

Prescriptions :

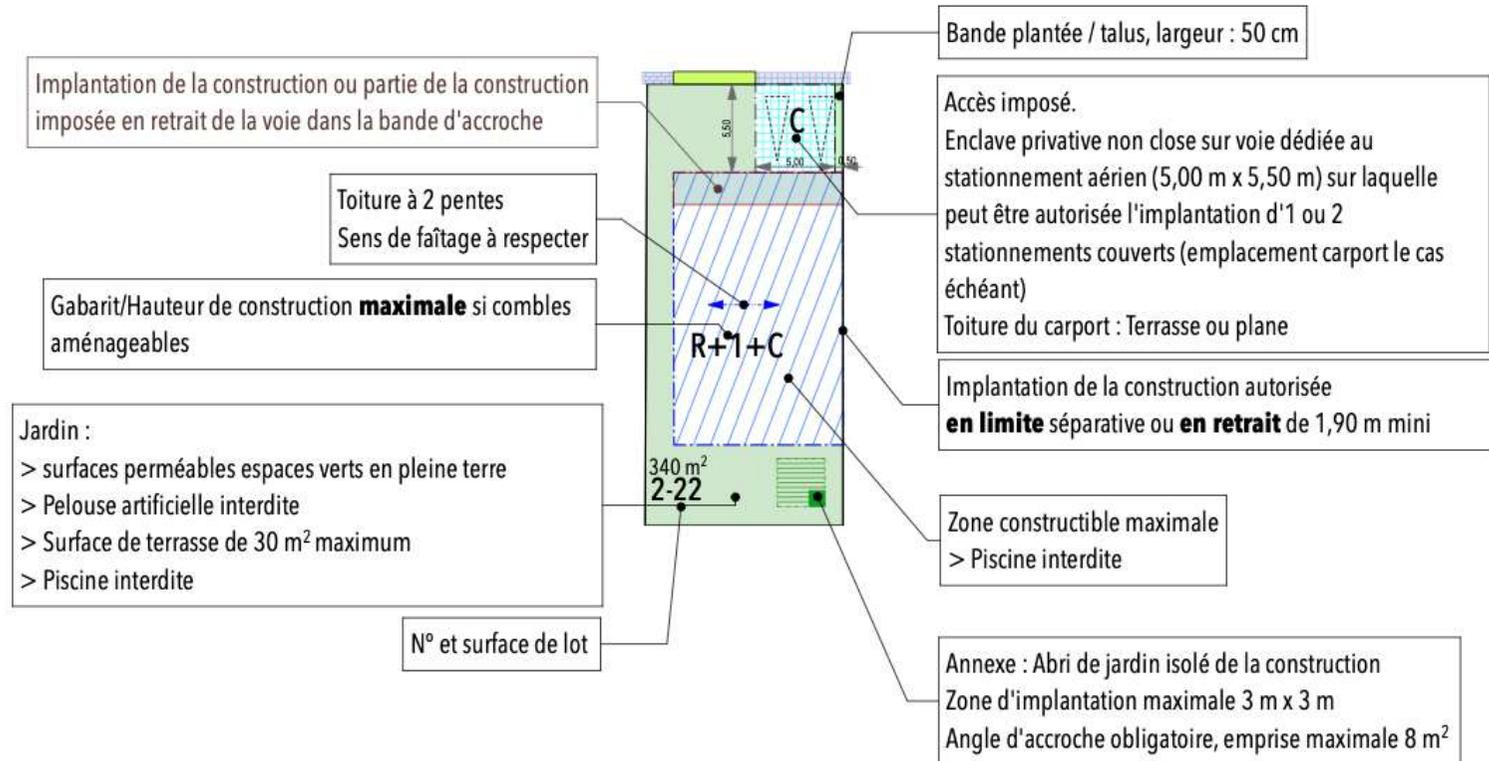
2. Implantation des constructions y compris les annexes

• Cas 1 :

Principes retenus :

- ✓ Implantation dans la zone constructible.
- ✓ Bande d'accroche de la construction imposée
- ✓ **Orientation des sens de faitage et typologies de toiture à respecter**
- ✓ **Maîtriser la localisation et l'emprise au sol des annexes autorisées :**

- **Cas 1 – 2-11 à 2-17,**
 Implantation des abris de jardin **détachés** de la construction, à **1m** des limites séparatives.



Nota : Dans tous les cas les acquéreurs et concepteurs se reporteront au plan de vente du géomètre

2. Constructions mitoyennes

Les hauteurs pourront être modulées en fonction des projets mitoyens déposés.
 Une hauteur de façade commune sera recherchée afin d'harmoniser les constructions et gérer les accroches des constructions (égout de toit, acrotères, bandeaux, chéneaux...).

Prescriptions :

2. Implantation des constructions y compris les annexes

• Cas 2 :

