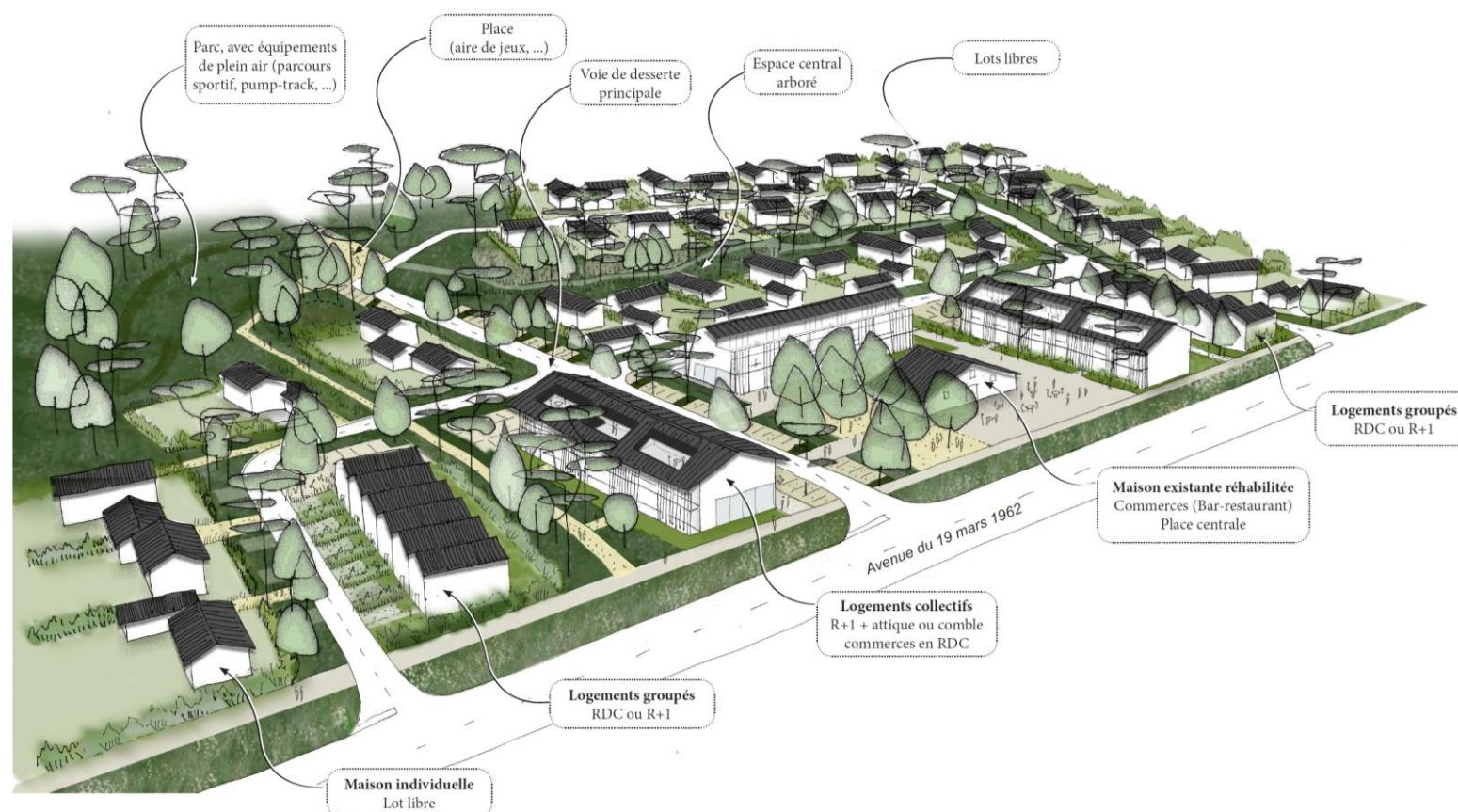


FICHE DE LOT LOTS INDIVIDUELS

AMÉNAGEMENT DES TERRAINS LABORDE

SAINT-VINCENT-DE PAUL



Pièce modifiée
18.04.24

MAITRISE D'OUVRAGE



Mairie de Saint-Vincent-de-Paul

73 rue du Pouy
40990 Saint-Vincent-de-Paul
05,58,89,91,55
accueil@saintvincentdepaul.fr



Société d'Aménagement des Territoires et d'Équipement des Landes SATEL

242 Bd Saint-Vincent-de-Paul, 40990 Saint-
Paul-lès-Dax
05.58.91.20.90

MAITRISE D'OEUVRE



Architectes Urbanistes / Mandataire Atelier Broichot

7, allées de Tourny
33000 Bordeaux
05.56.32.05.27
c.broichot@orange.fr



Paysagistes concepteurs Atelier Palimpseste

7, allées de Tourny
33000 Bordeaux
05.56.32.05.27
guillaume.laize@gmail.com



Bureau d'études techniques VRD Cabinet Merlin

26, Rue Joseph Darqué
40 100 DAX
05.58.74.33.06
cm-dax@cabinet-merlin.fr

Sommaire

1. PRÉSENTATION DU QUARTIER ET DES LOTS INDIVIDUELS

- 1.1. Situation du futur quartier
- 1.2. Plan d'aménagement & de fonctionnement
- 1.3. Localisation des lots individuels, programme & constructibilité

2. LES PRESCRIPTIONS URBAINES & ARCHITECTURALES DE L'ÎLOT

- 2.1. Organisation du bâti et des espaces extérieurs
- 2.2. Principes d'implantation du bâti
- 2.3. Accès et dessertes des parcelles
- 2.4. Architecture

3. LES PRESCRIPTIONS ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

4. PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES & ENVIRONNEMENTALES DE L'ÎLOT

- 4.1. Gestion du nivellement des lots individuels
- 4.2. Traitement des entrées charretières donnant sur l'espace public
- 4.3. Traitement du stationnement et des voies d'accès privées au sein de la parcelle
- 4.4. Prescriptions générales pour le traitement des clôtures
- 4.5. Prescriptions pour les limites sur rue (situation 1)
- 4.6. Prescriptions pour les limites donnant sur la zone humide en cœur de quartier (situation 2)
- 4.7. Prescriptions pour les autres limites latérales et arrière (situation 3)
- 4.8. Plantations et choix des essences

5. LES PRESCRIPTIONS PLUVIALES



1. PRÉSENTATION DU QUARTIER ET DES LOTS INDIVIDUELS

- 1.1. Situation du futur quartier
- 1.2. Plan d'aménagement & de fonctionnement
- 1.3. Localisation des lots individuels, programme & constructibilité

1. PRÉSENTATION DU QUARTIER ET DE L'ÎLOT

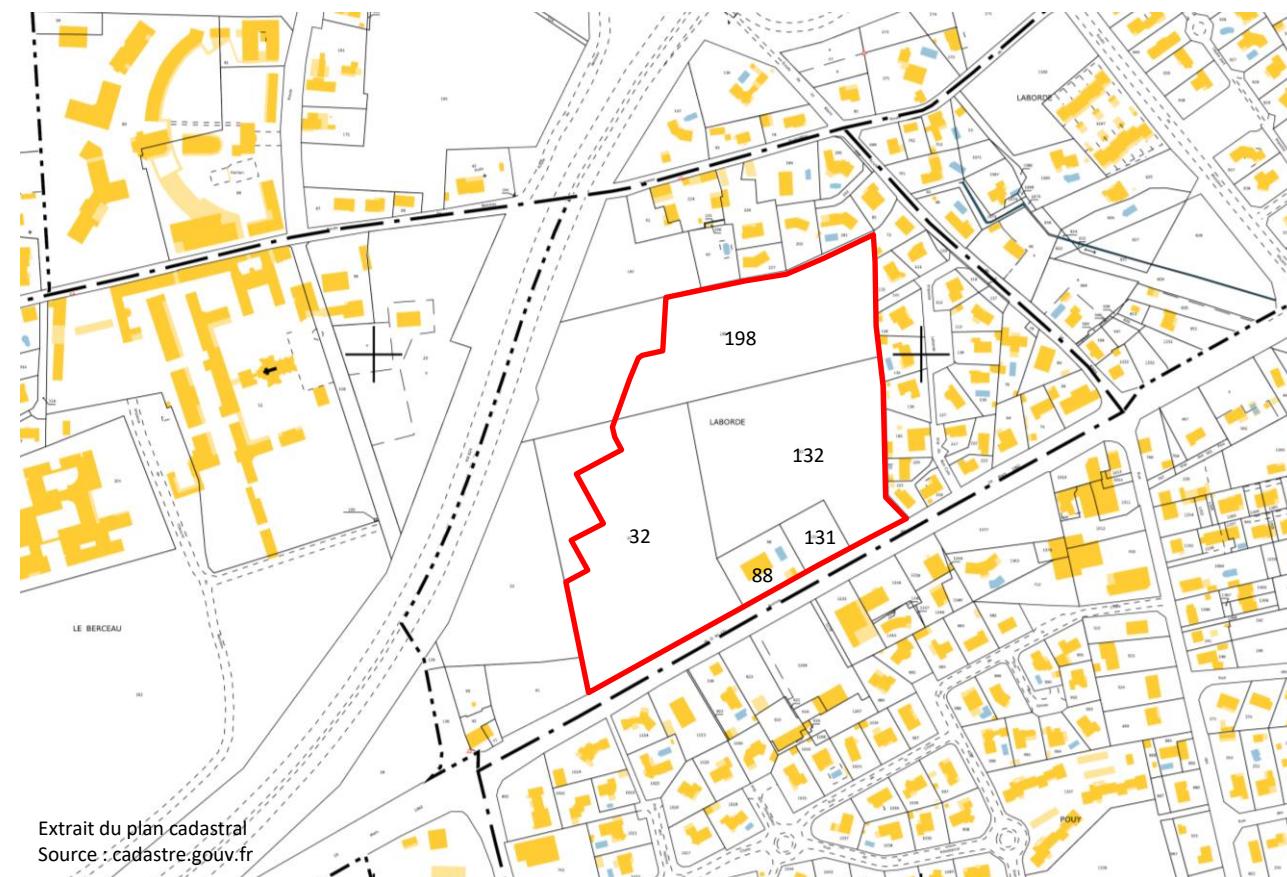
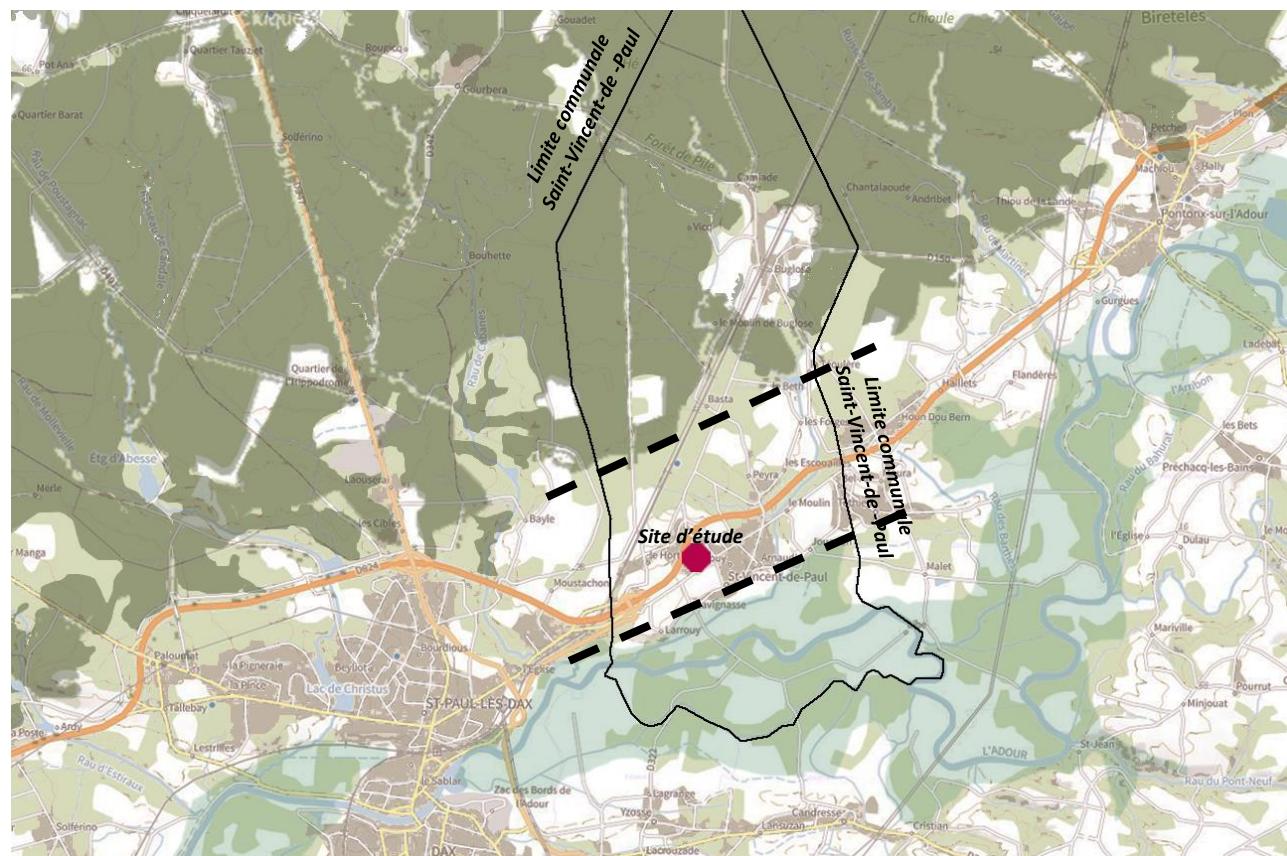
1.1. Situation du futur quartier

• Localisation

- > Le territoire communal de Saint-Vincent de Paul s'étire au travers des 3 entités paysagères.
- > La majeure partie de l'urbanisation de Saint Vincent de Paul est installée sur à l'interface entre boisements et barthes .
- > 3 axes de communication majeurs : la RD 824 , la RD 27 et la voie ferrée

• Repérage cadastral

Le projet porte sur les parcelles n°32, 88 ,131, 132,198 de la section ZB.
Le périmètre d'étude est d'une surface de 4.9 hectares



1. PRÉSENTATION DU QUARTIER ET DE L'ÎLOT

• Le terrain

Paysage du site : éléments repérables

La partie centrale du site correspond à une prairie relativement plane, ponctuée de quelques éléments particuliers :

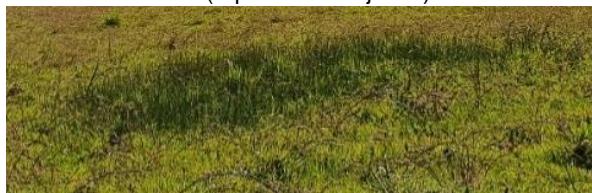
- 1 Une maison à l'architecture traditionnelle



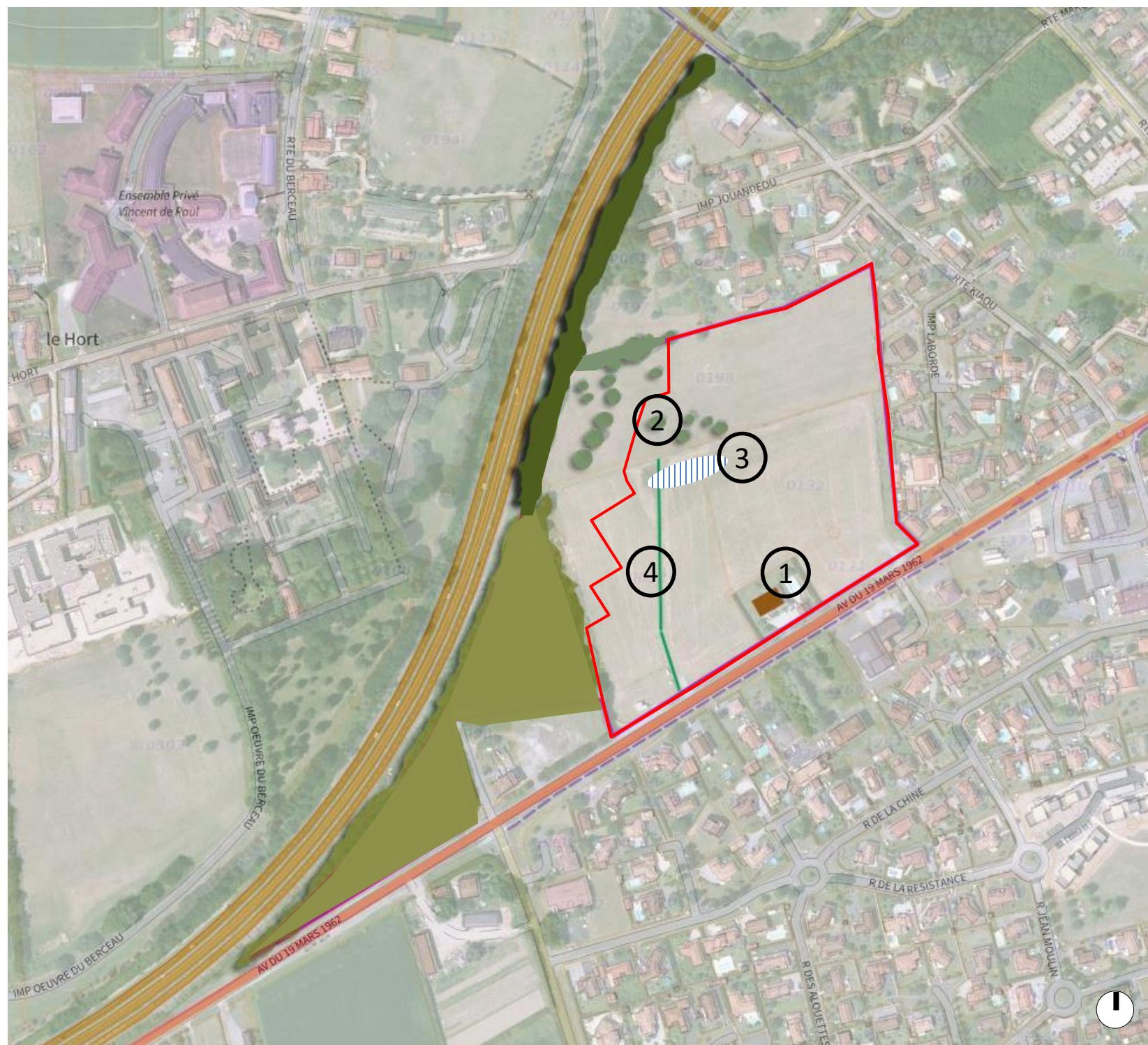
- 2 Quelques arbrisseaux (saules roux),



- 3 Une zone humide (repérable aux joncs)



- 4 Un petit fossé marquant une ancienne limite parcellaire



1. PRÉSENTATION DU QUARTIER ET DE L'ILOT

• Dans le contexte du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

> Site situé en zone 1AU Enrr :

