



VALLET
ZAC Saint Christophe

Cahier de prescriptions
urbaines, architecturales
paysagères et environnementales

logements collectifs & intermédiaires



Version du 28/05/2025

**ATELIER
ARCAU**
URBANISTES & ARCHITECTES ASSOCIÉS

Accusé de réception en préfecture
044-214402125-20250626-DEL6-6-2025-DE
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025

taktyk **INFRA**
LANDSCAPE - URBANISM SERVICES

SOMMAIRE

Volet 1 | Le projet : histoire et présentation de la ZAC Saint-Christophe.....5

1 - LE PROJET DANS SON CONTEXTE.....6

2 - LE PROJET AU REGARD DU PLU.....7

3 - L'IDENTITÉ DU PROJET.....8

Volet 2 | Le suivi de projet.....11

1 - LE GROUPE DE SUIVI.....12

2 - LA MÉTHODOLOGIE.....12

3 - DOCUMENTS À JOINDRE AU DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE.....13

Volet 3 | Obligations pour les lots collectifs et intermédiaires.....15

1 - COMPOSITION URBAINE.....16

2 - OBLIGATIONS ARCHITECTURALES.....18

3 - AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS.....25

4 - GESTION DES EAUX PLUVIALES.....31

POURQUOI CE CAHIER ?

Ce cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales a pour but d'aider les promoteurs à proposer des habitats qui garantissent un bon cadre de vie préservant l'intimité et le bien être de ses habitants. Il permet également de préciser le PLU ou de prévoir des règles plus strictes que celles édictées par ce dernier. Ce cahier concerne les projets d'immeubles collectifs et de logements intermédiaires.

Le PLU reste le document réglementaire de référence pour la préparation du permis de construire.

Il est impératif de respecter les règles définies dans le CPAUPE, toutefois, c'est toujours la règle la plus restrictive qui s'applique.

Objectifs du présent cahier :

- présenter le projet urbain de la ZAC Saint-Christophe,
- définir la méthode de suivi et d'accompagnement des projets,
- définir les obligations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.

Il s'agit d'assurer une cohérence entre le projet urbain public, et le projet particulier, au regard des différentes thématiques.

Qu'entend-on par «collectif» et «intermédiaire» ?

La ZAC Saint-Christophe s'inscrit en proximité immédiate avec le centre-ville de Vallet et son tissu urbain à la fois dense mais composé essentiellement de petites constructions de faible hauteur. Par conséquent, le quartier devra accueillir des formes urbaines à la fois denses et présentant des hauteurs variées. Cette mixité des formes urbaines est donc possible grâce à la réalisation d'immeubles collectifs de petite taille et de logements intermédiaires, qui viennent compléter l'offre de maisons de ville (villa urbaine) et de lots libres.

Mais cette offre de collectif et d'intermédiaire vise également à satisfaire l'objectif de mixité sociale du quartier, notamment vis-à-vis des personnes âgées. En effet, face à la demande importante de logements adaptés pour les seniors, les parcelles dédiées à accueillir des immeubles collectifs s'avèrent idéalement situées, en haut du site et à proximité des commerces du centre-ville. Il faudra donc penser ces logements comme des lieux de vie adaptés à tous les profils, notamment les personnes âgées qui souhaitent retourner vivre en centre-ville.

Accusé de réception en préfecture
044-214402125-20250626-DEL6-6-2025-DE
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025

Accusé de réception en préfecture
044-214402125-20250626-DEL6-6-2025-DE
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025

VOLET 1 | LE PROJET : HISTOIRE ET PRÉSENTATION DE LA ZAC SAINT-CHRISTOPHE

SITUER ET COMPRENDRE LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

1 - LE PROJET DANS SON CONTEXTE.....	6
1.1 - Présentation du site.....	6
1.2 - Parti d'aménagement.....	6
2 - LE PROJET AU REGARD DU PLU.....	7
3 - L'IDENTITÉ DU PROJET.....	8
3.1 - Habiter le quartier multigénérationnel Saint-Christophe.....	8
3.2 - Le stationnement.....	9
3.3 - Les déplacements.....	9
3.4 - Le paysage.....	10

Accusé de réception en préfecture
044-214402125-20250626-DEL6-6-2025-DE
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025

1 - LE PROJET DANS SON CONTEXTE

1.1 - PRÉSENTATION DU SITE



La ZAC Saint-Christophe et la Prestière est une ZAC multi-site de 4,9 ha. Le site « centre-ville », le plus emblématique du projet, mesure 3,6 ha. Le site de la Prestière, plus confidentiel, mesure un peu moins de 1,3 ha. En partie Sud et Est, le site est occupé par les ateliers municipaux, la StEp de l'entreprise LACTALIS et le cimetière (hors ZAC).

Il fait partie d'un maillage plus large permettant d'ouvrir la ville sur le paysage et réciproquement : il se situe à l'interface entre le cœur de ville et la vallée de la Logne, récemment aménagée.

Le site s'ancre dans le patrimoine paysager de Vallet : le terrain naturel descend en pente douce de l'ordre de 4 à 5% du Nord au Sud-Est vers la vallée. Au nord du site centre-ville, le projet est situé sur l'emprise historique de vergers et de jardins. Le secteur de la Prestière, pourtant lui-aussi aux portes du centre-ville, traduit un caractère plus bocager.

Localisation de la ZAC à l'échelle de la ville

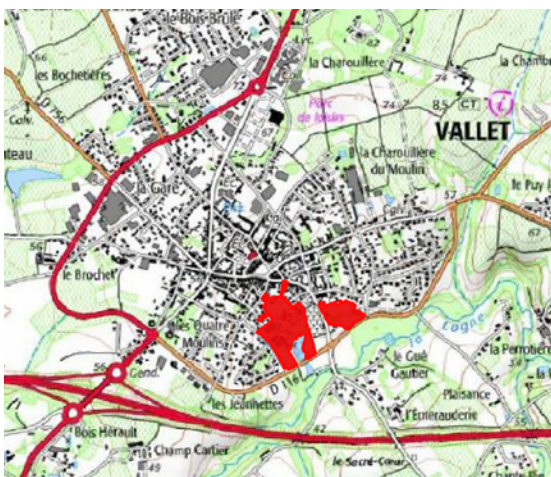


Schéma d'intentions urbaines : interface entre les espaces publics du centre et le grand paysage



1.2 - PARTI D'AMÉNAGEMENT

Le paysage comme fondation

Le projet d'aménagement du futur quartier Saint-Christophe et la Prestière s'inscrit dans une réflexion à grande échelle qui reconnaît les atouts du grand paysage dans lequel s'est développée la ville de Vallet.

L'héritage « paysager » est celui d'une géographie aménagée par un paysage productif viticole. Ce terroir caractérise l'identité de Vallet, son économie, son histoire. Le centre-ville est installé sur un plateau versant vers les rives de la Logne. Son exposition au Sud-Ouest est particulièrement propice à la culture des vignes.

Le projet envisage le quartier Saint-Christophe comme un espace d'articulation qui s'appuie, renforce et propose une nouvelle interface entre ces deux entités géographiques, entre le centre historique et le paysage de la Logne.

En lien avec la place Charles de Gaulle, la Mairie, la piscine, les écoles et le parc de loisirs et culturel du Champilambart, le projet d'aménagement des espaces publics décline un système de pièces paysagères pour finalement s'ouvrir sur la vallée de la Logne. Un itinéraire à l'échelle de la commune peut aussi être envisagé : le futur quartier Saint-Christophe constituera une pièce majeure de ce dispositif public.

