compte la topographie du site dans la conception du projet (dessin des voies et des ouvrages de régulation des eaux pluviales notamment) :

**A l'échelle de l'aménagement :** pour limiter la gestion des déblais et des remblais (respect du sol et réduction des déplacements de camions en phase de chantier). Les voies, venelles et ouvrages de transport des eaux pluviales sont ainsi, le plus possible dessinés parallèlement aux lignes topographiques.

**A l'échelle de la construction :** pour favoriser une bonne utilisation de l'espace entre habitation et espace extérieur, tout en garantissant des espaces de vie fonctionnels, agréables, bien orientés par rapport au soleil et avec une bonne gestion de l'intimité.

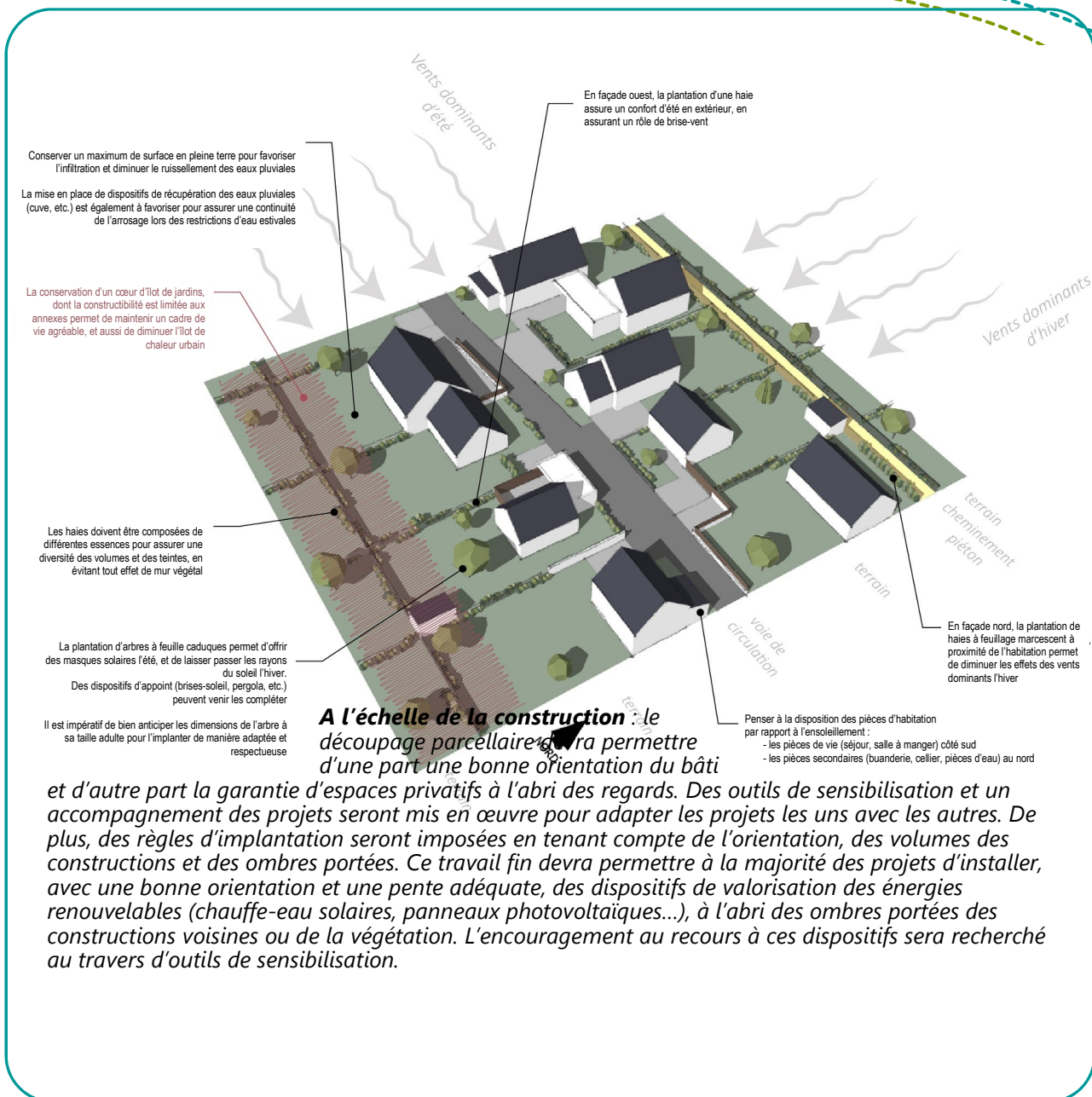


## L'ENERGIE

### Le soleil et la végétation

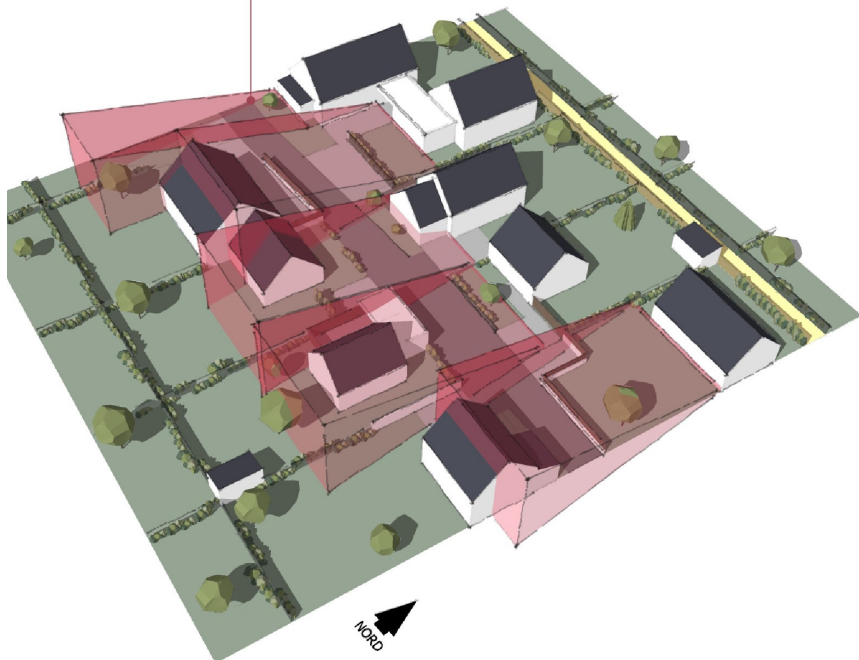
**La municipalité a pris en compte l'ensoleillement et la végétation pour anticiper la performance énergétique de chaque nouvelle construction d'habitation :**

**A l'échelle de l'aménagement :** l'orientation des voies facilitera une bonne implantation des constructions. La végétation présente sur le site devra jouer un rôle important dans la régulation de la température et la protection contre les vents : le plus grand linéaire possible de maillage bocager a été préservé voire renforcé. Les liaisons douces sont matérialisées au nord des espaces plantés pour bénéficier de l'ombre et assurer des distances suffisantes entre les haies et les constructions pour limiter la projection des ombres portées. Une gestion en surface des eaux pluviales participera également du confort climatique l'été.



Le principe du "droit au soleil" a pour objectif d'assurer un éclairage naturel des espaces de vie à tout moment de l'année.

Établie à la date du solstice d'hiver (21/12), elle définit un volume constructible (rose) qui garantit que la construction implantée dans ce volume ne créera pas de masque solaire sur la construction du voisin, située plus au nord



### Principes du bioclimatisme à l'échelle de la construction

- 1. Planter la bonne végétation au bon endroit :** au sud, plantation d'arbres à feuilles caduques pour filtrer les rayons du soleil en été et les laisser passer en hiver ; au nord, plantation d'une haie à feuillage marcescent afin de briser le vent du nord
- 2. Privilégier les pièces ne nécessitant que peu de chauffage au nord,** elles joueront de plus le rôle d'espaces-tampons
- 3. Veiller à ne pas créer d'ombres portées sur la maison de mon voisin** lui limitant le recours aux panneaux solaires

### La municipalité a limité les consommations d'énergies sur les espaces publics :

- étudier le prix global des matériaux lors du choix des revêtements sur les espaces publics : intégrant leur impact environnemental, leur coût de mise en œuvre, leur durée de vie et l'entretien nécessaire.
- par ailleurs, elle a également évalué le niveau d'éclairage des espaces publics en fonction des usages afin de rechercher le meilleur compromis pour le choix des équipements à installer pour préserver le ciel nocturne (hauteur et espacement des points d'éclairage, orientation des flux lumineux, période d'allumage, technologie de lampe...).



Exemple de principe de hiérarchisation de l'éclairage public (ZAC du Petit Riz à Souvigné-37)



LA SANTE ET  
LE CADRE DE  
VIE

Le paysage

**Créer un paysage riche par sa biodiversité et le respect de l'identité rurale de la commune.**

**A l'échelle de l'aménagement :** la collectivité a cherché à préserver le caractère paysager du secteur de Gagné, qui s'inscrit entre boisements et quartiers anciens, et qui est traversé par un maillage de haies bocagères. Ainsi, le schéma d'aménagement permet la préservation du plus grand linéaire de haie possible en les intégrant aux espaces publics et prend en compte la topographie. Le maillage de haies est étoffé sur les secteurs affaiblis et conforté par la plantation de nouveaux linéaires : assurant la continuité des liaisons écologiques au sein du quartier.

L'ensemble des espaces publics participera de l'image rurale et de la qualité écologique du quartier : par le maillage des espaces de gestion des eaux pluviales et des espaces paysagers, par la mise en valeur des zones humides et par le choix des essences plantées.

**A l'échelle de la construction :** la liste des essences végétales préconisées sera transmise aux porteurs de projet et des prescriptions sur le traitement des clôtures participeront de la qualité de ce projet.

**Du fait de la transversalité des thématiques environnementales, les thématiques des déplacements, de l'eau, de la biodiversité, du paysage pour le projet de nouveau quartier ont été prises en compte à l'aune de la qualité de vie pour les futurs habitants. La collectivité a ainsi voulu :**



Trame verte



***vue lointaine vers la vallée au nord, depuis la ligne de crête du site***



***maille bocagère à renforcer sur la ligne de crête***



LA SANTE ET  
LE CADRE DE  
VIE

Le paysage

Une trame végétale et  
hydraulique qui dessine  
le quartier à venir

Traduction des objectifs  
environnementaux sur la santé  
et le cadre de vie : Echelle de  
l'aménagement : intégration au  
paysage, développement de la  
biodiversité, gestion alternative  
des eaux pluviales

**Le projet d'aménagement se construit en appui sur l'ossature actuelle de la maille bocagère.** Ces espaces de nature largement préservés participeront au confort de vie des habitants du quartier et des quartiers environnants et seront le support de parcours de déambulation. Ces aménagements se construisent autour de trois grands principes :

- Renforcer au maximum la fonction prairiale dans la partie sud du site de Gagné en créant une zone humide compensatoire ;
- S'appuyer sur la maille bocagère existante pour structurer une trame verte parcourant le site d'est en ouest à l'appui du boisement existant en entrée de bourg, et en offrant un espace de transition avec les quartiers pavillonnaires voisins ;
- Maîtriser l'écoulement et la rétention des eaux pluviales en jouant sur une complémentarité des dispositifs : limitation de l'imperméabilisation des sols sur la parcelle, noues de transit et bassins de collecte sur l'espace public.

Les aménagements paysagers seront conçus pour rendre lisible « le circuit de l'eau » au sein des espaces publics, par une gestion le plus possible aérienne des eaux pluviales en appui sur le réseau bocager existant.

**Sur la partie sud du site qui fait face au bois des Ecots, un vaste espace ouvert sera mis en place sur une emprise actuellement en pâture** et où s'organisait autrefois le siège d'une carrière aujourd'hui comblée. **Cet espace, compensation des zones humides recouvertes par le projet, s'inscrit comme l'un des espaces publics phare du quartier** et, demain, du bourg de Saint-Lambert, au sein duquel sera organisée une promenade pédagogique autour du thème de la richesse écologique des zones humides.

**Une trame végétale d'accompagnement sera également mise en place pour appuyer l'identité paysagère du site**, par ponctuation le long des

voies principales et secondaires, le long des continuités piétonnes, des espaces de stationnement et des placettes de rencontre.

