

Accès et
stationnement

Adaptation du
projet au terrain

Implantation, volumétrie et
aspect des constructions

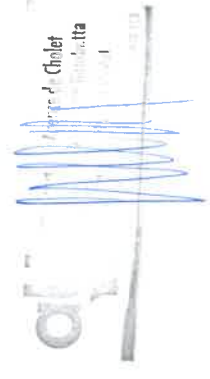
Aménagements extérieurs,
clôtures et plantations

NOVEMBRE 2022



Le présent cahier a valeur de règlement, les règles énoncées dans les encadrés doivent être respectées. Le cahier vient en complément du plan des prescriptions de la ZAC et du Plan Local d'Urbanisme de la commune (zone 1AUb). Le projet s'élabore en respect de ces 3 documents.

Le Maire,
Alain PICARD



Accès et stationnement

Adaptation du projet au terrain

Implantation, volumétrie et aspect des constructions

Aménagements extérieurs, clôtures et plantations

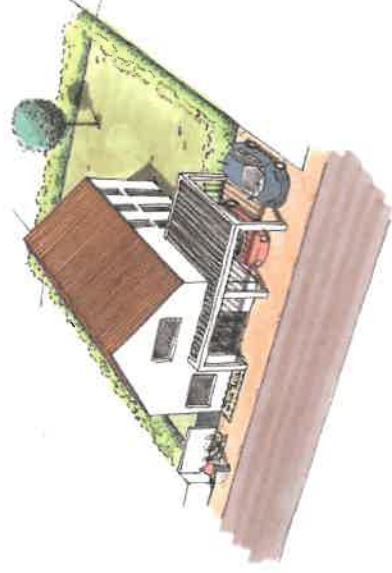
1/12

Les enjeux

Définir l'accès automobile au terrain et garantir la création de deux places extérieures de stationnement privatives non closes par lot minimum. La praticité des places est assurée par leur dimensionnement ainsi que par leur accessibilité directe depuis la chaussée (sans portail). L'espace public est ainsi libéré du stationnement sauvage au profit de la circulation automobile et des mobilités douces (piétons, vélos).



Places extérieures non closes



Places extérieures non closes couvertes d'une pergola

Explication de la règle du plan des prescriptions

Sur chaque lot la position de l'accès automobile au terrain est indiquée sur le plan des prescriptions et doit être respectée. Sur certains lots, la position des deux places de stationnement extérieures non closes est indiquée sur le plan des prescriptions et doit être respectée. Les dimensions indiquées sont les dimensions minimales.

Les places de stationnement doivent être non closes, elles peuvent cependant être couvertes par un carport, sous réserve d'une intégration soignée et qualitative de celui-ci. Les poteaux seront de préférence en retrait d'un mètre à partir de la rue pour faciliter la giration des véhicules.

Les réseaux doivent rester accessibles depuis l'espace public. L'habillage des coffrets techniques réalisé par l'aménageur doit être préservé.



Les conseils

Personnalisez votre accès automobile par :

- Le choix des revêtements : gravillons, pavés à joints engazonnés, terre/pierre... Choisir de préférence des matériaux drainants, dans le cas contraire, la surface sera réintégrée dans le calcul de l'imperméabilisation de la parcelle qui ne devra pas dépasser 53%.
- Les usages qui peuvent lui être associés : rangement des bacs à ordures ménagères, stationnement des vélos, cour d'entrée...
- Des aménagements paysagers : plantations en pied de mur, carré de pelouse, arbre...

Places extérieures non closes et choix des revêtements: Illustrations de références à adapter au contexte et au projet



Terre-Pierre enherbé



Pavés à joints engazonnés



Gravillons

Accès et stationnement

Adaptation du projet au terrain

Implantation, volumétrie et aspect des constructions

Aménagements extérieurs, clôtures et plantations

2/12

Les enjeux

Tenir compte de la déclivité naturelle du terrain pour bien positionner l'altimétrie de la construction afin :

- De gérer le raccordement gravitaire aux réseaux d'assainissement : eaux usées et eaux pluviales ;
- D'assurer l'accessibilité du logement : faciliter les liaisons entre le rez-de-chaussée de l'habitation, la terrasse et le jardin ;
- Conserver au maximum le niveau naturel du sol préservé de tout remaniement pour respecter l'environnement et assurer l'intégration du projet sur le site.

Bien orienter son habitation sur le terrain par rapport au soleil et aux vents dominants permet :

- D'optimiser les apports solaires passifs ;
- De limiter les déperditions thermiques.

Les conseils

- Afin d'éviter des terrassements trop importants il est important de concevoir le projet en fonction de la pente du terrain et de son orientation, différentes solutions peuvent être envisagées :
 - construction encastrée ou semi-enterrée
 - construction sur pilotis
 - construction en demi-niveaux
- Approcher le plus possible l'entrée de l'habitation et du garage de la limite sur rue permet de minimiser l'écart entre le niveau de la rue et celui des constructions, limitant ainsi les remaniements de terrain ;
- Étudier précisément l'altimétrie de son projet permet d'éviter une construction plus basse que la rue (avec le risque que les eaux pluviales de la parcelle

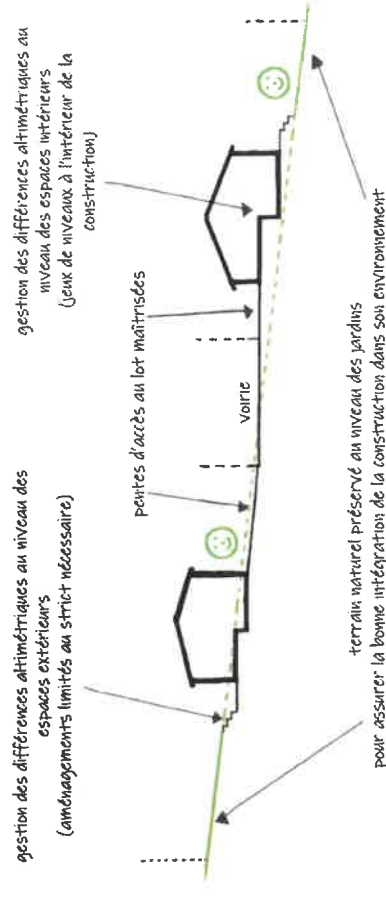
ne s'écoulent contre la façade) ou plus haute que la rue (qui pose le problème de l'accessibilité au logement notamment pour les personnes à mobilité réduite).