L'ossature du projet est composée de lieux forts qui seront de nouvelles destinations pour les habitants de Vallet :

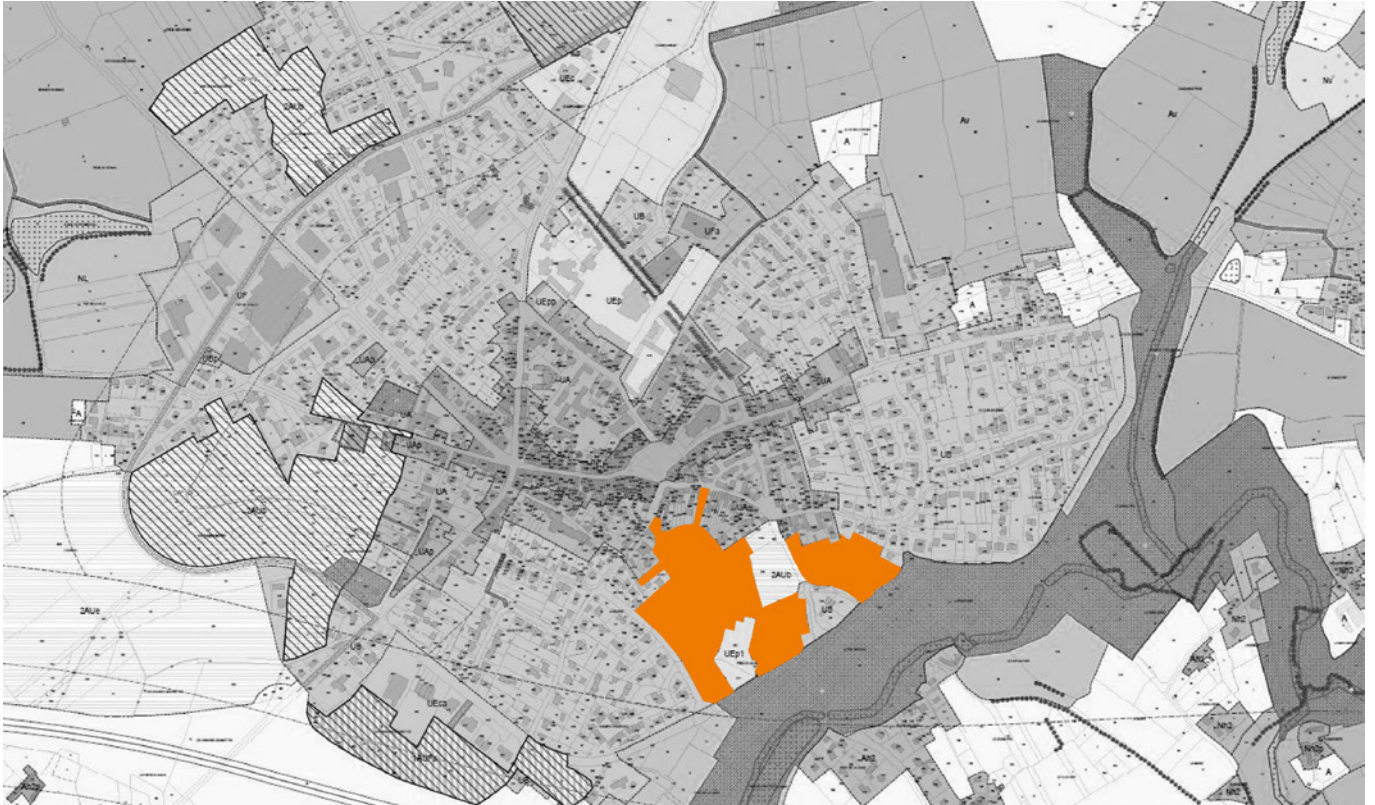
- Le square jardin Saint-Christophe est un espace public et paysager calme, apaisé qui est structuré par des murs existants. Il s'agit d'un espace partagé où les spatialités et la nature des aménagements permettent d'y organiser des usages et événements ludiques, récréatifs et festifs.
- La lisière propose de souligner et de valoriser un tracé de l'eau. Il s'agit ici de créer un lien paysager et piéton naturel qui s'inscrit dans la pente menant à la vallée de la Logne.
- Le parc de la coulée de la Logne (hors ZAC) : ce parc de loisirs est envisagé comme un lieu de détente, frais, arboré et aménagé d'une clairière. Il permettra aux habitants de Vallet de retrouver le paysage de la vallée et prendra en compte les cheminements existants.

Accusé de réception en préfecture
044-214402125-20250626-DEL6-6-2025-DE
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025

2 - LE PROJET AU REGARD DU PLU

Le document d'urbanisme, en application sur la commune de Vallet, est un PLU (Plan Local d'Urbanisme), en cours de modification.

Veillez vous référer au PLU en vigueur afin de connaître la zone dans laquelle la ZAC est située et le règlement qui lui est associé. Les règles du présent document se rajoutent à celles du PLU.



Accusé de réception en préfecture
044-214402125-20250626-DEL6-6-2025-DE
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025

3 - L'IDENTITÉ DU PROJET

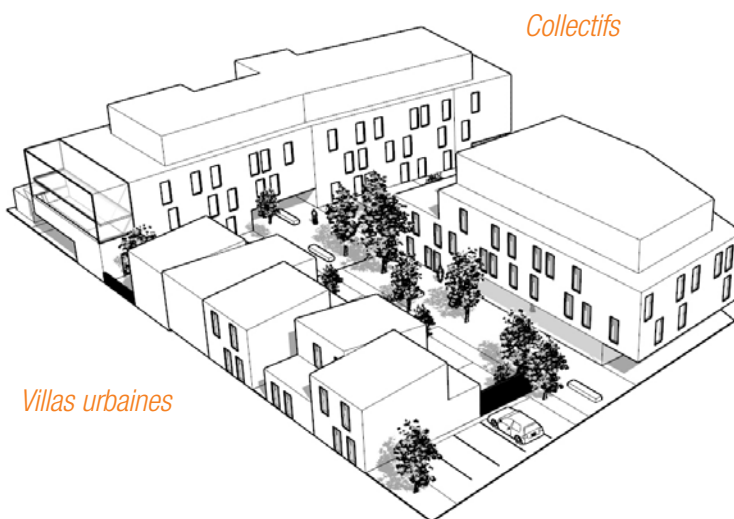
3.1 - HABITER LE QUARTIER MULTIGÉNÉRATIONNEL SAINT-CHRISTOPHE

Le quartier Saint-Christophe accueille plusieurs typologies d'habitat de densité et d'implantations différentes : des maisons individuelles, des villas urbaines, des petits collectifs et des équipements de services.

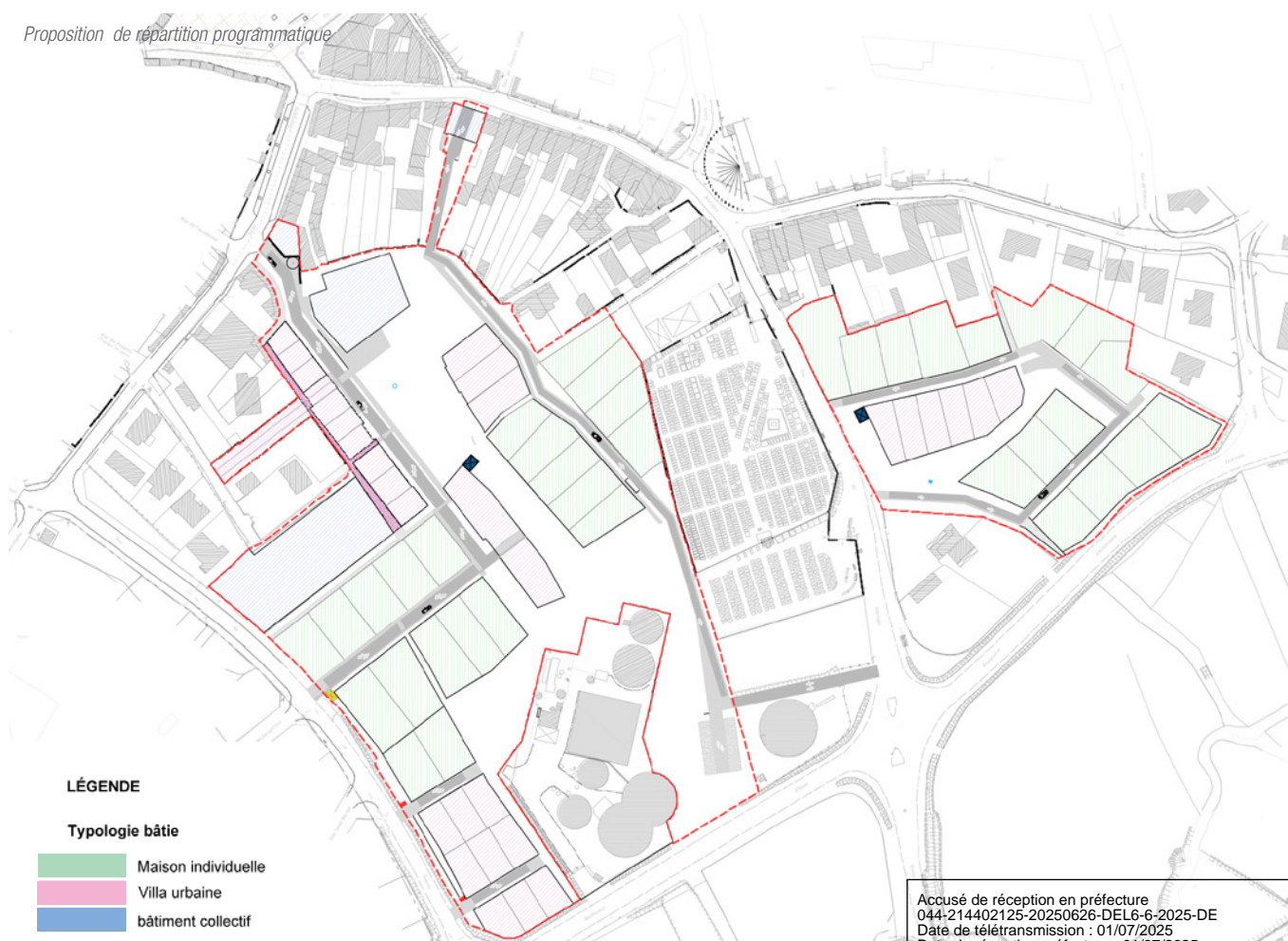
Le projet offrira à terme une densité autour de 23 logements/ha, dont 25% en locatif social.