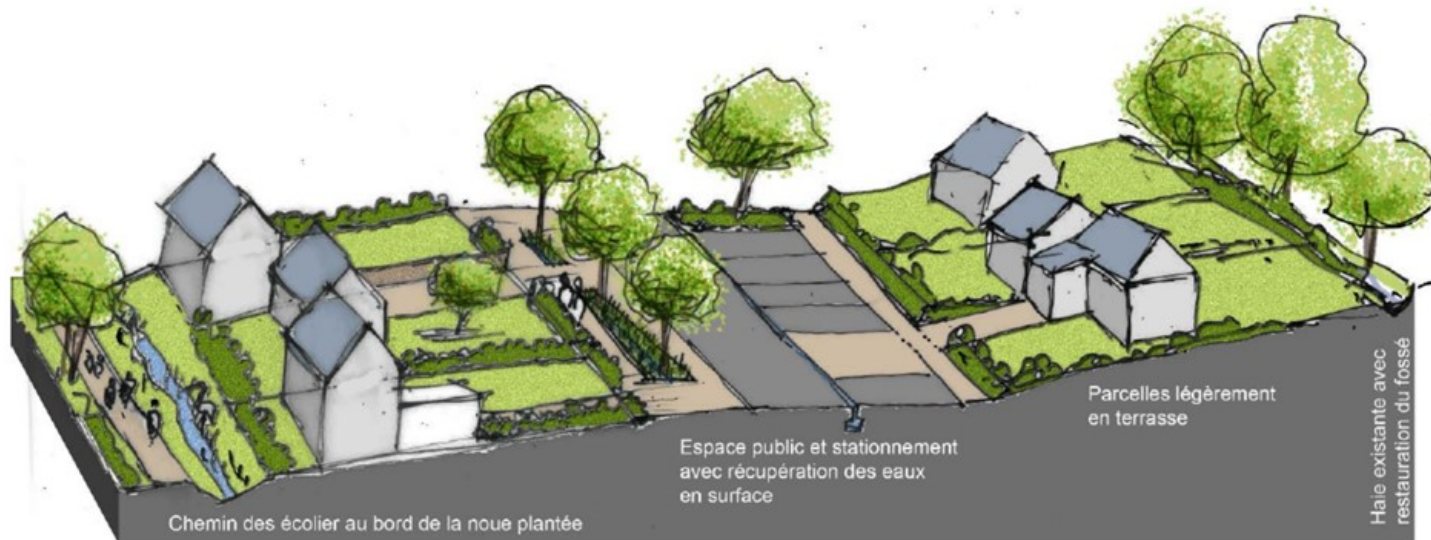


**versant sud du site orienté en direction du bois des Ecots**





**Coupe de principe de structuration de la zone humide compensatoire**



**Exemple de principe de structuration du végétal dans la pente**

LA SANTE ET  
LE CADRE DE  
VIE

Le paysage

Une palette végétale respectueuse  
du paysage rural et adaptée à un  
quartier résidentiel

**La palette végétale choisie dans le quartier reprendra les essences présentes dans le bocage, notamment pour l'espace public :**

La strate arborée comprend des arbres de grande et moyenne envergure (1 à 5), d'arbustes (6 à 10) avec l'ajout sur le secteur d'essence fruitières :

1. Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
2. Cormier (*Sorbus domestica*)
3. Erable champêtre (*Acer campestre*)
4. Merisier (*Prunus avium*)
5. Poirier commun (*Pyrus sp.*)
6. Prunellier (*Prunus spinosa*)
7. Néflier (*Mespilus germanica*)
8. Fusain (*Euonymus alatus*)
9. Noisetier (*Corylus avellana*)
10. Sureau (*Sambucus nigra*)

Traduction des objectifs  
environnementaux sur la  
santé et le cadre de vie :  
intégration au paysage,  
développement de la  
biodiversité



**Les noues seront quant à elles plantées d'essences adaptées à l'eau avec un rôle phyto-épurateur** (saule blanc, peuplier blanc, roseaux, massettes, iris et menthes...)

Afin de garantir à terme une véritable qualité d'ambiance du quartier et surtout limiter les effets de masques sur le voisinage, **les végétaux de grande taille ou les conifères à moyen ou fort développement seront proscrits des listes d'arbres implantables dans les parcelles privées.** Les essences fruitières, les petits arbres et arbustes ornementaux caducs seront privilégiés dans l'espace privé.

**Il s'agira par ailleurs de panacher les mélanges de plantations afin de limiter les surconcentrations de plantes anémophiles allergisantes déjà très présentes dans l'environnement rural du quartier.** On pense notamment aux bétulacées comme le bouleau principalement qui sera proscrit, et les charmes, aulnes et noisetiers qui seront plantés en faible concentration et espacés. De même on limitera les chênes et frênes qui présentent également des risques allergisants.

Le cyprès et l'olivier seront proscrits dans l'espace public mais surtout dans l'espace privé à cause de leur caractère exotique mais aussi leur effet aggravant par combinaison aux pollens des arbres locaux cités précédemment.



**Coupe de principe d'une noue en entrée de quartier**



LA SANTE ET  
LE CADRE DE  
VIE

L'imperméabilisation

*Du fait de la transversalité des thématiques environnementales, les thématiques des déplacements, de l'eau, de la biodiversité, du paysage pour le projet de nouveau quartier seront prises en compte à l'aune de la qualité de vie pour les futurs habitants. La collectivité s'engage ainsi à :*

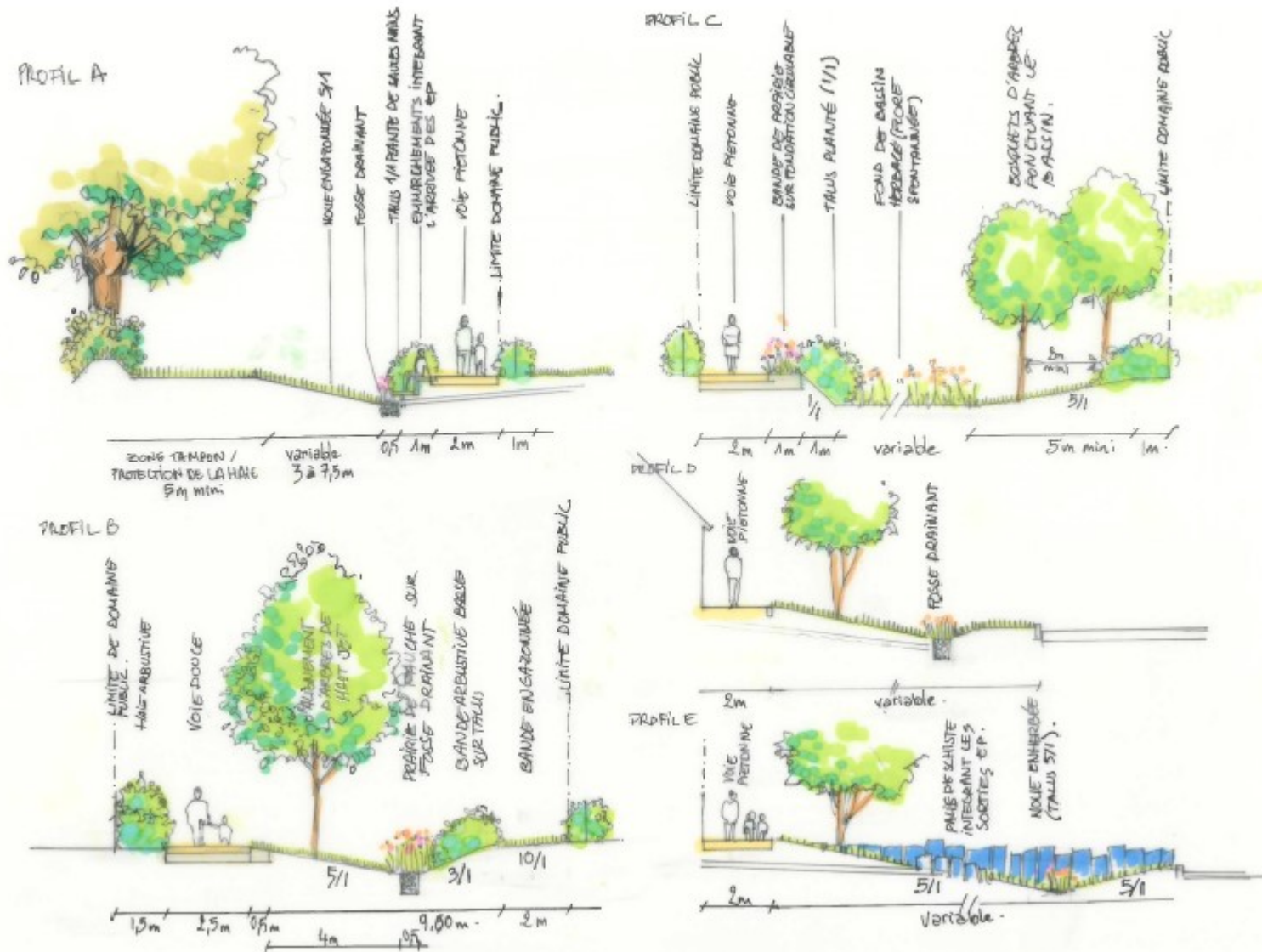
**Limiter l'imperméabilisation**

**A l'échelle de l'aménagement :** le site de Gagné est localisé en partie sur des zones humides. La collectivité souhaite améliorer la sensibilisation des futurs habitants à la présence de ces milieux et donner l'exemple sur les espaces publics : en cherchant à **réduire les espaces imperméabilisés** (optimisation des linéaires de voies, choix des matériaux), **en mettant en évidence le circuit de l'eau** au sein du quartier par une gestion le plus souvent aérienne des eaux pluviales (réseaux de noues, de fossés, d'espaces submersibles, zones humides) et **en créant une zone humide de qualité écologique**. Cette dernière sera accompagnée d'un circuit pédagogique permettant aux habitants et aux promeneurs de découvrir la sensibilité et la richesse de ce milieu au gré de panneaux informatifs.

**A l'échelle de la construction :** les habitants du quartier seront sensibilisés à la possibilité de réduire l'imperméabilisation de leurs espaces privés par des choix d'aménagement et de revêtements.



Trame bleue : réseau de noues, fossés, zones humides...



Exemples de principes de gestion aérienne des eaux pluviales

## LA SANTE ET LE CADRE DE VIE

## Les déplacements

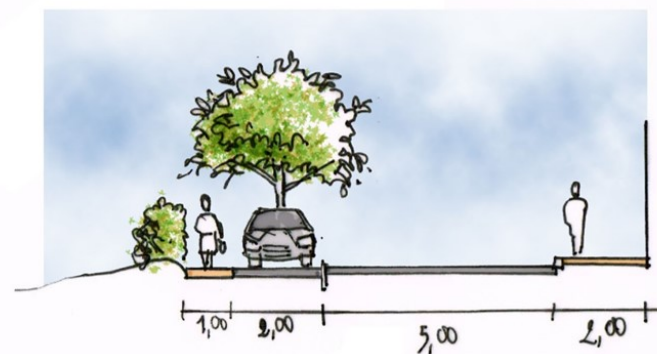
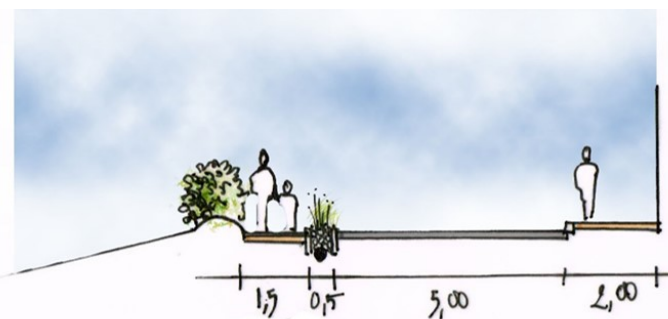
**Du fait de la transversalité des thématiques environnementales, les thématiques des déplacements, de l'eau, de la biodiversité, du paysage pour le projet de nouveau quartier seront prises en compte à l'aune de la qualité de vie pour les futurs habitants. La collectivité a ainsi voulu :**

### **1/ Favoriser le développement des modes actifs de déplacements et limiter le recours à la voiture individuelle**

**A l'échelle de l'aménagement :** en prévoyant un maillage de liaisons douces sécurisées et agréables. Les liaisons seront réparties pour assurer des liaisons les plus directes et les plus lisibles possibles, en limitant notamment le nombre d'intersections. Celles-ci seront le plus souvent dissociées des axes principaux mais pourront être traitées sous forme de venelles pacifiées accessibles aux piétons au cœur des îlots et sur les maillages tertiaires. **Les liaisons douces devront notamment assurer des liaisons efficaces vers le chemin de l'école, les arrêts de bus, la maison de santé, les équipements sportifs, les commerces et services du centre-bourg et le pôle multimodal.**

Quand elles existent, les liaisons douces du quartier s'appuieront sur les linéaires de haie à préserver afin de bénéficier de l'ombre des houppiers. Le traitement de ces chemins pourra varier en fonction de leur localisation et conserver un aspect naturel sur les pourtours du quartier, ou plus urbain, le long des voies de desserte. **De manière générale, l'aménagement des liaisons devra respecter « la règle des 5 C » : Convivialité, Commodité, Connectivité, Confort, Clarté.**

Des arceaux vélos pourront être installés à proximité des espaces récréatifs les plus importants.





**A l'échelle des constructions :** les constructions groupées et logements intermédiaires devront intégrer des abris protégés pour les vélos facilitant leur utilisation et à proximité immédiate des liaisons douces. Des dispositions seront ainsi mises en place pour favoriser les parcours doux, notamment en matière de sécurisation, par des accès directes depuis l'espace privé sur une liaison piétonne en site propre. Dans certains secteurs, les constructions implantées à l'alignement de liaisons douces devront obligatoirement avoir une porte d'entrée donnant sur le cheminement piéton pour offrir un accès piéton sécurisé.

**2/ Limiter le parcours des camions de collecte des déchets et les nuisances sonores les jours de collecte par l'aménagement de points de regroupement des déchets.** Ces points de regroupement des déchets devront être répartis sur les axes principaux, facilement accessible de tous et devront être aménagés de sorte à être perméables depuis des liaisons piétonnes tout en permettant l'arrêt des véhicules légers. Une accessibilité qui sera également traduite par l'aménagement mis en place dans le but de limiter les obstacles, de penser aux enfants et aux personnes âgées, de donner à disposition des lieux éclairés et sûrs, accueillant et entretenus.

Des aménagements, voire des supports de communication, seront développés au sein des espaces publics pour faciliter la mise en œuvre du tri sélectif.



**Exemple de constructions à l'alignement de liaisons douces**

LA SANTE ET  
LE CADRE DE  
VIE

Les  
déplacements

Un schéma de circulations  
facilitant les déplacements  
piétons et cyclistes

Traduction des objectifs  
environnementaux sur la  
santé et le cadre de vie :

Aménagements favorisant la  
pratique des modes de  
déplacements actifs

**Une trame viaire primaire de transit viendra desservir le site d'est en ouest**, en rejoignant également en nord-sud la rue des Landes face à la Grande Rangée. Elle prendra la forme de lignes brisées pour s'intégrer au mieux à la topographie et à la trame urbaine du bourg, et pour limiter la vitesse de circulation nécessaire à la sécurisation des déplacements doux (piétons, cycles). Cet axe principal sera imaginé de manière à séparer les espaces de circulations routières des espaces piétons et cyclos. Il sera également le support à la mise en place de trois points d'apport volontaires.