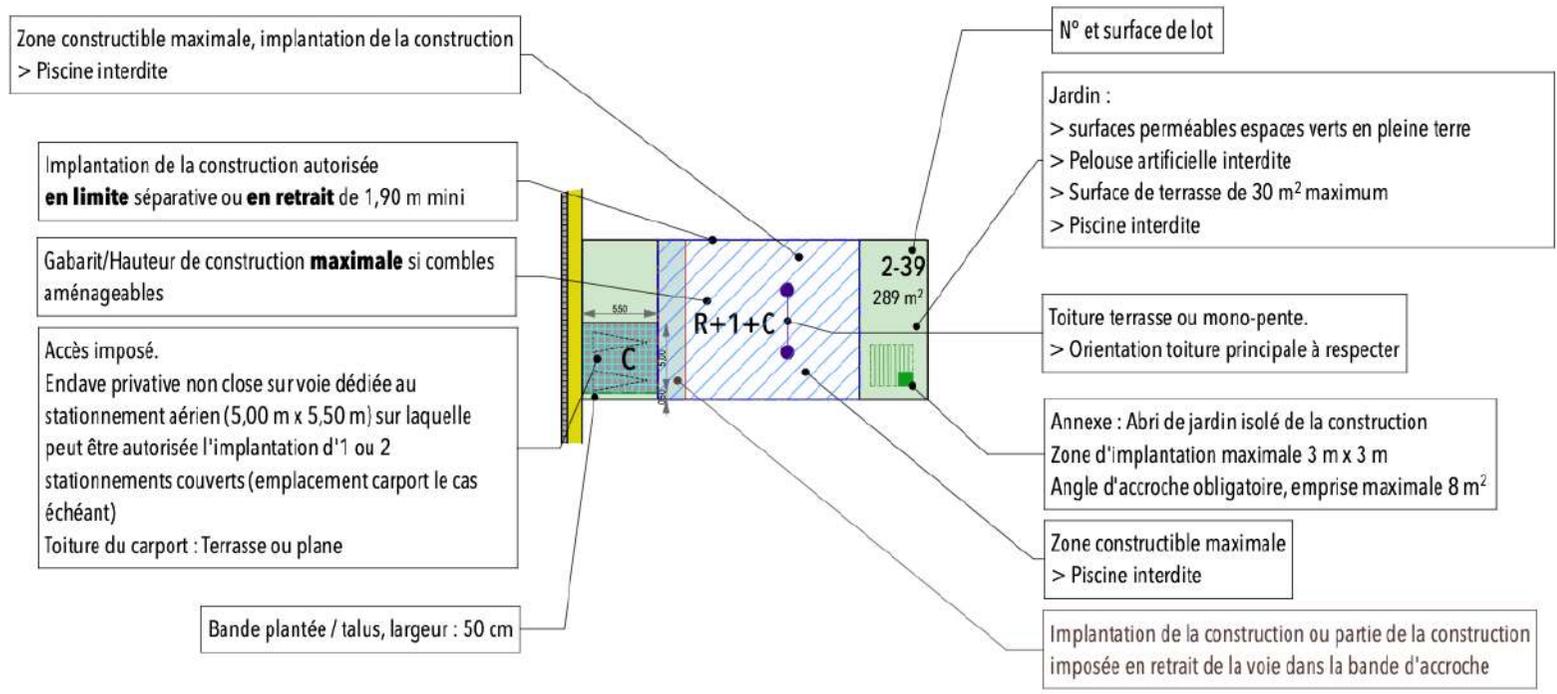
Principes retenus : Lots individuels

- ✓ Implantation dans la zone constructible.
- ✓ Bande d'accroche de la construction imposée
- ✓ Orientation des sens de faîtage et typologies de toiture à respecter
- ✓ Maîtriser la localisation et l'emprise au sol des annexes autorisées :

- Cas 2 – 2-1 à 2-6 à 2-10, 2-30 à 2-34, 2-37 à 2-41

Implantation des abris de jardin **détachés** de la construction, à **1m** des limites séparatives.

Nota : Pour les lots 2-1 à 2-5, 2-87, les carports ne sont pas autorisés sur l'enclave privative.



Nota : Dans tous les cas les acquéreurs et concepteurs se reporteront au plan de vente du géomètre

2. Constructions mitoyennes

Les hauteurs pourront être modulées en fonction des projets mitoyens déposés. Une hauteur de façade commune sera recherchée afin d'harmoniser les constructions et gérer les accroches des constructions (égout de toit, acrotères, bandeaux, chéneaux...).

Volumétrie des constructions

Envoyé en préfecture le 18/09/2025
 Reçu en préfecture le 18/09/2025
 Publié le
 ID : 035-200064483-20250915-2025_09_15_01-DE

Objectifs :

- **Proposer et afficher** des formes innovantes respectueuses de l'identité de Châteaugiron tendant vers des performances énergétiques.
- **Composer** un ensemble architectural cohérent et le plus compacte possible.
- **Rechercher** des solutions ingénieuses dans un souci de qualité des espaces.
- **Personnaliser** les projets et offrir une diversité des volumes en exprimant une hiérarchie des éléments de construction entre le volume principal et les volumes secondaires.
- **Limiter** les volumes aux dimensions excessives et présentant des volumes déséquilibrés.

Prescriptions :

1. Hauteur des constructions



Principes retenus :

La hauteur maximale des constructions sera limitée à un **gabarit maximum** en :

- **RDC + 1 étage + combles (aménageables)**
- **Annexes dont carport : 3,5 mètres** au point le plus haut



- **Abris de jardin : 2,5 mètres** au point le plus haut



Les façades représenteront une hiérarchie des éléments de la construction entre le volume principal, les volumes secondaires et les espaces semi-privés.

Nota : Dans tous les cas les acquéreurs et concepteurs devront se reporter au plan de vente du géomètre

2. Constructions mitoyennes

Les hauteurs pourront être modulées en fonction des projets mitoyens déposés. Une hauteur de façade commune sera recherchée afin d'harmoniser les constructions et gérer les accroches des constructions (égout de toit, acrotères, bandeaux, chéneaux...)

Objectifs :

- **Afficher** une volumétrie de projets contemporains ordonnancés et composés à l'échelle du quartier.
- **Affirmer l'écriture des toits** comme une façade visible à part entière (perceptions des vues proches et lointaines) selon la topographie.
- **Favoriser** l'insertion des lignes de toits dans le paysage et la perception du bâti depuis les espaces publics.
- **Permettre** une meilleure gestion des mitoyennetés et rechercher des proportions harmonieuses;
- **Proposer** une sectorisation par rues et courées

Prescriptions :

2. Toitures principales et volumes secondaires



Principes retenus en faveur du contexte et de la maîtrise du projet :

> Une écriture des toitures principales imposée

Secteur sud :

- Lots 2-11 à 2-17, 2-42 à 2-50 2-61 à 2-67 : **Toiture à double pente avec faîtage parallèle à la voie.**
 - ✓ Volumes secondaires : toiture terrasse ou plane ou mono pente (inclinaison de 10° maximum)
- Lots 2-51 à 2-54 : **Toiture à double pente avec faîtage perpendiculaire ou parallèle à la voie**
 - ✓ Volumes secondaires : toiture terrasse ou plane ou mono pente (inclinaison de 10° maximum)
- Lots 2-1 à 2-10, 2-18 à 2-41, 2-55 à 2-60 et 2-68 à 2-87 : **Toiture terrasse (ou plane) ou mono pente (inclinaison de 10° maximum)**
 Hauteur de la façade point haut parallèle à la voie et/ou favorisant la pose de panneaux solaires.
 - ✓ Volumes secondaires : toiture terrasse ou plane ou mono pente (inclinaison de 10° maximum)
- Lots 2-24, 2-78 et 2-87 : **Toiture terrasse (ou plane) ou mono pente (inclinaison de 10° maximum).**
 - ✓ Volumes secondaires : toiture terrasse ou plane ou mono pente (inclinaison de 10° maximum)
 - ✓ Lots 2-24, 2-78 et 2-87. L'orientation de la mono pente n'est pas imposée.

Toitures : Volumes annexes



Principes retenus :

> Une écriture des toitures des volumes et/ou annexes imposée

- Toiture terrasse ou plane (% de pente jusqu'à 7% maximum).

Les éléments de toiture des carports proposeront des lignes épurées.

Les abris de jardin seront à toiture plane (ou similaire), intégrant une faible pente.



3. Toitures : Panneaux photovoltaïques

- **Anticiper à minima la mise en œuvre** sous réserve d'une orientation favorable : Surcharges en toiture, matériaux d'isolation adaptés et compatibles avec la mise en œuvre, fixations, matériaux de couverture adaptés, étanchéité à l'air de l'enveloppe...
- Utiliser et installer des panneaux photovoltaïques sur le toit terrasse non accessible.
- **Pose en toiture secondaire privilégiée** sous réserve de vérification des effets d'ombrage.
- **Concilier intégration architecturale et performance énergétique** (composition, assemblage des panneaux en proportion et dimension, volume et couleur) avec le même soin que les ouvertures des façades, en toiture principale ou en surimposition.
- **Limiter leur impact visuel** (recul suffisant, masquage de la structure...).

Objectifs :

- **Préserver** une harmonie visuelle de l'ensemble du quartier.
- **Assurer** une cohérence et une harmonie des constructions à travers une expression architecturale appropriée.
- **Valoriser** la composition architecturale et l'espace environnant en évitant tout effet décoratif.
- **Utiliser** la couleur pour les façades et permettre la mise en valeur des volumes et des éléments d'architecture d'accompagnement.
- **Assurer** une bonne lecture des volumétries et la mise en valeur des éléments d'accompagnement des façades (balcons, loggias, structures porteuses, bandeaux...).