L'offre de logement sera variée : lots libres, villas urbaines, logements intermédiaires et petits collectifs. Ce quartier s'adresse autant aux jeunes ménages qu'aux personnes âgées dans un souci de mixité sociale et générationnelle, la proximité du centre-ville permettant, notamment aux personnes âgées, de résider près des commerces et services. Ainsi, sur la globalité du projet, 15% des logements seront réservés aux personnes âgées.

Le projet cherche à s'insérer délicatement dans le tissu existant. Le choix de matériaux locaux et le respect des gabarits de Vallet (rez-de-chaussée à R+2+Attique), de ses formes urbaines (venelles, jardins de cœur d'îlot...) participent également à l'insertion du projet.



Proposition de répartition programmatique



LÉGENDE

Typologie bâtie

- Maison individuelle
- Villa urbaine
- bâtiment collectif

Accusé de réception en préfecture
044-214402125-20250626-DEL6-6-2025-DE
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025

3.2 - LE STATIONNEMENT

Conformément au règlement du PLU, les places de stationnement sont implantées sur chaque parcelle.

Pour les lots collectifs et intermédiaires, plusieurs poches de stationnement extérieures seront implantées sur la voirie, soit sous forme regroupée, soit sous forme dispersée, à proximité directe des logements. Pour chaque immeuble collectif, un parking en structure sera créé pour pouvoir accueillir les voitures des habitants de ces logements.

Le projet prévoit donc de répartir les stationnements sur les voiries. Ainsi seront créées de nouvelles poches de stationnement sur le secteur centre-ville, permettant de compléter l'offre actuelle de stationnement à proximité du centre-ville.

Afin de compléter cette offre, une poche de stationnement engazonné permet le stationnement d'une vingtaine de véhicules dans la partie basse du site, à proximité du cimetière et de la StEp.

Plan des stationnements



3.3 - LES DÉPLACEMENTS

La circulation automobile est tolérée sur l'ensemble du quartier afin de permettre la desserte des lots au plus proche de l'habitat. Le projet incite néanmoins les modes de déplacements doux par un maillage complet au sein du quartier à travers le square jardin et les lisières.

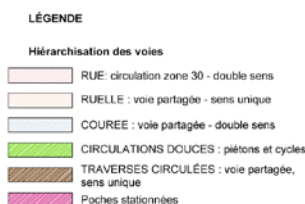
Les rues permettent le désenclavement du quartier. Elles s'accrochent et viennent compléter le réseau viarie existant et permettent la desserte des lots créés. Elles sont complétées par des ruelles à sens unique de plus petit gabarit et ayant également un rôle de desserte.

Enfin, on trouvera les courées, des ruelles partagées sous forme d'espaces intimes et apaisés où les piétons et les cycles sont prioritaires.

Vis-à-vis des circulations douces, les traverses piétonnes marquent des espaces intermédiaires entre le square jardin et la lisière. Elles sont structurées autour de la même palette végétale que celle de la lisière. Elles sont complétées par des passages, des cheminements piétons en sable stabilisé qui maillent la partie Nord du quartier. Ils s'appuient sobrement sur la trame des murs des vergers existants.

Enfin, la lisière urbaine forme un maillage de circulations douces informelles et très végétalisées.

Hiérarchisation des voies



Accusé de réception en préfecture
 044-214402125-20250626-DEL6-6-2025-DE
 Date de télétransmission : 01/07/2025
 Date de réception préfecture : 01/07/2025

3.4 - LE PAYSAGE

La maille paysagère

Cette maille porte sur deux typologies spatiales distinguées :
 - Le square jardin
 - La lisière et les traverses piétonnes



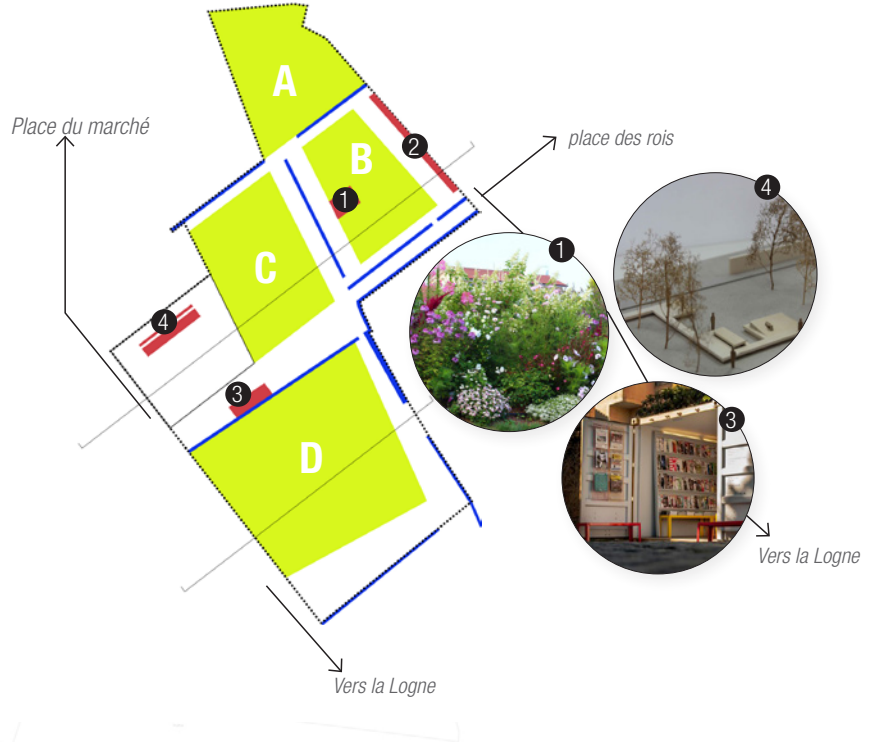
Ces 2 trames soulignent et valorisent le tracé de l'eau parcourant le site.