**Un réseau d'axes secondaire de desserte des îlots viendra compléter cette trame viaire. Il prendra la forme de chaussées partagées** dont le gabarit et les tracés irréguliers favorisant la limitation de la vitesse des véhicules à 20 km/h. Ces ruelles secondaires pourront se terminer en impasse pour une ambiance plus confidentielle de certains îlots d'habitations, propice à la création d'espaces pacifiés de rencontres et de jeux. Ces impasses pour les véhicules motorisés resteront néanmoins perméables aux déplacements piétons, et se prolongeront par des cheminements doux.

**Un maillage de cheminements doux dense et sécurisé, s'intégrant dans un réseau communal plus large** : chemin d'accès à l'école en frange nord-est du site, principaux cheminements sur le quartier de la Grande Rangée, arrêt de bus sur la rue des Landes, parcours vers le pôle d'équipement sportif au sud-est, futur itinéraire sécurisé menant à l'aire de covoiturage/parc d'activité communautaire Angers/St-Léger (au carrefour des routes DD105 et D963).

**Des espaces de stationnement également répartis sur l'ensemble du quartier**, qui feront l'objet d'un traitement particulier visant à limiter l'impact visuel de la voiture, dans le but d'offrir une qualité de vie optimale dans le quartier. Des petites poches de stationnements sont disséminées à proximité des différentes unités d'habitation. Leur aménagement devra nécessairement prendre en compte la question de l'accessibilité et favorisera leur intégration au sein de l'environnement habité et paysager.

**En complément, sur l'espace privé, afin que la densité bâtie puisse être vécue sereinement sans pression des automobilistes sur les espaces paysagers, en complément d'un ratio d'une place de stationnement sur l'espace public par logement, le projet donne accès à une place de stationnement extérieur sur chaque parcelle accessible** depuis la voirie et éventuellement complétée par une place couverte telle que préau ou garage (hors cas des logements financés par un prêt de l'Etat pour lesquelles une seule place par logement sera imposée).





**Allée Nord**



**Allée Nord  
et frange est du site**



**Allée Nord  
et frange est du site**



**Profil de la RD105, contre la frange ouest du site**



**frange nord-ouest le long de la D105, rue des Landes**

**sente piétonne avec maille  
bocagère irriguant le  
quartier voisin jusqu'au  
centre-bourg**



LA SANTE ET  
LE CADRE DE  
VIE

Les  
rencontres

**Favoriser la rencontre entre les habitants.**

**A l'échelle de l'aménagement :** le quartier de Gagné devra pleinement prendre sa place au sein de la commune **et être pratiqué par l'ensemble des habitants**. Le choix, le tracé et la qualité des cheminements joueront un rôle important pour l'ensemble des habitants, notamment dans la création d'itinéraires interquartiers (Cf. objectifs précédents).

**Un espace récréatif intergénérationnel** devra être aménagé à destination des habitants du futur quartier, mais aussi des habitants de l'ensemble de la commune : la facilité d'accès de ce cœur de quartier depuis l'entrée de Gagné assurera le lien visuel et facilitera son appropriation par les habitants. D'autres espaces de rencontre prendront la forme d'un mail arboré accueillant un jeu de boules où toutes les générations pourront se retrouver.

Le quartier de Gagné sera conçu pour développer « **l'esprit de hameaux** », garant de convivialité entre les habitants par une organisation sous formes d'îlots bénéficiant d'espaces de rencontre « semi-privatifs ». L'aménité des espaces publics devra favoriser leur appropriation par tous et participer à la réussite d'un cadre de vie de qualité.

**Du fait de la transversalité des thématiques environnementales, les thématiques des déplacements, de l'eau, de la biodiversité, du paysage pour le projet de nouveau quartier seront prises en compte à l'aune de la qualité de vie pour les futurs habitants. La collectivité a ainsi voulu :**



Espaces de rencontre



*Exemple schématique d'un aménagement de mail arboré*



*Exemple schématique d'un espace de rencontre végétal*



LA SANTE ET  
LE CADRE DE  
VIE

Les  
rencontres

Des squares et des jardins  
ouverts à tous au cœur de  
quartier

Traduction des objectifs  
environnementaux sur la  
santé et le cadre de vie :  
échelle de l'aménagement,  
répartition d'espaces  
conviviaux

S'appuyant sur la trame bocagère du quartier, une **série de petits squares proposent des espaces de détente et de loisirs** aménagés de bancs ou d'aires de jeux pour les enfants.

**Un jardin public au cœur du quartier s'organise autour de terrasses en boulingrins submersibles en cas de fortes pluies.** Au cœur de cet espace, un petit tertre accueille une aire de jeux pour enfants dans un écrin végétal (dans l'esprit d'une île aux trésors). Une promenade plantée entoure cet espace central et dessert les principales artères piétonnes.

**Deux esplanades piétonnes plantées d'un mail** offrent des espaces complémentaires à la vie de quartier (jeux d'enfants, jeux de boules...). Le mobilier urbain (bancs, jeux...) sera choisi pour son aspect et ses matériaux naturels.





Un choix des revêtements des espaces circulés alliant sobriété, confort d'usage et pérennité

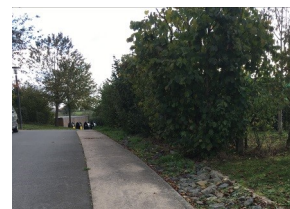
Traduction des objectifs environnementaux sur la réduction des consommations d'énergie, sur la santé et le cadre de vie : choix des matériaux en fonction du coût global

Le principe de **mobilités partagées** est mis au cœur de la démarche d'aménagement en tendant vers des objectifs de cohérence et de convivialité urbaine et en affirmant une **diversité des profils de voies** constituant un tissu urbain qualitatif. Cette diversité de voies sera l'occasion d'utiliser des revêtements différenciés permettant de **maîtriser les vitesses de circulation**. La **perméabilité des revêtements** sera recherchée.

Les voies de circulation seront hiérarchisées suivant le modèle du centre bourg avec une voirie primaire de circulation et des voiries secondaires de desserte aménagées en voiries partagées à profils variables s'apparentant à une chaussée mixte avec caniveau central, auxquelles s'ajoutent les voies douces dissociées des voies circulées par leur finition et en s'intégrant sur certains itinéraires aux espaces paysagers.

Ainsi, la voie primaire structurante reliant la rue des Landes à la rue des Eglantiers pourra se distinguer des voies secondaires en jouant sur des teintes de béton bitumineux différentes : noire pour la voie principale et constituée de granulats clairs pour les secondaires et avec grenailage sur certains secteurs identifiés par exemple. On s'attachera aux caractéristiques mécaniques de ces revêtements devant accueillir le passage de véhicules.

Les voies secondaires se trouveront également ponctuées d'espaces de stationnements, de plantations arbustives et/ou de vivaces fleuries en pied de mur permettant d'animer l'espace public **en associant minéralité et végétal**. Les cheminements doux réservés aux piétons et cycles, irrigant l'opération, ainsi que les espaces de stationnements auront un revêtement les distinguant des voies circulées, par exemple une finition en stabilisé de type arène granitique, constituant une bonne **interface entre espaces naturels et espaces circulés**.



Exemple de revêtements

LA SANTE ET  
LE CADRE DE  
VIE

L'ENERGIE

Une organisation des constructions  
d'habitation en petits îlots

**Témoin d'une volonté de réussir le « bien-vivre ensemble » à l'échelle du quartier**, le projet prévoit une grande ventilation spatiale des typologies de formes et de modes de financement des logements, tout en restant à l'échelle des gabarits bâtis résidentiels du centre-bourg ancien et de ses extensions plus récentes.

**Il privilégie dès lors une multiplication d'îlots à taille humaine (entre 5 et 20 logements environ par îlot)** répartis sur toute l'opération. Les îlots les plus denses seront distribués préférentiellement autour des espaces publics majeurs (jardin public central, espace vert de compensation de zone humide au sud) ou le long de la trame viaire principale et des axes menant au plus court aux principaux sites d'attractivité de la commune.

**Un découpage parcellaire et des implantations bâties qui devraient concourir au respect de l'intimité de chacun**, en prenant notamment en compte les contraintes de topographie et de covisibilités : de jardins à jardins, de vues dominantes depuis les espaces verts, d'éloignement entre deux rangs bâtis. La clôture s'envisagera comme l'élément régulateur de cette intimité le long des voies d'une part et sur les limites séparatives d'autre part.

Pour intégrer au mieux ce nouveau quartier à son environnement urbain, **l'implantation du bâti sera organisée de manière à réinterpréter certaines formes urbaines observées sur le bourg de Saint-Lambert-la-Potherie**, par exemple en créant des ambiances de ruelles cadrées par le bâti ou bien des petites cours partagées favorisant d'ailleurs le fonctionnement des espaces de rencontres.

Traduction des objectifs  
environnementaux sur la  
santé et le cadre de vie :  
Aménagements favorisant la  
rencontre entre les  
habitants

Traduction des objectifs  
environnementaux :  
Réduire les consommations  
en énergie

Pour une programmation plus durable de ce projet de ZAC, **les formes urbaines devront répondre à un principe de bioclimatisme, lequel peut sur le site de Gagné se traduire de la manière suivante :**

- **Anticiper les contraintes de masques solaires des constructions les unes par rapport aux autres** (principe de droit au soleil pour tous), en prenant aussi en compte la topographie naturelle et la trame bocagère parfois défavorable pour l'ensoleillement ;
- **Travailler à la compacité du bâti** par l'implantation majoritaire de maisons jumelées, groupées et intermédiaires en promouvant des emprises au sol réduites avec RDC et R+1 habitables;
- **Profiter du réseau de haies arbustives et arborées pour une limitation des incidences des vents dominants**, en provenance du nord-est en hiver et de l'ouest en été ;
- **Réduire l'imperméabilisation de sols en développant les registres de noues et de bandes paysagères**, et encourageant sur les espaces cessibles le rapprochement des constructions en limite de voiries afin d'augmenter à l'arrière la superficie des jardins de pleine-terre.



**Axonométrie de principe d'organisation en petits ilots à titre indicatif**



## 5. Demain, pour les futurs acquéreurs : les attentes de la collectivité sur les constructions et l'aménagement de leurs abords

L'accès au terrain et la gestion du stationnement privatif

Il est donné à chacun la possibilité de **personnaliser son accès** automobile et de lui affecter un ou plusieurs usages permettant ainsi de participer à **l'amélioration de l'ambiance du quartier et à l'animation de la rue**. Par exemple en se créant un espace d'accueil qui fera **transition entre la rue et son habitation**, en privilégiant un traitement à dominante minérale non perméable ou au contraire en apportant une touche végétale par des plantations en pied de mur, un carré de pelouse, un arbre...

La collectivité a ainsi voulu fixer pour chaque lot et chaque ilot l'accès automobile au terrain et offrir des **places privatives aisées pour le stationnement pouvant être accessibles directement sans portail, depuis la chaussée**, libérant ainsi l'espace public pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons. Le stationnement privatif des logements groupés comportera un stationnement couvert/fermé et un stationnement extérieur.



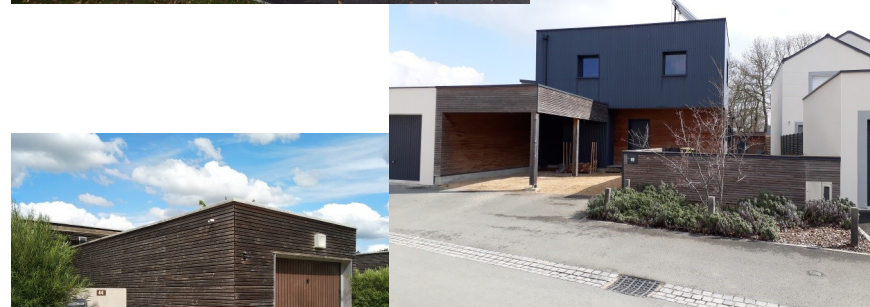
*L'implantation de la construction sur la parcelle et la prise en compte de l'accessibilité*

*Il a été recherché la création d'ambiances de rues et de placettes le long desquelles les constructions ne se cachent pas derrière des haies ou des clôtures hétérogènes comme dans les lotissements traditionnels, mais au contraire participent à l'écriture de l'espace public et à la qualité de vie du quartier, en s'inspirant du bourg ancien.*

*Un positionnement des constructions à l'alignement de la rue est à privilégier, permettant de constituer un front bâti qui incite naturellement les automobilistes à ralentir. Une implantation à l'alignement permet également de disposer d'un jardin privatif de plus grande superficie et protégé de la rue par la construction. Cet alignement pourra prendre la forme d'un garage, préau ou pergola matérialisant une limite bâtie et pouvant accueillir du stationnement.*

*Les constructions seront disposées entre elles dans le but de faciliter le besoin d'intimité de chacun sans pour autant pénaliser l'intimité ou l'ensoleillement des voisins, ainsi une construction implantée en limite séparative permet une largeur de jardin plus importante à côté.*

*Dès la conception, la topographie de chaque terrain sera prise en compte afin de limiter les déblais et remblais en limites séparatives qui demandent la réalisation de soutènements, et dans la mesure du possible l'altimétrie de la construction voisine, sera également prise en compte.*





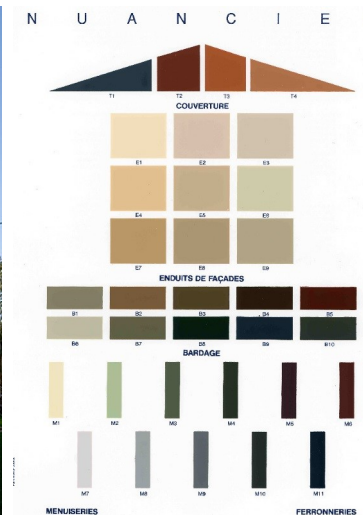
La volumétrie et l'aspect extérieur des constructions, le nuancier de teintes des façades et menuiseries

Les constructions par leur volumétrie et leur aspect extérieur diversifiés contribueront à **animer l'espace public**, elles seront empreintes de localité, par leur forme et implantation, par la réinterprétation des volumétries de centre bourg. Ainsi toute architecture étrangère à la région sera interdite, et on optera pour des volumes à deux pans. Les toitures monopentes et les toitures terrasses devront s'intégrer à leur environnement ; elles seront plus particulièrement destinées aux annexes et aux constructions adossées à un autre volume bâti.