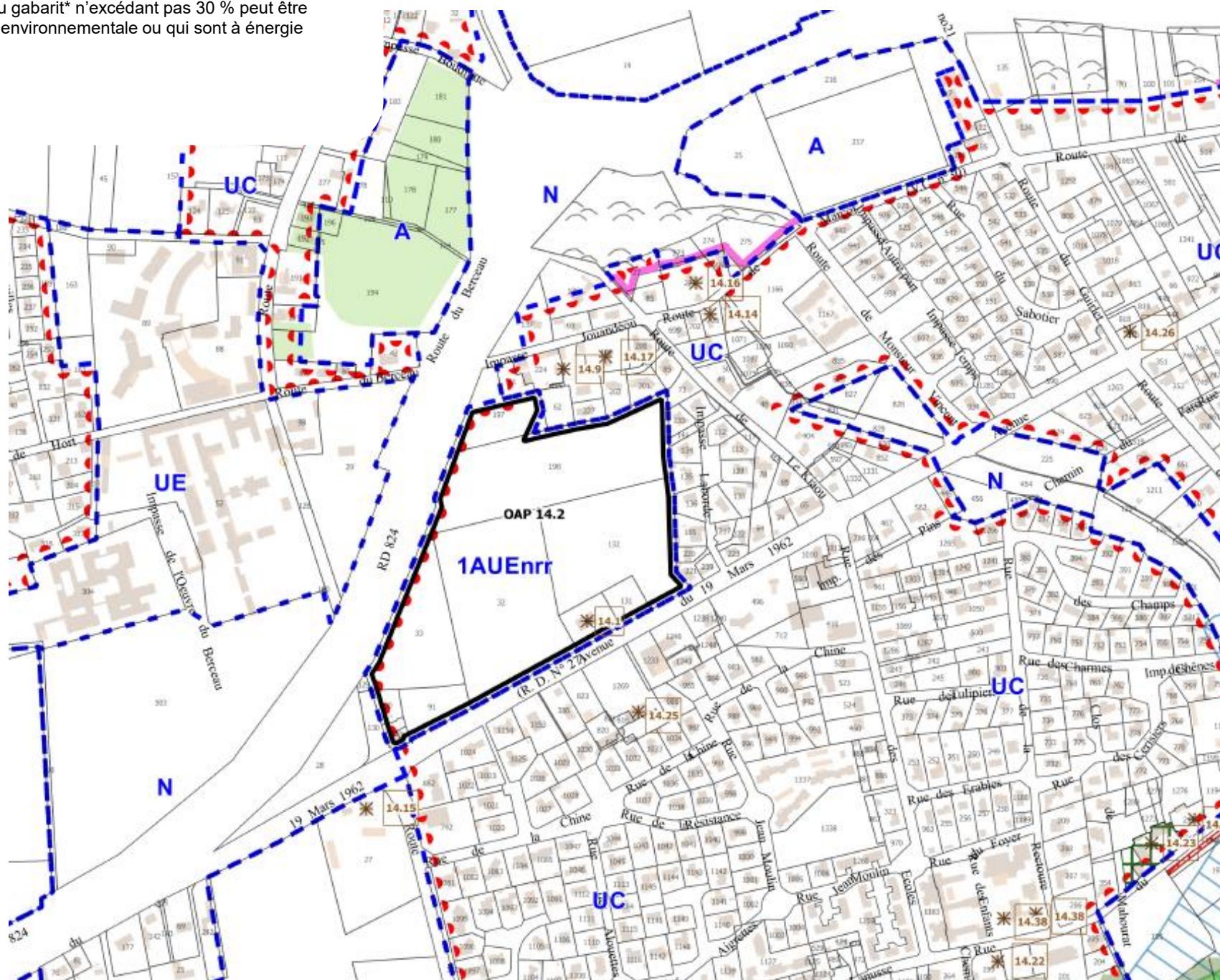
- Un secteur 1AUenrr, secteur de performance énergétique et environnemental renforcé ;
- À l'intérieur du secteur 1AUenrr, un dépassement des règles relatives au gabarit* n'excédant pas 30 % peut être accordé pour les constructions* faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive ;
- Secteur à programme de logements mixité sociale en zone U et AU
- Ensembles paysagers et bâtis à protéger à proximité et sur le site

URBANISME	PATRIMOINE, PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ
UA Limite et nom de zone	Ensembles paysagers et bâtis à protéger <i>(cf. fiches numérotées en annexes)</i>
Emplacements réservés	Espace boisé classé
Voirie	Éléments paysagers à protéger
Ouvrages publics, installations d'intérêt général, logement locatif social	Trame verte - réservoirs de biodiversité principaux
Prescriptions d'implantation	Trame verte - réservoirs de biodiversité secondaires
Marge de recul particulière	Trame verte - corridors écologiques
Commerce et artisanat	Trame bleue - réservoirs de biodiversité principaux
Linéaire de préservation de la diversité commerciale	Trame bleue - corridors écologiques
Autres prescriptions	Site patrimonial remarquable (ex-ZPPAUP)
OAP Orientation d'aménagement et de programmation <i>(cf. plans détaillés en annexes)</i>	Périmètre de protection des monuments historiques
Règles de stationnement minime (proximité d'un transport en commun en site propre)	Sites classés ou inscrits
Bâtiment susceptible de changer de destination <i>(cf. liste détaillée dans le règlement écrit)</i>	DIVERS
Règles architecturales particulières	Périmètre de surris à statuer <i>(fuseau 500m LGV hors Déclaration d'utilité publique)</i>
Secteur à programme de logements mixité sociale en zone U et AU	
RISQUES	
Prescriptions liées au risque inondation	
Zones avec limitations de la constructibilité définies au Plan de Prévention du Risque Inondation	
Zones de risque de crues fortes identifiées dans les Atlas Inondation	
Prescriptions liées au risque incendie de forêt	
Zone d'aléa fort feu de forêt	
Prescriptions liées au bruit	
Zones concernées par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Dax-Seyresse	
Prescriptions liées au risque mouvement de terrain	
Zone de risque d'affaissement et d'éboulement	
Prescriptions liées au risque pyrotechnique	
Zone de risque pyrotechnique - Z1/Z2	
Zone de risque pyrotechnique - Z3	
Zone de risque pyrotechnique - Z4	
Zone de risque pyrotechnique - Z5	
Prescriptions liées au risque de transport de matières dangereuses	
Zone des ouvrages de transport de gaz naturel <i>Toute intervention dans cette zone doit faire l'objet d'une demande de renseignements auprès de TIGF</i>	

Le fonds cadastral utilisé est celui fourni par la DGFiP et n'offre pas une parfaite continuité géographique intercommunale. Des chevauchements entre communes peuvent donc apparaître. Seules les informations concernant la commune nommée sur chaque plan sont opposables.

Limites de la commune concernée

Limites des communes limitrophes (représentées à titre indicatif)



1. PRÉSENTATION DU QUARTIER ET DE L'ÎLOT

1.2. Plan d'aménagement & de fonctionnement

• Plan général d'aménagement des espaces publics

Ce projet viendra compléter l'offre résidentielle et commerciale de la commune tout en respectant les qualités paysagères du site.

Les bâtiments accueillant les commerces et les logements collectifs sont positionnés autour de la place centrale du quartier, elle-même positionnée autour de la maison chalossaise existante conservée. Les logements collectifs, ainsi que les logements groupés sont également positionnés le long de l'avenue du 19 Mars 1962 afin de créer un front urbain assumé, tout en gardant des porosités à la fois piétonnes et visuelles sur le nord du site. Les lots libres sont positionnés majoritairement au nord et à l'Est du site afin de garantir la transition avec les quartiers pavillonnaires existants.

Les accès principaux au quartiers se font depuis l'avenue du 19 Mars 1962. L'accès principal se faisant depuis l'axe longeant la place central du quartier.

Des accès secondaires piétons sont assurés par la création de chemins piétons reliant les quartiers voisins et les espaces non aménagés au futur quartier.

REVETEMENTS

-  Enrobé (voirie)
-  Enrobé base calcaire (Entrée charretière collectifs, lot indiv. sur noue, plateaux)
-  Stabilisé (Place & trottoirs)
-  Pierre-terre (chemin)
-  Résille béton, remplissage sable/cailloux (stationnements)
-  Résille béton, enherbée (Entrée charrière, stationnements)

ESPACES PLANTES

-  Noue plantée
 -  Espace enherbé
 -  Massifs de couvre sols
 -  Zone humide existante sanctuarisée / protégée par ganivelles
- Arbres à planter :
-  Mélanges d'essences locales (de type chênes, pins, bouleaux)
 -  Arbres en alignement voie principale (type tilleul)
 -  Mail de platane sur la place
 -  Petits arbres en cépée à planter dans la noue (type noisetiers, sureaux, sorbiers, etc.)



1. PRÉSENTATION DU QUARTIER ET DE L'ÎLOT

• Plan général d'aménagement des espaces publics

Construire un paysage

- 1 Le paysage de l'eau : création d'un maillage de noues plantées pour gérer les eaux pluviales en limite de parcelles et de voiries
- 2 Une voie principale N/S marquée, offrant une perspective généreuse sur le cœur d'îlot, soulignée par un alignement d'arbres remarquables de type Tilleul
- 3 Un alignement qui se prolonge le long de la voie E/O du côté des lots pour habitat collectifs afin de gérer les transitions d'échelles avec les pavillonnaires
- 4 Des voies secondaires dotées d'accotements généreux bordés d'un côté d'une noue plantée, de l'autre d'une bande enherbée plantée de pins et de chênes.
- 5 Un espace de biodiversité au cœur du quartier, associant zones humides sanctuarisées et espaces de promenades et de découverte de celles-ci accessibles aux habitants
- 6 Une place centrale autour de la maison chalossaise conservée, pouvant accueillir un marché ou autres événements, traitée en stabilisé et plantée pour partie d'un mail de platanes dans l'axe de l'alignement existant de l'autre côté de la RD 129



1. PRÉSENTATION DU QUARTIER ET DE L'ÎLOT

• Typologies bâties et zones constructibles

Le futur quartier des terrains Laborde accueillera au total **92 logements** répartis en :

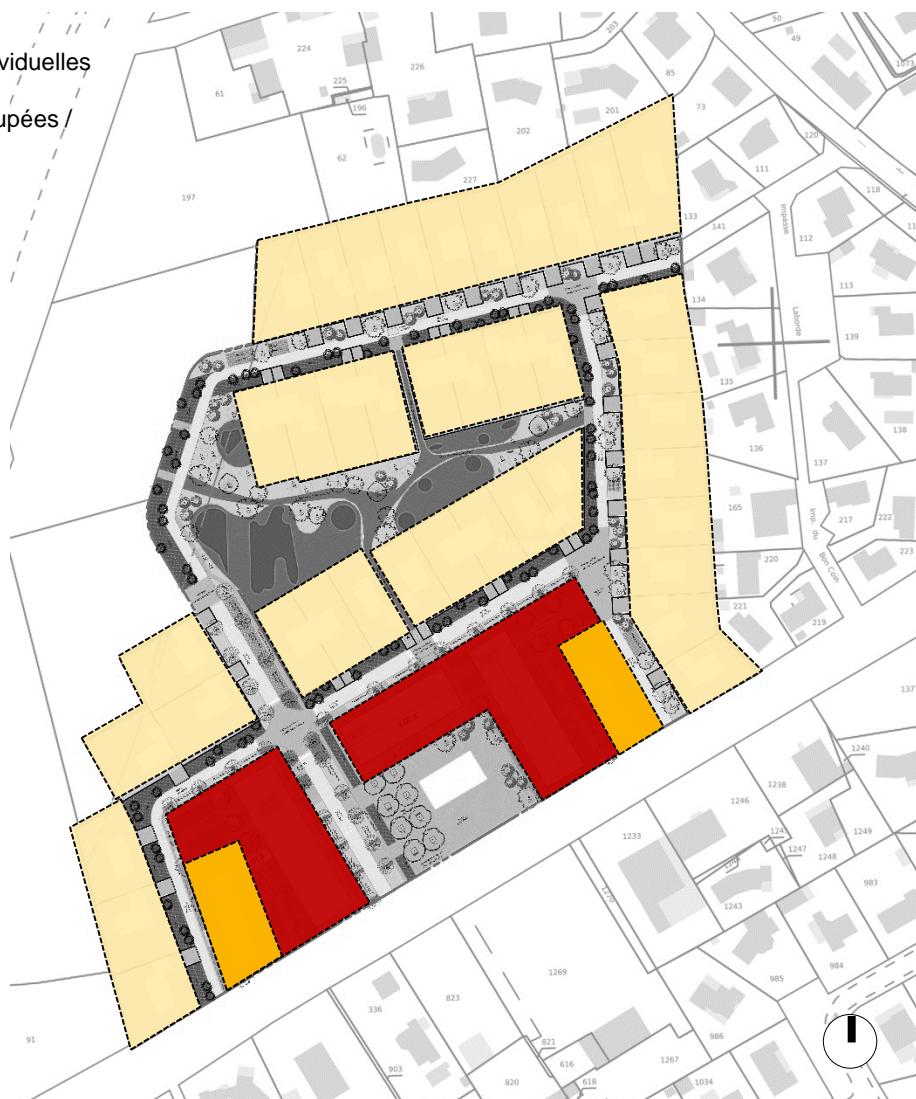
- 1 îlot destiné à du logement collectif (27 logements)
- 1 îlot mixte destiné à du logement collectif (13 logements), du logement intermédiaire/groupé (6 logements) et des locaux commerciaux
- 1 îlot destiné à du logement groupé pour personnes âgées (6 logements)
- 40 lots destinés à des maisons individuelles

Les immeubles collectifs ainsi que les maisons en bandes (intermédiaires/groupés) viendront s'implanter le long de l'avenue du 19 mars 1962.

Les maisons individuelles des lots libres viendront s'implanter en deuxième ligne au Nord afin d'assurer la transition avec le tissu pavillonnaire limitrophe.

TYPLOGIES BÂTIES

-  > Maisons individuelles
-  > Maisons groupées / intermédiaires
-  > Collectifs

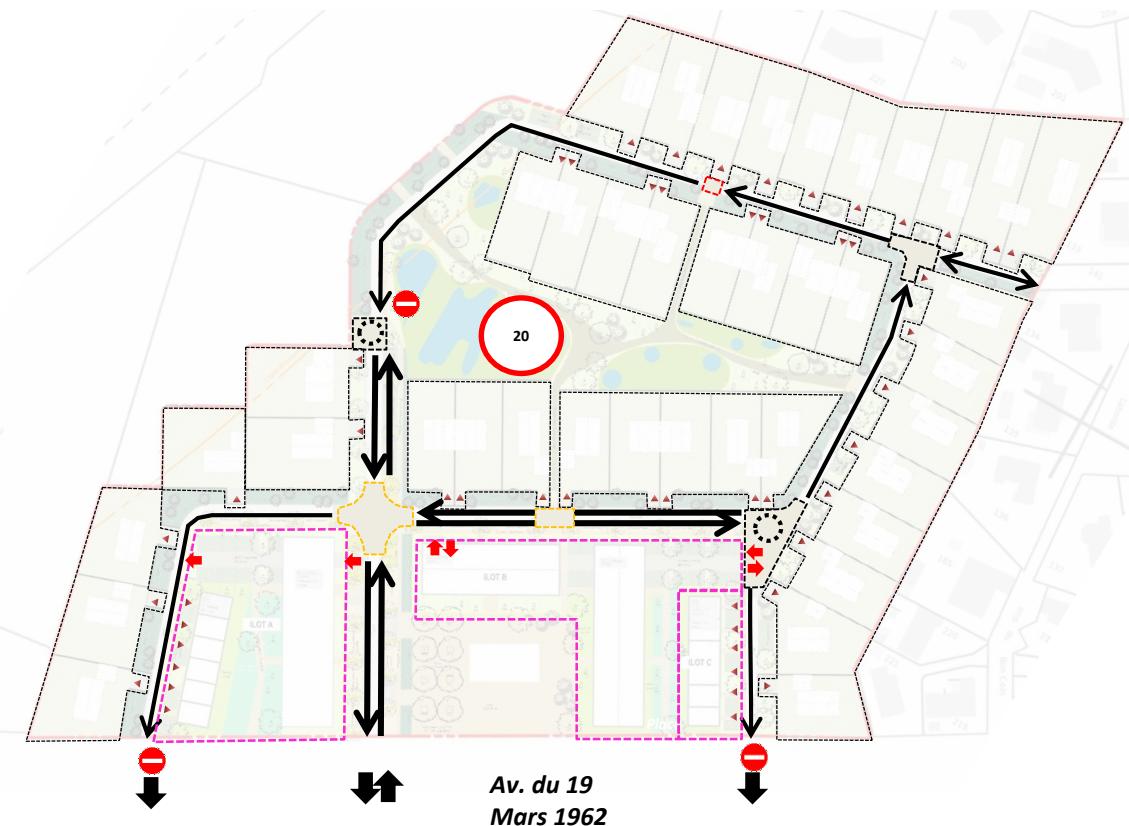


1. PRÉSENTATION DU QUARTIER ET DE L'ÎLOT

• Plans de fonctionnement du quartier

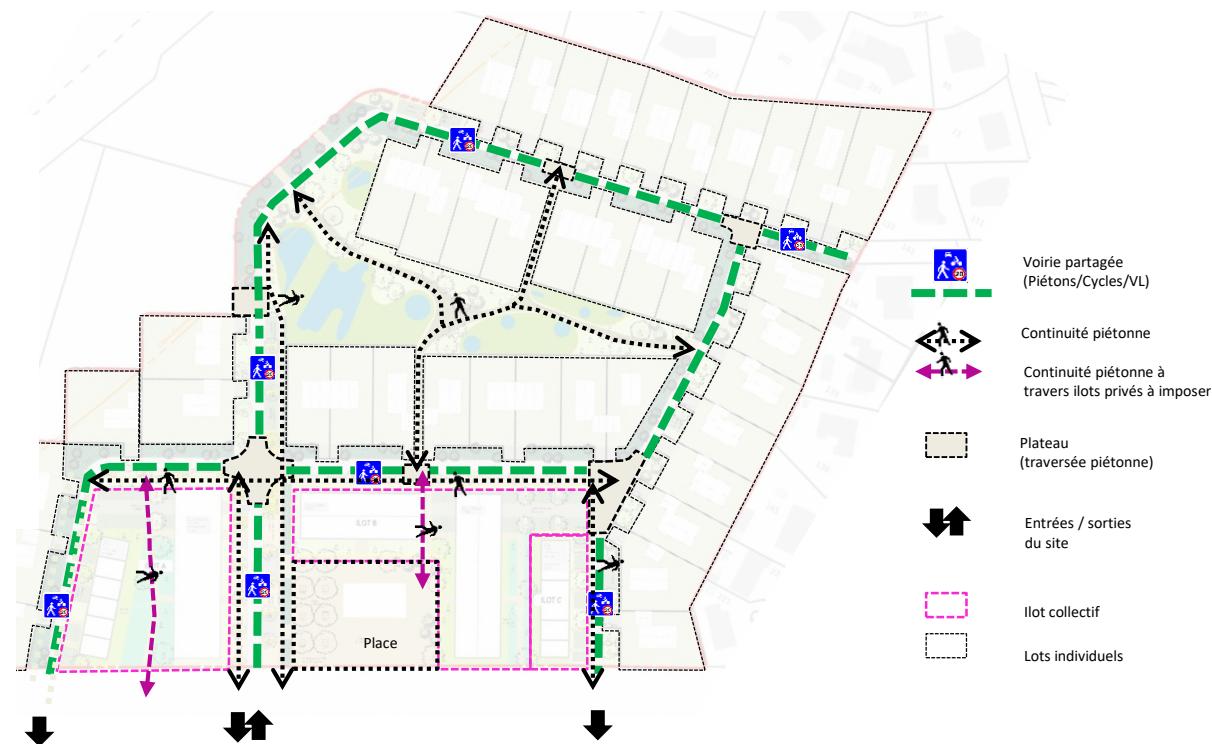
> Plan de circulation VL

- Ensemble du quartier en zone 20 : la voie est partagée entre les piétons, vélos et cycles.
- Deux axes principaux de desserte en double sens, d'une largeur de 5m50, le long des îlots destinés à des opérations de logements collectifs et commerces. Ces axes sont doublés de chemins piétons indépendants de la chaussée.
- Des axes secondaires à sens unique, d'une largeur de 4m, desservant les logements individuels et groupés, bordés de larges bas-côté enherbés de 6m, et de larges noues (5m) généreusement plantés.
- Des plateaux seront aménagés, venant ponctués les voiries aux endroits stratégiques de traversées piétonnes.