Le square jardin

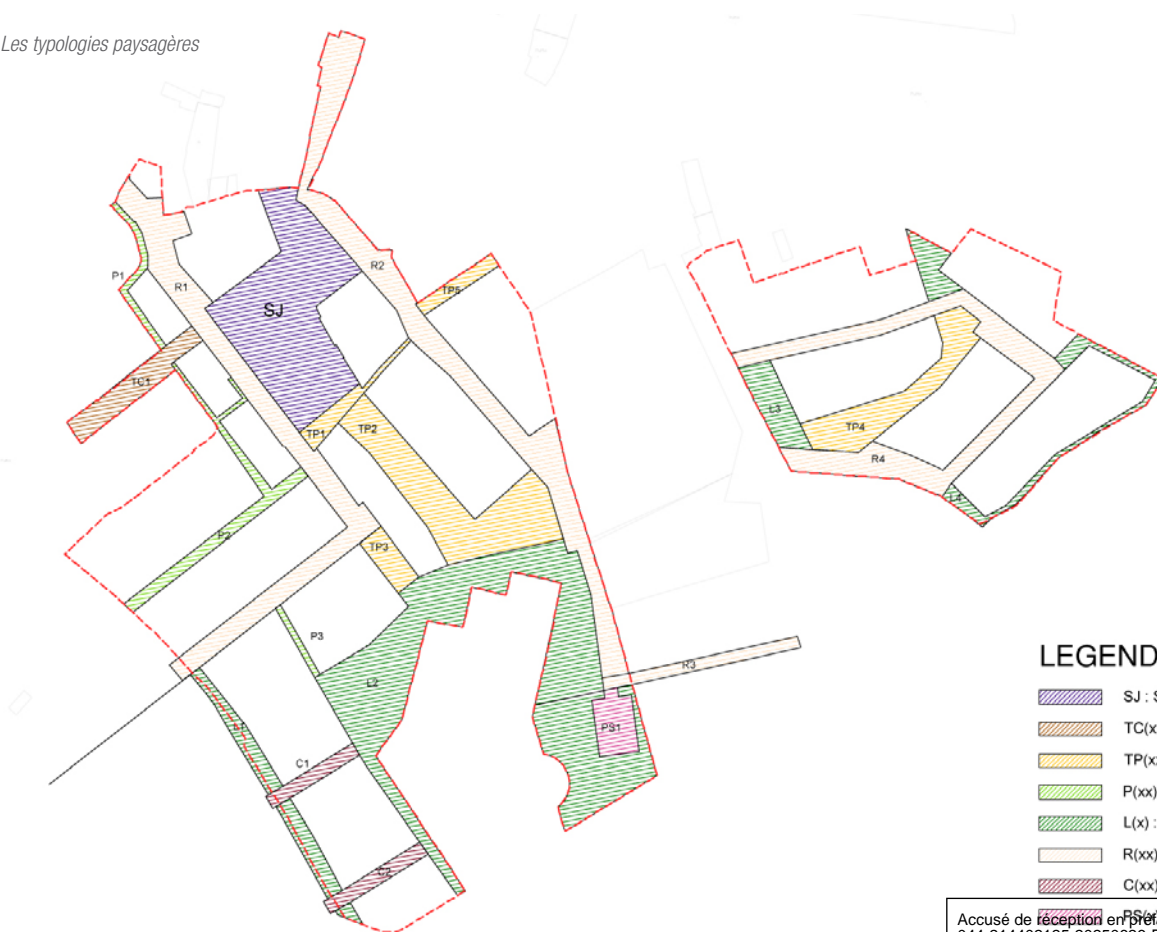
Le Square Jardin est le cœur vert du quartier. Il s'agit d'un ensemble composé de 4 pièces thématiques : le verger (A), le jardin humide (B), le jardin de détente (C) et la prairie événementielle (D). Ces pièces sont structurées autour des murs existants sur le site, qui suggèrent la composition de l'espace.

Les pièces B et C rassemblent des curiosités diverses :
 - Une véritable composition florale (1), sous forme de tableau paysager, associée à son banc (2) dans la partie B,
 - Un kiosque (3) associé à son ensemble banc, table de pique nique, solarium et gradin sous forme d'un mobilier unique et original (4) dans la partie C.

Afin de structurer le cadre paysager du quartier, un ensemble de typologies spatiales et paysagères ont été créées.



Les typologies paysagères



LEGENDE

- SJ : Square jardin
- TC(xx) : Traverses circulées
- TP(xx) : Traverses piétonnes
- P(xx) : Passages
- L(x) : Lisières
- R(xx) : Rues
- C(xx) : Courées

Accusé de réception en Préfecture
 044-214402125-20250626-DEL6-6-2025-DE
 Date de télétransmission : 01/07/2025
 Date de réception préfecture : 01/07/2025

VOLET 2 | LE SUIVI DE PROJET ACCOMPAGNER ET ENCADRER VOTRE PROJET

1 - LE GROUPE DE SUIVI.....	12
2 - LA MÉTHODOLOGIE.....	12
3 - DOCUMENTS À JOINDRE AU DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE.....	13

Accusé de réception en préfecture
044-214402125-20250626-DEL6-6-2025-DE
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025

Projet d'acquisition

Sont fournis :

- Le cahier de prescription architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.
- Le plan de constructibilité avec les règles d'implantation.

Maîtrise d'ouvrage :



Mairie de Vallet
9 rue François Luneau, 44330 Vallet
02 40 33 92 00
Service urbanisme :
Mme Moquet
Du Lundi au vendredi : 9h - 12h30.
02 40 33 92 00

Assistance à projet :

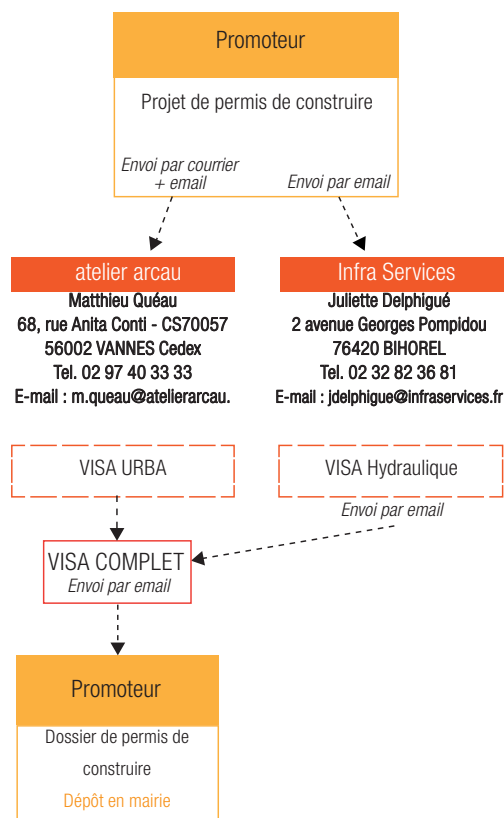


Matthieu Quéau
02 97 40 33 33
m.queau@atelierarcau.fr



Juliette Delphigué
02 32 82 36 81
jdelphigue@infraservices.fr

Chemin de remise des visas :



Dépôt de permis et service instructeur :



Reçoit,
transmet
et signe le
permis de
construire.



Émet son
avis sur le
permis de
construire.

1 - LE GROUPE DE SUIVI

Chaque projet « se construit » en concertation avec l'ensemble de l'équipe :

- l'aménageur, la ville de Vallet,
- l'AMO, SIAM conseils,
- l'urbaniste de la ZAC, atelier arcau,
- le paysagiste concepteur de la ZAC, TAKTYK,
- l'ingénieur hydraulique de la ZAC, INFRA Services.

Afin d'assurer la plus grande cohérence entre les diverses exigences architecturales, urbaines, techniques, économiques et réglementaires, le groupe de suivi sera organisé et piloté par atelier arcau.

Le rôle de l'urbaniste

Il a un rôle d'information, de conseils et de vérification des projets, au stade de l'esquisse, puis du PC. Il accompagne les architectes et les maîtres d'oeuvres en leur fournissant l'ensemble des indications concernant le projet urbain de la ZAC et des objectifs qualitatifs.

Son rôle n'est pas celui de l'instructeur, mais il veille au bon respect des recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales. Il rédige un avis à l'aménageur (visa), par rapport au dossier complet, en préalable au dépôt de la demande de permis de construire.

Chaque projet est soumis à l'avis de l'urbaniste conseil et de INFRA services, pour la gestion des eaux pluviales, en préalable au dépôt de demande de permis de construire. Cette prestation est prise en charge par l'aménageur.

2 - LA MÉTHODOLOGIE

1 - L'équipe urbaniste de l'atelier arcau se tient à la disposition des promoteurs pour, au préalable de leur dossier de permis de construire, si le projet le nécessite de :

- valider l'implantation, la volumétrie et les grandes lignes du projet,
- définir l'organisation des espaces extérieurs (accès, stationnements, espaces verts privés...).

Les échanges se feront par téléphone ou par e-mails. Le but est de conseiller les promoteurs avant le dépôt du dossier PC.

2 - Avant le dépôt du PC, une réunion de travail sera organisée en mairie avec Arcau & Siam ainsi que le promoteur ou l'architecte afin de présenter le projet aux élus, notamment la commission urbanisme.

3 - Le dossier de PC complet doit être déposé au préalable en un **exemplaire papier et un exemplaire numérique** pour atelier arcau pour une instruction de l'urbaniste conseil. Un **exemplaire numérique** doit également être envoyé par mail à INFRA services pour une instruction des aménagements concernant la gestion des EP.

Une fois le dossier complet envoyé, l'urbaniste de l'atelier arcau dispose d'un délais de 3 semaines pour délivrer un visa au pétitionnaire afin qu'il puisse déposer son dossier en **mairie de Vallet**. C'est ensuite la communauté de communes Sèvre et Loire qui sera chargée d'émettre son avis sur le permis de construire, avant que celui-ci ne soit définitivement signé en **mairie de Vallet**.