**La simplicité et la sobriété des volumes et des expressions architecturales** seront recherchées. L'homogénéité ou la diversité architecturale se lit à l'échelle de la voie en embrassant du regard une succession de constructions, et non pas à l'échelle d'une performance individuelle.

Les volumes implantés le long des voies et espaces publics joueront de singularité pour **animer les linéaires construits**, en jouant sur la différence des matériaux utilisés et en évitant tout effet d'enduisage artificiel sans relation avec le volume bâti.

A l'échelle de chaque îlot, l'expressivité des volumes et des façades doit valoriser l'habitation de chacun, en évitant l'effet stigmatisant d'une architecture ou d'une teinte trop brutale, ainsi pour les menuiseries, les pastels sont privilégiés et les couleurs criardes à proscrire, on écarte aussi les teintes blanche ou brillante qui orientées au sud engendrent des gênes visuels. Une cohérence architecturale est attendue par îlot, en rejetant tout systématisme d'un volume reproduit à l'identique.





L'anticipation pour se  
créer un patrimoine  
évolutif

L'implantation des constructions sera gérée suivant les limites séparatives en fonction des projets voisins afin d'harmoniser les aménagements de chacun.

Pour créer un **patrimoine bâti évolutif**, se laisser des possibilités d'extensions futures. Notamment, si la construction est implantée en retrait, elle devra laisser l'emprise nécessaire pour un garage en extension par exemple.

Les dimensions imposées laissent une grande liberté pour composer ensuite l'ajout de volumes secondaires et l'implantation des annexes. Pour chaque lot, une liberté d'expression architecturale est octroyée. Une combinaison entre architecture traditionnelle et architecture contemporaine pourra être mise en œuvre.



Exemples d'extensions en limites sur espaces publics



Exemples d'extensions en limites séparatives

*La réussite de  
l'intimité du  
logement et du  
jardin vis-à-vis de  
l'extérieur*

*L'intimité des extérieurs et de l'habitat vis-à-vis des terrains voisins et de l'espace public peut prendre différentes formes : bâtiments, végétations, clôtures...*

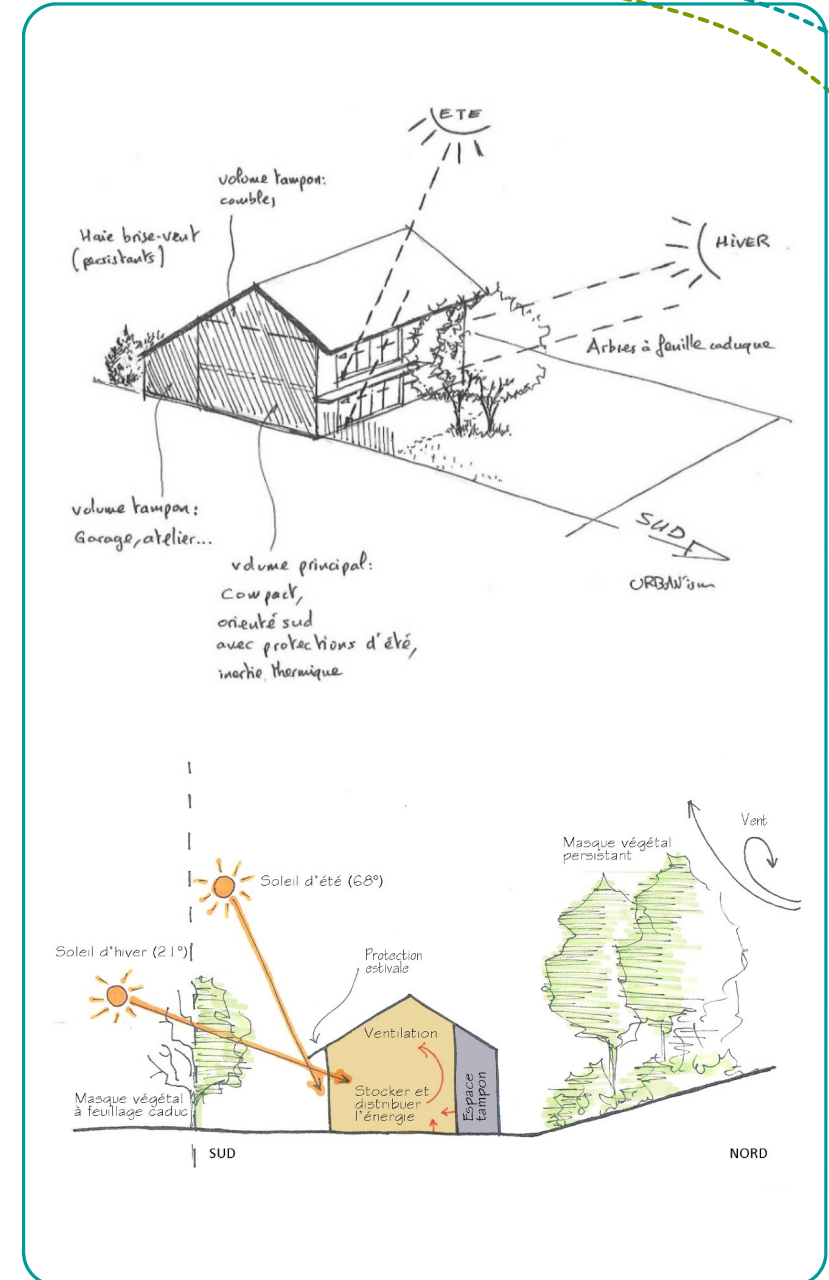
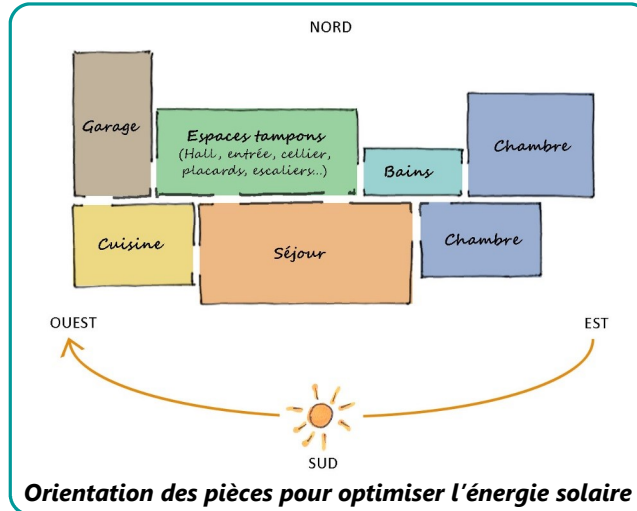
*La construction, dans un premier temps, dans son implantation permettra de créer un écran entre l'espace public et le jardin arrière intimisé, un positionnement au plus proche de la voie permet de laisser une emprise agréable à l'espace privé arrière. Réduire la constructibilité des fonds de jardin permet d'augmenter l'ouverture sur la nature.*

*L'interface public/privée peut également être gérée par seuils de transition, par exemple par de petits volumes bâtis et/ou couverts de stationnement permettant d'intimiser progressivement l'espace, en instaurant une continuité bâtie avec la construction principale.*

*L'intimité du logement se traduit également à travers le positionnement des baies, qui par leur implantation et leur dimension chercheront l'éloignement avec la sphère publique, ainsi les grandes baies seront éloignées des limites.*



Une conception bioclimatique naturellement favorable aux économies d'énergie



La conception bioclimatique consiste à utiliser au maximum l'énergie solaire, abondante et gratuite en réfléchissant à **l'implantation et à l'orientation de l'habitation**. En hiver, le bâtiment doit maximiser la capture de l'énergie solaire, la diffuser et la conserver. Il convient de maximiser les surfaces vitrées au Sud, seule façade qui reçoit un rayonnement durant la période hivernale. La lumière du soleil est convertie en chaleur par effet de serre permettant de chauffer le bâtiment de manière passive. A l'inverse en minimisant les surfaces vitrées orientées nord, les déperditions de chaleur sont limitées. Inversement, en été, le bâtiment doit se protéger du rayonnement solaire. Dans le but d'éviter les surchauffe, il faut assurer la protection solaire des vitrages orientés sud, soit par la mise en place de brises soleils, casquette de protection horizontale laissant passer les rayons lumineux en hiver (angle inférieur d'émission), ou encore par la mise en place d'une végétation caduque. Le positionnement des pièces à l'intérieur de l'habitation doit également tenir compte de ses orientations, en positionnant en priorité les pièces de la construction qui nécessitent le plus d'ensoleillement sur la façade sud, en évitant les redents importants pour ne pas générer des ombres portées d'une façade sur l'autre. Les pièces de la construction qui nécessitent le moins d'ensoleillement (garage, cellier, pièces d'eau, ...) ont intérêt à être positionnées sur les autres façades ou de tenir lieu d'espace tampon. Il s'agit également de tenir compte des vents dominants dans l'orientation des ouvertures et dans la conception du jardin. Créer un écran en façade nord soit par des pièce non chauffées ou de la végétation haute pour limiter les déperditions thermiques de l'habitation face aux vents dominants en hiver.



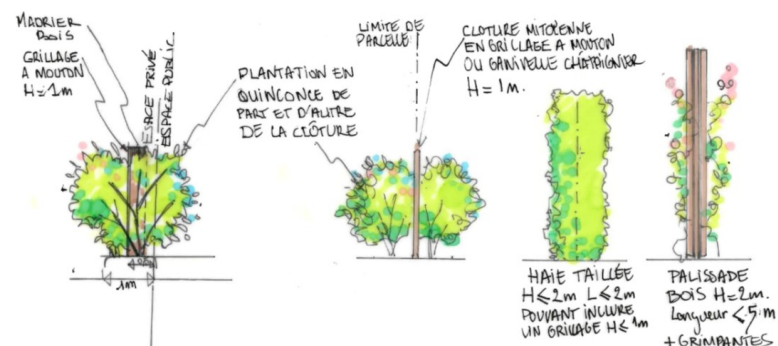
Une cohérence dans  
le traitement des  
clôtures et  
l'intégration des  
coffrets techniques

La qualité paysagère d'un quartier et du cadre de vie qu'il propose à ses habitants dépend non seulement de la qualité architecturale ou urbaine mais aussi de l'homogénéité et du soin apporté au traitement des clôtures. En effet les clôtures sont les premiers éléments que l'on perçoit depuis l'espace public, avant même le bâti.

Tenant compte de cela, la collectivité a souhaité mettre en place un traitement homogène des clôtures en distinguant celles donnant sur l'espace public des séparatives entre deux parcelles. Sur les limites de propriété contiguës à l'espace public des clôtures sous forme de plantations de haies libres dans l'espace privé seront mises en place, qui soient cohérentes d'une parcelle à l'autre et en continuité avec la palette végétale du site et des aménagements paysagers du quartier, aussi les coffrets techniques devront également être intégrés de manière homogène pour l'ensemble des lots.

L'enjeu est de créer des espaces publics et privés de qualité par un cadre végétal cohérent tout en assurant des continuités vertes qui inscrivent le quartier dans la nature. Chacun étant responsable de ce cadre privilégié, les propriétaires auront à assurer l'entretien des végétaux implantés sur leur terrain que ce soit depuis l'intérieur de la parcelle ou depuis l'espace public.

Par ailleurs le traitement des clôtures devra permettre de préserver l'intimité des parcelles sans pour autant les cloîtrer.



## La projection sur les usages possibles de ses espaces extérieurs

Qualifier son espace privatif qui est directement visible depuis l'espace public, participe à la **qualité de l'ambiance du quartier**, par les dimensions, le revêtement et l'usage qui en sera fait.

Par exemple, au-delà de sa vocation de stationnement non couvert, l'espace non clos pourra aussi, selon les cas :

- > être perçu comme un élargissement visuel de la voie, donnant une impression d'espace supplémentaire ;
- > être conçu comme une petite cour ouverte sur la voie, partiellement fermée par la végétation ;
- > servir de parvis à l'entrée du logement ;
- > offrir un accès au jardin ;
- > dégager un recul suffisant pour positionner une ouverture (porte, fenêtre, baie vitrée) ;
- > gérer les retraits nécessaires pour minimiser les ombres portées d'une construction sur l'autre ;
- > affirmer un caractère minéral qui tranchera avec l'ambiance paysagée du jardin ou bien constituer un espace mixte minéral / végétal en transition entre la voie et le jardin.

Le jardin quant à lui revêt un caractère d'intimité et de lieu protégé et tranquille en lien avec la nature environnante, aussi la végétation (haie, frange bocagère...) permettra à la fois d'éviter la covisibilité tout en protégeant des vents dominants, par exemple par la création d'un filtre – haie arbustive, palissade ajourée – en façade ouest.





## La gestion des eaux pluviales

La ZAC prévoit **un système de collecte**, privilégiant une gestion aérienne.