Prescriptions :

| | |
|---|--|
| 1. Percements - Ouvrants et fenêtres | <p>Les ouvertures, portes et fenêtres sont des éléments essentiels de la façade.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les ouvertures seront pensées selon l'orientation des façades et le programme de chaque projet en privilégiant le sud-est et le sud-ouest pour récupérer les apports solaires en hiver et les réduire en été et tiendront compte des vis-à-vis. • Leurs formes et proportions seront équilibrées pour composer l'ensemble architectural de la maison. • Un juste rapport de proportion hauteur/largeur et pleins/vides sera retenu. • Une même teinte sera retenue pour toutes les ouvertures (porte d'entrée, de garage et de service comprise) |
| 2. Menuiseries - Volets | <ul style="list-style-type: none"> • Les volets en bois ou en métal seront en modèles battants à traverses ou pliants pour le métal. • Pour les volets battants, le PVC n'est pas autorisé. • Les volets roulants sont autorisés en PVC. |
| 3. Châssis de toit  | <ul style="list-style-type: none"> • Les châssis et fenêtres de toit seront obligatoirement encastrés. • Les percements pratiqués en toiture seront limités en nombre et feront l'objet d'une attention particulière (dimension et position). |
| 4. Lucarnes de toit  | <ul style="list-style-type: none"> • Les lucarnes seront dans le prolongement vertical du mur de façade à l'aplomb du mur de façade et seront pendantes ou gerbières. • Elles permettent une vue verticale. • Les lucarnes seront à 2 versants ou droites, de proportion plus hautes que larges. |
| 5. Toiture lots libres  | <ul style="list-style-type: none"> • Mise en œuvre de toit à deux pentes maximum (pentes comprises entre 30° et 40°). • > Les interdits en toiture : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les croupes ou demi-croupes. (1) ✓ Les toitures à 4 pans y compris les pointes de diamant. (2) ✓ Les coyaux (3)   |
| 6. Capteurs solaires  | <p>Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques s'intégreront en composition (en volume et couleur) avec le même soin que les ouvertures des façades :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Installation sur toiture (rampants) ou sur les toitures terrasses. • Panneaux solaires en surimposition • Les panneaux solaires peuvent être posés en casquette ou en bardage. |

Prescriptions :

Envoyé en préfecture le 18/09/2025

Reçu en préfecture le 18/09/2025

Publié le 18/09/2025 à ne pas occasionner de

ID : 035-200064483-20250915-2025_09_15_01-DE

7. PAC



L'unité extérieure de la pompe à chaleur (PAC) fera l'objet d'une attention particulière et sera positionnée de manière à ne pas occasionner de nuisances sonores pour le voisinage. La PAC constitue un dispositif dont les dimensions ou le positionnement sont importants sur le plan visuel et sonore qu'il conviendra de réduire. Son emplacement et son aspect feront l'objet d'une intégration dans la conception du projet de construction (brise-vues, ventelles, lamelles bois, végétaux...). La pose d'écrans phoniques et de plots anti-vibratiles permettra de limiter la propagation des vibrations.

L'installation du dispositif dans une partie non visible du domaine public (courée, jardin, patio... ou en retrait de la façade tout en évitant l'effet de caisse de résonance) sera recherchée et il conviendra d'éloigner le module le plus possible des limites de propriété et des fenêtres en plaçant les unités loin des chambres et pièces de vie. L'intégration du système dans le bâtiment sera privilégiée.

"En application du décret 2006-10099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage (vis-à-vis des tiers), le niveau sonore à respecter sera de 30 dB(A) de jour et de nuit à l'extérieur (à 2m de façade ou à l'endroit jugé le plus gênant pour les riverains les plus exposés) ou 25 dB(A) à l'intérieur des logements les plus exposés."

8. Matériaux de façades

> Bois, pierre, brique



> En dehors de la mise en œuvre d'enduit de ravalement, les matériaux qualitatifs ci-après sont autorisés :

- Les appareillages de pierre en moellons, pierres taillées, brique, ainsi que le bois seront mis en œuvre en panneaux ou sur l'intégralité des façades.
- Les constructions réalisées avec des vêtements extérieurs (bois, métal, zinc, autres matériaux contemporains...) pour l'isolation extérieure, feront l'objet d'une attention particulière en termes de couleur et d'unité de matériaux pour maintenir une composition d'ensemble de la rue homogène.
- La brique pleine ou de parement ainsi que le bois pourront être mis en œuvre sur l'intégralité des façades. A minima, ces matériaux seront composés en panneaux. Ne seront pas autorisés seuls, les encadrements de fenêtre et portes en pierre, ni les chaînages d'angle.

> Annexes autorisées.

- Lots libres : Abri de jardin réalisés en bois ou dans le matériau de la construction principale lorsque l'annexe est accolée



9. Autres matériaux



> Les matériaux de couvertures autorisés :

- Ardoise naturelle ou synthétique à la condition qu'elle respecte l'apparence et les dimensions de l'ardoise naturelle de petit format.
- Zinc naturel, pré-patiné ou quartz, bac acier, pour les autres couvertures ou parties de couverture dont la pente est trop faible pour recevoir de l'ardoise. Dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité un autre choix de matériaux pourra être autorisé.
- Toitures terrasses gravillonnées
- Toit végétal recouvert de culture et de végétaux (permet de lutter contre les îlots de chaleur, l'accueil de biodiversité et une gestion des eaux pluviales).

> Les gouttières et descentes d'eau pluviale :

- Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible (discrètes et élégantes).
- Pose de gouttières nantaises ou carrées.
- Les descentes EP, gouttières, chéneaux, boîtes à eau seront réalisées en zinc, aluminium ou acier pré-laqué, en accord de teinte avec le ravalement et les menuiseries.

Recommandations :

9. Autres matériaux

> L'emploi de matériaux locaux et naturels sera favorisé (bois, pierre, granit, grès, terre...)

Objectifs :

- **Porter** un regard attentif pour améliorer la qualité des projets et leur harmonisation
- **Sensibiliser** à une démarche sur les couleurs.
- **Privilégier** les enduits monocouche éco-conçus et garantis sans ciment

Recommandations :

Ravalement – Couleurs



1. Ravalement

> Valoriser l'architecture et qualifier les façades.

La couleur n'est pas seulement l'expression d'un goût individuel mais participe à l'ambiance d'une ville et d'un quartier, à une logique architecturale, urbaine et paysagère.

> Palette de couleurs

Afin de valoriser l'architecture et la qualification des façades, le nuancier est une aide à la décision, dans le respect de la typologie et de l'ambiance urbaine.

- Teintes d'enduits de finition de façades, enduits monocouches, hydrauliques, peintures ou lasures.
- Teintes claires ou en harmonie : blanc, grège, terre, ocre, gris clair.
- Teintes soutenues pour souligner un élément architectural significatif la mise en valeur d'un volume ou élément architectural ou structurel.

> Plan de coloration général de 2 ou 3 couleurs maximum.

- Mise en couleur des éléments de fond de façade, loggia en harmonie ou en opposition.
- Mise en couleur des éléments de détail, porte d'entrée, menuiseries, ferronneries, garde-corps...
- Les dispositifs pour éviter les surchauffes seront étudiés comme éléments de composition des façades, (volets, stores extérieurs, brise-soleil, pergolas...) pour les façades ouest et sud notamment et feront également l'objet d'une attention particulière dans le choix de couleurs.