- Etre vigilant au décalage de niveau de terrain fini entre deux parcelles contiguës ou en limite d'espace public et prévoir les dispositifs nécessaires à la gestion de ces décalages (talus, murets de soutènements...) ;
- Le différentiel d'altimétrie peut être géré sur les espaces extérieurs (talus, emmarchements, ...) comme à l'intérieur du logement (marches, demi-niveau, ...).

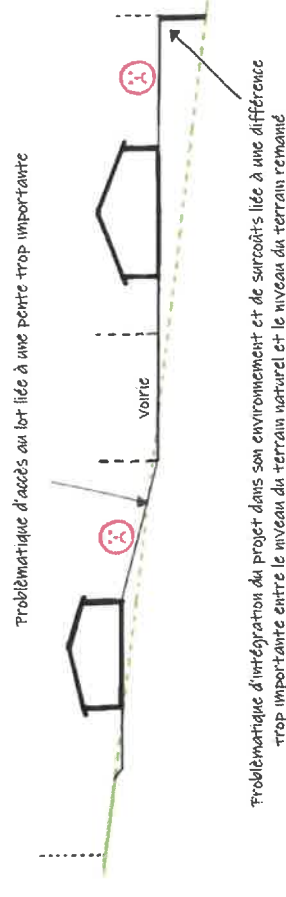
Les règles complémentaires au plan des prescriptions

- La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 1,20 m en limite séparative comme en limite d'espace public.
- Lorsqu'un mur de soutènement est réalisé sur une limite où les clôtures pleines (mur et/ou palissade) sont autorisées, la hauteur maximale de l'ensemble (soutènement + mur et/ou palissade) ne devra pas excéder 1,80 m. Au delà, une haie pouvant être doublée d'un grillage pourra être autorisée.
- Les murs de soutènement seront traités avec soin. La construction d'habitation et les faces visibles des murs de soutènement seront enduites simultanément.

- La pente d'accès au lot au niveau des places de stationnement extérieures ne devra pas excéder 10 %.
- Les mouvements de terrain réalisés devront se limiter à ceux rendus strictement nécessaires pour l'adaptation du terrain au projet (accès, terrasse...). Le jardin sera aménagé au plus près du niveau du terrain naturel. Pas de déblais/remblais autorisés de façon généralisée sur l'ensemble d'une parcelle.

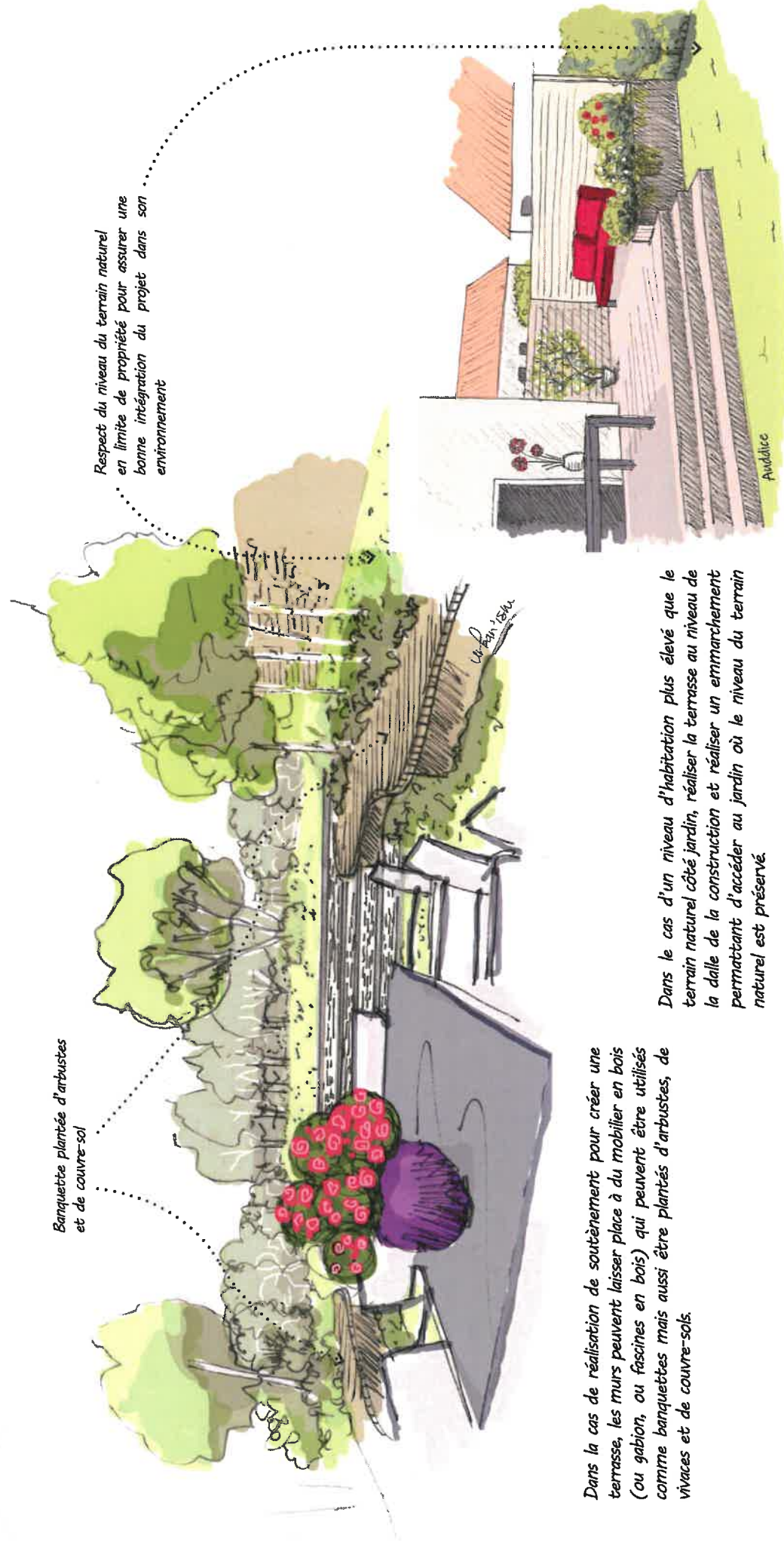


Conseil : Intégration du projet dans son environnement, les bonnes pratiques



Conseil : Intégration du projet dans son environnement, les mauvaises pratiques

Conseil : illustrations des possibilités de gestion des différences altimétriques au niveau des espaces extérieurs