Le projet d'assainissement pluvial de la ZAC est orienté par les recommandations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et les préconisations du guide du Centre d'Etudes et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement (CEREMA) du ministère de l'écologie et du développement durable. Ils préconisent chacun une **gestion intégrée** des eaux pluviales visant à prévenir le ruissellement en

privilégiant l'infiltration, le piégeage des eaux et les techniques alternatives.

De manière générale, les eaux de pluie des chaussées des voies sont récupérées via des grilles puis évacuées dans le réseau nouveau de canalisations enterrées, qui reprendront également certains branchements de différentes constructions. Un maximum de branchements seront directement collectés via des noues permettant ainsi une infiltration au plus proches des parcelles.

A l'échelle parcellaire, pour chacun, il s'agira de limiter les revêtements de sol étanches et de privilégier les revêtements perméables, y compris pour ceux mis en place sur les zones de stationnements.





Les dispositions pour  
réduire les déchets et  
favoriser une  
démarche  
environnementale

Au-delà de sa conception, la création d'un **quartier respectueux de l'environnement** doit se confirmer durant toute la réalisation des travaux mais également se traduire à travers son devenir et les modes de vie de chacun. Une démarche de bonne conduite environnementale est mise en œuvre dès la viabilisation du quartier. Elle devra se retrouver à travers le comportement des futurs habitants.

Durant sa propre construction, chacun devra également participer à la **limitation des incidences sur le voisinage, sur le personnel du chantier et sur l'environnement.**

Une charte Chantier Vert vise à préserver à la fois l'environnement et l'être humain dans toutes les phases de construction d'un bâtiment.

Cette démarche compte 4 objectifs :

- > limiter les risques et les nuisances causés aux riverains du chantier,
- > limiter les risques et les nuisances sur la santé des ouvriers,
- > limiter les pollutions de proximité lors du chantier,
- > limiter la quantité des déchets.

Il s'agit pour chacun d'informer sur les chantiers à venir, de respecter les temps de tranquillité (soir, jours de repos) des riverains en évitant tous travaux générateurs de nuisances durant ces périodes, de veiller au respect des aménagements effectués sur les espaces publics.



Une démarche environnementale, c'est aussi réduire ses déchets et valoriser les déchets naturels, en faisant par exemple son compost. Le transfert des déchets vers des installations de traitement éloignées engendre une organisation lourde et des coûts élevés, alors même que les biodéchets, souvent produits en petites quantités, peuvent être valorisés par un compostage de proximité.

Quelques exemples de bonne conduite :

- > Organiser et sécuriser le chantier et ses abords, en assurer la propreté
- > Limiter les risques sur la santé du personnel : veiller au port des équipements de protection, se protéger contre les produits et les techniques dangereux
- > Réduire les niveaux sonores : privilégier les outils insonorisés
- > Opter pour la récupération de l'eau de pluie et utiliser les volumes d'eau strictement nécessaires
- > Limiter les pollutions de l'eau et du sol
- > Limiter les pollutions de l'air : arroser les sols pour éviter la propagation des poussières, interdire le brûlage des déchets...
- > Réduire et recycler le volume des déchets : choix des techniques de construction, choix de matériaux produisant peu de déchets, pas d'enfouissement des déchets, utilisation de poubelles et de bennes adaptées au chantier
- > Préserver le patrimoine naturel et urbain : protéger les plantations existantes, les murets techniques et autres mobiliers urbains
- > Informer et prendre en compte les remarques des riverains
- > Répondre individuellement aux enjeux locaux de réduction et de valorisation des déchets ménagers

## La palette végétale des jardins privatifs

Pour les clôtures, l'utilisation d'arbustes à feuillage persistant n'est pas indispensable. En effet, les haies variées composées exclusivement d'arbustes à feuilles caduques, à l'image des haies de nos campagnes, apportent **l'intimité** à la belle saison et laissent filtrer plus de lumière en hiver. Ces haies, même si elles sont dégarnies en hiver, offrent un **écran visuel** suffisant.

Dans une démarche de rapport de bon voisinage, les arbres plantés sur les parcelles seront de faible ou moyen développement et nécessairement caducs pour assurer l'ensoleillement des parcelles voisines durant la saison hivernale. Ils seront préférentiellement pris dans une gamme de fruitiers productifs ou d'ornement (cerisiers, pommiers, poiriers, pruniers, cognassiers, néfliers...) pour rester dans un **esprit de verger** que l'on retrouve dans l'espace public.

Les végétaux au feuillage pourpre, jaune ou panaché sont à proscrire de même que les plantations monospécifiques (d'une seule variété) par souci d'harmonisation. En outre, il est interdit de planter des conifères, et persistants du type lauriers palme, lauriers du Portugal, Photinia, Eleagnus ebegei, bambous divers, plantes exotiques (palmiers, oliviers, lauriers roses, minosa, sumac de Virginie, peu-pliers, robinier et autres plantes réputées comme envahissantes...). Ces végétaux précités ne sont d'une part pas adaptés pour valoriser l'image du quartier, et d'autre part peuvent poser des problèmes de gestion majeurs à moyen et long terme.

### Palette végétale haies de clôture

#### Arbustes persistants



Ligustrum sinensis

Prunus lusitana

Osmanthus burkwoodii

Viburnum tinus 'Quimper'

Phyllirea angustifolia

#### Arbustes fleuris



Syringa laciniata

Deutzia hybrida perle rose

Spiraea vanhouttei

Caryopteris x clandonensis 'Heavenly blue'

Ceanothus x delianthus 'Gloire de Versailles'

#### Haie d'arbustes rustiques



Salix purpurea nana

Carpinus betulus

Sambucus nigra laciniata

Cornouillers

#### Haie taillée



Carpinus betulus

Acer campestre

Euonymus japonicus

Fagus sylvatica

#### Haie bocagère libre de fond de lot (au niveau de la noisette) : Arbustes rustiques +



Prunus padus

Sorbus domestica

Sorbus torminalis

Acer campestre

Amelanchier canadensis



Prunus avium



Malus sp.



Pirus sp.



Prunus sp. (pruniers)

## Partie 2 : Cahier des prescriptions architecturales et paysagères

### **PARTIE 2 : Cahier des prescriptions architecturales et paysagères**

**Fiche 1** : Présentation générale de l'opération

**Fiche 2** : Accès et stationnement

**Fiche 3** : Implantation des constructions

**Fiche 4** : Volumétrie et harmonie des constructions

**Fiche 5** : Adaptation de son projet au terrain choisi

**Fiche 6** : Clôtures et plantation



## PREAMBULE



*La ZAC de Gagné a été conçue avec la volonté affirmée par la Municipalité de conserver au maximum la qualité paysagère du site.*

*Située à 20 minutes en voiture du centre-ville d'Angers et en liaison directe avec l'axe Angers/Rennes (RD933), desservie par le réseau de transports en commun d'Angers Loire Métropole, elle s'implante en continuité sud-ouest du bourg, à proximité immédiate des équipements et commerces du centre-bourg.*

*Une diversité des architectures y sera cautionnée, dans le respect des prescriptions développées dans le présent document. La volonté de la Municipalité est de maîtriser la proximité des constructions et les besoins d'intimité des résidents d'un terrain par rapport à l'autre.*

*L'opération s'étend sur environ 12 ha et accueillera 200 logements dont 99 lots libres de constructeurs.*

*Les acquéreurs bénéficieront d'un accompagnement préalable par l'architecte-conseil de l'opération.*

*Ce présent cahier des clauses architecturales et paysagères à une valeur prescriptive et vient compléter les règles définies par le Plan Local d'Urbanisme.*

## UN ACCOMPAGNEMENT PREALABLE DES ACQUEREURS PAR L'ARCHITECTE-CONSEIL DE L'OPERATION

Chaque acquéreur bénéficiera d'un accompagnement personnalisé pour son projet, qui comprendra deux étapes :

- durant la réflexion de l'acquéreur sur son projet, un échange à distance (mail et téléphone) ou un rendez-vous individuel d'une heure en mairie. Les intérêts de ce rdv sur mesure sont de veiller à la bonne application des objectifs qualitatifs du quartier de Gagné, de vérifier la prise en compte des prescriptions qui s'appliquent au lot et d'étudier l'harmonisation du projet avec les projets des lots voisins ;
- quand le dossier de demande de Permis de Construire (PC) est constitué mais avant de le déposer en mairie, une analyse du projet qui aura préalablement été transmis par mail, pour vérification du respect des prescriptions réglementaires et de son intégration dans l'environnement, sur les volets architectural et technique. L'accord de l'architecte-urbaniste sera signifié par l'apposition de son visa sur le dossier de PC reçu.



Plan de composition générale du quartier de Gagné, illustration à titre indicatif. Source fond de plan : Géoportail

**Contact : agence URBAN'ism 02 41 51 98 39**

Agence Val de Loire - Zone Ecoparc - rue des Petites Granges - 49 400 SAUMUR

Architecte-urbaniste de l'opération : Ludovic CHUZEVILLE

[ludovic.chuzeville@auddice.com](mailto:ludovic.chuzeville@auddice.com)

## ACCES ET STATIONNEMENT

Comment je rentre sur ma parcelle...

... et comment je stationne

## LES ENJEUX

Fixer l'accès automobile au terrain et offrir des places privatives aisées pour le stationnement car pouvant être accessibles directement sans portail, depuis la chaussée, libérant ainsi l'espace public pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

Permettre à chacun de personnaliser son accès automobile et de lui affecter un ou plusieurs usages.

**Pour chaque lot et chaque ilot, l'accès automobile est fixé dans le plan des prescriptions graphiques.**

Le garage compte pour répondre à l'objectif d'assurer le stationnement privatif sur la parcelle. Il devra rester non clos.

## LA REGLE

## COMPLÉMENTAIRE AU PLAN DES PRESCRIPTIONS

Choix des revêtements de sol :

- Gravillons compactés, la structure pouvant être renforcée par des alvéoles ou systèmes équivalents,
- Mélange terre-pierre engazonné, la structure devant être renforcée par des alvéoles ou systèmes équivalents,
- Pavés béton à joints drainants ou engazonnés,
- Béton, sur des surfaces restreintes pour limiter l'imperméabilisation du sol,
- Séparation des traces des roues par un mélange terre-pierre engazonné ou par une bande engazonnée.

Il ne pourra être réalisé plus d'une place de stationnement directement accessible de la rue.

En outre, pour les ilots uniquement (habitat intermédiaire et habitat groupé) :

En cas de garage en desserte directe depuis une voie sans trottoir ni bande latérale paysagère : la porte de garage se situera en retrait minimal d'1m par rapport à la limite parcellaire ; et l'alignement sur rue s'effectuera a minima par le débord de toit.

## LES CONSEILS DE L'ARCHITECTE

Personnaliser son accès automobile permet de :

Participer à l'amélioration de l'ambiance du quartier en animant la rue, par les dimensions, le revêtement et l'usage qui en sera fait.

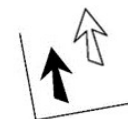
Privilégier un traitement à dominante minérale non perméable ou au contraire apporter une touche végétale par des plantations en pied de mur, un carré de pelouse...

Vérifier que le projet de construction maintienne la praticité du stationnement :

Et augmenter si nécessaire l'emprise de la cour d'entrée, en intégrant la largeur du passage à pied jusqu'à la porte d'entrée du logement.

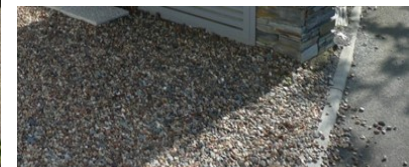
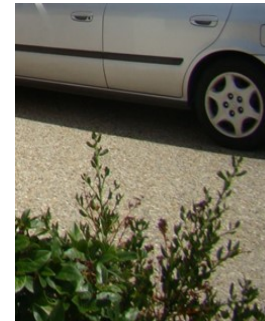
Une possibilité pour disposer 2 places contiguës de stationnement :

Se référer au plan des prescriptions sur la fiche de lot, pour repérer la position de la place figée sur chaque lot.





ILLUSTRATIONS DE RÉFÉRENCE, À ADAPTER AU CONTEXTE DU QUARTIER DE GAGNÉ



## LES ENJEUX

Créer des ambiances de rues et de placettes le long desquelles les constructions ne se cachent pas derrière des haies ou des clôtures hétérogènes comme dans les lotissements traditionnels, mais au contraire participent à l'écriture de l'espace public et à la qualité de vie du quartier, en s'inspirant du bourg ancien.

Disposer les constructions pour qu'elles facilitent le besoin d'intimité de chacun sans pour autant pénaliser celle des voisins.

Gérer l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en fonction des projets de ses voisins afin d'harmoniser les aménagements de chacun, et pour se créer un patrimoine bâti évolutif (extensions possibles).

**Pour chaque lot et chaque îlot, l'implantation bâtie des différentes constructions est fixée dans le plan des prescriptions graphiques.**

Les dimensions imposées laissent une grande liberté pour composer ensuite l'emprise au sol et l'expression architecturale des constructions.

## LA REGLE

## COMPLÉMENTAIRE AU PLAN DES PRESCRIPTIONS

Pour animer l'espace public au-delà des accroches bâties, pas de façade d'habitation aveugle :

Au moins une ouverture (porte, porte-fenêtre...) d'une surface minimale de 0.70 m<sup>2</sup> au niveau de la façade bâtie orientée côté voie ou emprise publique, que cette façade soit implantée à l'alignement ou en retrait. Si plusieurs façades sont concernées par la règle, celle-ci s'applique sur chaque façade (cas d'une parcelle située à l'angle de deux rues par exemple). En cas de décroché sur une même façade une seule ouverture est demandée.