Accusé de réception en préfecture
044-214402125-20250626-DEL6-6-2025-DE
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025

3 - DOCUMENTS À JOINDRE AU DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Afin de permettre de mieux appréhender les caractéristiques et la qualité des constructions, le dossier fourni comportera obligatoirement les documents et les indications suivantes (liste non exhaustive, se référer aux éléments réglementaires requis pour le permis) :

- **PC1 : plan de situation**,
- **PC2 : plan de masse** (toitures et aménagement des espaces extérieurs) détaillé faisant clairement apparaître :
 - les indications du plan masse de référence (limites des emprises constructibles),
 - les aménagements sur le domaine public au droit du terrain avec les côtes NGF,
 - l'assiette foncière du projet,
 - les indications des niveaux (toitures, dalles, jardins en plein terre... en NGF),
 - les aménagements extérieurs, et en particulier, la nature des revêtements de sols, les clôtures (couleur RAL, hauteur), le mobilier urbain (pour les logements collectifs) et tout aménagement (ex : éclairage, murets, bornes,...),
 - les principes de branchements desservant la parcelle et la construction,
 - le stationnement aérien,
 - la nature et la qualité des matériaux de toiture (référence produit si possible),
 - la nature et l'emplacement des ouvrages liés à la gestion des EP.
- **PC3 : plans de coupe** indiquant le calage altimétrique de la construction sur le terrain naturel futur, en faisant figurer en pointillé le profil existant avant travaux. L'urbaniste sera attentif au respect du terrain naturel.
- **PC4 : Notice urbaine et architecturale** indiquant l'ensemble des caractéristiques du projet ainsi que les types de matériaux et les couleurs choisies.
- **PC5 : plans de façade** indiquant de manière précise la nature et la qualité des matériaux et les couleurs (RAL et références de produits) sur le projet directement.
- **PC6 : croquis et/ou perspectives** permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son contexte.
- **PC7&8 : photos de l'existant**.

Outre les pièces obligatoires, définies réglementairement, le dossier transmis doit comporter des documents complémentaires permettant de mieux apprécier le niveau qualitatif du projet, à savoir :

- **Le plan de plantations**, afin qu'il soit significatif, ce document devra comprendre les éléments suivants :
 - toute végétation existante en précisant ce qui est conservé et les arbres à abattre si nécessaire à la construction,
 - indication des espèces et la taille de plantations,
 - les talus, les mouvements de terre avec indication des pentes et côtes NGF indicatives,
 - les interfaces avec les réseaux souterrains.

Date de réception en préfecture
044-214402125-20250626-DEL6-6-2025-DE
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025

Accusé de réception en préfecture
044-214402125-20250626-DEL6-6-2025-DE
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025

VOLET 3 | OBLIGATIONS POUR LES LOTS COLLECTIFS ET INTERMÉDIAIRES DU PROJET URBAIN AU BÂTIMENT

1 - COMPOSITION URBAINE.....	16
1.1 - Performance énergétique.....	16
1.2 - Implantation des constructions.....	17
2 - OBLIGATIONS ARCHITECTURALES.....	18
2.1 - Volumétrie et gabarit.....	18
2.2 - Choix des matériaux.....	22
2.3 - Menuiseries.....	24
3 - AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS.....	25
3.1 - Stationnement	25
3.4 - Palette végétale.....	27
4 - GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	31

Accusé de réception en préfecture
044-214402125-20250626-DEL6-6-2025-DE
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025

1 - COMPOSITION URBAINE

1.1 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



1.1.1 - BIOCLIMATISME

Afin de favoriser une approche environnementale forte, et un confort d'usages, dans chaque projet d'habitat collectif, on cherchera à favoriser le bioclimatisme des constructions.

• Ensoleillement

L'implantation des projets devra favoriser un ensoleillement optimal (ombres portées, ensoleillement des espaces extérieurs...) par des ouvertures adaptées aux orientations.

Les pièces de vie devront être distribuées au Sud et les espaces tampons (couloirs, celliers...) au Nord afin de garantir un maximum d'apport de lumière et de chaleur dans les espaces de vie.

Les protections de l'ensoleillement sont à traiter dans l'écriture architecturale du bâtiment. La ventilation naturelle est fortement encouragée.

Il est vivement recommandé de privilégier des circulations en coursives extérieures et de concevoir des logements à double exposition avec une ventilation naturelle traversante.

• Éclairage naturel

Pour réduire les consommations d'électricité et pour favoriser un confort visuel il est recommandé de :

- favoriser l'éclairage naturel dans toutes les pièces des logements,
- favoriser l'éclairage naturel des espaces communs (escaliers, halls...),
- d'utiliser des systèmes d'éclairage à détection électronique.

• Énergies renouvelables

Dans le but de promouvoir des constructions exemplaires sur le plan énergétique, il est conseillé d'opter pour au moins une ou deux sources d'énergie renouvelables.

Il est conseillé de choisir des systèmes énergétiques performants pour assurer le chauffage, la ventilation et la production d'eau chaude sanitaire (ECS).

• Maîtrise des vis-à-vis

Afin de limiter les vis-à-vis avec les habitations voisines, on veillera à la composition des ouvertures dans la façade afin d'éviter les face-à-face directs.



1.1.2 - NORMES ÉNERGÉTIQUES

OBLIGATIONS DU CPAUPE

Les bâtiments devront respecter obligatoirement les normes énergétiques en vigueur.

PRÉCONISATIONS

Le respect de ces préconisations énergétiques ne pourra qu'améliorer la qualité du projet et permettra de s'inscrire dans la démarche de développement durable de la ZAC.

Matériaux : Pour limiter l'impact environnemental des constructions, il est recommandé de :

- Choisir des matériaux biosourcés, d'origine naturelle (isolants de type fibre de bois, chanvre, ouate de cellulose, liège, fibres textiles recyclées etc).
- de préférer les matériaux recyclables pour anticiper les déconstructions.
- L'usage du bois est encouragé.

Pour préserver la santé des occupants mais également des ouvriers du chantier, nous vous recommandons d'avoir recours à des matériaux classés A+ pour les émissions dans l'air intérieur. Les matériaux disposant d'un écolabel sont à privilégier (NF EN 15627-1 et NF EN 15627-2).

Accusé de réception en préfecture
N° 421700187
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025

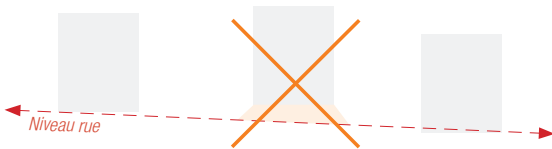
1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

RAPPEL DU PLU

Merci de vous référer au règlement en vigueur.

OBLIGATIONS SUPPLÉMENTAIRES DU CPAUPE

Implantation côté de niveau dalle finie par rapport au niveau rue



Implantation du bâti par rapport à la voirie :

- cf plan d'implantation.
- Mis à part pour le lot intermédiaire n°1 et le collectif A, un retrait de 5m doit être mis en place entre le bâtiment et la voirie afin de faciliter la végétalisation du pied d'immeuble.

Implantation de l'accès RDC par rapport au Terrain Naturel (TN) et à l'axe de voirie en altimétrie :

- Il faut éviter de construire le bâtiment en fort décalage avec l'altitude du terrain et celle de la voirie afin d'éviter la création de remblais trop importants et pour limiter l'effet de hauteur de la construction. L'accès doit être conforme aux normes PMR.

Tout projet d'immeuble d'habitat collectif et de logement intermédiaire doit être élaboré à partir des usages domestiques.

Le confort du logement dépend de plusieurs facteurs qui sont complémentaires :

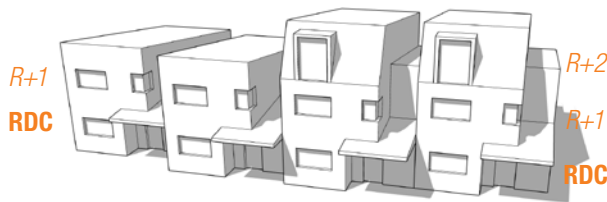
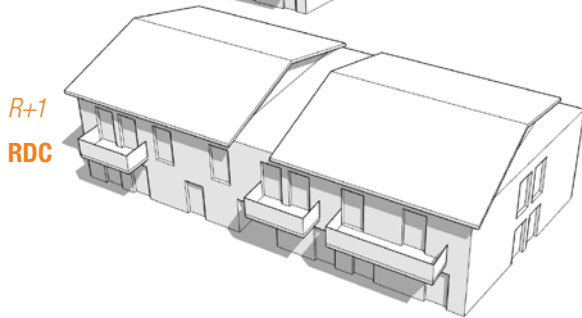
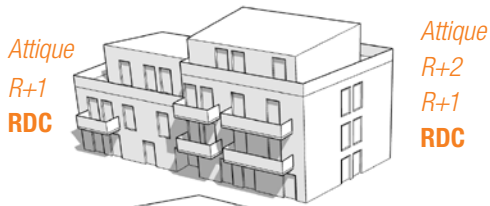
- volumétrie simple et déterminée par l'organisation interne des pièces.
- choix de matériaux de qualité (grande influence sur l'ambiance et la perception des logements).
- pièces de vie optimisées dans leurs surfaces et leur organisation.
- positionnement et taille des fenêtres pensés en fonction de l'orientation et de la lumière souhaitée.
- espaces de rangements répondant aux besoins, etc.