- 20** Zone 20 (voie partagée piétons/vélos/cycles) sur l'ensemble du site
- Entrées / sorties du site
- Voie double sens Largeur 5m50
- Voie Sens unique Largeur 4m
- Entrées charretières
- Entrée/sortie PK collectif
- Plateau à plat (enrobé calcaire)
- Plateau surélevé (enrobé calcaire)
- Coussin berlinois
- Ilot collectif
- Lots individuels

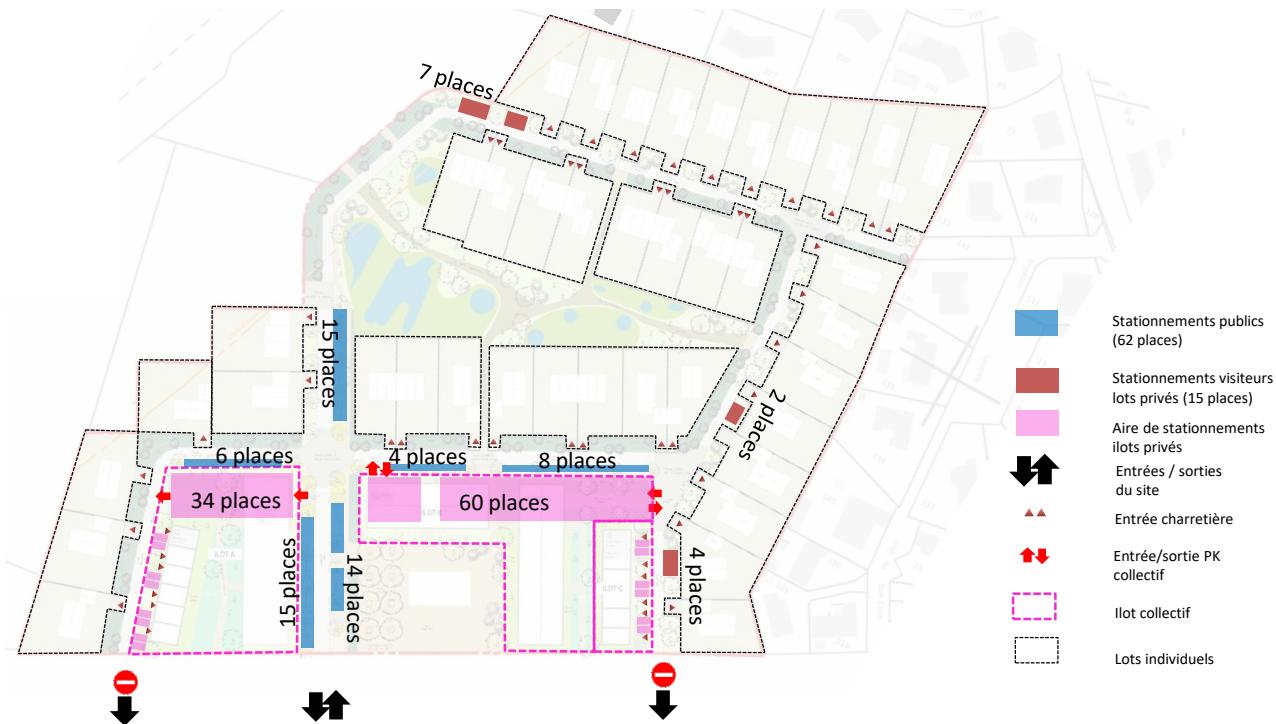
> Plan des mobilités actives : piétons / cycles



- Voirie partagée (Piétons/Cycles/VL)
- Continuité piétonne
- Continuité piétonne à travers îlots privés à imposer
- Plateau (traversée piétonne)
- Entrées / sorties du site
- Ilot collectif
- Lots individuels

> Plan de stationnements

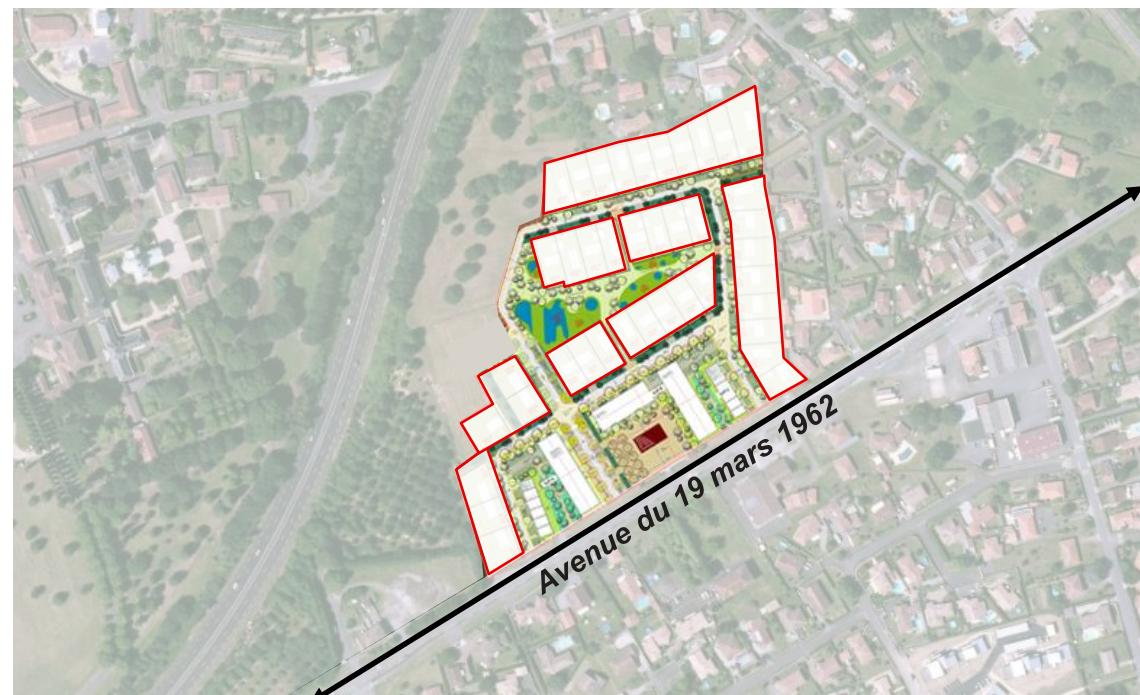
Les stationnements publics d'une capacité de 62 places seront concentrés sur les deux axes de dessertes principaux. Des places visiteurs seront prévues également sur les accotements de 6m des voies secondaires de desserte. Elles seront matérialisées par de la résille enherbée ou remplies avec des copeaux de bois. Les accès aux aires de stationnements des îlots privés (A&B) sont placés sur les axes de desserte principaux au nord des îlots.



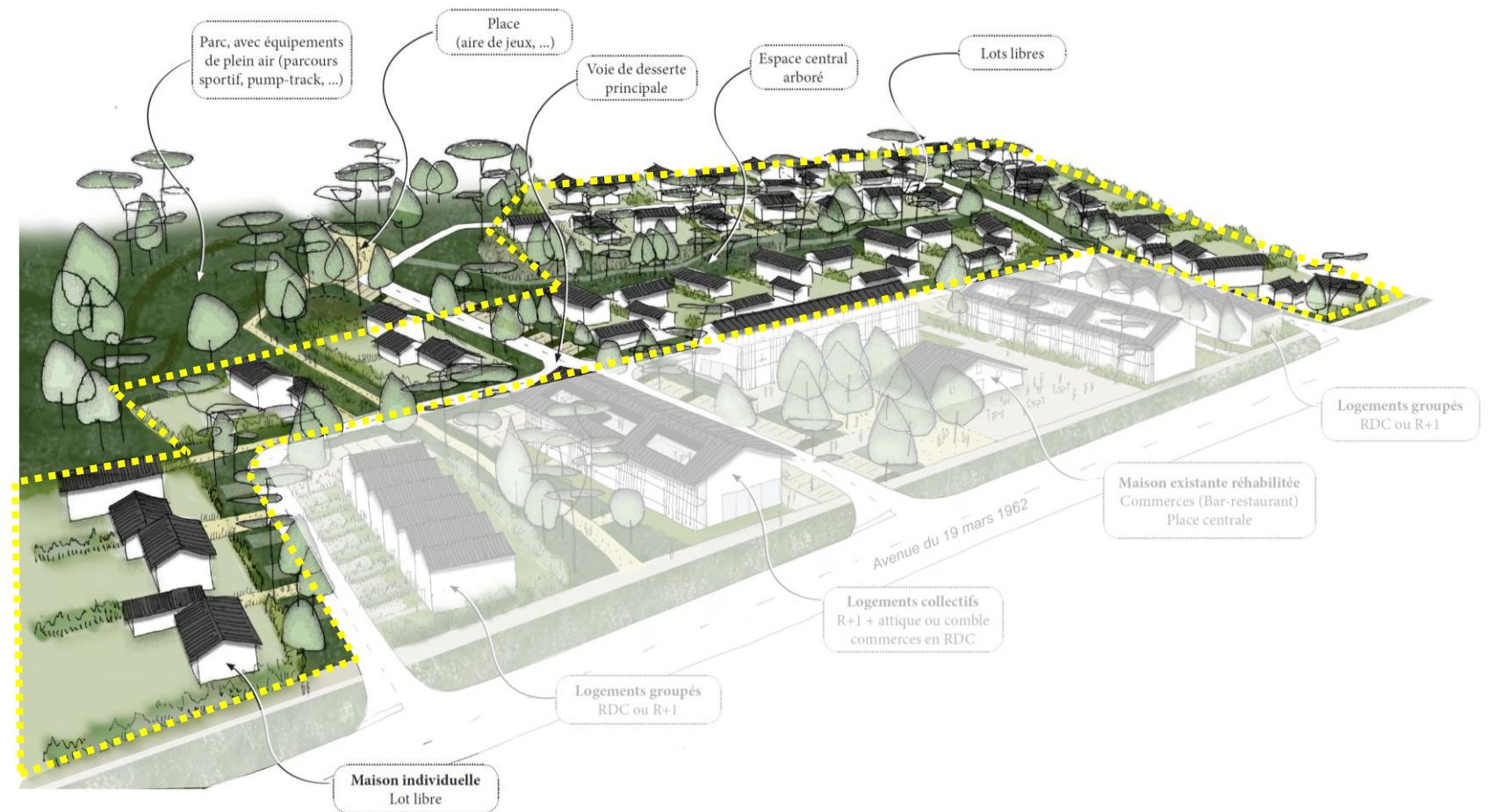
- Stationnements publics (62 places)
- Stationnements visiteurs îlots privés (15 places)
- Aire de stationnements îlots privés
- Entrées / sorties du site
- Entrée charretière
- Entrée/sortie PK collectif
- Ilot collectif
- Lots individuels

1. PRÉSENTATION DU QUARTIER ET DES ILOTS

1.3. Localisation des lots, programme & constructibilité



lot	Lots individuels : lot 01 à lot 40
Surface des lots	24 195 m ² au total Moyenne de 605 m ² / lot
Typologies	Habitats individuels
Nombre de logements	40 logements



2. PRESCRIPTIONS URBAINES & ARCHITECTURALES DE L'ÎLOT

- 2.1. Organisation du bâti et des espaces extérieurs
- 2.2. Principes d'implantation du bâti
- 2.3. Accès et dessertes des parcelles
- 2.4. Architecture

2. PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES DE L'ÎLOT

2.1. Organisation du bâti et des espaces extérieurs

• CAS DE FIGURE DÉCLINÉS

Cas 1 : Parcelles et constructions implantées au sud des voies.



Cette configuration et les règles inhérentes permettent d'avoir des pièces de vie ainsi qu'un grand jardin orientés au Sud.

Cas 2 : Parcelles et constructions implantées au nord des voies.

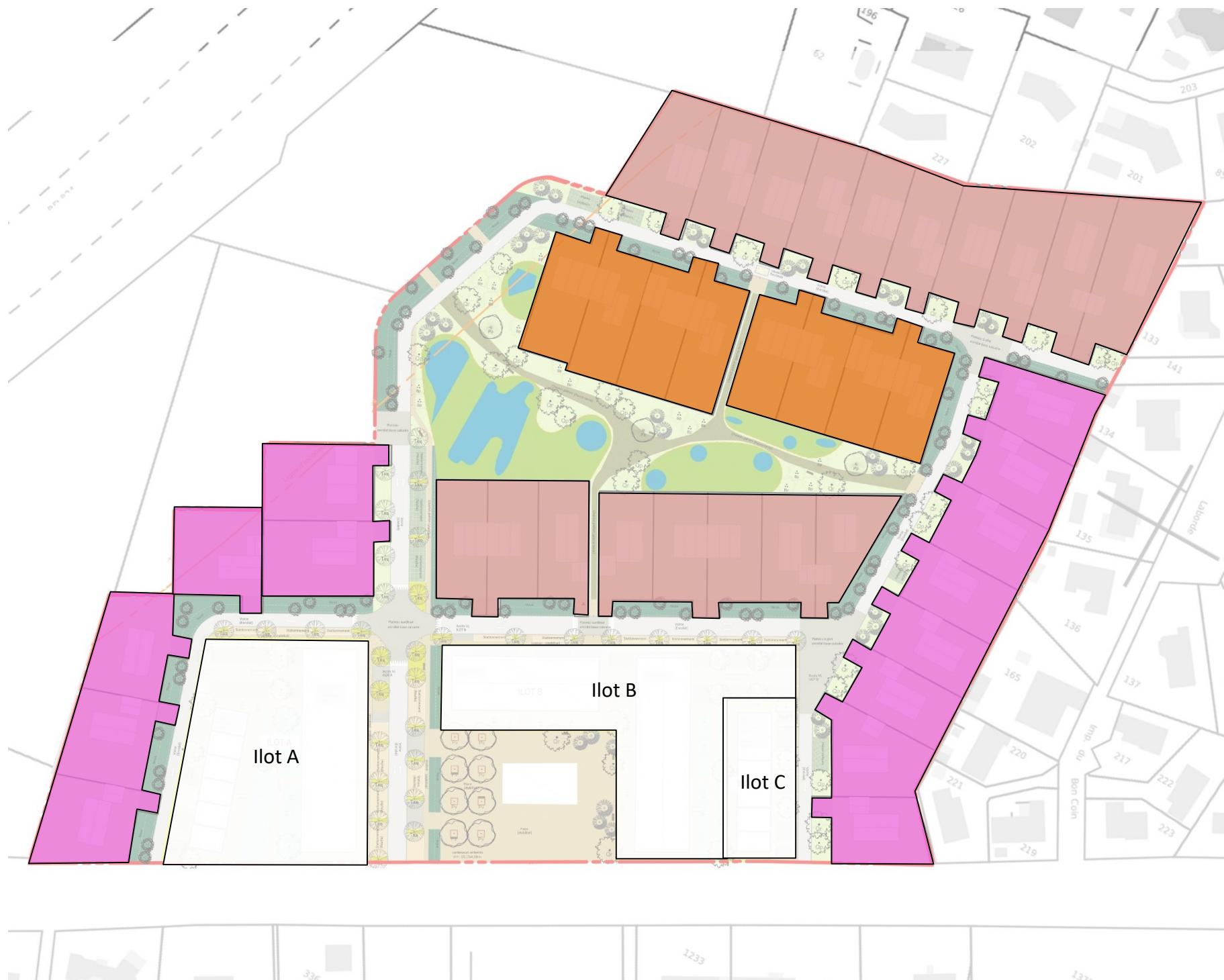


Cette configuration et les règles inhérentes permettent de dégager des pièces de vie et un « jardin de devant » orientés au Sud, sans présence de voiture stationnée devant. Cette configuration permet aussi de dégager, au nord de la parcelle un jardin ensoleillé éloigné de la voirie et de un espace ombragé et frais l'été au droit de la façade nord.

Cas 3 : Parcelles et constructions implantées à l'Est et à l'Ouest des voies.



Cette configuration et les règles inhérentes permettent de dégager des pièces de vie avec double orientation, sud-est par exemple, ou des séjours traversants.

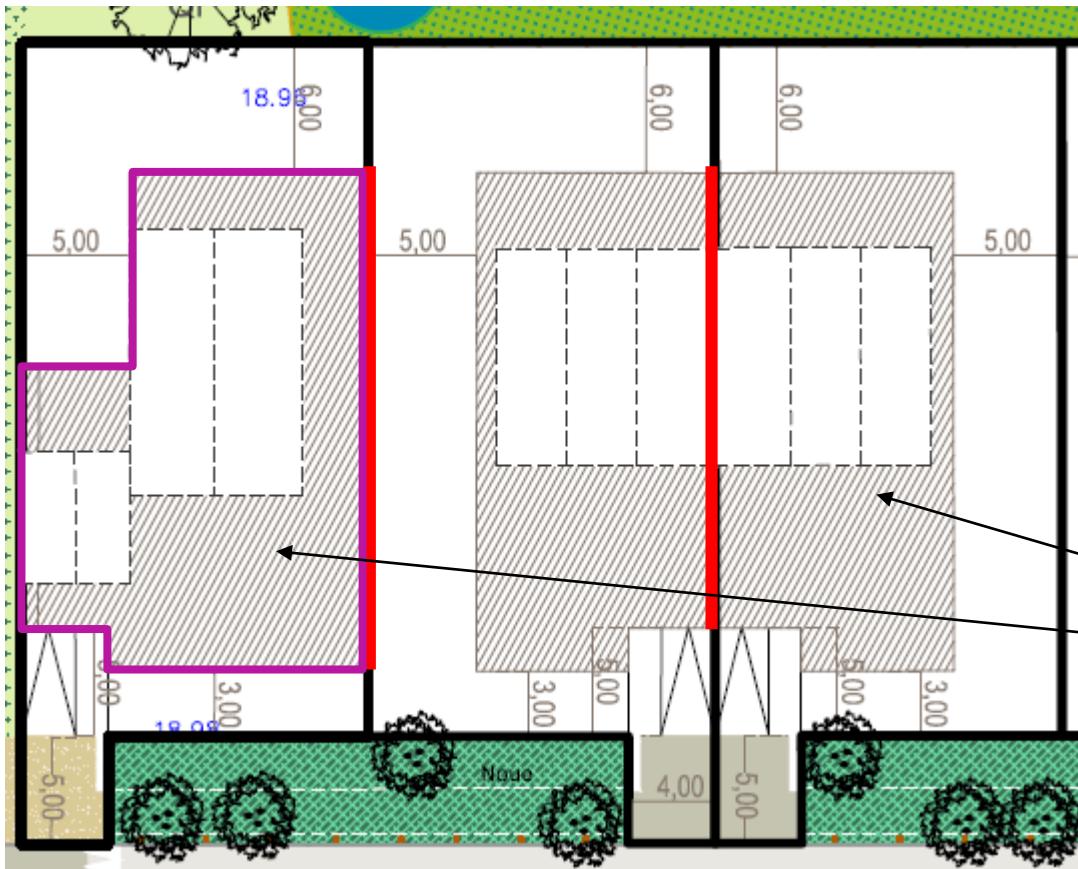


2. PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES DE L'ÎLOT

2.2. Principes d'implantation du bâti

- Généralités

Pour chacun des lots libres une zone d'implantation du bâtiment principal ou de la maison est au préalable définie. Chacun des acquéreurs pourra y implanter sa maison librement dans cette zone d'implantation. Pour chacune des parcelles au moins deux possibilités d'orientation existent. Ces zones d'implantation sont compatibles avec les règles du PLUI et garantissent un certain intimité et des reculs par rapport aux constructions existantes et aux espaces publics créés. Vu la taille des lots et la configuration du quartier, **il est obligatoire d'implanter la construction principale sur au moins une limite latérale de la parcelle.**