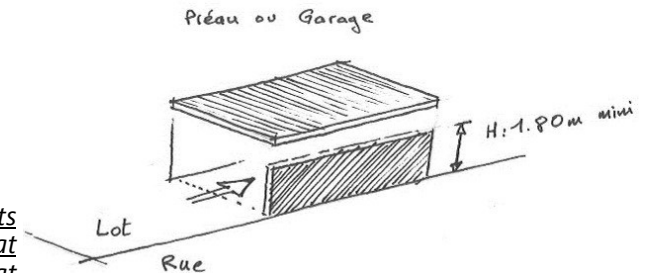
Pour des raisons de sécurité, pas de porte d'entrée s'ouvrant directement sur une voie sans trottoir :

Créer soit un porche encastré dans la façade à l'alignement, ou positionner la porte d'entrée sur une autre façade.

Les volets battants sont interdits le long des façades implantées à l'alignement.

Garage, préau, pergola pour véhicule :

Les façades des garages, préaux et pergolas implantés à l'alignement sur voies et emprises publiques qui ne servent pas d'accès du véhicule devront être construites jusqu'à une hauteur minimum de 1.80m (porte et fenêtre néanmoins possibles).



En outre, pour les îlots uniquement (habitat intermédiaire et habitat groupé) :

Pour les habitations à l'alignement de la façade nord des îlots C, F, H, I et pour les habitations à l'alignement de la façade est de l'îlot J : positionnement de la porte d'entrée sur cette façade.

## LES CONSEILS DE L'ARCHITECTE

Implanter ses constructions le long des espaces publics ou à proximité directe de ceux-ci permet de :

Constituer un front bâti le long de la rue qui incite naturellement les automobilistes à rouler encore moins vite (effet paroi).

Apporter la chaleur d'une ambiance de bourg ou de hameau où l'on peut vivre facilement tantôt ensemble et tantôt chez soi.

Disposer d'un jardin privatif qui aura une plus grande superficie, et qui sera protégé de la rue par les constructions.

Limiter le linéaire de clôtures et de haies à entretenir.

Réduire le linéaire de réseaux de raccordement à réaliser entre l'entrée du terrain et la construction.



Implanter ses constructions sur une limite séparative latérale permet de :

Maîtriser le vis-à-vis avec la parcelle voisine et gagner en intimité.

Dégager une largeur de jardin plus importante et plus utilisable sur l'autre côté de la construction, plutôt qu'une petite bande de terrain étroite très peu utilisable.

Conserver un large accès au jardin arrière.

Limiter le linéaire de clôtures et de haies à réaliser et à entretenir.

Pour se créer un patrimoine bâti évolutif :

Si la construction n'est pas implantée à l'alignement ou en limite séparative, conserver un retrait minimum de 3.00m, pour pouvoir demain stationner un véhicule, ajouter un volume secondaire : préau, extension...



Exemples d'extensions futures si la construction initiale s'est implantée en retrait suffisant.



## ILLUSTRATIONS DE RÉFÉRENCE, À ADAPTER AU CONTEXTE DU QUARTIER DE GAGNÉ





## LES ENJEUX

Penser son projet d'habitation en relation avec les autres constructions, sur sa propre parcelle et avec les parcelles mitoyennes.

Rechercher une simplicité et une sobriété des volumes et des expressions architecturales, l'homogénéité ou la diversité architecturale se lit à l'échelle de la voie en embrassant du regard une succession de constructions, et non pas à l'échelle d'une performance individuelle.

Réduire la constructibilité des fonds de jardin pour augmenter l'impression d'ouverture sur la nature.

Limiter l'importance des décrochés de pignons entre deux constructions mitoyennes.

**Pour chaque lot, et chaque îlot la volumétrie des différentes constructions est fixée dans le plan des prescriptions graphiques.**

Les dimensions imposées laissent une grande liberté pour composer ensuite l'ajout de volumes secondaires et l'implantation des annexes.

**Pour chaque lot, une liberté d'expression architecturale est octroyée.** Une combinaison entre architecture traditionnelle et architecture contemporaine sera certainement à l'œuvre.

**A l'échelle de chaque îlot, l'expression des volumes et des façades doit valoriser l'habitation de chacun,** en évitant l'effet stigmatisant d'une architecture ou d'une teinte trop brutale. Une cohérence architecturale est attendue par îlot, en rejetant tout systématisme d'un volume reproduit à l'identique.

## LA REGLE

## COMPLÉMENTAIRE AU PLAN DES PRESCRIPTIONS

L'imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Toiture en pentes des constructions :

Toiture en pointe de diamant et toiture monopente : à valider avec l'architecte conseil de l'opération.

Toiture terrasse des constructions :

Pas de toiture terrasse sur le volume principal de l'habitation. Toiture terrasse possible pour les volumes secondaires adossés au volume principal et pour les annexes isolées.

Pour les constructions en toiture terrasse adossées à une construction en toiture en pentes : la hauteur à l'acrotère doit se situer à au moins 0.20 m en-dessous de la hauteur de l'égout. En cas de mitoyenneté, l'avis favorable de l'architecte-conseil devra être obtenu.

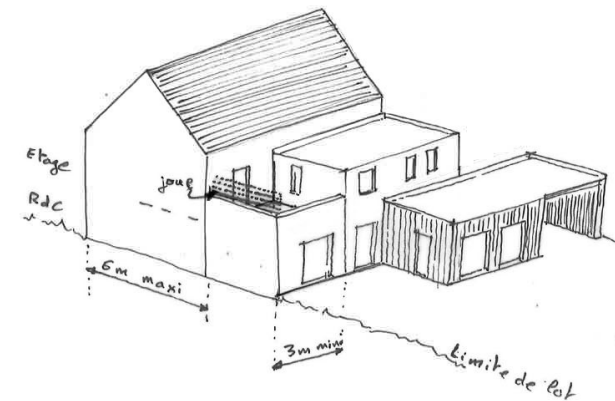
Pour les constructions implantées en limite séparative : la hauteur à l'acrotère doit se situer à 3.20m maximum.

Traitement des façades :

Les teintes des matériaux de façades, de menuiseries, de ferronneries et de toitures sont définies dès la conception du projet ; elles sont renseignées dans la notice du dossier de demande de permis de construire. Pour les enduits sur les volumes principaux, se référer au nuancier de Maine-et-Loire.

En outre, pour les lots libres uniquement :

Pour limiter la hauteur des pignons implantés en limite séparative, pas d'étage « complet » : en limite séparative, possibilité de construire un étage plein sur un linéaire maximum de pignon de 6.00m. Au-delà de ce linéaire, obligation d'édifier le reste de l'étage en retrait minimal de 3.00m par rapport à la limite séparative.



En outre, pour les ilots uniquement (habitat intermédiaire et habitat groupé) :

Obligation de singulariser les volumes d'habitation le long d'une façade sur voie ou espace public : pas de volume ni de composition de façade (teinte, matériau, ordonnancement des menuiseries) identiques sur tout le linéaire construit.

Cas des abris de jardin :

Les façades ne peuvent être en matériaux métalliques.

La toiture est en ardoise ou imitation ardoise. Elle peut être en bac acier, si elle est masquée par un acrotère.

Les abris sont implantés en limite séparative ou dans le prolongement d'un élément bâti et avec un retrait de 3 m par rapport aux espaces publics.

## LES CONSEILS DE L'ARCHITECTE

Pour positionner les ouvertures d'une construction par rapport aux limites séparatives :

Eviter de positionner trop près des limites de larges ouvertures (fenêtres, baies vitrées), pour ne pas être demain contraint d'ajouter des clôtures opaques qui préserveront son salon, sa chambre ... des vues depuis le jardin voisin ou depuis la construction voisine.

Prendre en compte la construction ou le projet de construction de son voisin permet de :

Diminuer les décalages entre deux pignons mitoyens, pour ne pas subir dans son jardin un long mur aveugle du voisin.

Composer les volumes en harmonie avec la parcelle voisine, pour éviter les trop grands contrastes de gabarit entre deux constructions mitoyennes.

Anticiper ces précédents risques en prévoyant éventuellement un volume secondaire qui fera transition avec la construction mitoyenne.

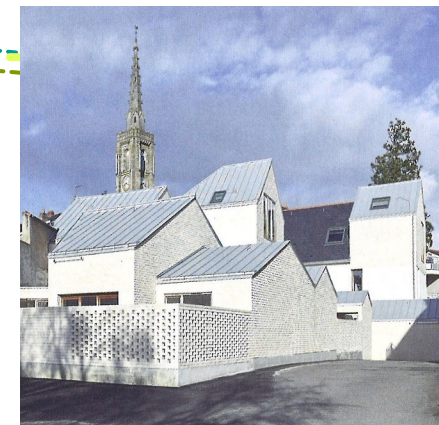
Pour le confort acoustique entre deux constructions mitoyennes :

Préférer, quand cela est possible, une juxtaposition de pièces de même usage : séjour contre séjour, chambre contre chambre, garage contre garage.

Traitement des façades :

L'enduit lisse ou taloché est recommandé par rapport à l'enduit monocouche gratté dont le vieillissement est plus rapide.

**ILLUSTRATIONS DE RÉFÉRENCE, À ADAPTER AU CONTEXTE DU QUARTIER DE GAGNÉ**



## ADAPTATION DE SON PROJET AU TERRAIN CHOISI

Comment je conçois mes constructions...

... en tenant compte de la pente naturelle du terrain et de l'orientation solaire

## LES ENJEUX

Tenir compte de la déclivité naturelle du terrain pour bien positionner l'altimétrie de ses constructions et du stationnement.

Gérer le raccordement gravitaire aux réseaux d'assainissement : eaux usées et eaux pluviales.

Faciliter les liaisons entre le rez-de-chaussée, la terrasse et le jardin, pour l'accessibilité du logement.

Conserver un sol « naturel », préservé de toute construction pour respecter l'environnement.

**Pour tous les lots, une cote altimétrique minimale pour le niveau de la dalle du rez-de-chaussée est indiquée ; elle figure dans le plan de vente.**

**Elle ne dispense pas l'acquéreur, par l'intermédiaire de son architecte, son maître d'œuvre ou son constructeur, d'étudier précisément l'altimétrie du projet par rapport à la rue et par rapport aux projets sur les parcelles mitoyennes.**

## LA REGLE

## COMPLÉMENTAIRE AU PLAN DES PRESCRIPTIONS

Le niveau fini du seuil du rez-de-chaussée de chaque construction principale et de chaque garage ou préau devra se situer entre 0,05m et +0,20m maximum par rapport au sol fini, mesuré au droit de l'accès principal du bâti.

Sur le plan masse du dossier de demande de permis de construire, devront être indiquées :

- Les cotes NGF du terrain naturel,
- les cotes NGF du niveau fini de voirie,
- les cotes NGF des niveaux de chaque construction : dalle RDC, égout, acrotère, faitage,
- Les éventuels soutènements et talus.

L'intérêt est d'éviter :

- une construction plus basse que la rue avec le risque que les eaux pluviales de la parcelle s'écoulent contre les façades des constructions,
- une construction plus haute que la rue qui pose le problème de l'accessibilité au logement, par exemple avec un fauteuil roulant,
- des mouvements de terrains (déblais/remblais) trop importants.

En outre, pour les lots libres uniquement :

Pas de différence de niveau de dalle entre deux garage mitoyens (tolérance de 0.02m)

L'emprise au sol de toutes les constructions ne dépassera pas 60% de la superficie du terrain.

Pour chaque lot, un coefficient de pleine terre au minimum égal à 25% de la surface du terrain doit être conservé. Ces espaces de pleine terre ne seront pas construits, ni imperméabilisés et ce quel que soit le type de matériau utilisé : enrobé, pavage, dallage.... Ils seront maintenus en vocation paysagère : pelouse, verger, jardin potager, plantation d'arbres et d'arbustes....

## LES CONSEILS DE L'ARCHITECTE

Approcher l'entrée de l'habitation et du garage au plus près de la limite sur rue (hors cas particuliers liés aux habitations à implanter à l'opposé de l'accès) :

Pour minimiser au maximum l'écart entre niveau de la rue, terrain naturel et terrain fini.

Et pour faciliter l'accessibilité du logement (accessibilité pour personnes à mobilité réduite).

Bien prendre en compte le dénivelé de chaque terrain dès la conception de l'habitation, et dans la mesure du possible prendre en compte également l'altimétrie de la construction de son voisin.



Tenir compte des vents dominants dans l'orientation des ouvertures et dans la conception du jardin :

Créer un écran – pièce non chauffée ou végétation haute – en façades nord / nord-est pour limiter les déperditions thermiques de l'habitation face aux vents dominants en hiver.

Créer un filtre – haie arbustive, palissade ajourée – en façade ouest pour réduire la force des vents dominants et des pluies en été sur l'habitation, sur la terrasse, sur le jardin.

Pour bien orienter son habitation par rapport au soleil, ouvrir largement côté sud et beaucoup moins côté nord :

Positionner en priorité les pièces de la construction qui nécessitent le plus d'ensoleillement sur la façade sud, en évitant les redents importants pour ne pas générer des ombres portées d'une façade sur l'autre.

Les pièces de la construction qui nécessitent le moins d'ensoleillement (garage, cellier, pièces d'eau, ...) ont intérêt à être positionnées sur les autres façades.