2. Polychromie

> Harmonie et cohérence du choix des couleurs en fonction de la chronologie des permis de construire déposés.

- Teinte sable pour les grandes façades.
- Teintes claires, en tons sur tons ou en harmonie : blanc, grège, ocres en harmonie de teinte avec les grès, gris clair.
- Teintes pourpres (en harmonie de teinte avec le schiste rouge, lie de vin).

> Proposer des teintes dans les nuanciers : KEIM (pigments naturels), PRB, Weber ou équivalent.

- Utiliser des teintes plus vives et soutenues extraites des couleurs de façades du centre.
- Souligner un élément architectural significatif ou une mise en valeur d'un volume ou différents éléments de structure ou éléments décoratifs singuliers de l'architecture.

Prescriptions :



Polychromie : L'architecte aura pour mission de veiller à l'harmonie et à la cohérence du choix des couleurs des façades en fonction de la chronologie des permis de construire déposés.

Les teintes claires ou « sable » seront appliquées pour les grandes façades. Le blanc pur est interdit.

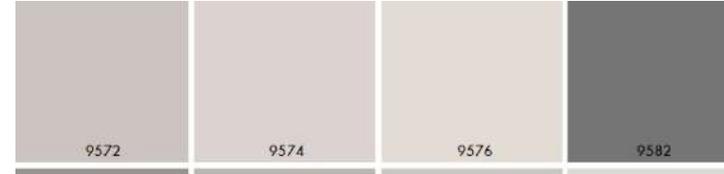
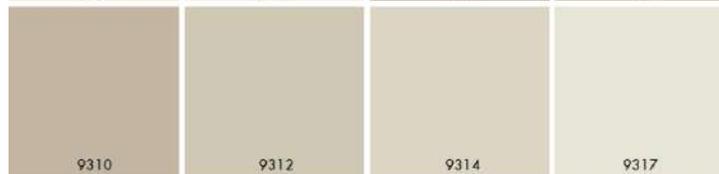
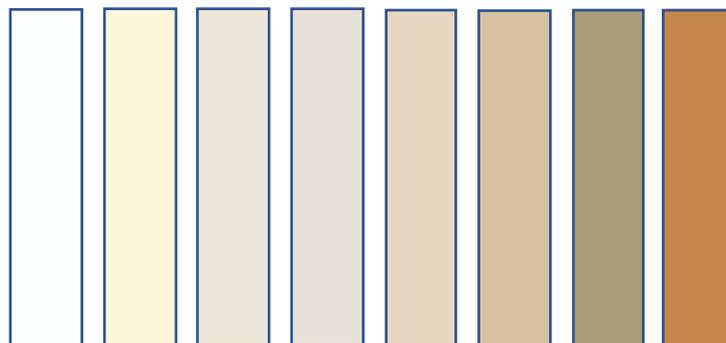
Les teintes foncées augmentent les contraintes d'origines thermiques et provoquent un réchauffement important de la façade du fait d'une plus forte absorption du rayonnement solaire et sont donc à exclure.

Des teintes plus vives extraites des couleurs des façades et des pierres locales (du beige au gris, et ton brique) du centre historique et de Veneffles conviendront parfaitement et pourront être utilisées sur les façades. Un nuancier de couleurs, de tons sur tons et d'assemblage sera mis à disposition des futurs acquéreurs en vue des échanges avec l'architecte urbaniste de la ZAC.

Ravalement : Guide couleur : Sur la base de la teinte des nuanciers Keim (pigments naturels), PRB ou Weber ou équivalent. Ce nuancier de teintes est numérique. Il est important de souligner que des variations peuvent exister avec les teintes réelles. Il est recommandé de faire un test sur un support minimal de 50 cm x 50 cm.

> Finition enduit gratté ou enduit lissé. Exemple Nuancier Weber ci-contre :

- Gamme de sable
- Gamme de gris
- Gamme de terre



Prescriptions :

Ravalement : Guide couleur

Sur la base de la teinte du nuancier PRB ou équivalent (enduits hydrauliques, finition grattée ou talochée). Ce nuancier de teintes est numérique (couleurs indicatives).

Il est important de souligner que des variations peuvent exister avec les teintes réelles.

La couleur des façades doit prendre en compte les éléments suivants :

- Exclure les teintes foncées. Elles augmentent les contraintes d'origine thermique et provoquent un réchauffement important de la façade du fait d'une plus forte absorption du rayonnement solaire (nuançage et efflorescences visibles).
- Tenir compte de l'environnement immédiat et des séquences urbaines (surface et impact par rapport à la rue).
- **Quatre teintes soutenues et retenues dans le nuancier PRB ou équivalent (Melbourne, Santiago, Abidjan, Le Cap)**

> Exemple nuancier PRB ou équivalent :



Recommandations :

Menuiseries – Ferronnerie – garde-corps



Les ouvertures qui ordonnent et composent les façades sont équipées de menuiseries qui contribuent à la qualité architecturale de la construction et de ce fait à l'expression urbaine de la rue. Eléments essentiels de la façade leurs formes et proportions seront équilibrées pour composer l'ensemble architectural de la maison.

Les tonalités des menuiseries participent avec les couleurs des murs de façades, des volets et des ferronneries ou des ouvrages en serrureries au traitement cohérent des façades et doivent tenir compte des bâtiments voisins afin de créer une harmonie.

Pour obtenir une coloration harmonieuse il est souhaitable de rester dans une même gamme de couleurs, ou de renforcer les nuances de couleurs, du plus clair pour les menuiseries au plus foncé pour les volets et la ferronnerie des garde-corps.

L'utilisation du bois (matériau durable et sain) en menuiserie est recommandée.

Ce matériau permet en finition une peinture colorée décorative et esthétique.

Les fenêtres en bois-aluminium combinent une résistance aux intempéries et une atmosphère chaleureuse et naturelle sur les profils intérieurs.

Il est recommandé d'utiliser des couleurs sombres ou en harmonie avec le ravalement pour les menuiseries, ferronneries, éléments architecturaux (balcons, garde-corps, couronnement...).

Prescriptions :

Menuiseries - Gouttières

Une même teinte de menuiseries sera retenue pour les ouvertures, y compris les portes de garages, de service et les portes d'entrée.

Les gouttières, chéneaux, boîtes à eaux et autres dispositifs de collecte des eaux pluviales seront réalisées **en zinc naturel ou anthra, en aluminium ou acier laqué.**

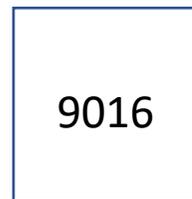
Prescriptions :

Envoyé en préfecture le 18/09/2025
 Reçu en préfecture le 18/09/2025
 Publié le
 ID : 035-200064483-20250915-2025_09_15_01-DE

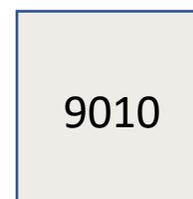
Menuiseries – Ferronnerie – garde-corps

Une même teinte de menuiseries sera retenue pour les ouvertures, y compris les portes de garages, de service et les portes d'entrée.