Il est attendu du travail de conception une grande vigilance aux relations entre le bâtiment et l'espace extérieur, que ce soit avec les balcons ou jardinets, qu'avec les espaces publics, afin de privilégier des espaces de vie conviviaux et respectueux des intimités.

Accusé de réception en préfecture
044-214402125-20250626-DEL6-6-2025-DE
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025

2 - OBLIGATIONS ARCHITECTURALES

2.1 - VOLUMÉTRIE ET GABARIT



RAPPEL DU PLU

Merci de vous référer au règlement en vigueur.

2.1.1 - VOLUMÉTRIE GÉNÉRALE

OBLIGATIONS SUPPLÉMENTAIRES DU CPAUPE

D'une manière générale, les volumes seront simples, épurés et compacts, notamment pour répondre aux exigences thermiques en vigueur (RE 2020).

En terme de hauteur, la taille des immeubles collectifs varie entre du R+1, R+1+Attique, R+2 et R+2+Attique (pour les immeubles les plus proches de l'urbanisation existante). Il est interdit de dépasser les hauteurs définies pour chaque îlot (cf plan de constructibilité).

Jouer sur les hauteurs permet de «casser» l'effet de barre d'immeuble et de mieux s'insérer dans le tissu urbain de bourg ancien à proximité immédiate.

La hauteur totale du bâtiment, volumes en attique compris, à l'égout de la toiture ou à l'acrotère, ne doit pas dépasser les 12 mètres réglementaires fixés au PLU.

Pour les logements intermédiaires, le gabarit maximum est fixé à R+2.

Considérée comme la 5ème façade, la couverture participe à l'allure générale de la construction. C'est pourquoi il est demandé une attention particulière à son intégration dans le projet architectural.

2.1.2 - TRANSPARENCE DES FAÇADES

OBLIGATIONS SUPPLÉMENTAIRES DU CPAUPE

Afin d'assurer une ouverture des espaces et limiter le sentiment d'enfermement qui peut être généré par un ensemble collectif, il est important de chercher à limiter l'effet barrière procuré par le bâtiment.

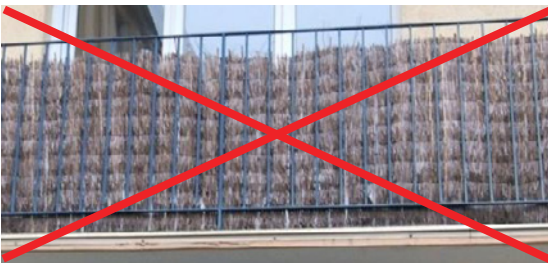
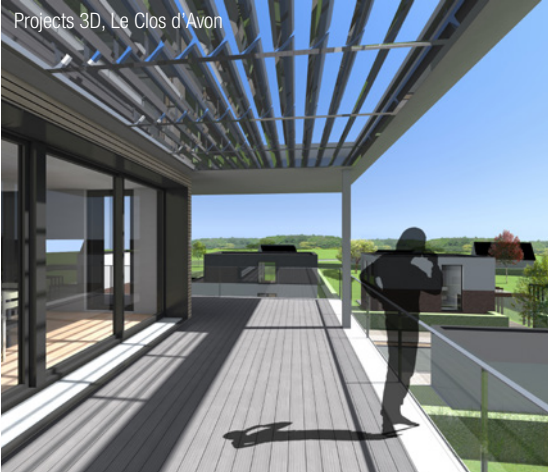
Les halls devront donc être traversants et permettre le passage de la lumière, tout en assurant une vue directe depuis la rue jusqu'au cœur d'îlot.

Il est conseillé de réaliser des halls déployés sur deux niveaux et vitrés, contribuant à l'ouverture totale de la façade.

Les halls doivent être facilement repérables et mis en valeur depuis les espaces publics extérieurs.



Accusé de réception en préfecture
044-214402125-20250626-DEL6-6-2025-DE
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025



2.1.3 - BALCONS ET TERRASSES

OBLIGATIONS SUPPLÉMENTAIRES DU CPAUPE

Une partie des logements collectifs sera destinée à accueillir une population de personnes âgées, soucieuses de se rapprocher du centre-ville et de ses commerces. Beaucoup de ces personnes quitteront donc leur maison pour s'installer en appartement.

Une attention toute particulière doit donc être portée à la taille des terrasses et des balcons : ces espaces extérieurs doivent être assez grands pour pouvoir être végétalisés et pouvoir accueillir du mobilier extérieur : tables, chaises, etc. Ils doivent être de véritables espaces de vie pour ces logements.

Il est imposé au minimum un espace extérieur par logement. Il convient de respecter le ratio suivant :

- 0,2 m² d'espace extérieur par m² de logement.
- Pour les logements de moins de 40 m², la surface minimale des balcons/terrasses est fixée à 7 m².

Les garde corps devront être opaques et favoriser l'intimité. L'usage de canisses est strictement INTERDIT.

PRÉCONISATIONS

- Des dispositifs de pare-soleils installés sur la façade et au niveau des balcons/terrasses sont encouragés. Ils feront partie intégrante de l'architecture du bâtiment.
- Étant donné qu'une partie des logements sont susceptibles d'être occupés par des personnes âgées, les terrasses et balcons doivent être facilement accessibles.
- Il est recommandé d'éviter les formes biscornues.

2.1.4 - CONFORT DU LOGEMENT

OBLIGATIONS SUPPLÉMENTAIRES DU CPAUPE

Les logements proposés devront utiliser majoritairement la lumière naturelle du soleil, par le biais d'une bonne orientation au Sud. Les logements devront donc être dotés de grandes baies vitrées.

L'ensemble des logements réservés aux personnes âgées devront être accessibles aux PMR (accès et équipements). Les volets roulants devront être électriques.

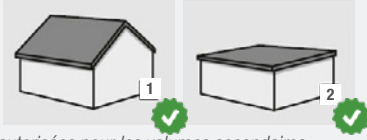
PRÉCONISATIONS

- Il est recommandé de proposer des espaces de rangement (de type caves) directement sur le pallier ou intégrés au sein d'une loggia.
- Il est recommandé d'éviter les formes biscornues.

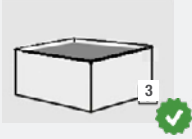
2.1.5 - TYPOLOGIES DE TOITURES

OBLIGATIONS SUPPLÉMENTAIRES DU CPAUPE

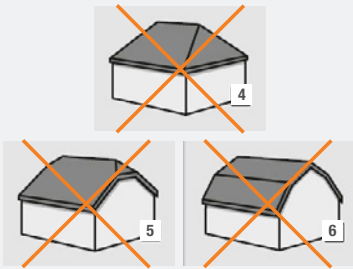
Toitures autorisées pour les volumes principaux :



Toitures autorisées pour les volumes secondaires :



Toitures interdites



- Sont autorisés pour les volumes principaux :
 - les toits à double pente (1). Leur pente sera comprise entre 10°(17%) à 25°(46%) au maximum.
 - les toitures monopentes à très faible pente (2) : 5° (9%) max.
 - les toitures terrasses (3).
- Sont autorisés pour les volumes secondaires :
 - les toitures terrasses (3), à condition d'être accessibles.
- Les toitures 4 pans (4), les croupes (5), les 1/2 croupes (6) sont interdites.
- Sont interdits tous rajouts, décors type colonnes, corniches ou moulures non justifiés.

PRÉCONISATIONS

- Les lignes de faîtages seront de préférence parallèles à l'alignement (cf plan de constructibilité). Le projet architectural pourra justifier au cas par cas d'une orientation différente sous réserve de l'intégration du projet dans son environnement.



Accusé de réception en préfecture
044-214402125-20250626-DEL6-6-2025-DE
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025

2.2 - CHOIX DES MATÉRIAUX



Atelier Schweitzer

RAPPEL DU PLU

Merci de vous référer au règlement en vigueur.