-  Zones d'implantation des bâtiments principaux (Maisons)
-  Implantation sur au moins une limite latérale

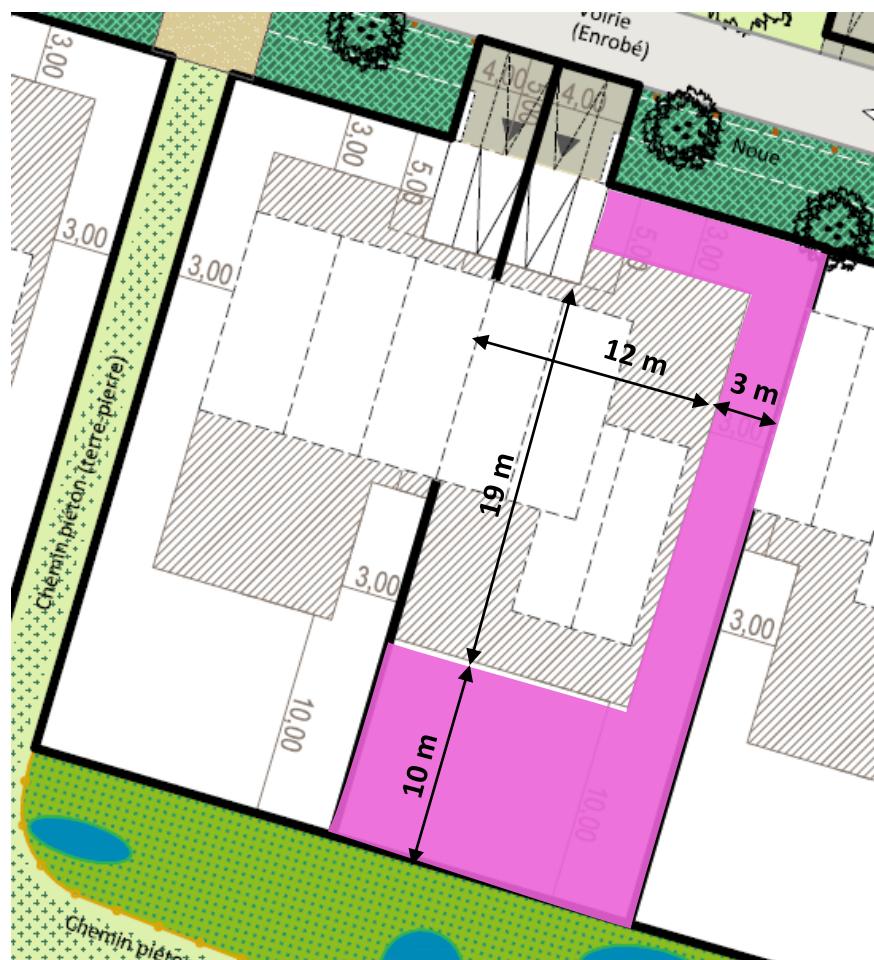
2. PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES DE L'ÎLOT

2.2. Principes d'implantation du bâti

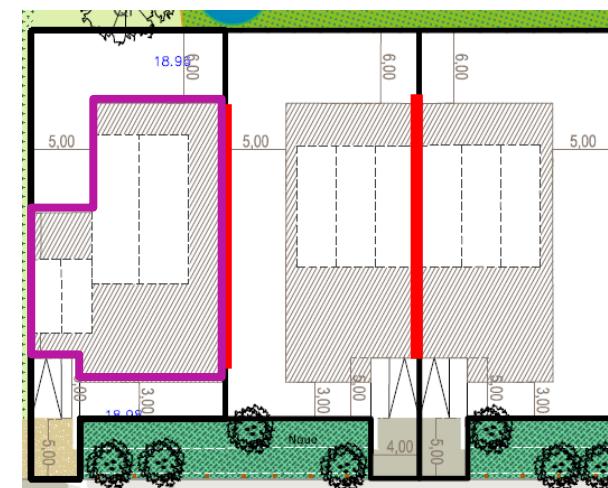
• Les zones d'implantations et les bandes de recul

La zone d'implantation du bâtiment principal devra obligatoirement être respectée. En dehors de ces zones, on pourra y construire annexes (cabane de jardin, pool house, atelier, piscine, etc). tout en respectant les règles d'emprise au sol et des coefficients de pleine terre du PLUI.

Les zones de recul ont été pensées pour laisser la place à des jardins proportionnés à la taille des lots et éviter les espaces résiduels inutilisés. C'est pourquoi il est imposé l'implantation sur une limite latérale.



L'implantation des maisons sera de plus réfléchi afin de favoriser les apports solaires passifs. Elle tiendra également compte des projets déjà installés.
L'acquéreur s'appuiera sur l'avis de l'architecte urbaniste concernant l'implantation du projet dans le quartier et vis-à-vis des parcelles voisines.



 Zones d'implantation du bâtiment principal (Maisons)

 Implantation sur au moins une limite latérale

L'implantation en limite latérale ou en mitoyen peut se faire par le garage ou par un passage couvert avec mur en limite de propriété.

2. PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES DE L'ÎLOT

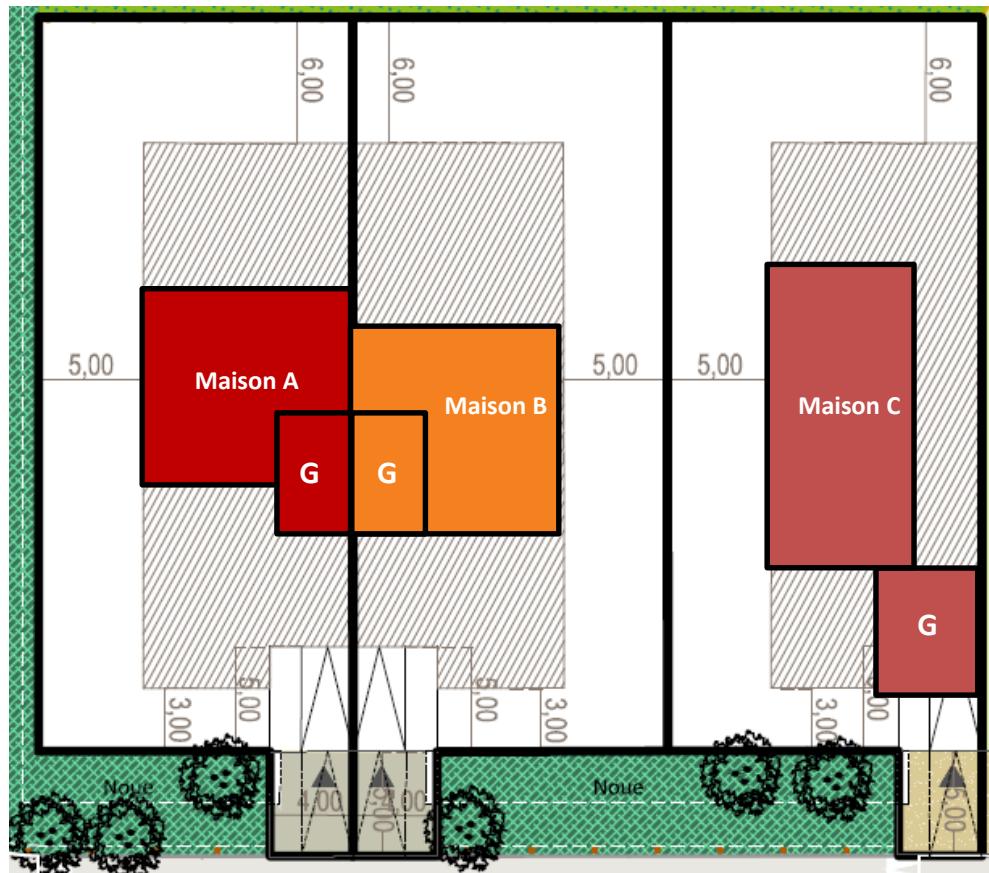
2.2. Principes d'implantation du bâti

• Les zones d'implantations et les bandes de recul

A travers ces exemples on voit qu'il est possible de travailler avec des implantations et des orientations différentes à l'intérieur de chaque zone d'implantation.

Les maisons pourront avoir un étage.

Le R+1 n'est pas autorisé sur les lots 1 à 10 et 19 à 26.



- A** : Annexe (cabane, pool house, etc.)
- L** : Volume de liaison
- P** : Piscine
- G** : Garage

Exemple de différentes implantations sur une même parcelle

2. PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES DE L'ÎLOT

2.3. Accès et dessertes des parcelles

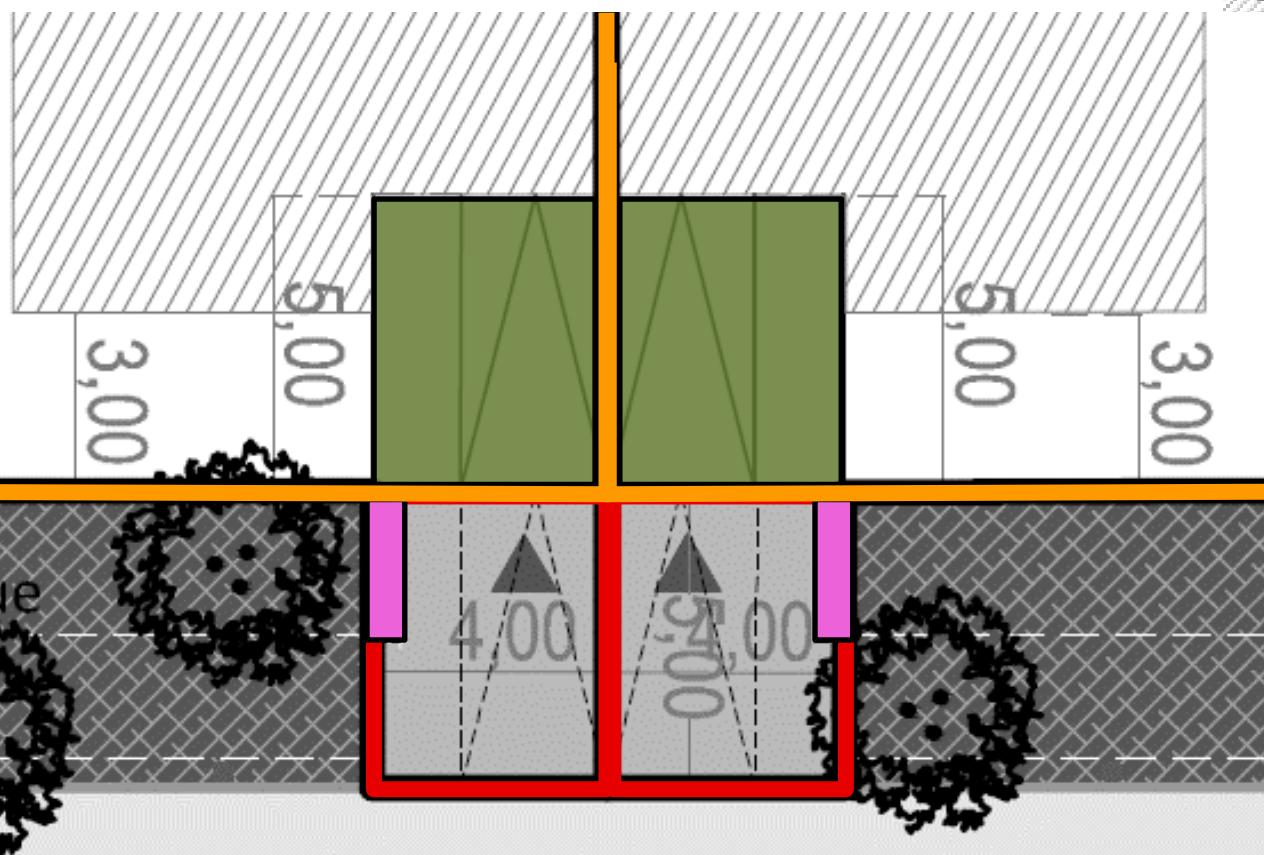
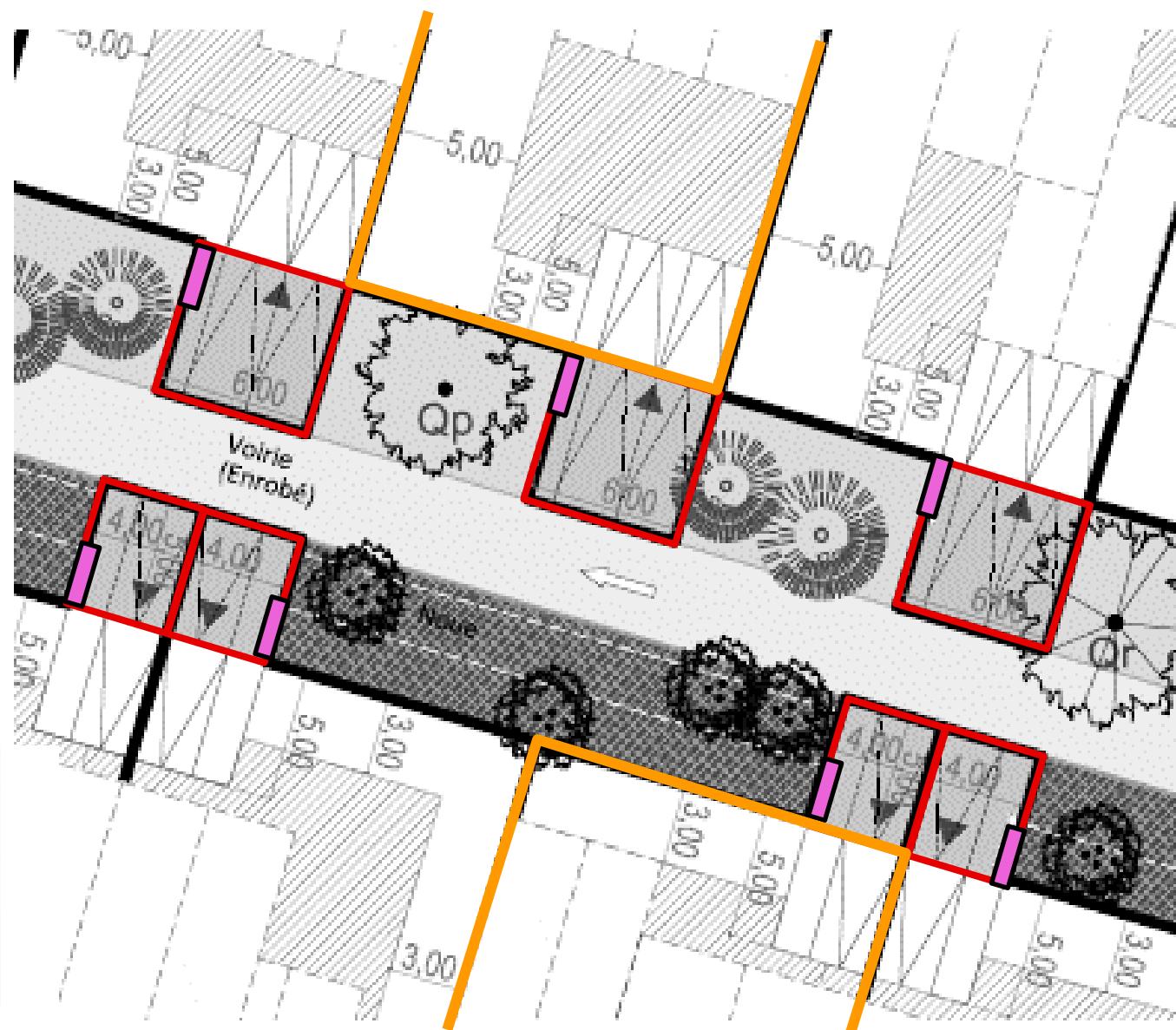
• Les accès sont imposés

Dans la même logique et pour avoir une cohérence de quartier, les accès aux lots sont prédéterminés.

Une partie des parcelles privées est réservée aux accès charretiers, donnant sur la voie publique.

Ces parties de lot seront aménagées par l'aménageur.

Il sera interdit de clôturer ces espaces, de changer les revêtements de sols et de modifier les habillages de coffrets techniques.



Partie de lot réservé aux accès charretiers

C : Coffrets techniques

Zone « tampon » carrossable

Partie pouvant être clôturée : y compris accueillir portails et portillons, au droit de l'entrée charretière, etc.

Partie aménagée et comprise dans le prix du lot.

Partie privée aménagée par l'acquéreur. Eviter d'imperméabiliser l'ensemble de la surface.

2. PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES DE L'ÎLOT

2.3. Accès et dessertes des parcelles

Un seul accès véhicule est autorisé par parcelle.

Le stationnement sur la parcelle est composé d'une place dite «place midi» et de places pouvant être couvertes (ou non).

Des places de stationnement publiques sont aménagées pour l'usage des visiteurs du quartier.

LA PLACE MIDI :

La «place midi» ne devra pas être clôturée sur sa limite avec le domaine public et sa limite séparative pour les lots concernés.

La «place midi» est réalisée par l'aménageur en enrobé « base calcaire » (gris clair) ou en résille béton (poreux).

LES PLACES COUVERTES :

Le stationnement couvert sur la parcelle (hors place midi) est possible, sous forme de car-port ou de garage :

- car-port : structure ouverte sur les côtés avec un toit
- garage : structure toutes faces fermées ou à claire-voie.

Les garages ou car-ports seront obligatoirement implantés dans le prolongement de la place midi (tous lots), sur la limite séparative.

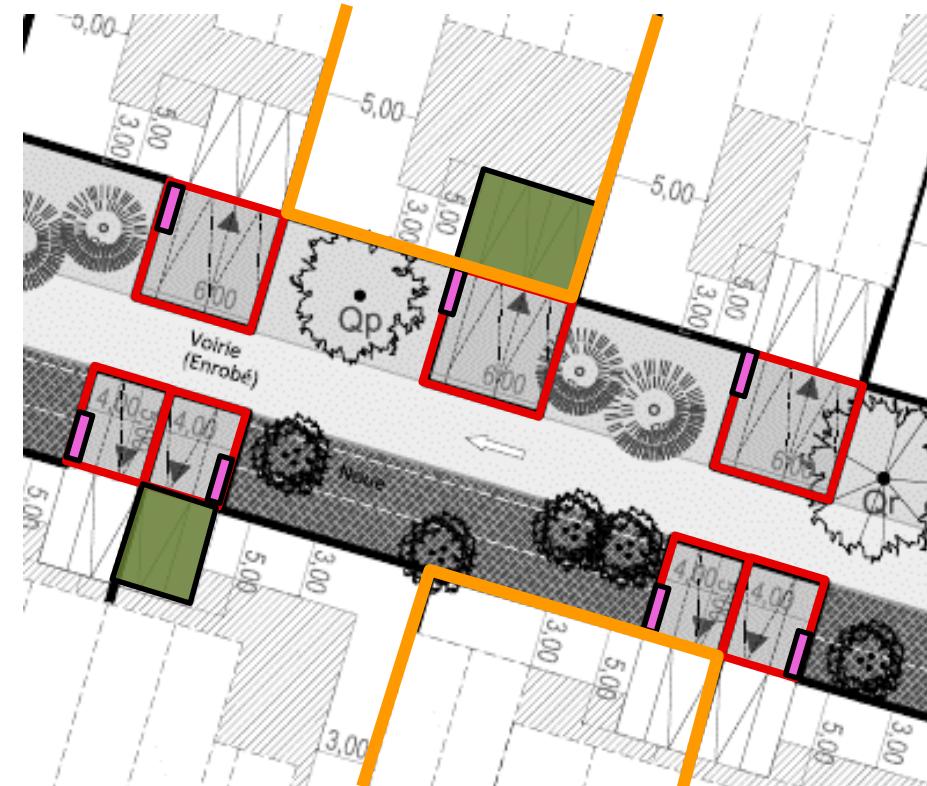


Pour les garages :

Les garages peuvent être intégrés au volume de la construction.