Dans la cas de réalisation de soutènement pour créer une terrasse, les murs peuvent laisser place à du mobilier en bois (ou gabion, ou fascines en bois) qui peuvent être utilisés comme banquettes mais aussi être plantés d'arbustes, de vivaces et de couvre-sols.

Dans le cas d'un niveau d'habitation plus élevé que le terrain naturel côté jardin, réaliser la terrasse au niveau de la dalle de la construction et réaliser un emmarchement permettant d'accéder au jardin où le niveau du terrain naturel est préservé.

Accès et stationnement

Adaptation du projet au terrain

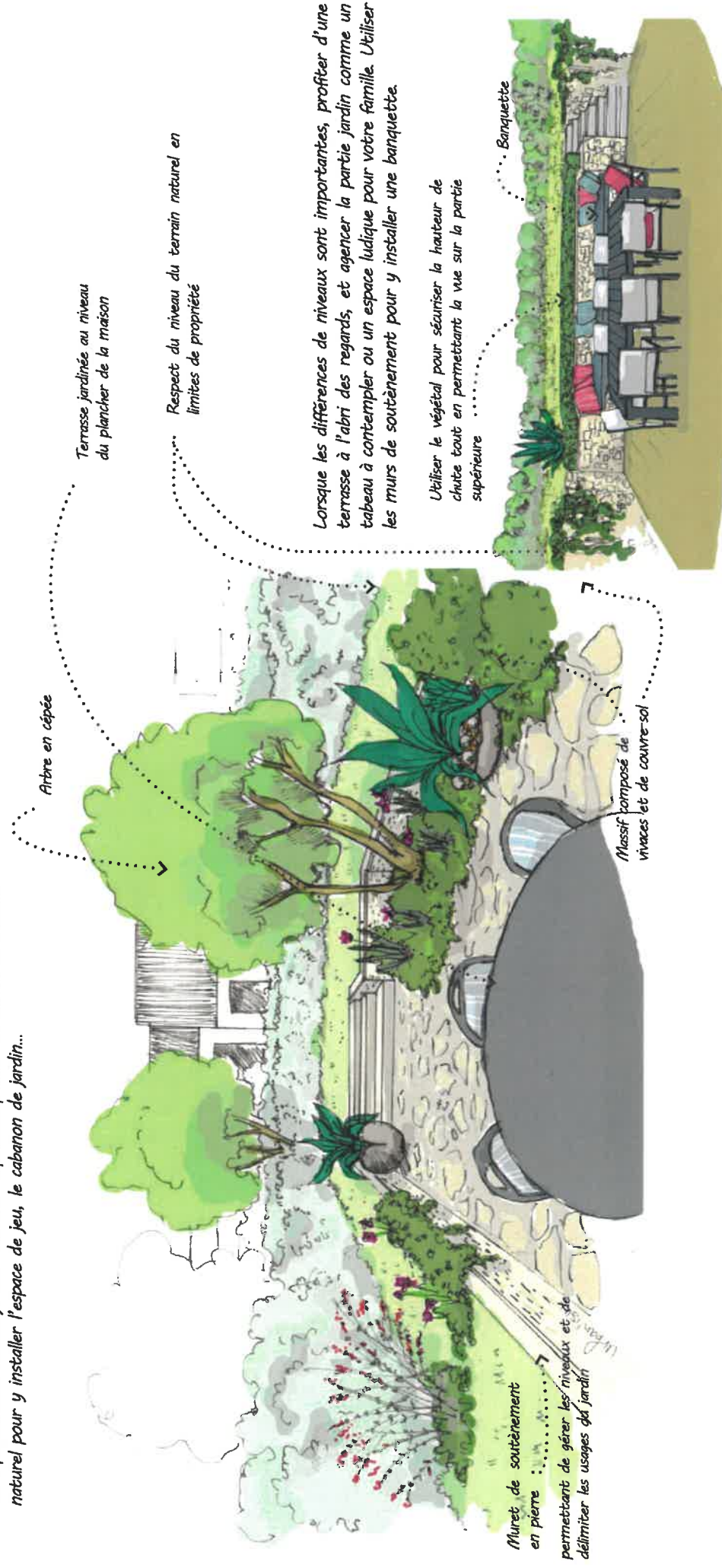
Implantation, volumétrie et aspect des constructions

Aménagements extérieurs, clôtures et plantations

4/12

Conseil : illustrations des possibilités de gestion des différences altimétriques au niveau des espaces extérieurs

Jardiner votre terrasse pour faire venir votre jardin dans votre intérieur. Privilégier l'implantation d'un arbre en cépée de petite taille au premier plan qui apportera de la profondeur à votre jardin. Réserver l'espace de pelouse au niveau du terrain naturel pour y installer l'espace de jeu, le cabanon de jardin...