2.2.1 - FAÇADES ET MURETS

OBLIGATIONS SUPPLÉMENTAIRES DU CPAUPE

Les matériaux prescrits sont des matériaux naturels qui seront conservés dans leurs tons d'origine :

- **Matériaux principal : l'enduit gratté fin ou taloché** (En règle générale, les enduits seront les plus lisses possible.)
- **Matériaux secondaires, dans leur teinte naturelle et dans une proportion de 40% maximum des façades :**
 - Le bardage bois : préférer le bardage épais, pré-grisé et les essences qui tiennent dans la durée, telles que le peuplier rétifé, le red cedar, le pin douglas et le châtaigner. L'espèce de bois sera à préciser dans le PC (Visa).
 - Le bardage zinc ou cuivre,
 - Le parement pierre,
 - Le béton lasuré.
- La surface extérieure de l'enduit doit être au même niveau que le « nu » extérieur des encadrements (ni en retrait, ni en sur-épaisseur).

Matériaux interdits :

- enduits projetés et grattés épais,
- bardage en PVC,
- baguettes d'angle visibles sauf si couleur de même ton que l'enduit,
- matériaux reconstitués, pastiche, imitations (fausses briques, etc). L'utilisation à nu de matériaux prévus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaing brut, carreaux de plâtre, briques creuses,...).

Coloris :

Les enduits de teintes différentes sont autorisés à condition qu'ils soient limités à 2 couleurs qui resteront dans des teintes naturelles:

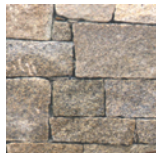
- Le volume principal pourra être traité par un enduit clair dans des coloris blancs chauds et crèmes. Le blanc pur est interdit.
- Une couleur contrastante pourra servir à mettre en valeur un volume secondaire: seuls des coloris contrastants dans un spectre allant essentiellement du blanc chaud/beige au gris sont autorisés sur les volumes secondaires.
- L'ensemble des coloris bleus, verts et notamment les camaïeux orange saumon, les jaunes, roses ou oranges, d'inspiration provençale sont proscrits, car incompatibles avec l'identité de Loire-Atlantique (CAUE 44).

Matériau principal :

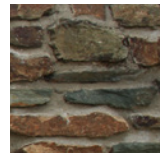
Matériau secondaire (40% max) :



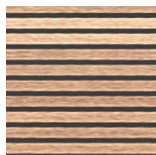
Enduit gratté fin



Pierre



Pierre



Bois



Béton lasuré anthracite

Les coloris autorisés pour les volumes principaux : les blancs chauds*



RAL9003

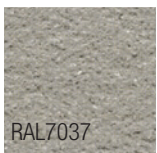


RAL9001
Blanc crème

Les coloris autorisés pour les volumes secondaires : les contrastants*



RAL7044



RAL7037



RAL7022

... Les gris

*Ces coloris ne sont pas exhaustifs et pourront faire l'objet d'un échange avec l'urbaniste de la ZAC.

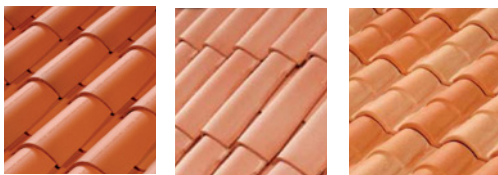
Accusé de réception en préfecture
044-214402125-20250626-DEL6-6-2025-DE
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025

Les matériaux de couverture



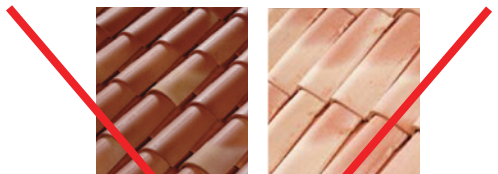
Toiture tuiles
Vincent Couverture / Résidence Mervaux, Saint Gilles Croix de Vie (Architecte : TETRARC)

Les coloris de tuile autorisés :



Rouge Rouge clair Atlantique

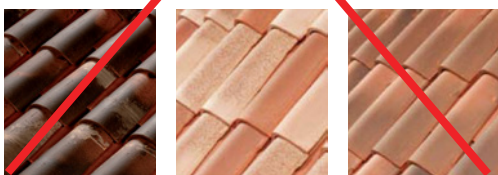
Les coloris de tuile proscrits



Terre vieille Corail



Terroir Estival Castelviel



Manoir Bocage Brune



PRÉCONISATIONS

- Il est recommandé de traiter les socles et les couronnements d'immeubles dans un(e) autre matériaux/teinte que la façade, afin de les mettre en valeur et limiter l'effet de hauteur des immeubles.
- Il faut veiller à l'entretien régulier des bardages bois pour assurer leur bon état.
- Des badigeons de chaux blanche, ou des peintures minérales laissant respirer les murs, peuvent compléter l'aspect fini d'un enduit lissé.

2.2.2 - TOITURES

OBLIGATIONS SUPPLÉMENTAIRES DU CPAUPE

Matériaux autorisés pour les toitures :

Ce sont des matériaux naturels qui seront conservés dans leurs tons d'origine.

- tuiles rondes dites «tuile canal» ou «tige de botte», ton homogène rouge naturel.
- tuiles atlantique.
- toitures en zinc naturel ou effet zinc joint debout.
- toitures terrasses : bac acier ou membrane PVC le cas échéant.

Matériaux interdits pour les toitures :

- ardoises
- ardoises synthétiques
- couvertures « multi-couches »
- couverture type « shingle » de teinte tuile rouge, ou vert foncé ou anthracite, à l'exception des abris de jardin.
- fibrociment

Matériaux autorisés pour les descentes d'eaux pluviales :

- Zinc naturel
 - Acier brut de galvanisation
 - Aluminium de la même couleur que la façade
- Gouttières et descentes d'eau pluviales seront traitées dans le même matériaux et dans la même teinte.

Panneaux solaires :

- Les panneaux solaires pour la production d'électricité ou d'eau chaude sont encouragés pour raisons environnementales.
- Les panneaux solaires posés sur châssis sont INTERDITS : ils doivent être incorporés à la toiture et être au plus près du faîtage en cas de toiture en pente.

PRÉCONISATIONS

TOITURES TUILES

- Les faîtages pour les toitures en tuiles seront réalisés en tuiles sans emboîtement. On évitera les épis ouvragés et les zingueries apparentes.
- Les souches de cheminées seront sans zinc apparent.



Toiture végétalisée

TOITURES TERRASSES

- Les toitures-terrasses seront de préférence végétalisées, ou recouvertes d'un bac acier, d'une membrane PVC ou de gravillons. Pour les toitures terrasses accessibles, il est recommandé l'installation de potagers collectifs ou bien de ruches. Il est également intéressant d'y envisager l'installation de panneaux solaires.
- Les toitures traitées avec une membrane PVC feront l'objet d'un traitement soigné des acrotères de façon à la rendre invisible depuis la rue.
- Les couvertines seront de même teinte que la façade.

A noter : la végétalisation permet de redonner en espace vert la surface d'emprise au sol bâtie et de réduire ainsi l'imperméabilisation des sols. Elle renforce l'isolation acoustique et thermique, elle absorbe une partie des eaux pluviales et limite les débits au niveau des réseaux.

LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES DE TOITURE (climatisation, VMC, cheminées...):

- Ils doivent être intégrés dans le volume bâti. Tous les éléments qui justifient un usage technique de dimension environnementale sont encouragés.
- Ces éléments techniques doivent être de préférence situés côté cour pour ne pas être vus depuis l'espace public.
- Dans le cas d'une toiture à double pente, ils doivent être situés dans les combles dès que possible. Dans le cas d'une toiture plate, ils doivent être masqués par les acrotères et rendus invisibles depuis la rue.

DESCENTES EAUX PLUVIALES

- Les descentes d'eaux pluviales devront être, de préférence, intégrées aux bâtiments et avec une sortie extérieure plutôt que sous dallage (permettant de faire sortir les eaux pluviales en surface).

2.3 - MENUISERIES

Les teintes des huisseries et menuiseries devront être en harmonie avec le reste des façades. A ce sujet, il est important de s'interroger sur le rapport entre les couleurs de la construction et son environnement (existant et en construction).

Les menuiseries



Aluminium
Gris

Aluminium
Gris Anthracite (RAL 7016)



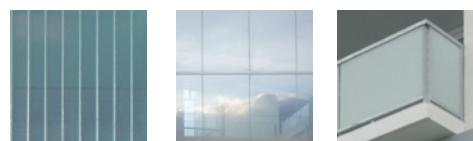
RAL7004 RAL7005 RAL7036 RAL7037 RAL7040



RAL7000 RAL7001 RAL7021

*Ces coloris ne sont pas exhaustifs et pourront faire l'objet d'un échange avec l'urbaniste de la ZAC.