Si ce n'est pas le cas, les façades des garages devront être traitées avec soin et devront participer à la mise en valeur du projet architectural. Des systèmes de claustra et de claire-voie peuvent être employés afin de ne pas créer de masques bâtis trop importants sur les parcelles. **La couverture doit être cohérente en termes de matériaux et de pentes avec la construction.** Les toitures terrasses sont aussi autorisées si elles s'harmonisent avec l'architecture de la maison.

Exemple de carport et de volume de transition entre garage et maison.



Partie de lot réservé aux accès charretiers



C : Coffrets techniques



Zone « tampon » pouvant rester libre



Partie pouvant être clôturée : accueillir portails et portillons, etc.



2. PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES DE L'ÎLOT

2.4. Architecture

« L'architecture est une expression de la culture ; la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.
Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.
»

Extrait de la loi sur l'architecture – 1977.

Expression architecturale, formes urbaines

L'architecture, l'implantation, la volumétrie et les modénatures devront tenir compte des projet validés ou des constructions voisines, afin de garantir une cohérence du paysage bâti, vu depuis l'espace public. Cette démarche n'est pas faite dans l'objectif d'uniformiser toutes les constructions, mais plutôt d'assurer une cohérence et des ensembles harmonieux, que ce soit par les formes, les couleurs ou les matériaux. La mission d'architecte conseil sur le lotissement permettra d'assurer cette cohérence.

Proportion

Les volumes des constructions seront simples et bien proportionnés, selon une règle simple qui consiste à envisager des base rectangulaires.

Il sera privilégié des proportions respectant les règles suivantes :

Largeur de pignon : 8m maximum (cela permet de privilégier la lumière naturelle dans les logements)

Longueur façade minimum = 1,3 X Largeur du pignon

Ecriture

Elle sera contemporaine et ancrée ou locale, c'est-à-dire avec des éléments architectoniques, des matériaux ou des couleurs rappelant l'architecture « locale traditionnelle ». Cela pourra se traduire, par exemple, par la mise en œuvre de larges débords de toitures, l'usage de bardage bois avec pose verticale, ou encore privilégier des façades pignon orientées sur rue.

Toutes les façades seront dessinées et traitées avec le même soin.

Les pergolas, les appentis, les vérandas, les porches, les préaux, etc. sont autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans le

volume général de la construction principale.

> Usages et orientations

Le principe de composition de base sera la recherche de la double exposition, avec si possible, possible une configuration traversante

qui permet d'enrichir la relation entre le logement et l'environnement extérieur par :

- la qualité des vues, la recherche ou la protection de l'ensoleillement (Hivers / été).
- La ventilation naturelle, notamment pour augmenter le confort d'été.
- la possibilité de la différenciation des ambiances sonores et climatiques.

Sont interdits :

- les logements mono orientés au Nord, qui n'auraient pas d'ensoleillement en direct en hiver.



2. PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES DE L'ÎLOT

2.4. Architecture

Composition des façades

Toutes les faces des volumes seront traitées avec le même soin.

Les façades et pignons des constructions des lots donnant sur l'espace public et sur les voies circulées devront obligatoirement présenter des ouvertures/perçements bien proportionnés tout en considérant les orientations. Les murs aveugles sont interdits, de sorte à rythmer et animer les constructions.

Il sera attendu des proportions d'ouvertures plus généreuses sur les façades orientées sud, est et ouest.

Ce qui doit être recherché :

- asseoir des accroches visuelles fortes entre volumes avoisinants,
- faire des rappels d'un projet à l'autre.

Comme par exemple

- Avoir une ligne de soubassement même matériau (et) ou même hauteur continue d'une parcelle à une autre,
- faire correspondre les hauteurs d'acrotère ou les hauteurs d'égout du toit d'une construction à l'autre,
- faire correspondre des pentes de toit etc... Pignons successifs, etc.

Travail sur les pignons :

Les pignons sont des éléments typiques de l'architectures locale, surmontés d'un toit à deux pentes. Très souvent les maisons sont « à pignon sur rue ».

Cette typologie peut trouver des variantes contemporaines et souhaitables sur le quartier.

Il est donc recommandé de favoriser les pignons peu épais et ouverts.

Les pignons peuvent se positionner en façade principale sur rue et être composé de belles surfaces vitrées.

Composition des ouvertures

La conception des baies correspond à des usages, à des dispositions, à des orientations, à des prises de vues ou à des passages spécifiques.

Cependant un nombre limité de géométrie sera exigé. Pas plus de 5 modèles ou géométrie différentes d'ouverture sera exigé.

Aussi l'écriture architecturale et la forme des ouvertures s'inscriront dans le cadre d'un dialogue pertinent avec l'environnement physique.

La recherche d'un confort visuel et thermique guidera la conception des façades.

Dans le cadre de la Pré-instruction des permis de construire, l'architecte pourra lors de son visa proposer une réorientation des ouvertures selon les projets voisins.



2. PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES DE L'ÎLOT

2.4. Architecture

Menuiseries

Les menuiseries seront réalisées en acier, aluminium, bois ou bois alu. **Le PVC est interdit pour les portes de garages, les portes d'entrée et les baies vitrées.**

Il est demandé d'intégrer le choix de la teinte des menuiseries dans la cohérence globale du projet architectural. La teinte naturelle du bois et les gris clairs sont autorisés.

- Fermetures, portes de garages
 - Les fermetures et porte de garage seront traités dans le même esprit que les menuiseries.
 - Les portes d'accès aux locaux techniques intérieurs, mais ouvrant sur l'extérieur seront traitées pour être intégrés à la façade, de même que tous les éléments techniques
 - Les portes de garage seront principalement réalisées en acier, aluminium, ou bois. Il est fortement recommandé une finition lisse. Leur teinte sera en harmonie avec le choix des menuiseries du projet.

• Protections solaires et occultations

Là aussi les protections feront parties intégrante du projet architectural.

- Les volets battants et coulissants sont à privilégier.
- Les volets roulants sont autorisés à condition que leur coffre soit invisible.

Matériaux :

Sans intention stylistique, les façades seront réalisées en matériaux durables, et avec un soin particulier contre le vieillissement dû aux ruissellements des eaux de pluie.

- La brique est autorisée lorsqu'elle est mise en œuvre en parement contemporain, dans une logique de projet d'ensemble et en accompagnement du volume architectural.
- L'usage du PVC est interdit pour les bardages, les occultations, les portails et portillons, et les clôtures.
- Les métaux feront l'objet de traitements pérennes. Les bardages métalliques (acier, cuivre, zinc, aluminium) sont autorisés si leur nécessité en est argumentée.
- Toutes les imitations de matériaux sont interdites,
- L'intégration du bois en façade est fortement recommandée.
- **Tous les matériaux locaux et biosourcés sont autorisés et encouragés.**

Matériaux intérieurs :

Dans la cohérence environnementale du quartier et renforcée par l'étanchéité à l'air demandée par la réglementation thermique en vigueur, une attention particulière pour le choix des matériaux intérieurs s'impose :

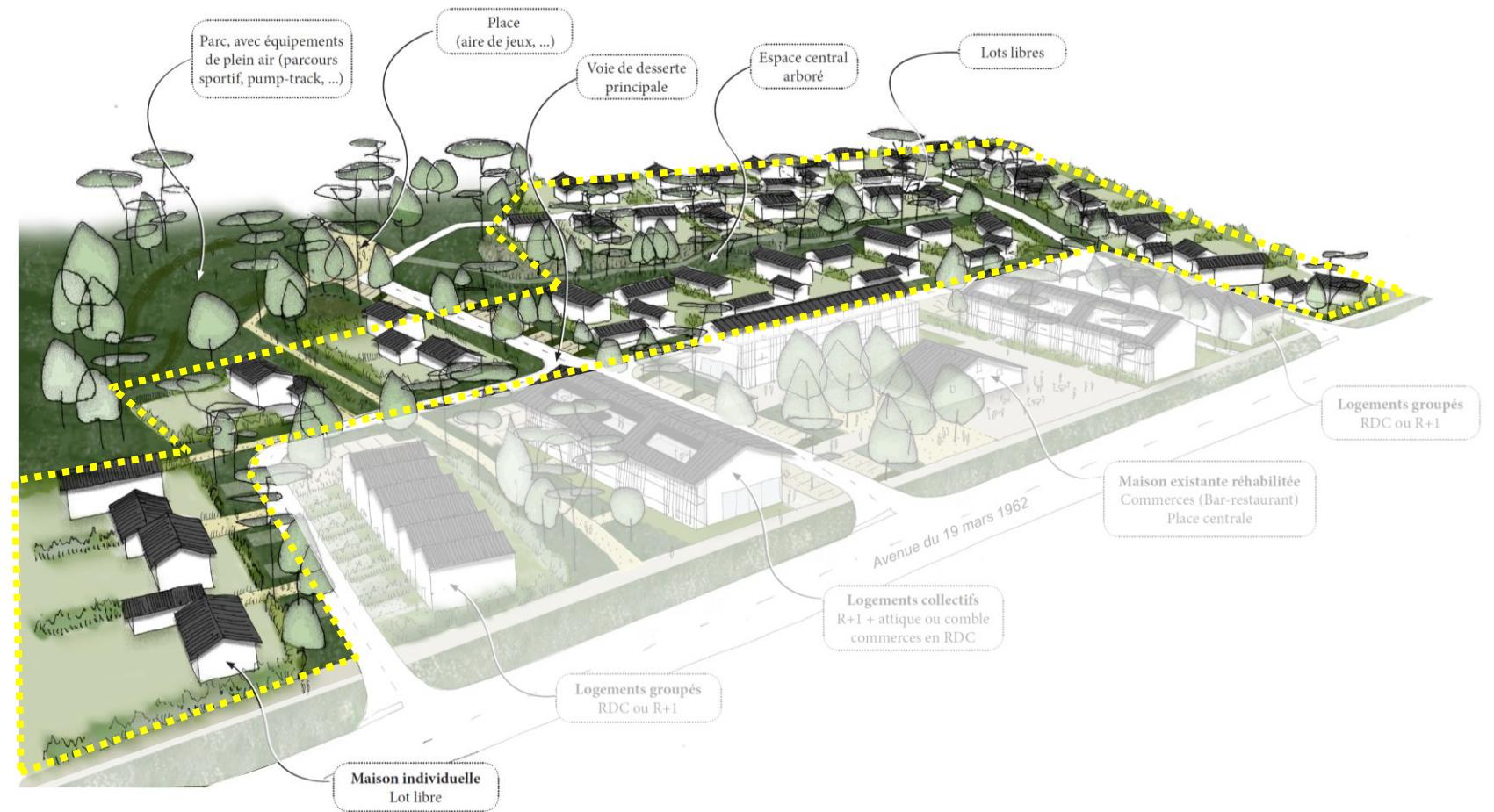
- Utilisation du bois issus de forêts gérées, provenant de moins de 500 KM du site. bois certifiés FSC,
- Utilisation d'isolants biosourcés performants (Ouate de cellulose, fibre de bois, coton recyclé, etc.)
- utilisation de matériaux ecolabel NFE (Norme Française Environnement) ou Européen pour les peintures les lasures et les vernis. Idem pour les colles de revêtements souples
- matériaux à base de produits et liants naturels (proscrire le PVC des sols souples, bois en contrecollés...).

Toitures :

les toitures seront visibles, notamment depuis les bâtiments collectifs du quartier, formant ainsi ce qu'il est convenu d'appeler la cinquième façade. Elles nécessitent donc un soin particulier.

- **La toiture du volume principal sera à pentes.**
- Les toitures en diamants, à quatre pans, cintrées ou à lignes de bris sont interdites car elles ne relèvent pas de l'architecture locale et contemporaine recherchée dans ce quartier.
- Dans toutes les configurations de toitures, les éléments d'économie d'énergie (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires hydrauliques, éoliennes, etc....) devront être, le cas échéant, intégrés à la toiture (non saillants) ou intégrés harmonieusement en lien avec la composition de la façade.





3. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

3. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

MAISONS PERFORMANTES

• **Principe de base : Respecter la RE2020**

La phase d'exploitation du bâtiment (son chauffage, l'eau chaude sanitaire, la climatisation et les éclairages) n'est plus la seule à être prise en compte.

La RE2020 englobe également la phase de construction, en incluant notamment les équipements et les choix des matériaux de construction dans l'analyse du cycle de vie.

OBJECTIF de la RE2020 :

Des bâtiments qui consomment moins d'énergie et des énergies moins carbonées, Cela se traduit par une exigence supérieure à celle de la RT2012, avec un accent particulier sur la performance de l'isolation et de l'éclairage, grâce au renforcement de l'indicateur de "besoin bioclimatique" (BBIO). Cet indicateur traduit le besoin en énergie d'un bâtiment pour son éclairage et pour maintenir une température confortable, en fonction de la qualité de son isolation et de sa conception générale (orientation, exploitation des apports naturels, etc.). L'indicateur BBIO est renforcé de 30 % en moyenne par rapport à la RT2012.

Comment y arriver :

il s'agit de réduire les besoins énergétiques en travaillant la compacité, l'orientation et l'enveloppe ; d'optimiser les équipements techniques et de renforcer le recours aux énergies moins carbonées.

En privilégiant les matières premières biosourcées, la RE2020 priorise le recours à des modes de construction qui n'émettent que peu de carbone. En effet, les matériaux cimentaires et issus de la sidérurgie utilisés traditionnellement dans le bâtiment sont de grands producteurs de gaz à effet de serre, même si ces filières ont entamé une profonde transformation pour diminuer leur empreinte carbone, les matériaux biosourcés (bois ou plantes annuelles), au contraire, captent le CO₂. Ils compensent ainsi les gaz à effet de serre (GES), et peuvent même permettre dans certains cas de transformer les bâtiments en puits de carbone.

Des bâtiments capables d'assurer le confort d'été des occupants en cas de vagues de chaleur :

La RE2020 encourage les solutions de climatisation dites passives (forme et orientation du bâtiment, protection contre le soleil, installation de brasseurs d'air, automatisation des volets et stores, etc.) afin d'améliorer le confort d'été à un faible coût et de façon durable.

Exemples de principes constructifs et système énergétique :

Exemple 1 :

- Faire usage de matériaux biosourcés tels que le bois pour l'ossature de la maison qui sera préfabriquée dans une usine locale.
- Utilisation de la fibre de bois pour l'isolation.
- Utilisation de coton recyclé en isolant phonique dans les cloisons et en isolant thermique sur les murs intérieurs.
- Le constructeur s'engage également sur la qualité de l'air et des prestations intérieures et extérieures de la maison.
- Le bois, isolant naturel, permettra de maintenir la chaleur à l'intérieur. De ce fait, les dépenses liées au chauffage seront moindres qu'une maison traditionnelle. L'ossature sera ensuite recouverte par de l'enduit au rez-de-chaussée et par un bardage bois « Douglas » à l'étage.
- Production de l'eau chaude solaire avec panneaux thermiques
- Chauffage avec pompe à chaleur air-eau.

Exemple 2 :

- mode constructif béton bas carbone, intégrant aussi des granulats recyclés
- Isolants : fibre de bois + isolant mélange chanvre, coton et lin pour toitures et murs.
- Menuiseries double vitrage alu/bois. coefficient de déperdition thermique inférieur à 0,7 Ug, et la déperdition d'énergie par m² ne dépasse pas 0,8 W/m².
- 2 test d'étanchéité à l'air prévus lors des travaux
- Pose de X m² de panneaux photovoltaïque assurant la production électrique nécessaire pour chauffer (plancher chauffant électrique), produire l'eau chaude et faire fonctionner une partie des appareils ménagers.

Exemple 3 :

- Plancher sur vide sanitaire + entrevous isolants PSE
- Chauffage : pompes à chaleur
- Eau chaude : ballon thermodynamique
- Ventilation : simple flux hygro type B
- 17 m² de panneaux photovoltaïques
- Maçonnerie en briques
- Isolation des combles en laine de coton recyclé
- Isolation des murs en laine de verre avec un liant composé d'amidon de pomme de terre

3. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Obligations à respecter :

Proposer des solutions de maison individuelles à très faible consommation énergétique, voire à très haute performance environnementale.

Au niveau du dossier de permis de construire :

Pièces complémentaires à fournir au Grand Dax et à l'aménageur :

- **Rédiger une notice démontrant les efforts réalisés pour atteindre les performances demandées.** (à minima respect de la RE2020).
 - Implantation, ouvertures, niveau d'éclairage et occultations
 - matériaux utilisés et part de ces matériaux dans le projet, (obligation d'utiliser 70% de matériaux biosourcés).
 - Présentation des solutions mises en place pour le chauffage et le confort d'été.
 - Démarche pour assurer une bonne qualité de l'air.

Options fortement recommandées :

- **Mettre en place un système de production d'eau chaude solaire**
 - **Obtention du label « Bâtiments à Énergie Positive et Réduction Carbone » E+ C-**
- Réaliser une étude E+ C- en conception à joindre avec le dépôt du permis de Construire**
- **Engagement à respecter le label NF Habitat ou NF Habitat HQE.**

OPTION : Obtention de la certification NF

• **L'obtention de la certification NF n'est pas obligatoire, mais très fortement recommandée.**

La certification NF Habitat :

La certification « NF Habitat » garantit le respect de la réglementation en vigueur et des « règles de l'art » pratiquées par le secteur. Il garantit aussi que l'artisan du bâtiment a pour habitude de respecter les délais convenus et les prix négociés.

- Une maison certifiée NF Habitat signifie qu'elle a été réalisée avec les normes obligatoires d'une part et, d'autre part, avec le cahier des charges NF Habitat.
- Sans pour autant être une maison passive, la maison certifiée NF Habitat doit être conçue pour limiter sa consommation énergétique. Chauffage, eau, électricité, l'aménagement de ces critères doit être pensé dans cet objectif. Pour l'eau, par exemple, une maison certifiée NF Habitat consomme en moyenne 15 % de moins qu'une maison classique.
- Les matériaux utilisés pour la construction d'une maison certifiée NF Habitat doivent être durables. Ainsi le coût de l'entretien est minimal.
- Une maison certifiée NF Habitat signifie une maison saine où l'air n'est pas pollué. De telle sorte que le constructeur doit choisir des matériaux, des peintures et des revêtements sans effets nocifs sur la santé. Pour le renouvellement de l'air, il doit aussi mettre en place un système d'aération efficace.
- Pour qu'une maison soit agréable à vivre, il faut qu'elle soit protégée des bruits extérieurs, et des bruits entre les parties privées à l'intérieur. Grâce aux matériaux choisis et à une isolation phonique de qualité, c'est possible.