Pour les parcelles dont l'accès est situé au sud du terrain :

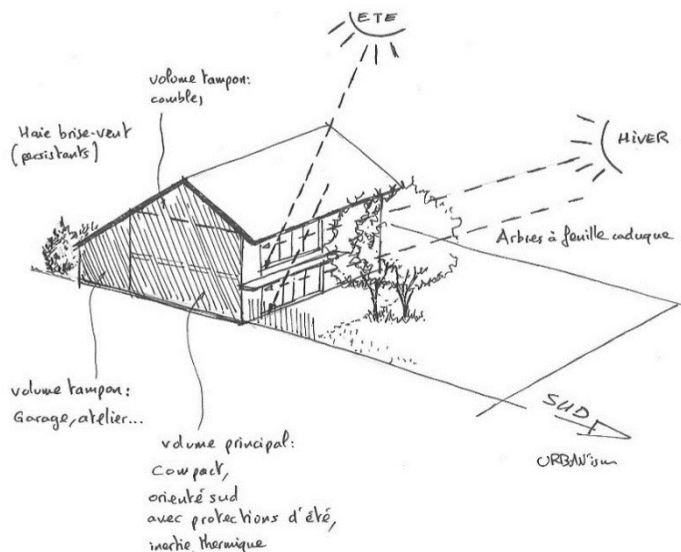
Concevoir de préférence une pièce de vie transversale qui profitera à la fois du soleil au sud et du jardin arrière au nord.

Pour les parcelles dont l'accès est situé au nord du terrain :

Concevoir de préférence une pièce de vie majoritairement ouverte au sud qui s'ouvrira sur le jardin arrière voire en même temps sur le côté (est ou ouest).

Pour les parcelles dont l'accès est situé à l'est ou à l'ouest du terrain :

Concevoir de préférence une pièce de vie avec deux orientations (soit transversale est-ouest soit ouverte au sud et sur le jardin arrière). Limiter le dimensionnement des baies vitrées non protégées côté ouest (surchauffe en été et vents dominants).



**ILLUSTRATIONS DE RÉFÉRENCE, À ADAPTER AU CONTEXTE DU QUARTIER DE GAGNÉ**



## LES ENJEUX

La qualité paysagère d'un quartier et donc du cadre de vie qu'il propose à ses habitants dépend non seulement de la qualité architecturale ou urbaine mais aussi et surtout de l'homogénéité et du soin apporté au traitement des clôtures. En effet les clôtures sont les premiers éléments que l'on perçoit depuis l'espace public, avant même le bâti. Tenant compte de cela, la collectivité a souhaité mettre en place sur les limites de propriété contiguës à l'espace public des clôtures sous forme de plantations de haies libres dans l'espace privé qui soient cohérentes d'une parcelle à l'autre et en continuité avec la palette végétale du site et des aménagements paysagers du quartier.

L'enjeu est de créer des espaces publics et privés de qualité par un cadre végétal cohérent tout en assurant des continuités vertes qui inscrivent le quartier dans la nature. Chacun étant responsable de ce cadre privilégié, les propriétaires auront à assurer l'entretien des végétaux implantés sur leur terrain que ce soit depuis l'intérieur de la parcelle ou depuis l'espace public.

Par ailleurs le traitement des clôtures devra permettre de préserver l'intimité des parcelles sans pour autant cloîtrer l'ensemble des parcelles.

En outre, il est interdit de planter des conifères, et persistants du type lauriers palme, lauriers du Portugal, Photinia, Eleagnus ebengei, bambous divers, plantes exotiques (palmiers, oliviers, lauriers roses, minosa, sumac de Virginie, peu-pliers, robinier et autres plantes réputées comme envahissantes...). Les végétaux cités ne sont d'une part pas adaptés pour valoriser l'image recherchée dans le quartier, et d'autre part peuvent poser des problèmes de gestion majeurs à moyen et long terme.

Les arbres plantés sur les parcelles seront de faible ou moyen développement et nécessairement caducs pour assurer l'ensoleillement des parcelles voisines durant la saison hivernale. Ils seront préférentiellement pris dans une gamme de fruitiers productifs ou d'ornement (cerisiers, pommiers, poiriers, pruniers, cognassiers, néfliers...) pour rester dans un esprit de verger que l'on retrouve dans l'espace public.

Le traitement des clôtures distingue deux cas de figure détaillés dans la fiche ci-après :

A- Les clôtures en limite de voie et d'espace public

B- Les clôtures séparatives entre deux parcelles privées

## LA REGLE

## COMPLÉMENTAIRE AU PLAN DES PRESCRIPTIONS

La complémentarité qualitative entre le bâti et le végétal devra s'exprimer dès le stade du permis de construire en indiquant impérativement dans le volet paysager la composition (type de clôture, séquences de plantation) et l'implantation des clôtures en limite ainsi que les arbres qui seront plantés. Ces précisions sur le volet paysager du permis de construire feront l'objet d'un contrôle dans le cadre de l'instruction des permis et à la conformité des travaux réalisés.

Les végétaux doivent être choisis pour qu'au cours de l'entretien, le caractère libre du port de la plante soit conservé. Ils devront être choisis dans les listes présentées ci-après.

Les végétaux au feuillage pourpre, jaune ou panaché sont proscrits de même que les plantations monospécifiques (d'une seule variété).





## A- Détails de réalisation des plantations et des clôtures en limite de voie et d'espace public :

- **Typologie « Clôture grillagée doublée d'une haie bocagère (réalisée par la collectivité) »** : clôture galvanisée en grillage à mailles soudées, hauteur 1.20m, mise en œuvre sur piquets en robinier de section carrée 9x9cm avec un recul de 75cm par rapport à la limite de propriété. La clôture est doublée d'une haie bocagère arbustive et arborée, plantée en quinconce de part et d'autre du grillage.
- **Typologie « Clôture grillagée doublée d'une haie arbustive (réalisée par l'aménageur) »** : clôture galvanisée en grillage à mailles soudées, hauteur 1.20m, mise en œuvre sur piquets en robinier de section carrée 9x9cm avec un recul de 75cm par rapport à la limite de propriété. La clôture est doublée d'une haie arbustive, plantée en quinconce de part et d'autre du grillage.

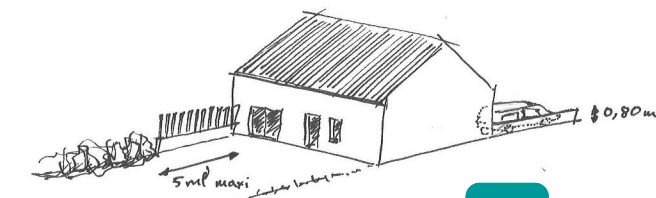
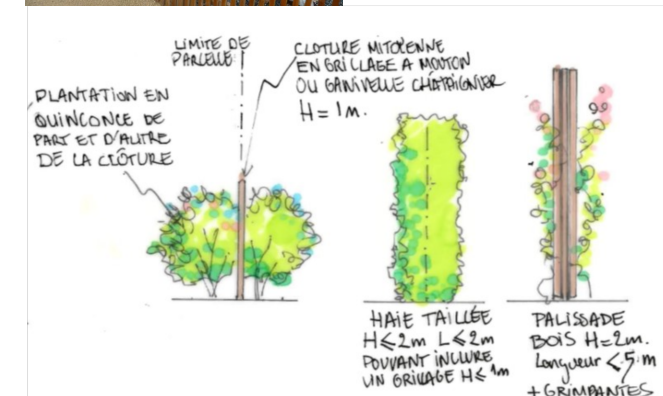
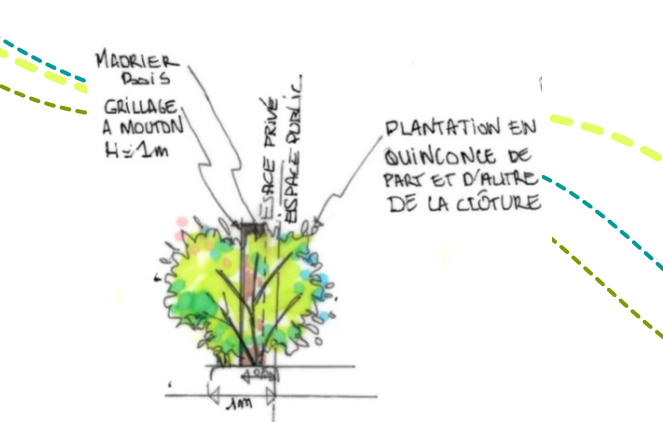
La composition des haies est présentée dans les planches ci-après et sera fonction de l'emplacement de la limite (cf. plan réglementant les clôtures). Aucune autre forme de clôture ne sera acceptée en limite d'espace public à l'exception de 2 cas de figure :

- Pour préserver l'intimité d'une terrasse ou limiter un vis-à-vis sur l'espace public, Il sera possible uniquement dans le prolongement de la façade de l'habitation (et pas des annexes) ou du pignon de mettre en place une palissade bois d'une hauteur inférieure à 2m et sur une longueur inférieure à 5m. Cette palissade sera impérativement implantée à 50cm de la limite de propriété et la bande de 50cm devra être plantée, sauf impossibilité matérielle, de grimpantes et de vivaces dont l'entretien sera assuré par le propriétaire. Ces palissades seront à clayonnage vertical (cf. modèles présentés). Elles devront être présentées et implantées dans le cadre des plans présentés sur le volet paysager du permis de construire. Ce type de clôture ainsi que les plantations sont dans ce cas à la charge exclusive de l'acquéreur.
- Compte tenu de la pente de certaines parcelles, les murs de soutènement seront acceptés en limite de propriété mais ils ne devront pas dépasser la hauteur de 80 cm. Il seront enduits avec le même matériau et couleur que celui de l'habitation principale ou réalisés en moellons de grès ou de schiste ardoisier posés en joints secs ou avec un faible joint à la chaux. Cette typologie de « Clôture minérale » (à charge acquéreur) pourra être surélevée ou non d'une palissade bois à lames verticales ajourées d'une hauteur de 1.20m maximum. Cette clôture ne pourra dépasser 5m de longueur et devra venir en continuité directe du bâti principal d'habitation.

## B – Les clôtures séparatives entre deux parcelles privées (à la charge exclusive de l'acquéreur)

Elles seront préférentiellement du type de celles présentée en type A avec une possibilité d'implanter le grillage en limite de propriété moyennant accord préalable des deux riverains. Pourront également être implantés des haies arbustives taillées (2 m de hauteur maxi) ou des palissades bois à lames verticales et dans la limite de 2m de hauteur et de 5m de longueur à partir d'un mur mitoyen de l'habitation.

Par ailleurs, en continuité d'une place de stationnement privatif : possibilité de réaliser à charge acquéreur un muret d'une hauteur de 0.80m réalisée dans les mêmes matériau et /ou teinte que les façades de la construction, sauf dérogation de l'architecte conseil en fonction du projet de la construction.





*L'utilisation d'arbustes à feuillage persistant n'est pas indispensable. En effet, les haies variées composées exclusivement d'arbustes à feuilles caduques, à l'image des haies de nos campagnes, apportent l'intimité à la belle saison et laissent filtrer plus de lumière en hiver. Ces haies, même si elles sont dégarnies en hiver, offrent un écran visuel suffisant. Au besoin, on peut choisir des espèces à feuillage marcescent qui gardent leurs feuilles brunes et sèches jusqu'à la nouvelle pousse (par exemple le charme – *Carpinus betulus*).*

*Les arbres, arbustes et conifères à croissance rapide du type thuya utilisés par exemple dans les haies ou pour des plantations aussi bien en masse qu'isolées, peuvent atteindre une taille oscillant entre 20m et 40m de hauteur et entre 10m et 25m de largeur dans leur habitat naturel. Si leur effet est rapide, au bout de 2 ans ces végétaux deviennent vite encombrants et conduisent souvent à un arrachage ou une taille violente et souvent fatale 10 ans après plantation. Il est donc important de choisir et d'implanter vos végétaux en fonction de leur taille adulte qui est à mettre en relation avec la taille de votre parcelle.*

*Les végétaux à croissance rapide donnent un effet intéressant dès la deuxième ou troisième année mais demandent en revanche un entretien très régulier (trois à quatre fois par an) pour les maintenir en bonne santé et dans des proportions raisonnables. Certains de ces végétaux à croissance rapide peuvent être nocifs pour l'environnement ou par leur caractère envahissant ou invasif (multiplication rapide et incontrôlée). Ce type de végétaux (comme le bambou par exemple) peut s'étendre en dehors de votre parcelle et mettre en danger des espaces protégés ou vos bonnes relations de voisinage. Il est donc souvent préférable de prendre des espèces à croissance plus lente qui mettront certes un peu plus de temps à s'installer mais qui vous donneront plus de satisfaction dans le temps.*





## ILLUSTRATIONS DE RÉFÉRENCE, À ADAPTER AU CONTEXTE DU QUARTIER DE GAGNÉ

### Palette végétale haies de clôture

#### Arbustes persistants



Ligustrum Sinensis

Prunus lusitanica

Osmanthus burkwoodii

Viburnum tinus 'Quimper'

Phyllirea angustifolia

#### Arbustes fleuris



Syringa laciniata

Deutzia hybrida 'perle rose'

Spirea vanhouttei

Caryopteris x clandonensis 'Heavenly blue'

Ceanothus x delilianus 'gloire de versailles'

#### Haie d'arbustes rustiques



Salix purpurea nana

Carpinus betulus

Sambucus nigra laciniata

Cornouillers



Haie taillée



Carpinus betulus



Acer campestre



Euonymus japonicus



Fagus sylvatica

Haie bocagère libre de fond de lot (au niveau de la noue) : Arbustes rustiques +



Prunus padus



Sorbus domestica



Sorbus torminalis



Acer campestre



Amelanchier canadensis



Prunus avium



Malus Sp.



Pyrus Sp.



Prunus sp. (pruniers)



## *Prescriptions Graphiques*

## LES REGLES GRAPHIQUES

### ACCES ET STATIONNEMENTS

- Réaliser deux places de stationnement privatif sur la parcelle par logement (hors locatif social), dont une sur l'accès automobile qui doit rester non close. En fonction de la surface de plancher du projet, une troisième peut être exigée, selon les dispositions réglementaires du PLU.
- Accès automobile devant permettre le stationnement extérieur (pas de garage ni de préau, mais pergola autorisée) d'un véhicule. Emplacement non clos et emprise figés. Emplacement non clos et emprise glissants le long de ce linéaire, avec stationnement direct possible. Pas d'autre accès automobile autorisé sauf en cas de garage implanté à l'alignement de la voie de desserte sous réserve que l'accès à ce garage n'interrompt pas de bande publique plantée, de stationnement public ou d'urgence technique (exemples : coffret électrique, candélabre). En fonction de la configuration du projet et du gabarit de la voie, il pourra être exigé un retrait de la porte de garage.

### IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

**Objectifs recherchés :**  
Organiser à l'échelle du quartier et de chaque îlot l'implantation des constructions par rapport à la rue et par rapport aux espaces publics paysagers pour constituer un cadre urbain attractif. Préciser les contours de la construction sur la parcelle par rapport à la pente naturelle du terrain, par rapport aux parcelles moyennes, par rapport aux fonds de jardin, pour assurer un cadre de vie apaisé entre les parcelles et limiter les contraintes de visibilité d'un jardin privatif sur l'autre.  
Accompagner la performance énergétique des constructions d'habitation en privilégiant les mitoyennetés habitat-habitat et en tenant compte des masques solaires dans les hauteurs constructibles.  
Favoriser l'évolutivité des biens en privilégiant de manière organisée les possibilités d'extension des constructions.

- Emprise à l'intérieur de laquelle :
  - la construction principale d'habitation et la construction de stationnement (garage, préau) doivent être implantées,
  - toute construction doit être implantée au moins sur une limite (limite sur voie et emprise publique, ou limite séparative), ou bien s'appuyer sur une construction de cette emprise déjà implantée sur une limite,
  - en cas de recul des constructions par rapport aux limites sur voie et emprise publique, et sauf dérogation validé par l'architecte-conseil le retrait minimal est de 2m si la façade de la construction mesure moins de 6ml, et de 3m si la façade de la construction mesure 6ml ou plus.
- En outre, à l'intérieur de l'emprise quadrillée, la hauteur est limitée à 3,50m mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

- En dehors de cette emprise (parties non colorées) :
- seules les annexes et les extensions sont autorisées, avec une hauteur limitée à 3,50m mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et une hauteur maximale au faîtage de 3.50m si celui-ci s'appuie sur une limite séparative,
  - les annexes isolées doivent être implantées en retrait d'au moins 2m par rapport aux limites sur voie et emprise publique, et présenter une emprise au sol maximale de 15m<sup>2</sup> par construction avec un maximum cumulé de 40m<sup>2</sup> au total par parcelle de lot libre.

- Emprise à l'intérieur de laquelle :
  - la construction principale d'habitation doit être implantée
  - toute construction doit être implantée au moins sur une limite (limite sur voie et emprise publique, ou limite séparative), ou bien s'appuyer sur une construction de cette emprise déjà implantée sur une limite,
  - en cas de recul des constructions par rapport aux limites sur voie et emprise publique, et sauf dérogation validé par l'architecte-conseil le retrait minimal est de 2m si la façade de la construction mesure moins de 6ml, et de 3m si la façade de la construction mesure 6ml ou plus.

- En dehors de cette emprise (parties non colorées) :
- seules les garages, les annexes et les extensions sont autorisées, avec une hauteur limitée à 3,50m mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et une hauteur maximale au faîtage de 3.50m si celui-ci s'appuie sur une limite séparative,
  - sauf pour les garages qui peuvent être implantés à l'alignement sur voie et emprise publique, les annexes isolées doivent être implantées en retrait d'au moins 2m par rapport aux limites sur voie et emprise publique. Ces annexes isolées doivent présenter une emprise au sol maximale de 15m<sup>2</sup> par construction avec un maximum cumulé de 40m<sup>2</sup> au total par parcelle de lot libre.

- Accroche bâtie fixe :  
Linéaire minimal sur XXm d'accroche bâtie de la construction d'habitation ou de la construction de stationnement (garage, hors préau et hors pergola) à positionner précisément le long de cette ligne.

- Accroche bâtie fixe :  
Linéaire minimal sur XXm d'accroche bâtie de la construction d'habitation ou de la construction de stationnement (garage, hors préau et hors pergola) à positionner précisément le long de cette ligne. clôtures non autorisées.

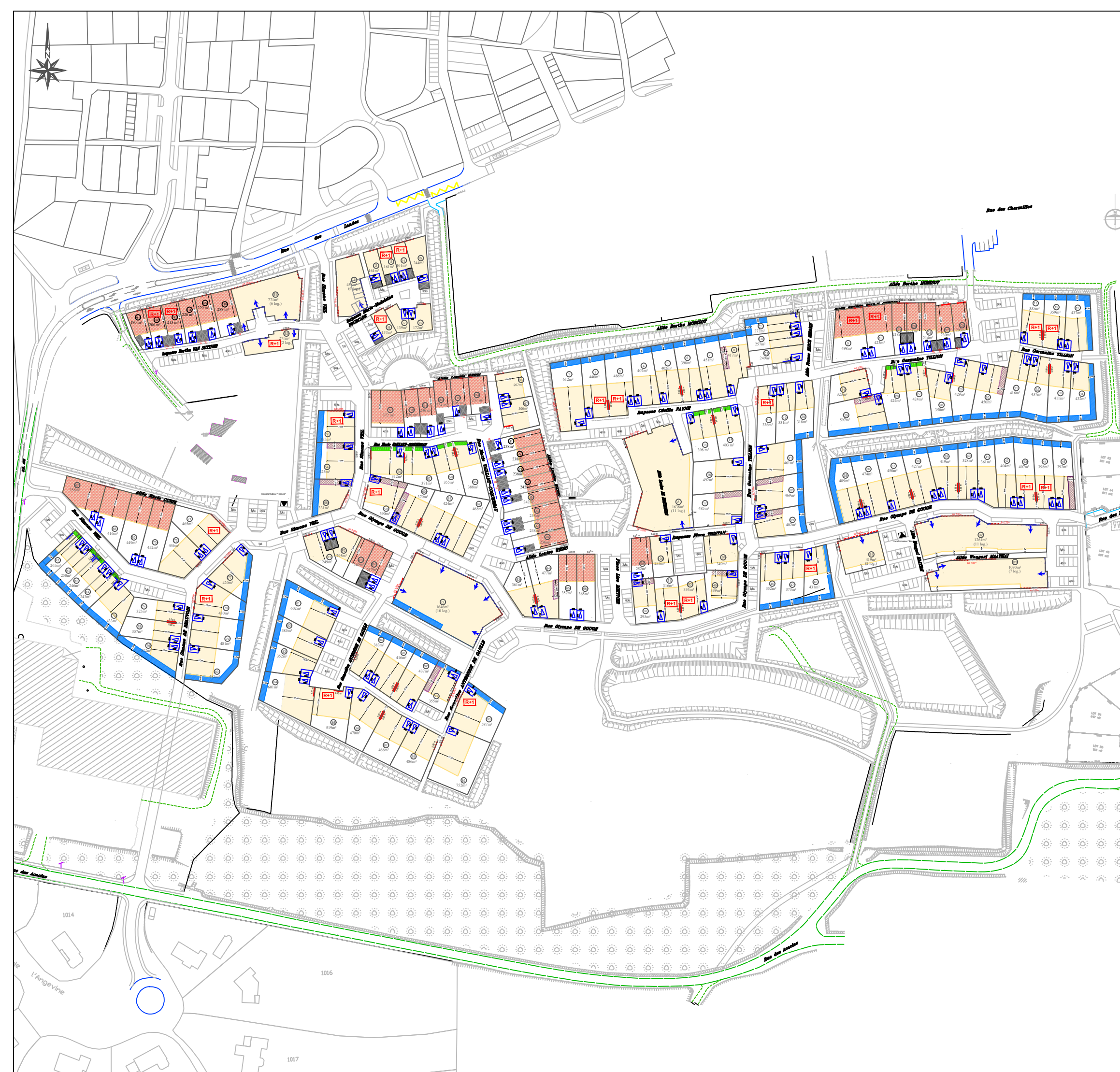
- Accroche bâtie fixe :  
Implantation du garage (ou préau) à l'alignement.

- Accroche bâtie glissante :  
Linéaire minimal de XXm d'accroche bâtie de la construction d'habitation ou de la construction de stationnement (garage, hors préau et hors pergola) à positionner librement le long de cette ligne.

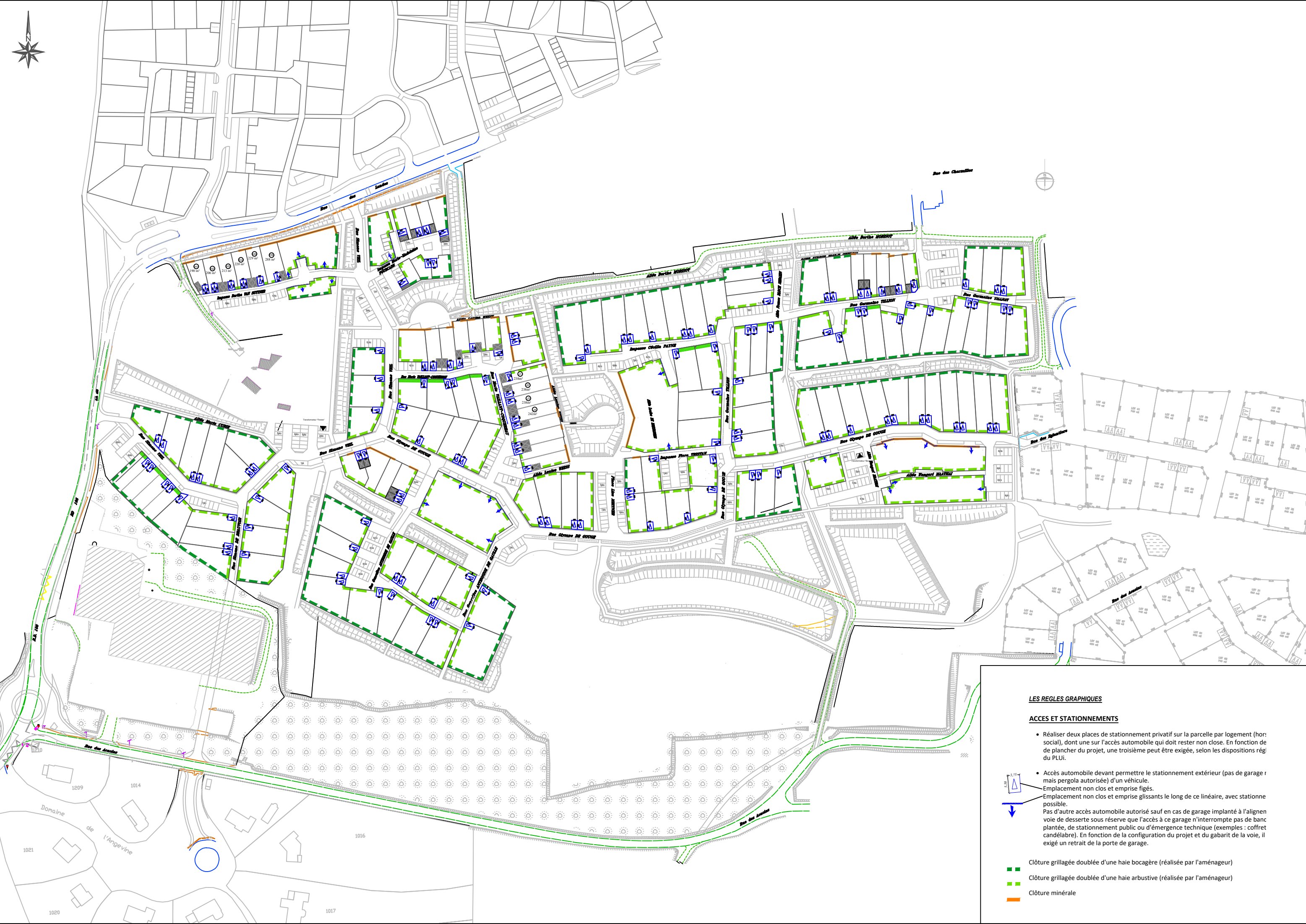
- Emprise non constructible :  
Pas de construction, ni de terrasse, ni de stationnement de véhicule, ni de piscine hors sol. Le terrain doit rester le plus perméable possible.

- Emprise non constructible, clôtures non autorisées

- Hauteur minimale :  
Construction d'habitation avec rez-de-chaussée plus un étage habitable obligatoire sur au moins 50 % de l'emprise au sol de l'habitation, avec une hauteur minimale de 3,70m mesurée à l'égout et, en cas de toiture terrasse, avec une hauteur minimale de 5.50m mesurée à l'acrotère.



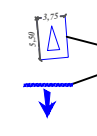




**LES REGLES GRAPHIQUES**

**ACCES ET STATIONNEMENTS**

- Réaliser deux places de stationnement privatif sur la parcelle par logement (hors social), dont une sur l'accès automobile qui doit rester non close. En fonction de de plancher du projet, une troisième peut être exigée, selon les dispositions régi du PLU.
- Accès automobile devant permettre le stationnement extérieur (pas de garage r mais pergola autorisée) d'un véhicule.  
Emplacement non clos et emprise figés.  
Emplacement non clos et emprise glissants le long de ce linéaire, avec stationne possible.  
Pas d'autre accès automobile autorisé sauf en cas de garage implanté à l'alignen voie de desserte sous réserve que l'accès à ce garage n'interrompt pas de banc plantée, de stationnement public ou d'urgence technique (exemples : coffret candélabre). En fonction de la configuration du projet et du gabarit de la voie, il exigé un retrait de la porte de garage.



- Clôture grillagée doublée d'une haie bocagère (réalisée par l'aménageur)
- Clôture grillagée doublée d'une haie arbustive (réalisée par l'aménageur)
- Clôture minérale