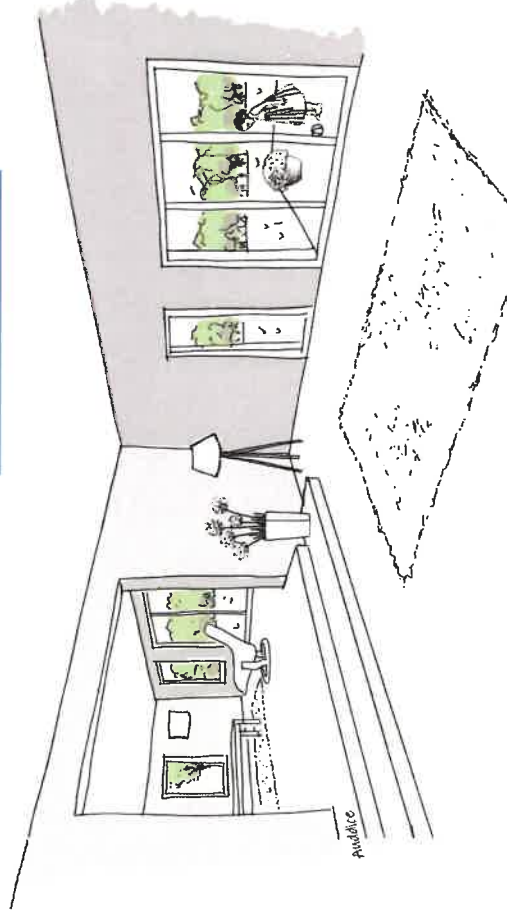
Accès et stationnement

Adaptation du projet au terrain

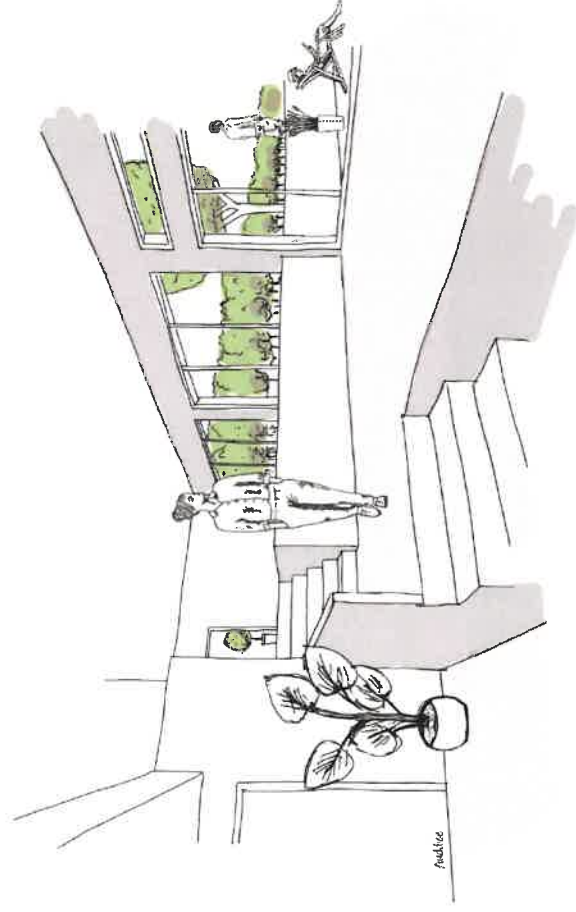
Implantation, volumétrie et aspect des constructions

Aménagements extérieurs, clôtures et plantations

5/12



Construction avec des demi-niveaux sur un terrain à la topographie modérée

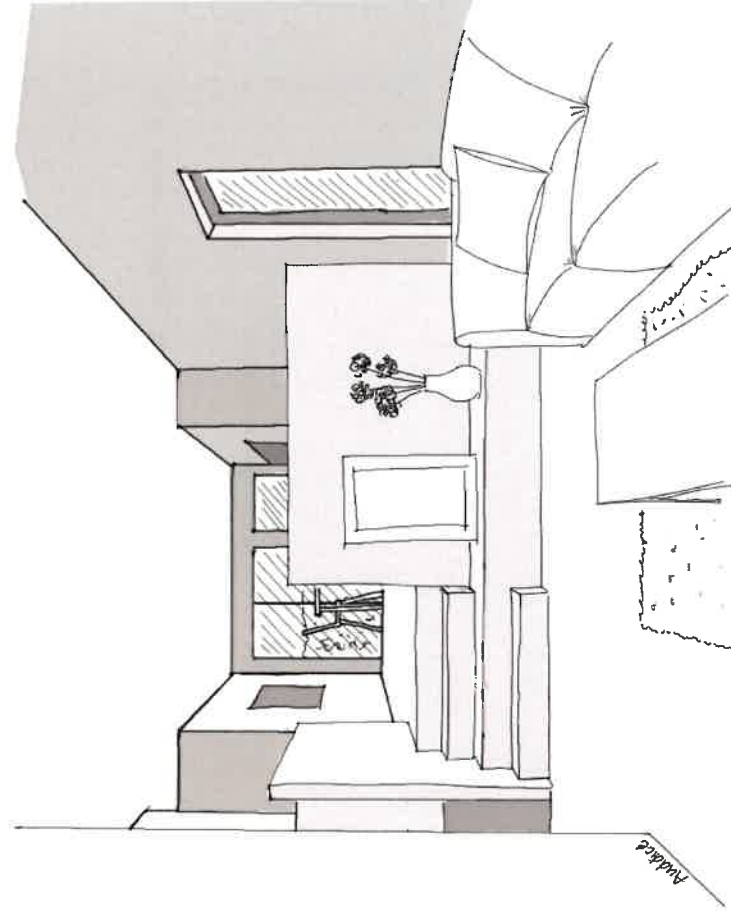


Construction avec des demi-niveaux sur un terrain à la topographie marquée

Conseil :

Intégrer la topographie du site à la conception du projet d'habitation

Intégrer la topographie du site à la conception de la maison et envisager une construction avec des demi-niveaux permet d'adapter la construction au terrain et donc de limiter les aménagements extérieurs nécessaires tout en bénéficiant d'un accès extérieur de plain-pied au jardin depuis les différentes pièces de la maison. Les emmarchements peuvent permettre de structurer l'espace intérieur de l'habitation en marquant les différentes pièces sans pour autant cloisonner l'espace. Les croquis de cette page illustrent des constructions avec des demi-niveaux, la hauteur des demi-niveaux (et donc le nombre de marches) doit être adaptée au dénivelé du terrain.