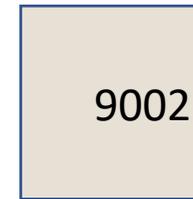
- > Le verre opaque ou sérigraphié peut-être adopté pour les garde-corps.
- > Les éléments de ferronnerie seront traités dans des tonalités foncées.
- > La gamme de RAL ci-dessous est proposée pour les menuiseries/ et garde-corps :
- > Au choix parmi les RAL ci-après : 7016 7032 7036 8019 9002 9005 9006 9010



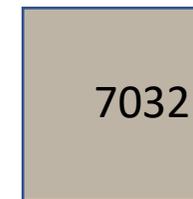
Blanc satiné



Alu blanc satiné



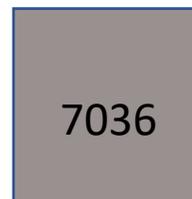
Gris terre d'ombre



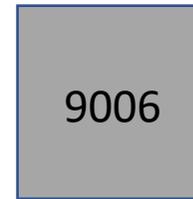
Gris anthracite



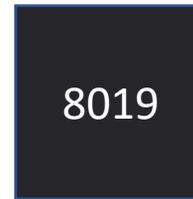
Gris clair satiné



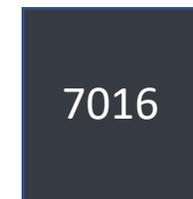
7036



9006



8019



7016



9005

Noir foncé satiné

Recommandations :

Autres matériaux

Teintes autres matériaux

L'emploi de matériaux naturels, renouvelables, recyclés ou bio-sourcés est recommandé.

Il est recommandé d'utiliser des couleurs sombres ou en harmonie avec le ravalement.

Une même teinte sera retenue pour les dispositifs de récupération des eaux pluviales (gouttières, boîtes à eau, chéneaux...).

La gamme de RAL ci-dessous est conseillée pour les couvertures, couvertines, bavettes ou tôles pliées, en accord de teinte avec le ravalement des façades et des menuiseries.

RAL : 7016 7032 7036 8019 9002 9005 9006 9010



Menuiseries bois

Ce matériau permet en finition une peinture colorée décorative et esthétique.

La gamme de RAL ci-dessous est proposée au choix, en accord de teinte avec le ravalement des façades. Le blanc est également autorisé.



Plan de repérage des types de clôture

Limite type 1
 **Façades et limites espaces publics**
 Ganivelle bois ou grillage

Ht : 1,50m + plantations haie devant.
 Clôture en retrait de 60 cm dans le lot.

Limite type 2
 **Façades avant sur rue**
 Clôture en clins de bois

Ht : 1,50 m + plantations verticales fleuries devant.
 Clôture en retrait de 60 cm dans le lot.

Limite type 3
 **Limite espace public**
 Ganivelle bois

Ht : 1,50m + haie à l'intérieur du lot.
 Clôture implantée sur limite de lot.

Limite type 4
 **Limite séparative entre lots**
 Ganivelle bois ou grillage

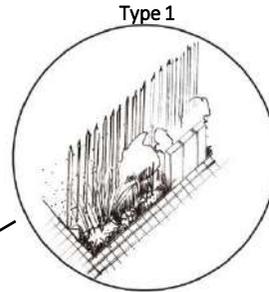
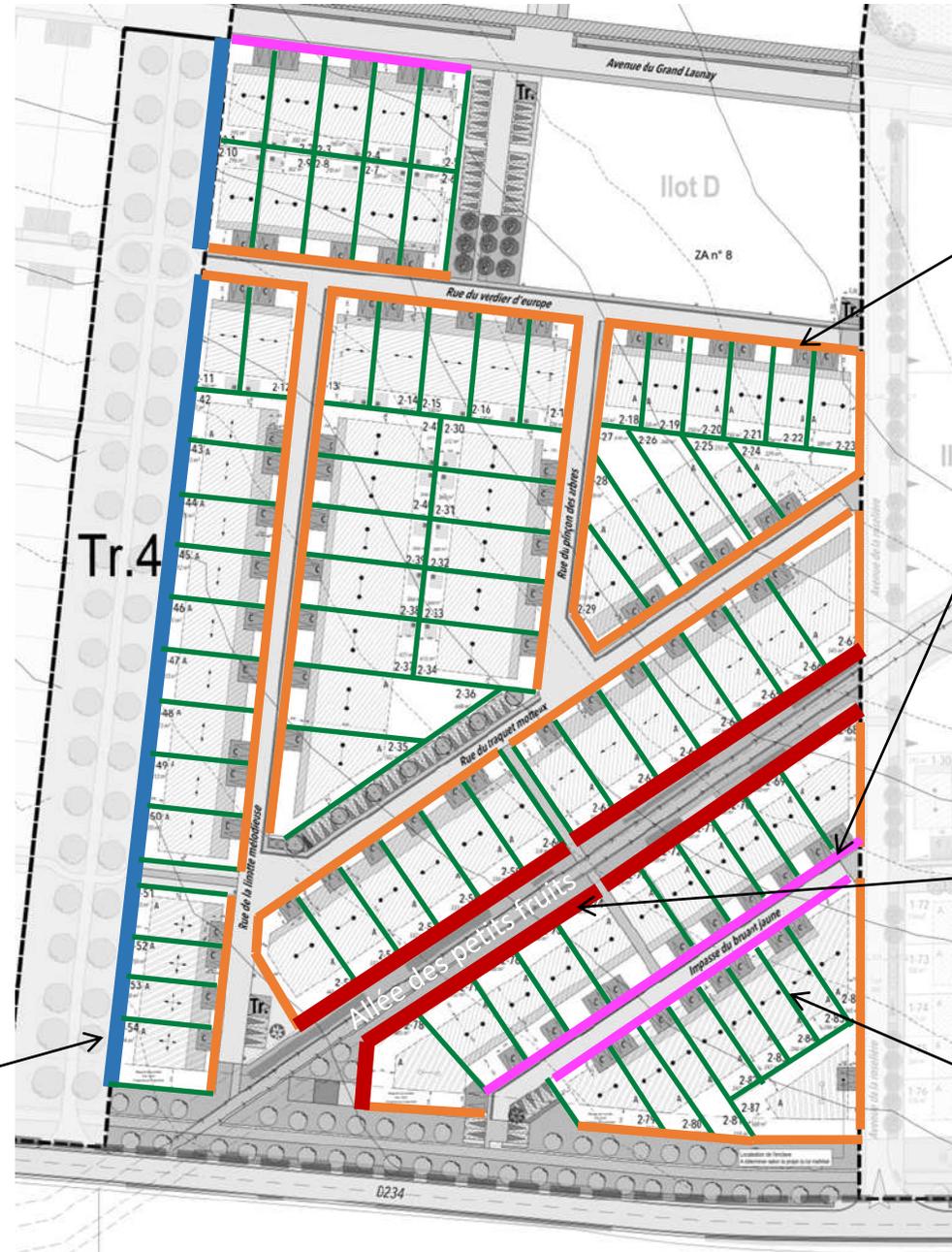
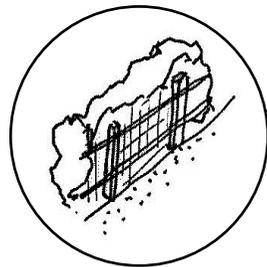
Ht : 1,50 m + haie à l'intérieur du lot. Clôture implantée sur la limite de lot.