Pour aller plus loin obtenir la certification « NF Habitat HQE » :

Les critères sont plus importants en terme de performance énergétique et de qualité de vie dans la maison.

Outre l'isolation contre le froid, NF Habitat HQE va aussi plus loin pour protéger la maison de la chaleur estivale et des éventuelles canicules.

Travail sur l'orientation, les ouvertures, les isolants, les occultations, etc.

Ainsi, les pièces principales et les chambres sont protégées du rayonnement solaire, sans trop rogner sur la luminosité.

Pas de climatisation classique, mais plutôt des brasseurs d'air.

Une ventilation plus importante est possible la nuit.

Le processus de construction se base également sur ces critères plus élevés. Les restes de matériaux de construction peuvent, par exemple, être réutilisés dans un objectif de recyclage et d'économie circulaire.

Possibilité de gestion des panneaux photovoltaïques avec une autoconsommation de 70% en lien avec un système de domotique.

Une pompe à chaleur peut être envisagée, prévoyant un préchauffage de l'eau chaude sanitaire par un échangeur sur eaux grises évacuées. etc.

3. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ENERGIE / QUALITE DE VIE

OPTION : **Obtention de la certification NF**

OBTENIR LA CERTIFICATION NF HABITAT OU NF HABITAT HQE

La certification NF Habitat - NF Habitat HQE s'adresse à un constructeur qui exerce son activité pour le compte d'un maître d'ouvrage particulier (MIP) et/ou en qualité de maître d'ouvrage professionnel (type IND) avec Maîtrise d'œuvre d'exécution interne.

Pour obtenir la certification NF Habitat et NF Habitat HQE, le professionnel a 2 possibilités :

- › l'obtention en droit d'usage global qui engage l'ensemble de son entreprise et de ses marques. Il bénéficie d'un certificat de droit d'usage de la marque NF Habitat et/ou NF Habitat HQE,
- › l'obtention à l'ouvrage.

PROCESSUS D'OBTENTION

CERTIFICATION À L'OUVRAGE

REVUE DE PROJET

Uniquement pour les opérations de type VEFA et d'au moins 10 logements

- › Une demande de certification à adresser avant l'ouverture de chantier
- › Sous réserve des évaluations à la conception, un Certificat de droit d'usage est délivré par CERQUAL à la conception et cesse à la réception

ÉVALUATION PROJET

Uniquement pour les opérations de type VEFA

- › Sous réserve du CCR (Contrôle de Conformité au Référentiel) effectué par CERQUAL : une attestation de conformité est délivrée par CERQUAL au demandeur

ÉVALUATION MARCHÉ

Délivrance du certificat à la conception

- › Le professionnel n'a pas le droit d'usage de la marque NF Habitat ou NF Habitat HQE pour son entreprise. Il ne peut communiquer que sur la réalisation datée

Contrôle de Conformité au Référentiel

Délivrance de l'attestation de conformité

Un professionnel NF Habitat peut être demandeur de la marque NF Habitat HQE pour une maison.

CERTIFICATION EN DROIT D'USAGE GLOBAL

DEMANDE DE DROIT D'USAGE

+

AUDIT DE L'ORGANISATION DIAGNOSTIC SUR CHANTIERS

Les résultats des contrôles sont satisfaisants

=

ADMISSION DÉLIVRANCE D'UN CERTIFICAT DE DROIT D'USAGE POUR UNE DURÉE DE 3 ANS

› **La revue de Projet** a pour objectif de confirmer les choix du demandeur en matière d'objectifs à atteindre, vis-à-vis des exigences de la certification, afin que celles-ci ne remettent pas en cause le dépôt de PC.

› **L'Évaluation Projet** consiste à vérifier la conformité du dossier (DCE/devis finalisé) de l'opération aux exigences du référentiel.

› **L'Évaluation Marché** consiste à s'assurer que le dossier Marché répond aux exigences du référentiel de certification.

Elle permet de lever les non-conformités soulevées lors de l'Évaluation Projet et de vérifier que les variantes retenues par le Demandeur respectent les exigences de la certification recherchée.

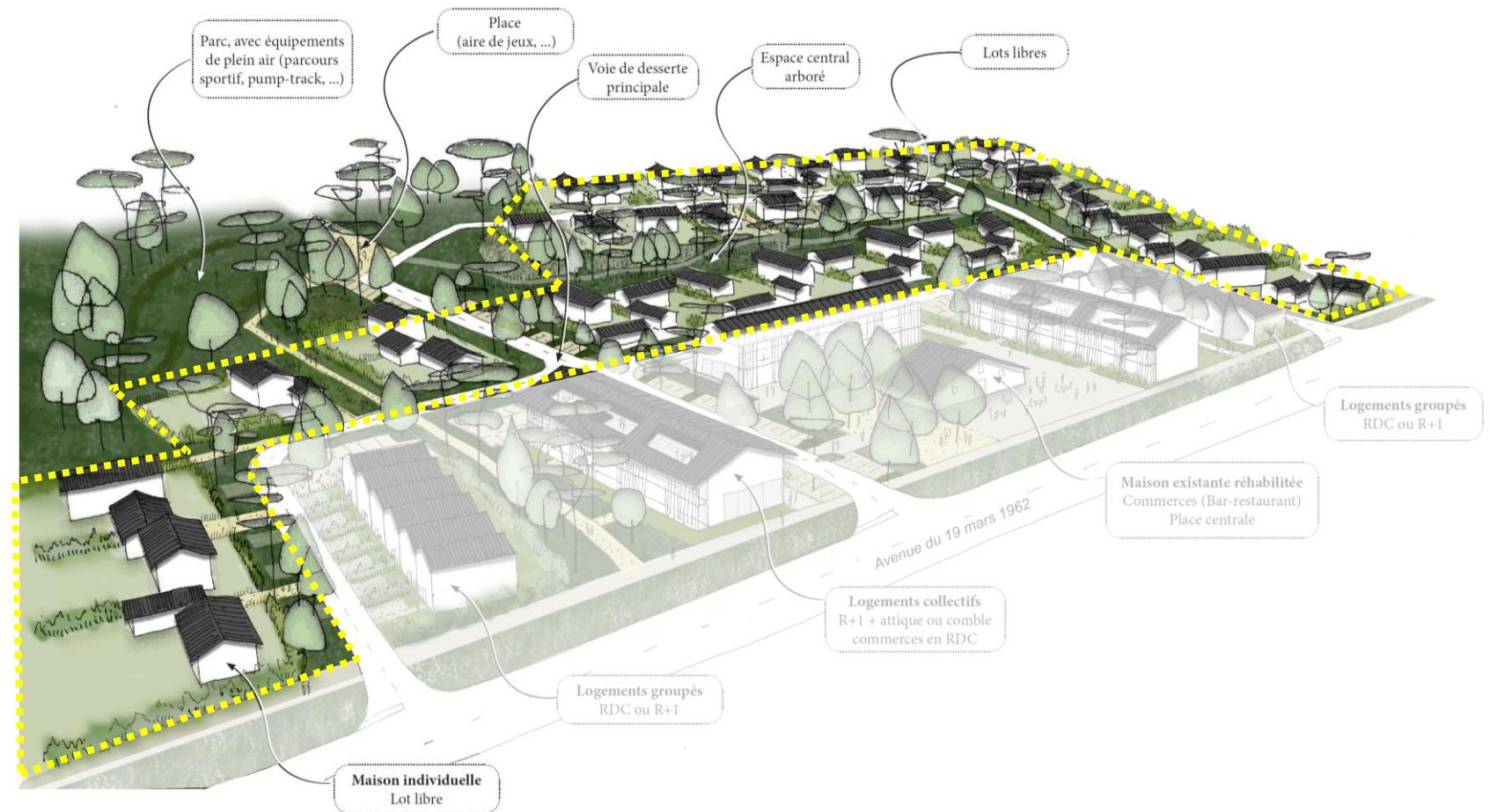
Ces missions sont réalisées par un évaluateur CERQUAL sur la base des documents du projet et font l'objet d'un rapport.

Un certificat nominatif numéroté officialise l'admission et permet d'utiliser la marque NF Habitat ou NF Habitat HQE.

Le professionnel peut, dès lors, vendre des maisons et opérations certifiées NF Habitat ou NF Habitat HQE.

Chaque maison bénéficie de l'attestation de conformité remise à la réception de la maison ou de l'opération.





4. PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES & ENVIRONNEMENTALES DE L'ÎLOT

- 4.1. Gestion du nivellement des lots individuels
- 4.2. Traitement des entrées charretières donnant sur l'espace public
- 4.3. Traitement du stationnement et des voies d'accès privées au sein de la parcelle
- 4.4. Prescriptions générales pour le traitement des clôtures
- 4.5. Prescriptions pour les limites sur rue (situation 1)
- 4.6. Prescriptions pour les limites donnant sur la zone humide en cœur de quartier (situation 2)
- 4.7. Prescriptions pour les autres limites latérales et arrière (situation 3)
- 4.8. Plantations et choix des essences

4. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES & ENVIRONNEMENTALES DE L'ÎLOT

4.1. Gestion du nivellement des lots individuels

- **Respecter le nivellement existant et ne pas créer de modelés de terrain artificiels**

- Un terrain à niveau fini, hauteur des entrées charretières depuis l'espace public (+/- les hauteurs de bordures) sera fourni aux acquéreurs.
- Les construction des maisons individuelles, garages et annexes doivent adapter autant que possible leurs niveaux de seuils au niveau fini livré.
- Tout aménagement de butte, remblais, talus ou tranchée, permettant d'assoir des construction ou des aménagements extérieurs, est interdit sur la parcelle.
- Sont également interdits les murs et ouvrages de soutènement maçonnés, ainsi que tout ouvrage en gabions et enrochements.
- Le site ayant dans l'ensemble de faibles à très faibles pentes, à l'échelle des maisons individuelles, les ouvrages de soutènement seront majoritairement non nécessaires. Cependant, si tel était le cas, ces ouvrages devront être de faible hauteur (moins de 40 cm), et traités sous forme de berlinoises bois, avec talus plantés à faibles pentes.

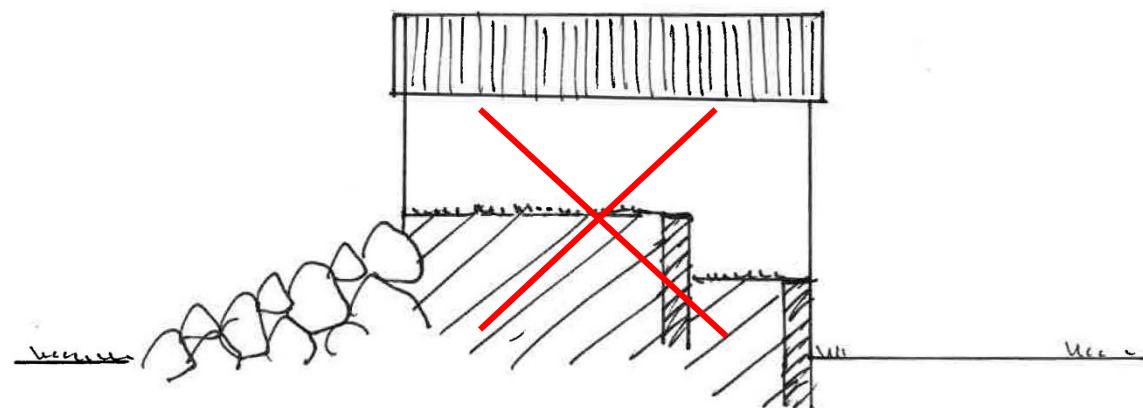


Schéma type d'une construction sur butte avec enrochement et soutènement : interdit



Enrochements : interdits



Gabions : interdits



Berlinoise bois de faible hauteur : autorisées uniquement en cas d'impossibilité de conserver la pente naturelle du terrain

4. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES & ENVIRONNEMENTALES DE L'ÎLOT

4.2. Traitement des entrées charretières donnant sur l'espace public

• Un traitement des entrées charretières qualitatif à la charge de l'aménageur

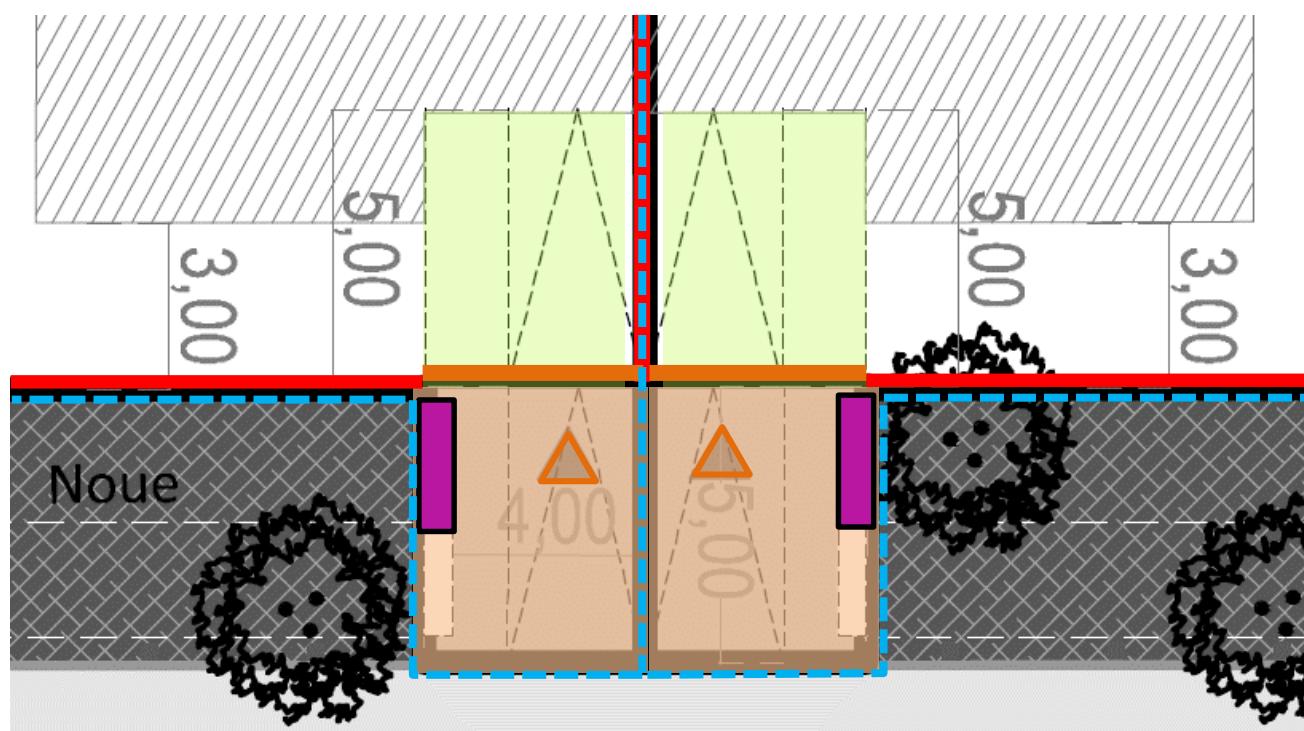
- Afin de garantir la cohérence et l'harmonie du paysage perçu depuis les rues du quartier, l'aménageur prends à sa charge :
 - le traitement des entrées charretières d'accès aux lots donnant sur l'espace public
 - les coffrets techniques, intégrant les boîtes aux lettres, en bordure de ces entrées charretières
- Ces aménagements sont compris dans le périmètre de la parcelle privée (et inclus dans le prix du lot),
- Cependant, ces aménagements doivent rester ouverts sur l'espace public, il est strictement interdit de clôturer leur limites donnant sur les voies ou sur les noues et bandes plantées. Les clôtures, portails et portillon devront se positionner à la limite de cette zone, côté intérieur, dans l'alignement du reste de la limite parcellaire donnant sur la voie. (voir dessin ci-dessous).
- Il est strictement interdit de modifier toute ou partie de es entrées charretières : revêtement de sol, bordures, muret technique, etc. En cas de travaux, impactant ces aménagements, ceux-ci devront être refaits à l'identique.



Enrobé base calcaire prévu en revêtement des entrées charretières



Typologie de murets techniques intégrant compteurs et boîte aux lettres



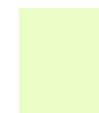
Entrées charretières traitées en enrobé base calcaire ou en résilles béton.



Coffrets techniques intégrant les coffrets réseaux et les boîtes aux lettres



Zone d'accès et/ou de stationnement à l'intérieur de la clôture, à traiter en matériaux perméables



Partie comprise dans le lot, livrée aménagée

Partie à aménager par l'acquéreur

Limites de propriétés



Limites pouvant être clôturées, selon les prescriptions ci-après



Limites pouvant accueillir un portail, et/ou un portillon, selon les prescriptions ci-après

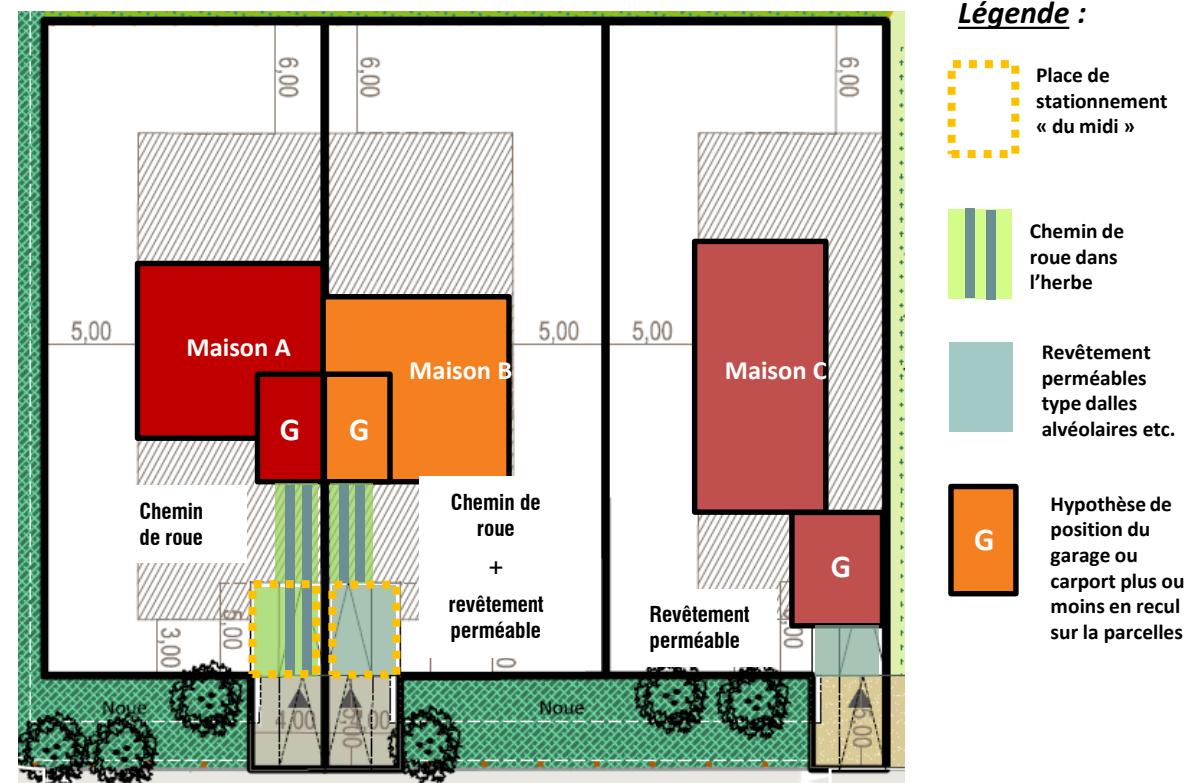


4. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES & ENVIRONNEMENTALES DE L'ÎLOT

4.3. Traitement du stationnement et des voies d'accès privées au sein de la parcelle

• Limiter l'imperméabilisation des sols en réduisant les surfaces minéralisées et en favorisant des revêtements poreux

- Quelque soit le retrait du garage vis-à-vis de l'espace public, celui-ci sera toujours dans l'axe des entrées charretières donnant sur l'espace public.
- En prolongement de l'entrée charretière, un espace tampon, pourra être aménagé côté intérieur de la parcelle, pour former 1 ou 2 place du midi selon les lots, traitée :
 - Soit en matériaux semi-perméables de type : dalles alvéolaires béton enherbées ou remplies de graviers, pavés à joints enherbés avec pose sur sable, voire calcaire compacté mécaniquement sans liant hydraulique.
 - Soit sous forme sous de chemin de roue.
- Si le garage est en recul de cette zone tampon, l'accès au garage devra également être le plus perméable possible afin de favoriser l'infiltration naturelle des eaux sur la parcelles. La largeur de cet accès sera limitée à 3 m (hors cheminements piétons). Les chemins de roues seront privilégiés, ou à défaut un revêtement de sols perméable en continuité de celui prévu sur l'espace tampon.
- A l'exception de ces accès, des terrasses et cheminements piétons, le reste de la parcelle devra être autant que possible conservé en pleine terre. Le taux minimum de surface conservé en pleine terre est fixé à 0,4 (soit 40% de la surface totale de la parcelle). Les aires de stationnement et voie d'accès, même en revêtements semi-perméables ne sont pas considérées comme pleine terre.
- Le coefficient de Biotope de Surface (CBS) est fixé à 0.5. Dans ce cadre les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés pourront être pris en compte avec une pondération (cf. PLUI).