Accès et stationnement

Adaptation du projet au terrain

Implantation, volumétrie et aspect des constructions

Aménagements extérieurs, clôtures et plantations

6/12

Les enjeux

Participer à l'écriture de l'espace public et à l'ambiance du futur quartier par l'implantation de la construction.

Disposer la construction de façon à ce qu'elle facilite et respecte le besoin d'intimité de chacun.

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

Explication de la règle du plan des prescriptions

Sur certains lots, l'implantation des constructions est réglementée sur le plan des prescriptions afin de garantir une qualité de vie au sein du futur quartier (ambiance de quartier, intimité et ensoleillement des lots).

Les règles complémentaires au plan des prescriptions et au PLU

Implantation des constructions :

- La maison devra s'intégrer à l'environnement et s'accorder avec les projets voisins, les linéaires de bâti en limite de propriété pourront être réduits à l'appréciation de l'architecte de la ZAC et/ou de l'aménageur.
- Les toitures seront orientées, de préférence, de façon à pouvoir accueillir des panneaux solaires (photovoltaïques ou eau chaude solaire).
- En cas de mitoyenneté, les toitures devront s'harmoniser avec les constructions existantes ou tenir compte du premier permis de construire déposé. Si les pentes de toiture ne sont pas identiques, elles seront rendues compatibles (à l'appréciation de l'architecte conseil de l'opération et/ou de l'aménageur).
- Pour animer l'espace public au delà des accroches bâties, pas de façade aveugle en alignement des voies et espaces publics pour les constructions d'habitation : au moins deux ouvertures (porte, porte-fenêtre, fenêtre...) au niveau de la façade bâtie orientée côté voie ou emprise publique, que cette façade soit implantée à l'alignement ou

Intégration des éléments techniques :

- Les panneaux solaires et autres ouvrages techniques potentiels doivent être intégrés à l'architecture (toiture, auvent, brise soleil...).
- Les pompes à chaleur ne seront pas visibles depuis l'espace public. Elles seront de préférence orientées vers la parcelle du pétitionnaire plutôt que celle du lot voisin (afin d'éviter des problèmes de voisinage). Des adaptations seront possibles avec l'accord de l'architecte conseil de l'opération et/ou de l'aménageur. Dans ce cas, un habillage de l'unité extérieure de la pompe à chaleur devra être prévu afin de réduire les nuisances sonores si nécessaire. Avec l'accord de l'architecte conseil de l'opération et / ou de l'aménageur, il est également possible de positionner cette dernière sur les toits terrasses du projet tout en étant invisible depuis l'espace public.
- Les éoliennes individuelles sont interdites.

Les conseils

Les façades sont animées par les ouvertures. Pour une composition harmonieuse des façades :

- Ne pas multiplier les formats d'ouvertures sur une même façade.
- Ne pas multiplier les hauteurs d'allèges ou de linteaux.
- Aligner les ouvertures de l'étage avec celles du RDC.

Lorsque la maison n'est pas implantée à l'alignement, les volets battants ou coulissants peuvent animer une façade et lui donner du cachet.

Dans le cas de constructions composées de plusieurs volumes bâtis, hiérarchiser les volumes entre eux en préférant une hauteur d'égout ou d'acrotère plus basse pour les volumes secondaires que pour le volume principal.

Penser à la disposition des pièces de l'habitation par rapport à l'ensoleillement :

- Les pièces de vie (séjour, salle à manger) côté sud,
- Les pièces secondaires (buanderie, cellier, pièces d'eau) au nord.

Accès et stationnement

Adaptation du projet au terrain

Implantation, volumétrie et aspect des constructions

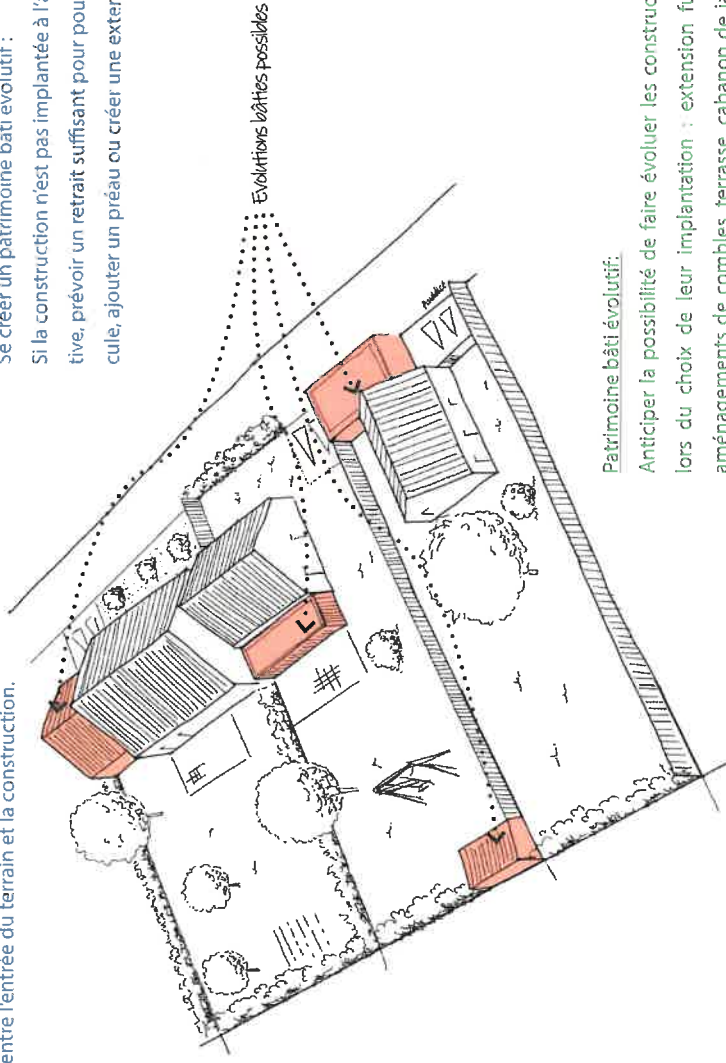
Aménagements extérieurs, clôtures et plantations

7/12

Les conseils

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

- D'apporter la chaleur d'une ambiance de quartier où l'on peut vivre tantôt ensemble et tantôt chez soi,
- De libérer un plus grand jardin privatif à l'arrière de la construction qui sera protégé de la rue par les constructions ;
- De limiter le linéaire de clôtures à réaliser,
- De réduire le linéaire de réseaux de raccordement à réaliser entre l'entrée du terrain et la construction.