Limite type 5
 **Non concernée en Tranche 2**

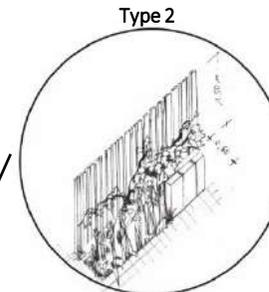
Limite type 6
 **En façade de l'allée cavalière**
 Clôture bois 2 lisses avec grillage

Ht : 1,20 m + haie à l'intérieur du lot. Clôture implantée sur la limite de lot.

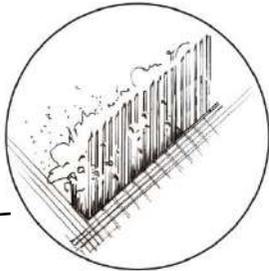
Type 6
 Allée cavalière



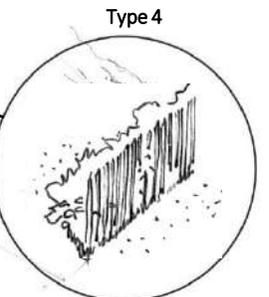
Type 1



Type 2



Type 3



Type 4

Nota : Pour le choix du type de végétaux d'accompagnement des clôtures, se référer aux pages 42 à 43

Objectifs :

- Offrir un cadre de vie harmonieux à tous par la cohérence dans le traitement des clôtures et de l'espace public
- Créer une ambiance de quartier conviviale par des jardins sur rue ouverts vers l'espace public.
- S'inscrire dans des ambiances paysagères coordonnées et donner une image jardinée en limite de parcelle. Pour le choix des essences végétales à planter, se référer aux pages 42 et 43.

Il n'est pas obligatoire de clore son terrain mais, dans le cas d'un projet de clôture, celui-ci se référera aux clôtures suivantes

Limite de type 1 – Façades avant et limites espaces publics

Prescriptions :

LA CLÔTURE :

Limite type 1 Façades avant et limites espaces publics :

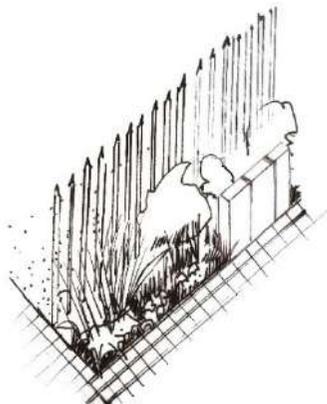
- > Ganivelle bois ou grillage à maille souple, hauteur : 1,50 m + plantations devant obligatoire
- > Clôture en retrait de 60 cm dans le lot.

Matériaux :

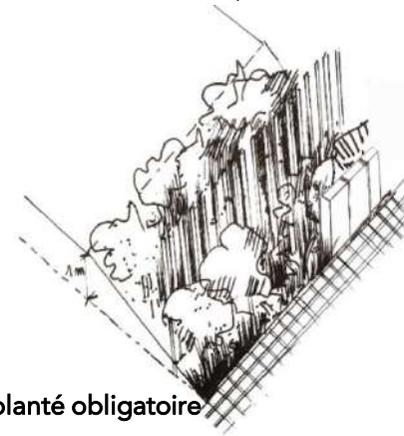
- ✓ La clôture est composée d'une ganivelle en châtaigner écorcé de hauteur 1,50 m, espacement des échelas standards (barreaux) 6-7cm ou d'un grillage à maille souple de teinte foncée de hauteur 1,50 m. Elle sera fixée sur poteaux bois espacés d'1,50 m maximum.

Accompagnement planté :

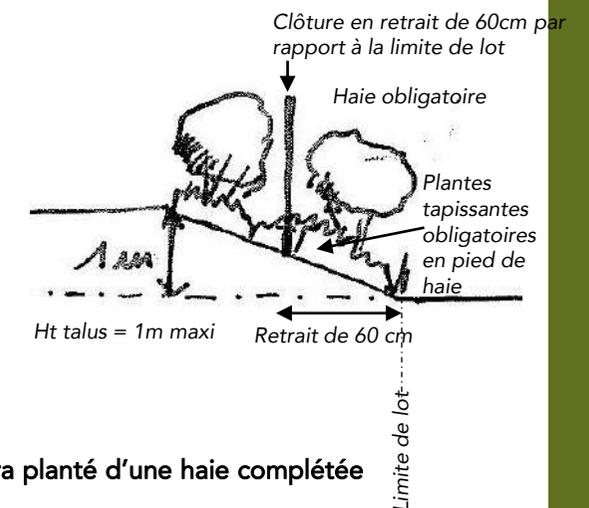
- ✓ Elle est accompagnée d'une haie située dans la bande de retrait. Celle-ci intègre les coffrets et la boîte aux lettres. un complément de plantation à l'intérieure est possible



Clôture sur talus : Croquis indicatif



Clôture sur talus : Illustration indicative



Implantation de la clôture (grillage ou ganivelle) sur talus. Accompagnement planté obligatoire

- ✓ Elle est implantée en retrait de 60 cm à l'intérieur du lot
- ✓ Elle peut être implantée sur un talus de pente max : 2/1 et hauteur max : 1m. Dans ce cas, le rampant du talus sera planté d'une haie complétée de plantes tapissantes obligatoires en pied de haie. La pose de bâches imperméables est interdite.
- ✓ Pour les limites latérales de lot en limite d'espace public, le talus pourra s'accompagner d'un soutènement d'une hauteur maximale de 0,5m. Celui-ci sera obligatoirement implanté en retrait de minimum 60cm par rapport à la limite de lot conformément au descriptif p 46 et intégré par les plantations obligatoires.

Limite de type 2 – Façades avant sur rue

Prescriptions

Limite type 2

Limite Façades avant sur rue :

- > Clôture en clins de bois verticaux, hauteur : 1,50 m + plantations de type fleurie devant (essences détaillées p 42).
- > En retrait de 60 cm dans le lot.

Matériaux :

- ✓ Lots libres : La clôture est composée de clins de Douglas ou châtaignier écorcé de hauteur 1,50 m, espacement des échelas standards (barreaux) 3-4 cm.
- ✓ Les piquets de fixation auront un espacement de 1 m, la clôture sera renforcée pour soutenir un pied de vigne.

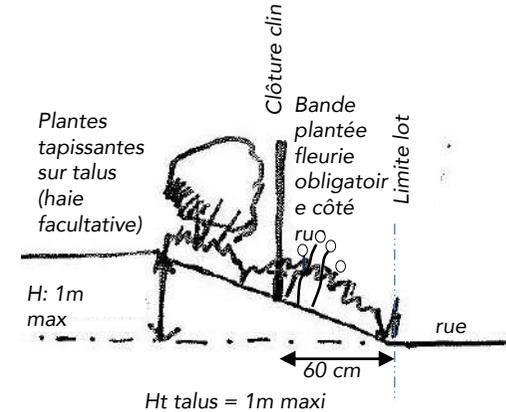
Implantation de la clôture en clins :

- ✓ Elle est implantée en retrait de 60 cm à l'intérieur du lot.
- ✓ Elle peut être implantée sur un talus. Talus pente max : 2/1, hauteur max : 1 m. Dans ce cas le rampant du talus sera planté.