Exemples de différents positionnements des garages et types de traitement des accès carrossables



Exemples de chemin de roue béton avec abords enherbés / ou engravillonnés

Typologies de matériaux semi-perméables utilisables pour les accès voitures



Pavés à joints enherbés



Dalles alvéolaires béton enherbées



Dalles alvéolaires béton engravillonnées



Dalles alvéolaires PVC engravillonnées



Mélange terre pierre



Calcaire compacté / castine

4. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES & ENVIRONNEMENTALES DE L'ÎLOT

4.4. Prescriptions générales pour le traitement des clôtures

• Favoriser des clôtures perméables doublées de végétation

- De manière générale, on privilégiera des clôtures ajourées aux clôtures opaques, doublées de plantations de haies arbustives mixtes (d'essences variées) et/ou de plantes grimpantes palissées sur les clôtures pour gérer l'intimité des parcelles.
- On favorisera des matériaux d'aspect simples et naturels de type métal et bois, et on proscritra les matériaux artificiels et banalisants de type PVC, plastique etc.

• Matériaux interdits :

- Les mur maçonnés et palissades pleines sont interdits sur l'ensemble des limites parcellaire (à l'exception des murs maçonnés sur les limites latérales dans le prolongement des constructions existantes).
- Sont interdits également les matériaux suivants :
 - Les panneaux bétons préfabriqués, panneaux de bois tressés, panneaux PVC
 - Tous types de toiles plastiques, canisses, lames PVC, en doublage des clôtures
 - Les soubassements bétons émergents au dessus du niveau du sol fini, y compris pour les clôtures à panneaux rigides. La cas échéant ils seront arasés.
 - Les panneaux rigides à maille treillis soudés autres que gris moyens (RAL 7030 / 7037)
 - Seules les lames en bois sont autorisées en doublage des panneaux rigides à maille treillis soudés. Tout autre type de doublage (lames PVC, toiles plastiques etc.) sont strictement interdits.



Panneaux béton préfabriqués



Panneaux bois tressés préfabriqués



Panneaux treillis soudés
Soubassement béton
Lames PVC



Autres teintes que gris moyen



Toiles d'occultation



Canisses PVC

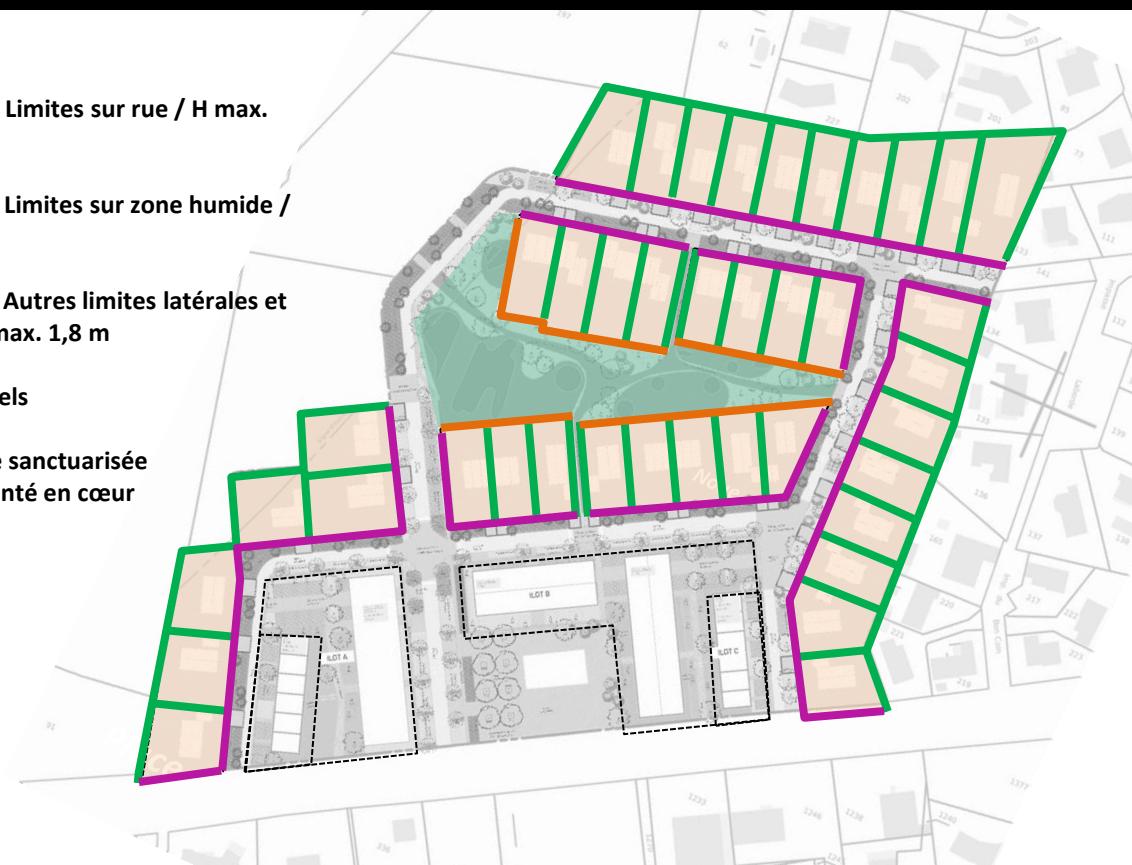
— Situation A – Limites sur rue / H max. 1,5m

— Situation B – Limites sur zone humide / H max. 1,8m

— Situation C – Autres limites latérales et arrières / H max. 1,8 m

□ Lots individuels

■ Zone humide sanctuarisée et square planté en cœur de quartier



• La recherche d'une cohérence et d'une harmonie d'ensemble

- L'idée générale est de favoriser une cohérence et une harmonie à l'échelle du quartier, en particulier en ce qui concerne les limites sur voiries, qui participent directement à la qualité du paysage des rues. Aussi, une typologie de clôture bien spécifique est prescrite sur cette limite.
- De même qu'une autre typologie bien spécifique est prescrites sur les limites donnant sur la zone humide en cœur de quartier, en cohérence avec la qualité paysagère des lieux.
- Pour les autres limites latérales et arrières, une palette un peu plus large est prescrite.

4. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES & ENVIRONNEMENTALES DE L'ÎLOT

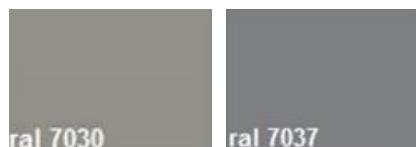
4.5. Prescriptions pour les limites sur rue (situation A)

• Une cohérence d'ensemble des clôtures sur rue

- Les clôtures sur rues sont limitées à une hauteur maximale de 1,5 m.
- Afin de favoriser une harmonie et une cohérence d'ensemble, toutes les clôtures sur rue seront composées de clôtures à panneaux métallique rigides - treillis soudés.
- Leur teinte sera de type gris-moyen parmi les nuances suivantes : RAL 7030 (gris pierre) ou RAL 7037 (gris poussière). Toute autre teinte est exclue.
- Afin de garantir l'intimité des jardins, ces clôtures seront :
 - Soit doublées de lames de bois (de préférence ajourées, avec enlèvement d'1 lame sur 2).
 - Soit non doublées. Dans ce cas on privilégiera les profils de clôtures droits sans plis de renfort.
- Dans tous les cas, les clôtures seront nécessairement doublées de plantes grimpantes et/ou de haies d'arbustes mixtes côté intérieur de la parcelle, en s'inspirant de la palette végétale présentée ci-après (cf. Paragraphe 4.8)
- Les soubassements et bordures bétons de fixation de la clôture émergent au dessus du niveau du sol fini sont interdits. Si soubassement béton, celui-ci devra être parfaitement arasé.
- Le doublage de clôtures par un dispositif occultant de toute type (toiles d'occultations, canisses, panneaux bois, etc.) est interdit (cf. Paragraphe 4.4)



TYPE 1



Teintes RAL possibles



Panneau rigide treillis soudé
À profil droit (RAL 7030)



Panneau rigide treillis soudé
avec pli de renfort + lames bois



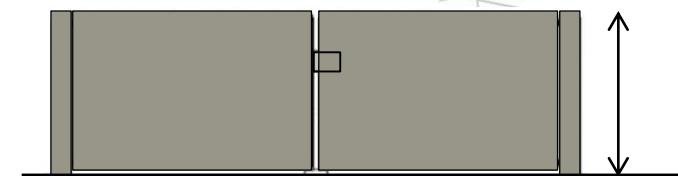
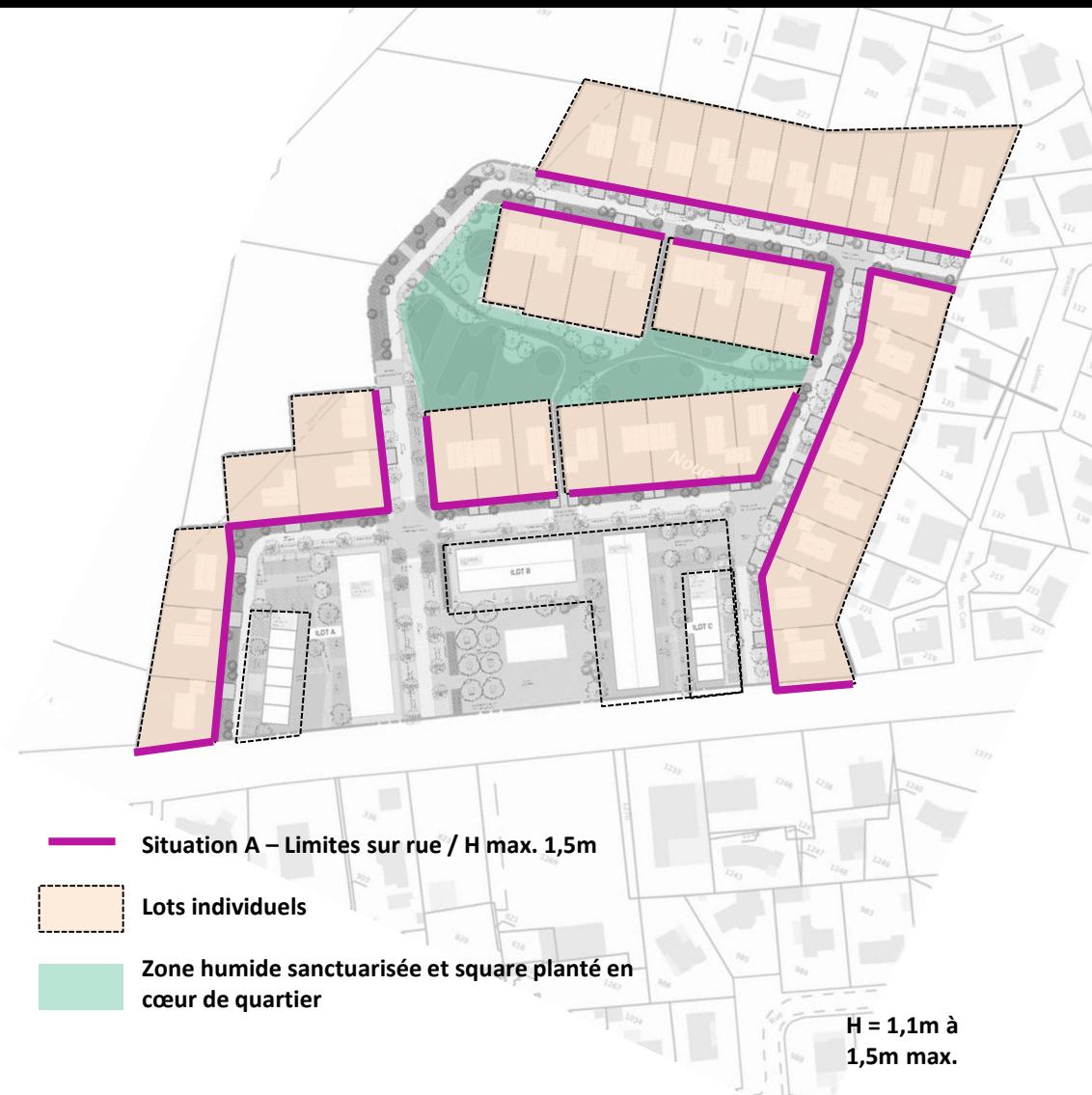
Panneau rigide treillis + lames bois ajourées

4. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES & ENVIRONNEMENTALES DE L'ÎLOT

4.5. Prescriptions pour les limites sur rue (situation A)

• Le choix des portails sur rue

- En limite sur rue, des portails d'accès véhicule, complétés ou pas de portillons, pourront être implantés au droit des entrées charretières - de 4 à 5 mètres de large selon les lots - sur tout ou partie de la largeur de ces entrées charretières (cf. paragraphe 4.2)
- Les portails et portillons sur rue sont limités à une hauteur maximale de 1,5m. Leur hauteur devra être alignée sur celle de la clôture, ou légèrement plus basse (1,1 m minimum). Elle ne pourra pas être supérieure à celle de la clôture.
- Afin de garantir la cohérence d'ensemble des limites sur rues, les portails seront de même teinte que les clôtures : gris moyen RAL 7030 (gris pierre) ou RAL 7037 (gris poussière).
- Les portails pourront être avec ouvrants battants, ou coulissants. Ils seront de préférence ajourés à barreaudage métallique vertical thermolaqué. Ils pourront également être pleins en métal lisse thermolaqué. Les portails et portillons en PVC sont interdits.
- Si des portillons d'accès sont prévus sil seront soit :
 - Soit dans la même matérialité que le portail : hauteur, couleur, aspect (plein ou barreaudage)
 - Soit dans la même matérialité et dans la continuité de la clôture grillage treillis soudé : hauteur, couleur, aspect (avec remplissage de lames de bois le cas échéant)
- Le doublage des portails et portillons par un dispositif occultant type toiles d'occultations, canisses, panneaux bois, etc. est interdit, (cf. Paragraphe 4.4) en dehors d'un doublage par une plaque de métal plein, thermolaquée dans le même RAL que la clôture.



Portillon intégré dans une clôture panneaux rigides treillis soudé avec lames bois



Teintes RAL possibles



Portail métallique à barreaudage vertical thermolaqué RAL 7037



Portail métallique plein, lisse, thermolaqué RAL 7030

4. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES & ENVIRONNEMENTALES DE L'ÎLOT

4.6. Prescriptions pour les limites donnant sur la zone humide en cœur de quartier (situation B)

• Une cohérence d'ensemble des clôtures donnant sur la zone humide

- Toutes les clôtures latérales et arrières sont limitées à une hauteur maximale de 1,8 m, y compris celles donnant sur la zone humide en cœur de quartier.
- Afin de garantir la cohérence paysagère de cet espace particulier, une seule typologie spécifique est prescrite pour les clôtures donnant sur ces zone humide en cœur de quartier :
 - Clôtures ganivelles (piquets de bois de châtaigner) qui devront être fixées sur poteaux métallique ou poteaux bois complété de câbles tendus, assurant la parfaite solidité de la clôture dans le temps. (TYPE 2)
 - Si des portillons sont réalisés au sein de cette clôture, il devront être également habillés de ganivelles
 - Le doublage de clôtures par un dispositif occultant de toute type (toiles d'occultations, canisses, panneaux bois, etc.) est interdit (cf. Paragraphe 4.4)
 - On favorisera la plantation d'une haie d'arbustes mixte côté intérieur de la parcelle, qui pourra être doublée de plantes grimpantes, en s'inspirant de la palette végétale présentée ci-après (cf. Paragraphe 4.8)

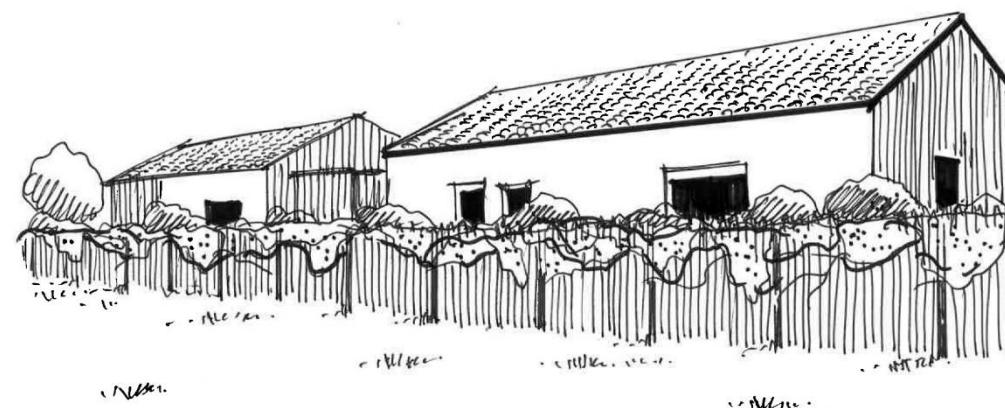
TYPE 2



Ganivelles + poteaux bois et fils métalliques



Ganivelles + structure métallique



Exemple de clôture, simple et économique, formée de poteaux + fils métalliques tendus habillés de ganivelles + plantes grimpantes