Patrimoine bâti évolutif.

Anticiper la possibilité de faire évoluer les constructions lors du choix de leur implantation : extension future, aménagements de combles, terrasse, cabanon de jardin, potager, division de terrain (densification)....
Illustration de référence à adapter au contexte et au projet.

Implanter ses constructions sur une limite séparative latérale permet :

- De maîtriser le vis-à-vis avec la parcelle voisine et de gagner en intimité.
- De dégager une largeur plus importante pour la bande de jardin située le long de la limite séparative opposée créant ainsi un espace plus facilement aménageable et appropriable permettant un large accès au jardin arrière.
- De limiter le linéaire de clôtures à réaliser.

Se créer un patrimoine bâti évolutif :

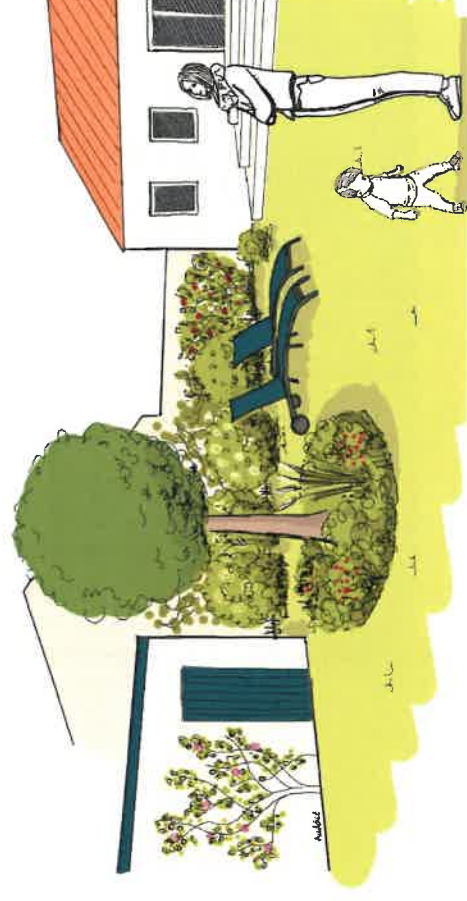
Si la construction n'est pas implantée à l'alignement ou en limite séparative, prévoir un retrait suffisant pour pouvoir demain stationner un véhicule, ajouter un préau ou créer une extension.

Dans la mesure du possible, prendre en compte la construction ou le projet de construction de son voisin en :

- Évitant de positionner trop près des limites de larges ouvertures (fenêtres, baies vitrées...) afin de préserver son intimité.
- Préférant une juxtaposition de pièces de même usage dans le cas de constructions mitoyennes (chambre contre chambre ou garage contre garage par exemple) afin d'améliorer le confort thermique et acoustique de chacun.
- Limitant les décalages entre constructions mitoyennes afin d'éviter de créer de grands murs aveugles vus depuis le jardin voisin.
- Composant les volumes en harmonie avec la parcelle voisine pour éviter les trop grands contrastes de gabarits.

Gestion de l'intimité : l'implantation des constructions en limite de propriété permet d'offrir un plus grand jardin et de préserver l'intimité.

Illustration de référence à adapter au contexte et au projet.



Accès et stationnement

Adaptation du projet au terrain

Implantation, volumétrie et aspect des constructions

Aménagements extérieurs, clôtures et plantations

8/12

Les enjeux

Constituer une harmonie à l'échelle du quartier et qualifier les limites sur espace public en fixant un éventail limité de clôtures et de haies.

Permettre à chacun de préserver son intimité, en évitant le recours à des solutions peu qualitatives.

Mettre en valeur ses espaces extérieurs grâce à la végétation.

Explication de la règle du plan des prescriptions

Différentes typologies de clôtures sur voies et emprises publiques sont autorisées, elles sont repérées sur le plan des prescriptions et doivent être respectées.

Les conseils

- Anticiper la croissance des végétaux lors de leur plantation, en respectant un éloignement suffisant par rapport aux constructions et aux réseaux.
- Privilégier la mutualisation des clôtures et des haies en limites séparatives.
- Privilégier le choix d'essences fruitières ou à floraison.
- Privilégier le choix d'essences indigènes car elles sont parfaitement adaptées aux conditions climatiques locales et elles s'intégreront mieux dans le paysage.
- Intégrer les éléments techniques (coffrets, boîte aux lettres) lors de la réalisation des clôtures.
- Anticiper les aménagements extérieurs dès la conception du projet et l'élaboration du permis de construire.

Illustrations de principe pour la constitution d'une haie souple arbustive et arborée.



Illustrations de références pour la constitution des clôtures, à adapter au contexte et au projet.



Haie doublée d'une ganivelle bois



Muret maçonné



Haie doublée d'un grillage



Muret maçonné surmonté d'une palissade bois

Accès et stationnement

Adaptation du projet au terrain

Implantation, volumétrie et aspect des constructions

Aménagements extérieurs, clôtures et plantations

9/12

Les règles complémentaires au plan des prescriptions et au PLU

Les clôtures :

- Les murs ou murets seront constitués :
- Soit en pierre locale,
- Soit de même facture (même teinte et/ou même matériau) que la façade bâtie de l'habitation, du garage ou du préau.

- Les murs ou murets seront traités avec soin. La construction d'habitation et les faces visibles des murs ou murets de clôture seront enduites simultanément.

- Les clôtures en limite séparative devront avoir une hauteur maximale de 1,80 m.

- Sont interdits les brise-vues de type panneaux bois tressés, panneaux composites, bâches plastifiées, brandes et canisses; qu'ils soient disposés en constitution, en surélévation ou à l'arrière de clôtures existantes ou à créer.