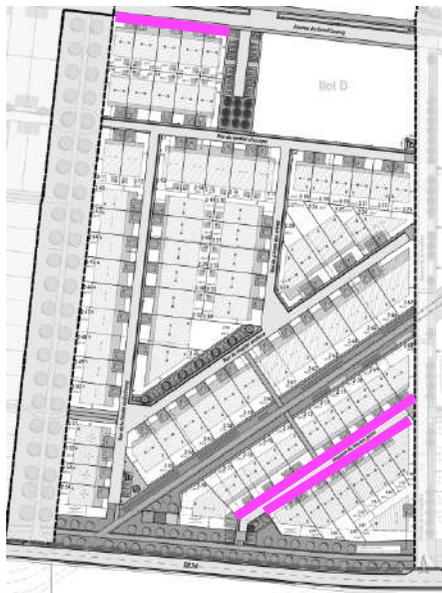
Accompagnement planté :

- ✓ Elle est obligatoirement accompagnée d'une bande plantée située dans la bande de retrait. Celle-ci intègre les coffrets et la boîte aux lettres.

Clôture sur talus : Illustration indicative

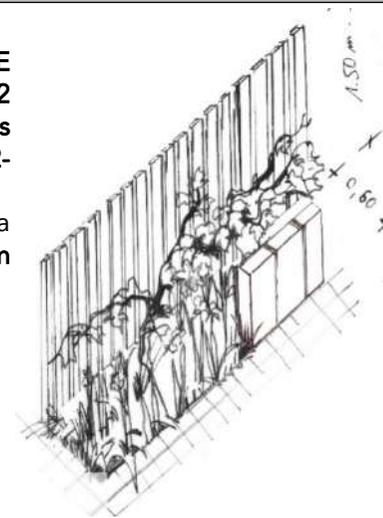


Prescriptions :



LES PLANTATIONS AMBIANCE FLEURIE POUR LES CLOTURES DE TYPE 2 (palette détaillée p 42) bandes plantées en façade des lots 2-1 à 2-5 et des lots 2-68 à 2-86

- Plantations obligatoires devant la clôture située en retrait de 60 cm dans le lot.
- Bande plantée obligatoire devant la clôture côté rue : composée à minima de bulbes ou rhizomes, couvre-sols, vignes et plantes grimpantes.



Limite de type 3 – Limite espace public. Cas particulier de l’allée des petits fruits

Prescriptions

Limite type 3

En limite de l’allée des petits fruits :

- > Ganivelle bois, Hauteur = 1,50 m + haie à l’intérieur du lot.
- > Clôture implantée sur la limite de lot, lots 2-55 à 2-78.

Matériaux :

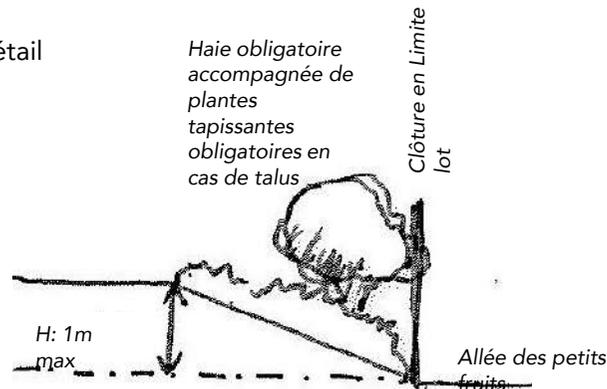
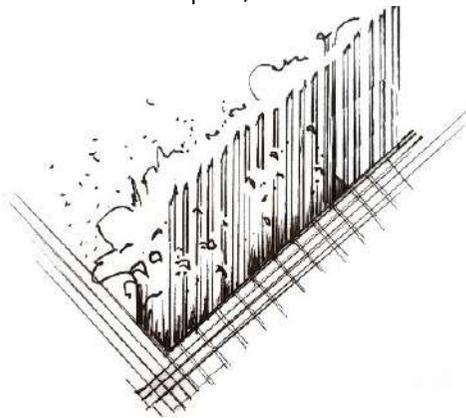
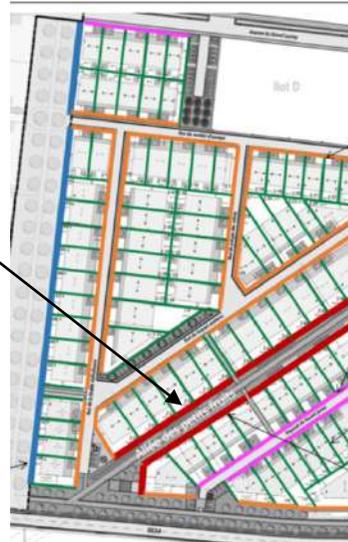
- ✓ La clôture est composée d’une ganivelle en châtaigner écorcé de hauteur 1,50 m, espacement des échelas standards (barreaux) 6-7 cm.

Implantation de la ganivelle :

- ✓ Elle est implantée sur la limite de lot.

Accompagnement planté :

- ✓ Elle est obligatoirement accompagnée d’une haie située à l’intérieur du lot.
- ✓ Plantation de haie de type verger (détail des essences p 43).



Limite de type 4 – Limite mitoyenne

Prescriptions

Limite type 4

Limite séparative entre lots

- > Ganivelle bois ou grillage hauteur = 1,50m + haie à l’intérieur du lot.
- > Clôture implantée sur la limite de lot.

Matériaux :

- ✓ La clôture est composée d’une ganivelle en châtaigner écorcé de hauteur 1,50 m, espacement des échelas standards (barreaux) 6-7cm.
- ✓ OU
- ✓ La clôture est composée d’un grillage à maille souple de teinte foncée de hauteur 1,50 m.

Implantation :

- ✓ Elle est implantée sur la limite de lot.

Accompagnement planté :

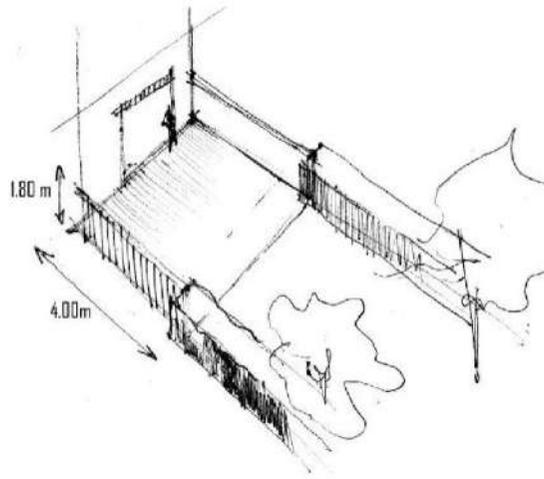
- ✓ Elle est obligatoirement accompagnée d’une haie située à l’intérieur du lot.
- ✓ Plantation de haie de type verger (détail des essences p43).



Limite de type 4 - Cas particulier - Limite mitoyenne - Intimité des pieds de façade

Prescriptions

- Afin d'assurer l'intimité des RDC mitoyens, des clôtures en bois naturels pourront ponctuellement venir en limite séparative dans le prolongement du mur qui est en limite, vers le fond de lot. Ces écrans phoniques et visuels (brise-vues) ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur et ne devront pas dépasser un linéaire de 4 mètres.