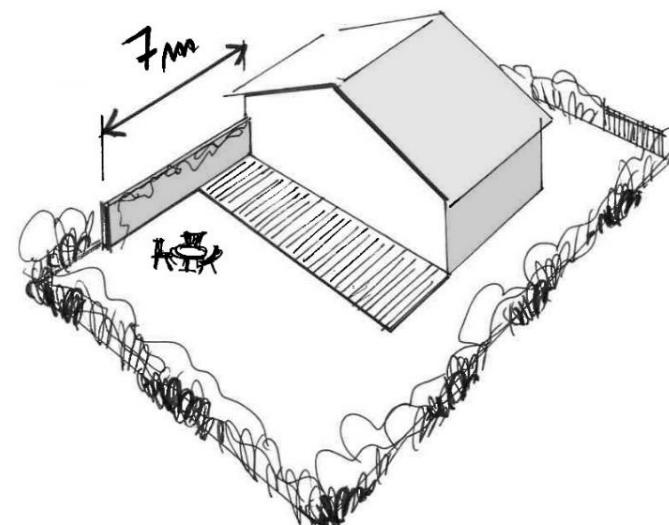
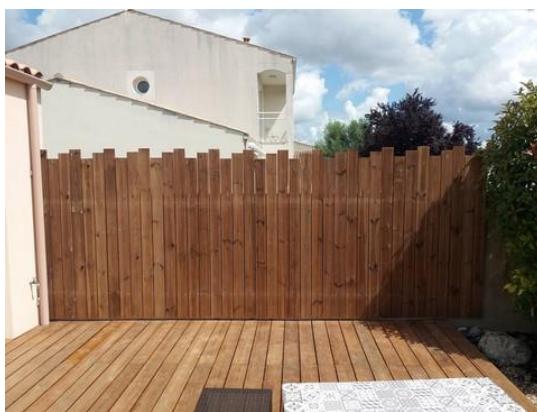
4. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES & ENVIRONNEMENTALES DE L'ÎLOT

4.7. Prescriptions pour les autres limites latérales et arrière (situation C)

- Les clôtures latérales et arrières sont limitées à une hauteur maximale de 1,8 m.
- Les murs maçonnés et palissades pleines sont interdites de façon générale, sauf cas suivant :
 - Sont autorisés les murs dans le prolongement de l'habitation, uniquement lorsque celle-ci est implantée en limite séparative. Dans ce cas ces murs auront une longueur de 7 mètres maximum à partir du nu extérieur de la façade arrière. Ils seront enduits dans même teinte que l'habitation.
- Afin de favoriser l'harmonie du traitement des limites les typologies suivantes sont prescrites, pour l'ensemble des clôtures mitoyennes latérales et arrières, à l'exception de celles donnant sur la zone humide en cœur de quartier, où une typologie unique sera à mettre en œuvre. Ces typologies (détaillées ensuite) sont les suivantes :
 - TYPE 1 / Les clôtures de même typologie et de même teinte que celles donnant sur l'espace public
 - TYPE 2 / Les clôtures ganivelles fixées sur une structure de poteaux de bois ou métal,
 - TYPE 3 / Les palissades bois, à bardage vertical, de préférence ajourées
 - TYPE 4 / Les grillage à maille simple torsion, sur poteaux bois ou métal
- Le doublage de clôtures par un dispositif occultant de tout type (toiles d'occultations, canisses, panneaux bois, etc.) est interdit (cf. Paragraphe 4.4)
- On favorisera la plantation d'une haie d'arbustes mixte côté intérieur de la parcelle, qui pourra être doublée de plantes grimpantes, en s'inspirant de la palette végétale présentée ci-après (cf. Paragraphe 4.8)



Exemple de clôtures pleine en limite séparative sur 7m de long maxi :



Autorisé uniquement si la maison est en limite séparative :

Mur maçonné et enduit, sur une longueur de 7 mètres à partir du nu extérieur de la façade arrière, pour assurer une intimité avec le voisinage (au droit d'une terrasse notamment).

4. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES & ENVIRONNEMENTALES DE L'ÎLOT

4.7. Prescriptions pour les autres limites latérales et arrière (situation C)

TYPE 1

- **TYPE 1 : Clôtures métallique à panneaux rigide - treillis soudés :**
 - Soit doublées de lames de bois, de préférence ajourées
 - Soit non doublées. Dans ce cas la clôture sera nécessairement doublée côté intérieur de plantations : grimpantes et/ou haies d'arbustes mixtes (cf. palette végétale Paragraphe 4.8)
- Les soubassements et bordures bétons de fixation de la clôture émergent au dessus du niveau du sol fini sont interdits. Si soubassement béton il y a celui-ci devra être parfaitement arasé
- Le doublage de clôtures par un dispositif occultant de toute type (toiles d'occultations, canisses, panneaux bois, etc.) est interdit (cf. Paragraphe 4.4)



Teintes RAL possibles



- Situation C – Autres limites latérales et arrières / H max. 1,8 m
- ▭ Lots individuels
- ▭ Zone humide sanctuarisée et square planté en cœur de quartier

TYPE 2



Ganivelles + poteaux bois et fils métalliques



Ganivelles + structure métallique

- **TYPE 2 : Clôtures ganivelles (piquets de bois de châtaigner) qui devront être fixées sur poteaux métallique ou poteaux bois complété de câbles tendus, assurant la parfaite solidité de la clôture dans le temps.**
- La clôture sera nécessairement doublé côté intérieur de plantations : grimpantes et/ou haies d'arbustes mixtes (cf. palette végétale Paragraphe 4.8)

4. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES & ENVIRONNEMENTALES DE L'ÎLOT

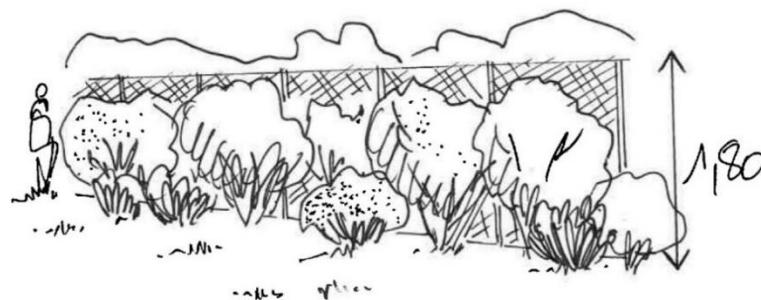
4.7. Prescriptions pour les autres limites latérales et arrière (situation C)

TYPE 4

- **TYPE 4** : Grillage à maille torsadées, sur poteaux bois ou métal. La finition du haute de clôture pourra être droite ou à la parisienne. Teinte grillage + poteaux de couleur gris clair à gris moyen
- Le grillage sera nécessairement doublé côté intérieur de plantations : grimpantes et/ou haies d'arbustes mixtes (cf. palette végétale Paragraphe 4.8)



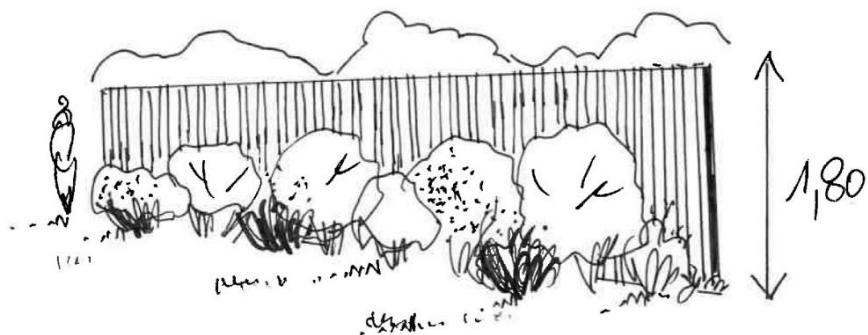
Finition haute simple + grimpante



TYPE 3

- **TYPE 3** : Les palissades bois, à bardage vertical, de préférence ajourée.
- On favorisera la plantation d'une haie d'arbustes mixte côté intérieur de la parcelle, qui pourra être doublée de plantes grimpantes

Différentes typologies de palissades bois à bardages verticaux ajourés



- Situation C – Autres limites latérales et arrières / H max. 1,8 m
- ▭ Lots individuels
- ▭ Zone humide sanctuarisée et square planté en cœur de quartier

4. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES & ENVIRONNEMENTALES DE L'ÎLOT

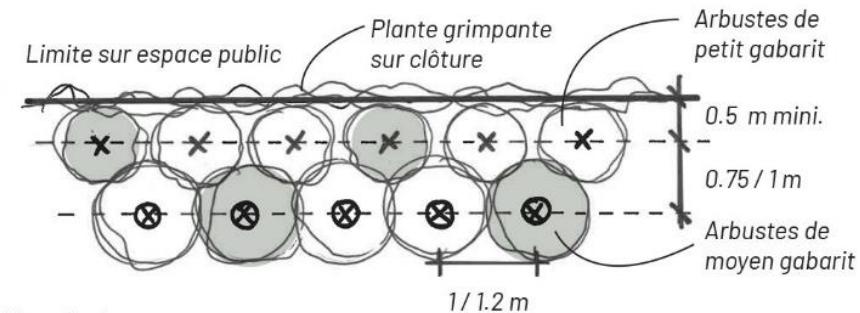
4.8. Plantations et choix des essences

• Les haies pluristratifiées en limite de parcelle

- La plantation des haies en limite de parcelle devra respecter le Code civil : pas de végétaux de plus de 2 m de haut à moins de 2 m d'une limite de propriété.
- Les arbustes choisis devront être d'un développement modéré, adapté au contexte, permettant autant que possible d'éviter d'avoir à les tailler et de conserver leur port naturel
- Les haies mono-spécifiques de Thuya, Laurier palme, et Photinia, qui forment à terme de véritable palissade végétales difficiles à maîtriser, sont interdites.
- On favorisera les haies mixte, composées de diverses essences, plus favorables à la biodiversité que les haies monospécifiques. Ces haies pourront associer essences à feuillages caducs et essences à feuillages persistants.
- Si l'espace disponible le permet, on pourra favoriser des haies plantées en quinconce sur 2 rangs, permettant d'installer au premier plan des arbustes plus bas et en arrière plan des arbustes plus haut, en mélangeant essences caduques et persistantes.
- Les haies pourront être doublées de plantes grimpantes installées sur les clôtures, qui offrent l'avantage de pousser vite et de rapidement garantir l'intimité de la parcelle.



Vue de face : l'alternance des arbustes persistant permet en hivers de garantir l'intimité du jardin sur 2 plans visuels, tout en permettant une grande diversité d'espèces.



Vue de dessus

Exemple de haie mixte 2 rangs en quinconce, associant arbustes de petits et de moyens gabarits et feuillages caduques et persistants (1/3 des sujets).

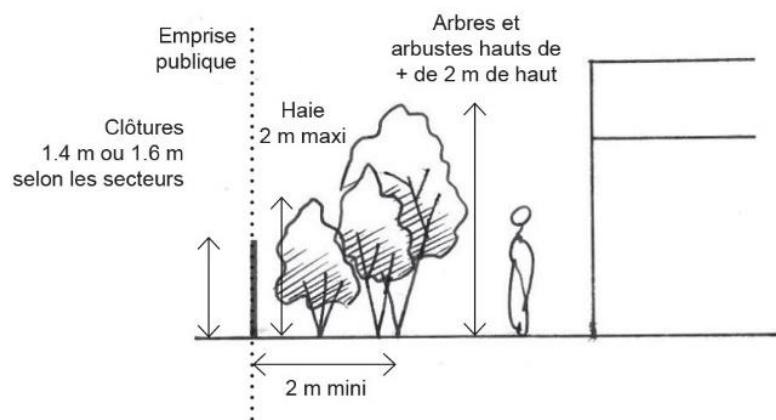


Schéma des règles de plantations en limite de parcelle, dans le cas d'une haie en sur plusieurs rangs pluristratifiée



Exemple de haie mixte à port libre

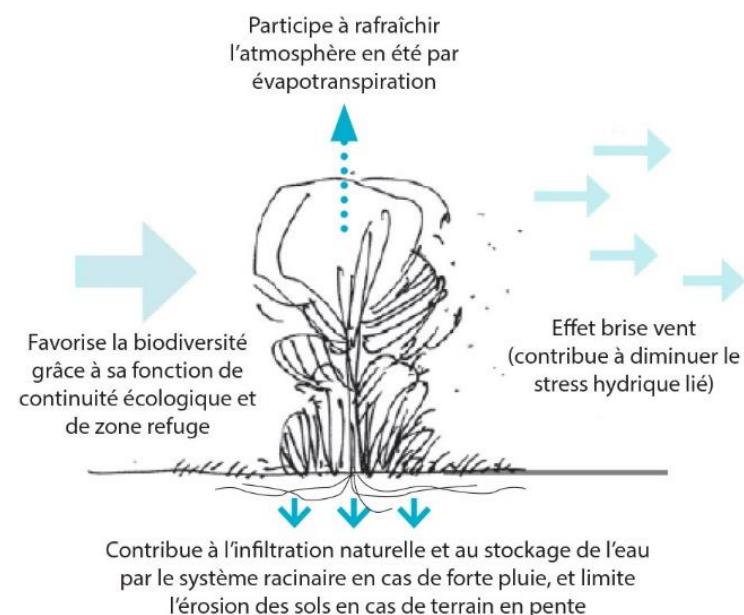


Schéma de la fonction écologique des haies

4. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES & ENVIRONNEMENTALES DE L'ÎLOT

4.8. Plantations et choix des essences

• Choisir palette végétale diversifiée, composée d'une bonne proportion d'essences locales

Favoriser une palette végétale composée d'une bonne proportion d'essences locale offre de nombreux avantages : s'intégrer au mieux dans son environnement ; favoriser les chances de reprise et de développement à long terme de végétaux (par définition adaptés aux conditions de sol et de climat) ; favoriser la biodiversité. En effet, les essences autochtones sont beaucoup plus attractives pour la faune sauvage que les espèces ornementales.

➤ Pour chaque strate végétale, on pourra s'inspirer des palettes d'essences ci-après.

Les arbres : La plantation de 1 arbre de haute tige, minimum par lot, est obligatoire (cf. PLUI)

Essences de grand développement



Tilia x euchlora
Tilleul de Crimée



Quercus robur
Chêne pédonculé



Quercus pyrenaica
Chêne tauzin



Betula pendula
Bouleau commun

Essences de petit développement



Sorbus aucuparia
Sorbier des oiseleurs



Acer ginalaa
Erable du fleuve Amour



Prunus cerasifera
Prunier myrobolan



Sambucus nigra
Sureau noir

Exigences en matière d'ensoleillement : ○ Soleil ● Mi-ombre ● Ombre

Les arbustes pour haies, massifs et bandes plantées



Aubépine monogyne
Crataegus monogyna



Arbousier
Arbustus unedo



Bourdaine
Frangula alnus



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea



Eglantier
Rosa canina



Filaire à feuilles étroites
Phyllirea angustifolia



Fusain d'Europe
Euonymus europaeus



Genêt à balais
Cytisus scoparius



Hortensia à feuilles de Chêne
Hydrangea quercifolia



Laurier tin
Viburnum tinus



Lilas
Seringa vulgaris



Nandina vert
Nandina domestica



Noisetier sauvage
Coryllus avellana



Oranger du Mexique
Choisya ternata



Prunellier
Prunus spinosa



Saule osier
Salix purpurea



Troène d'Europe
Ligustrum vulgare



Vione obier
Viburnum opulus



Vione lantane
Viburnum lantana

Les plantes grimpantes



Bignone
Clematis montana



Chèvrefeuille
Lonicera periclymenum



Jasmin
Jasminus sp.



Rosier grimpant
Rosa sp.



Clématite persistante
Clematis montana

Les couvres sols



Hedera helix
Lierre



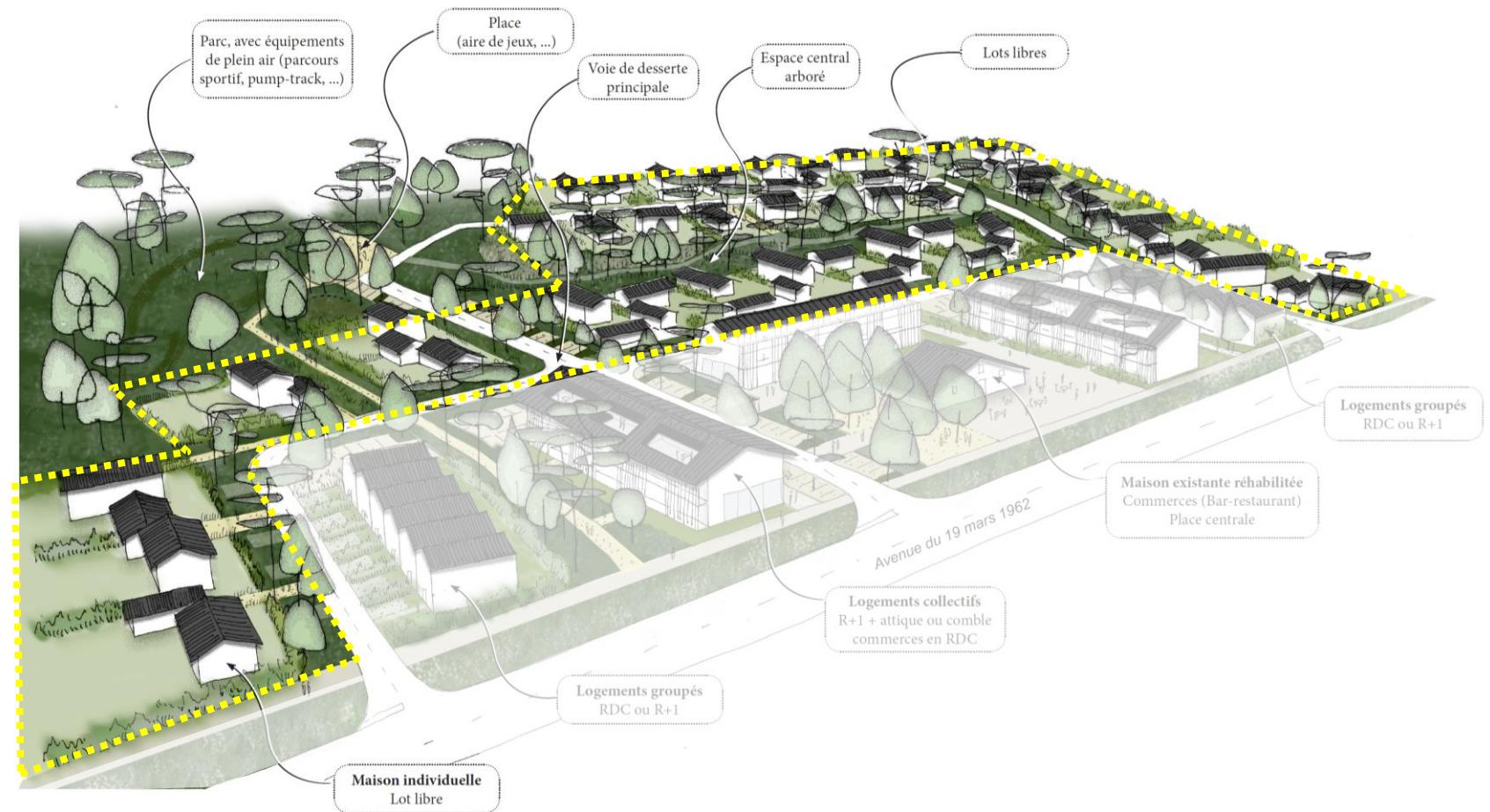
Thymus serpyllum
Serpolet



Vinca minor
Petite pervenche



Erica sp.
Bruyère couvre sol



5. PRESCRIPTIONS PLUVIALES

Etant donné l'aptitude du sol à l'infiltration et l'absence de remontée de nappe, les modalités de collecte et de transit des eaux pluviales devront prioriser l'infiltration au droit de chaque ouvrage constitutif du réseau (regards sans fond, noues d'infiltration, drains en lieu et place de canalisations classiques).