- La hauteur maximale autorisée pour les clôtures se mesure depuis le niveau du terrain avant remblais en limite séparative et depuis le niveau de l'espace public au droit de la clôture en limite sur voie et emprise publique. Des exceptions sont néanmoins possibles sous réserve de validation par l'architecte conseil de l'opération et/ou l'aménageur.

- Les clôtures réalisées en limites d'espace public devront avoir un bordurage béton d'une hauteur maximale de 0,30 m afin de faciliter l'entretien des espaces situés au pied de la clôture.

Les aménagements paysagers :

- Les haies doivent être composées d'au moins trois essences indigènes différentes, sauf si la haie est constituée de charmille, avec un minimum de 50% de feuilles caduques.
- Les conifères (ex. : thuya, cupressus, ...) et les persistants taillés (ex. : laurier tin, laurier palme) sont interdits.

L'imperméabilisation de la parcelle :

La parcelle sera imperméabilisée au maximum à hauteur de 53 %.

Sont à prendre en compte dans le calcul de l'imperméabilisation, l'ensemble des surfaces ne permettant pas l'infiltration des eaux pluviales soit, l'emprise au sol :

- de la construction principale
- de la terrasse si elle est imperméabilisée
- du garage
- de l'abri de jardin
- des places de stationnement si ces dernières ne sont pas en matériaux drainants...

Gestion de la topographie :

- La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 1,20 m en limite séparative comme en limite d'espace public.
- Lorsqu'un mur de soutènement est réalisé sur une limite où les clôtures pleines (mur et/ou palissade) sont autorisées, la hauteur maximale de l'ensemble (soutènement + mur et/ou palissade) ne devra pas excéder 1,80 m. Au delà, une haie pouvant être doublée d'un grillage pourra être autorisée.
- Les murs de soutènement seront traités avec soin. La construction d'habitation et les faces visibles des murs de soutènement seront enduites simultanément.
- La pente d'accès au lot au niveau des places de stationnement extérieures ne devra pas excéder 10 %.
- Les mouvements de terrain réalisés devront se limiter à ceux rendus strictement nécessaires pour l'adaptation du terrain au projet (accès, terrasse...). Le jardin sera aménagé au plus près du niveau du terrain naturel. Pas de déblais/remblais autorisés de façon généralisée sur l'ensemble d'une parcelle.

Accès et stationnement

Adaptation du projet au terrain

Implantation, volumétrie et aspect des constructions

Aménagements extérieurs, clôtures et plantations

10/12

En limite d'espace public, les typologies de clôtures définies au plan des prescriptions doivent être respectées

Si une clôture est réalisée elle devra être traitée:

- soit par une haie arbustive pouvant être doublée d'un grillage de teinte grise d'une hauteur maximale de 1,80 m ou d'une ganivelle bois d'une hauteur maximale de 1,80 m. En cas de soutènement, la hauteur du mur de soutènement ne devra pas excéder 1,20 m.
- soit par un muret maçonné de 0,80 m maximum pouvant être surmonté d'une palissade en métal ou en bois (ou grillage avec lames occultantes en bois), l'ensemble ne devant pas dépasser 1,80 m de hauteur et pouvant être doublé d'une haie arbustive. En cas de soutènement, la hauteur du mur de soutènement ne devra pas excéder 1,20 m. La hauteur totale de l'ensemble (soutènement + mur et/ou palissade) ne devra pas excéder 1,80 m. Au delà, une haie pouvant être doublée d'un grillage pourra être autorisée.



Haie doublée d'une ganivelle bois



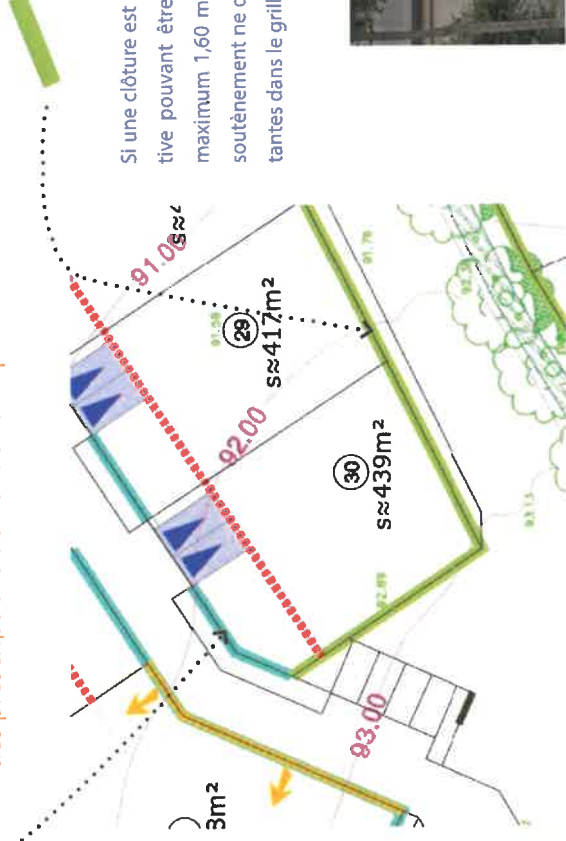
Muret maçonné



Haie doublée d'un grillage



Muret maçonné surmonté d'une palissade bois



Accès et stationnement

Adaptation du projet au terrain

Implantation, volumétrie et aspect des constructions

Aménagements extérieurs, clôtures et plantations

11/12

Les enjeux

Gérer la pente de son terrain et l'aménagement de son jardin avec soin afin d'assurer la bonne intégration du projet dans son environnement tout en assurant la praticité des espaces envisagés et en maîtrisant le coût des aménagements.

Les règles complémentaires au plan des prescriptions et au PLU

Le long de l'ensemble des espaces verts du quartier et notamment le long de la vallée de l'Èvre, la préservation de la qualité paysagère du chemin de randonnée est un enjeu majeur.