Limite de type 4 - Cas particulier - Limite mitoyenne - Enclave de stationnement

Prescriptions

- Une bande de 50 cm entre la limite de lot et l'enclave de stationnement doit être maintenue afin de permettre la gestion des dénivelés entre 2 lots contigus. Le talus en résultant sera planté.
- Cette bande sera aménagée de façon à ne pas entraver les places de stationnement situées de part et d'autre.
- Dans le cas d'une pose de clôture celle-ci sera constituée d'une ganivelle bois ou d'un grillage souple de teinte foncée de hauteur 1,20 m, installée sur la limite mitoyenne. Celle-ci pourra être accompagnée de plantes grimpantes et d'une bande de couvre-sols.

Recommandation

- Enclave de stationnement : Il est recommandé de ne pas clore la bande mitoyenne entre lot de façon à ne pas entraver les places de stationnement situées de part et d'autre.

Limite de type 6 – Limite espace public . Cas particulier de l'allée cavalière

Prescriptions

Limite type 6

Fond de lot en bordure de l'allée cavalière :

> Clôture bois avec 2 lisses sur laquelle sera fixée un grillage souple grande maille type grillage à mouton, Hauteur 1,20m. **Cette clôture sera réalisée par l'aménageur à la charge de l'acquéreur**
> Plantation d'une haie à l'intérieur du lot. Cette plantation sera réalisée par l'acquéreur et sera à sa charge.

• Matériaux :

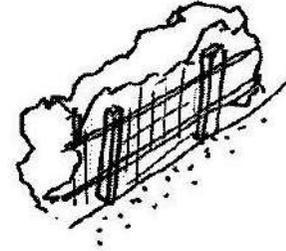
- ✓ La clôture est composée de poteaux bois carré et de 2 lisses plates

• Implantation :

- ✓ La clôture est située sur la limite de lot.

• Accompagnement planté :

- ✓ La clôture sera accompagnée obligatoirement d'une haie de type verger (essences détaillées en p43) à l'intérieur du lot d'une hauteur maximale de 1,5m.



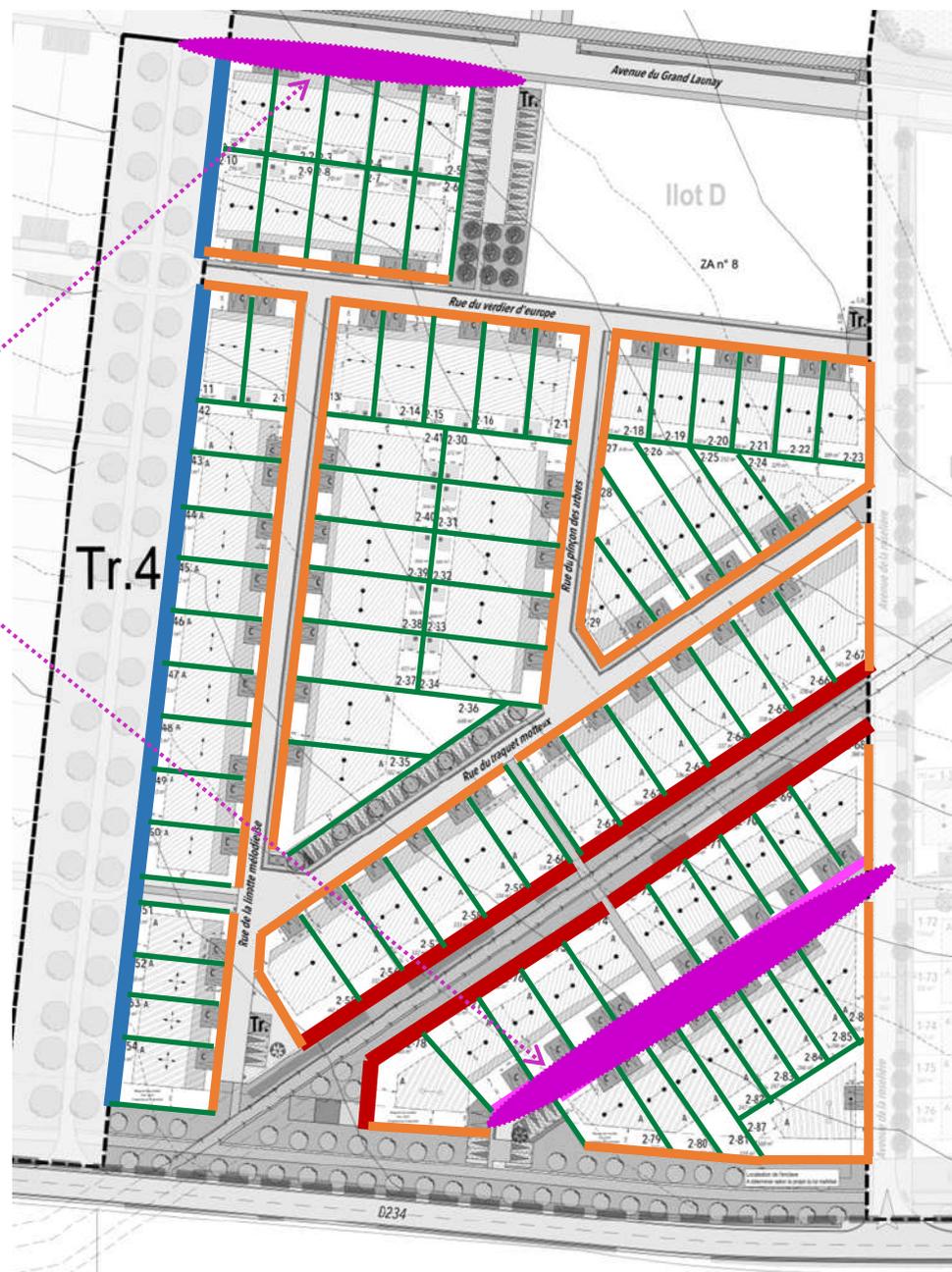
Plan des 2 ambiances végétales

AMBIANCE VERGER

Pour tous les lots sauf 2-1 à 2-5 et 2-68 à 2-86

AMBIANCE FLEURIE

façade des lots 2-1 à 2-5 et 2-68 à 2-86



Détail des essences pour chacune des ambiances végétales

LES PLANTATIONS HAIES ARBUSTIVES LIBRES POUR LES CLOTURES SAUF TYPE 2

- Les haies doivent être plantées avec les essences spécifiées ci-dessous **au choix**, à raison d'une (1) unité par mètre linéaire.
- En cas d'implantation sur talus, la plantation devra comprendre obligatoirement des plantes tapissantes (essences en encadré orange ci-dessous à savoir Cotoneaster rampant, Epimedium et/ou Lamium) au pied des arbustes

LES PLANTATIONS AMBIANCE VERGER

- Liste de végétaux pour plantation devant la clôture
Ambiance verger - Pour tous les lots sauf 2-1 à 2-5 et 2-68 à 2-86



LES PLANTATIONS AMBIANCE FLEURIE POUR LES CLOTURES DE TYPE 2

- Liste de végétaux pour composer les bandes plantées en façade des lots 2-1 à 2-5 et 2-68 à 2-86.

Plantations devant la clôture située en retrait de 60 cm dans le lot.

Bande plantée : bulbes, rhizomes, couvre-sols, plantes grimpantes, vigne, jasmin ou chèvrefeuille.