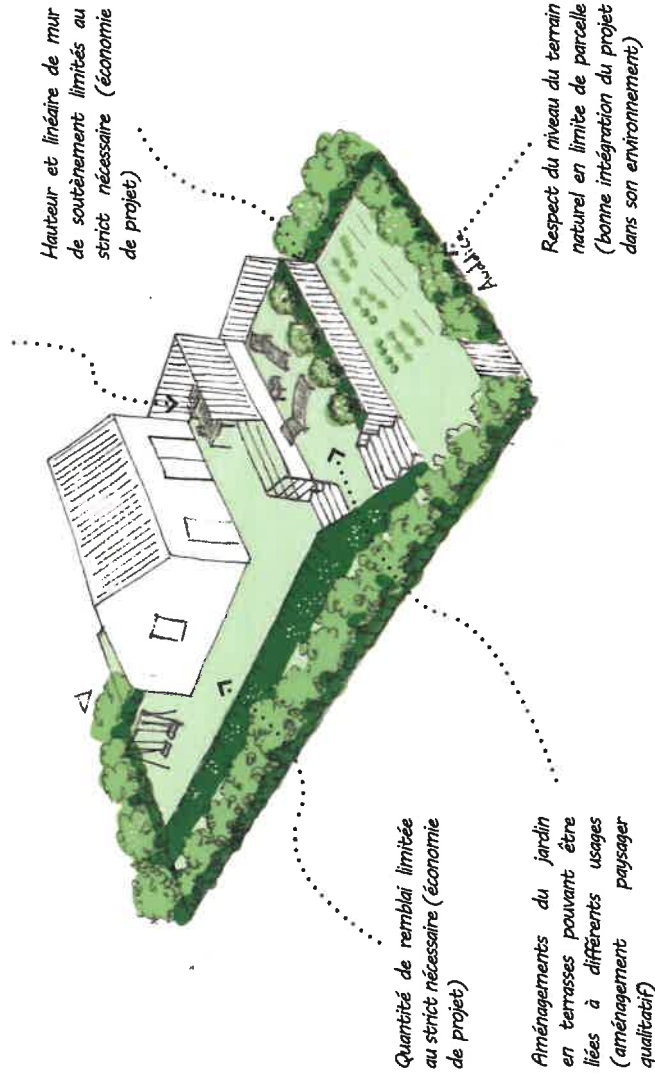
La hauteur des murs de soutènement au niveau des limites parcellaires bordant le chemin de randonnée devra donc être limitée.

La pose de portillon permettant un accès direct aux espaces verts du quartier depuis la parcelle est autorisée. Les dimensions maximales des portillons devront être de 1,00 m de largeur et 1,20 m de hauteur. Les portillons en PVC sont interdits.

Les conseils

- S'orienter vers un aménagement en terrasse de l'espace jardiné qui permet de :
 - Limiter les mouvements de terre à réaliser et ainsi les coûts des aménagements.
 - Limiter la hauteur et le linéaire des murs de soutènement à réaliser et ainsi les coûts des aménagements.
 - Assurer la bonne intégration du projet dans le site par rapport aux espaces publics et aux constructions voisines.
 - Créer des ambiances paysagères variées qui peuvent être associées à différents usages de l'espace jardiné et qui participeront à la réalisation d'un aménagement qualitatif (cf schéma 1).

Schéma 1 : Hypothèse d'aménagements paysagers lorsque l'accès à la parcelle se trouve au point haut :



Chemin de randonnée au fil de l'Èvre

Cheminement très emprunté et apprécié des randonneurs. L'esprit nature doit être conservé. Les clôtures en fond des lots participeront à l'ambiance végétale du sentier.

Les enjeux

Aménager les abords des constructions avec soin afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la biodiversité, au respect du cycle naturel de l'eau et à la régulation du microclimat.

Les conseils

- Prévoir des refuges pour proposer un habitat destiné aux animaux utiles :
 - Conserver les refuges naturels existants : mare ou point d'eau, tas de bois, arbre creux, mur à pierre sèche (4).

- Créer des refuges artificiels : boîtes d'hivernage pour les chrysope, les bourdons ou les coccinelles, nichoirs pour oiseaux insectivores (mésange, rouge-gorge, pinson...) (4). Le paillage est également un sol très utile pour héberger une foule de petits animaux utiles à nos jardins (6)!

- Associer différentes plantes : certaines plantes (telle la capucine) ont la faculté d'attirer fortement les pucerons, par leur odeur et leur couleur mais aussi les prédateurs qui régulent ces populations. Les racines des oeillets d'Inde (ou Tagètes) chassent les vers nuisibles aux jardins, et l'odeur du feuillage et des fleurs éloigne et désorientent de nombreux parasites (5).
- **Variar** les hauteurs de tonte (3) : adopter la tonte différenciée, plus haute, aux pieds des haies, des arbres, à proximité du potager, du verger... Laisser la flore sauvage fleurir et coloniser le jardin et préférer une tonte de la pelouse au-dessus de 6cm.

- Planter des végétaux adaptés (2) : pour préserver l'écosystème, penser à conserver les éléments des paysages existants, arbres remarquables, haies bocagères. Eviter les plantes envahissantes (buddleia, herbe de la pampa, renouée du Japon...). Préférer une haie champêtre avec des essences locales, plus riches en nectar et en pollen, (noisetier, saule, lierre, sorbier, sureau, aubépine, chêne vert ou chêne pubescent, alisier blanc, cornouiller mâle, romarin, azarier, cormier, arbre de Judée, amélanchier, micocoulier du midi, érable de

Montpellier...) et favoriser les plantes vivaces, arbustes et plantes grimpantes plutôt que les plantes annuelles.

- Bannir tout traitement chimique : les pesticides sont néfastes aux animaux bénéfiques au jardin et déstabilisent l'équilibre du jardin. Même les insecticides dits biologiques n'épargnent pas toujours les insectes utiles sur leur passage.

Les règles complémentaires au plan des prescriptions et au PLU

Si le choix est fait de mettre en place un système de gestion individuel des eaux pluviales sur la parcelle, l'acquéreur reste responsable de ses eaux pluviales et elles ne doivent en aucun cas ruisseler en dehors de la parcelle.

Les études de perméabilité réalisées ont démontré que les terrains étaient peu enclins à infiltrer les eaux pluviales.