Les remplissages



Reglit

Verre Clair

Verre Opalescent

RAPPEL DU PLU

Merci de vous référer au règlement en vigueur.

OBLIGATIONS SUPPLÉMENTAIRES DU CPAUPE

- L'ensemble des menuiseries du bâtiment seront du même matériau et de la même couleur.
- Seules les teintes sombres sont autorisées. Les menuiseries blanches sont interdites.
- Les menuiseries PVC sont interdites.
- Les menuiseries mixtes Alu/PVC et Bois/PVC sont autorisées à condition que la face vue depuis l'extérieur soit en alu ou en bois.
- Les coffres des volets roulants apparents sont interdits.
- Les appuis de fenêtres doivent avoir un débord et seront de même teinte que l'enduit de la façade.

PRÉCONISATIONS

- L'utilisation de l'aluminium et du bois est fortement encouragée.

Le choix des couleurs est soumis à discussion avec l'urbaniste de la ZAC qui jugera de la cohérence entre toutes les architectures en construction sur le nouveau quartier.

Accusé de réception en préfecture
044-214402125-20250626-DEL6-6-2025-DE
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025

3 - AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

3.1 - STATIONNEMENT

Gazon renforcé



Pavé béton avec joint engazonné



RAPPEL DU PLU

Merci de vous référer au règlement en vigueur.

OBLIGATIONS SUPPLÉMENTAIRES DU CPAUPE

Stationnement de surface :

- Implantation : les accès automobiles aux parcelles se feront depuis les voies de desserte du quartier. L'implantation des ces accès est imposée par le plan de constructibilité.
- Revêtement : les places de stationnements aériennes seront traitées de manière végétalisée avec du revêtement en pavés béton 20x20cm avec joints engazonnés de 3cm.

Stationnement souterrain & garages :

- Dans un souci de densité, au moins 70 % des places de stationnement devront être réalisées dans le volume bâti (RDC et souterrain notamment).
- L'accessibilité au parking souterrain devra être facile, notamment pour les immeubles destinés à accueillir des personnes âgées.
- L'entrée des parkings souterrains devra être facilement repérable depuis l'espace public.
- Des garages communs devront être mis en place pour les logements intermédiaires.
- Les box fermés sont interdits, afin de limiter leur usage en tant que lieu de stockage et donc entraîner un report du stationnement sur la voirie.

Stationnement vélo :

- Un local vélo doit être prévu dans chaque immeuble dans le respect des règles du PLU (10m² minimum).
- Ce local devra être à la fois facilement accessible depuis l'espace extérieur et depuis le hall d'entrée.
- Une aire de stationnement pour les vélos visiteurs à l'extérieur devra également être créée.

PRÉCONISATIONS

- Il est recommandé de privilégier l'usage de la lumière naturelle autant que possible au niveau des parkings souterrains.



Stationnement souterrain

Local à vélo semi-extérieur



Un parking équipé de puits de lumière naturelle

Accusé de réception en préfecture
044-214402125-20250626-DEL6-6-2025-DE
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025

3.2 - PALETTE VÉGÉTALE

Les présentes recommandations concernent les espaces extérieurs des divers lots de construction. Elles visent à garantir un bon niveau de qualité des aménagements paysagers, leur cohérence d'un lot à l'autre et avec l'aménagement paysager des espaces publics.



Exemple d'ambiances de plantations vivaces

RAPPEL DU PLU

Merci de vous référer au règlement en vigueur.

OBLIGATIONS SUPPLÉMENTAIRES DU CPAUPE

Les végétaux à fort potentiel allergisant (potentiel supérieur ou égal à 4 – source Réseau National de Surveillance des Allergies) sont à proscrire.

HAIES & CLÔTURES :

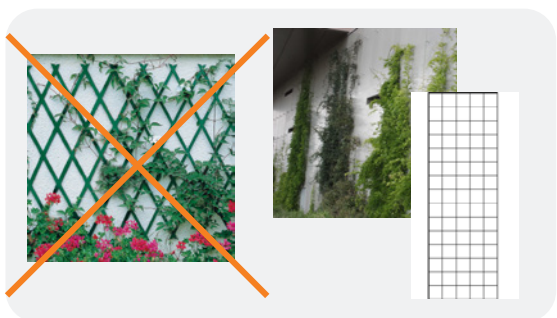
- Elles devront suivre le motif indiqué page 31.
- Le motif de haie arbustive sera planté par défaut. Néanmoins lorsque le pignon de la construction viendra en limite de haie, on pourra préférer le motif de vivaces.
- Les haies mono-spécifiques sont interdites.
- Les haies opaques et très rigides de conifères (thuya, chamaecyparis, cyprès des Landes...) et de lauriers (Prunus laurocerasus...) sont prosrites.
- En cas de clôtures, celle-ci devront respecter une hauteur de 1,40 m au maximum (cf CPAUPE lots libres et villas urbaines).

ARBRES TIGES :

- Les arbres sont obligatoires dans les jardins collectifs pleine terre et devront être disposés de manière à procurer un ombrage estival à la façade des logements qui donnent sur ce jardin.
- Essences prosrites : toute essence à grand développement.
- Privilégier une disposition des arbres par petits bosquets.

TREILLAGES :

- Les treillages PVC verts sont interdits si visibles depuis l'espace public.



Treilles murales :

- treillis PVC interdit.

- Recommandation :

câbles métalliques ou panneau métallique gris ou noir.

Exemple de palette végétale Espaces Publics



Alnus cordata



Ficus carica (figuier)



Cornus sanguinea (Winter flame)

ARBRES	LIMITE SÉPARATIVE	HAIES
<p><u>Petit et moyen développement</u></p> <p>Alnus cordata cépées Quercus ilex tige Prunus serrulata Tai Haku Carpinus beletus cépée</p> <p><u>ÉRABLES :</u> Acer Campestre tige et cépées Acer palmatum Acer ginnala Arbutus unedo</p> <p><u>FRUITIERS :</u> Mespilus germanica (néflier) Ficus carica (figuier) Malus (pommier) Prunus domestica (prunier) Prunus persica (pêcher) Prunus armeniaca (abricotier) Prunus cerasifera (prunier-cerise) Prunus incisa (cerisier fleur) Prunus subhirtella (cerisier fleur ornemental) Pyrus calleryana (poirier de Chine) Pyrus Communis (poirier commun)</p> <p><u>Grand développement interdit</u></p>	<p><u>ARBUSTES</u> Callicarpa bodinieri (arbuste aux bonbons) Caryopteris x clandonensis (barbe bleue) Cornus mas Cornus sanguinea (Winter flame) Corylus avellana Ligustrum vulgare Mespilus germanica Perovskia (Sauge d'Afghanistan) Tamarix ramosissima (tamaris d'été) Phillyrea angustifolia (filaria) Rosa arvensis Symphoricarpos x chenaultii (symphorine) Viburnum lantana (viome cotoneuse)</p> <p><u>PLANTES GRIMPANTES</u> Clematis paniculata (clématite) Vitis vinifera (vigne) Campis radicans (Bigogne) Lonicera caprifolium (Chevrefeuille) Parthenocissus tricuspidata (vigne vierge) Wisteria sinensis (glycine)</p> <p><u>VIVACES ET BULBEUSES</u> Allium (ail d'ornement) Aster Campanula (campanule) Cyclamen Echinacea (rudbeckia) Epimedium (fleur des elfes) Geranium endresii (géranium vivace) Ligularia dentata (ligulaire) Papaver orientale (pavot) Phlox paniculata Persicaria affinis (renouée) Alcea rosea (rose tremière) Sedum spectabile (sedum) Valeriane officinalis (valériane) Veronicastrum virginicum Anemone tomentosa robustissima Astrantia major pink pride Lythrum salicaria blush Rodgersia henrici</p> <p><u>GRAMINÉES</u> Miscanthus sinensis Panicum virgatum Stipa gigantea Carex Deschampsia cespitosa Molinia caerulea</p> <p><u>FOUGÈRES</u> Dryopteris filix mas Asplenium scolopendrium</p> <p><u>JARDIN D'OMBRE :</u> Helleborus niger Saxifraga urbium Cyclamen coul 'Album' Veronica gentianoides</p>	<p>Amélanchier Buis Troène commun Troène persistant Viome obier Genêt blanc Symphoricarpos albus (symphorine)</p>

Accusé de réception en préfecture
044-214402125-20250626-DEL6-6-2025-DE
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025

Exemple de palette végétale pour les jardins



Erable champêtre



Prunus domestica



Pyrus communis

ARBRES	LIMITE SÉPARATIVE	HAIES
<p><u>Petit et moyen développement</u></p> <p><u>ERABLES :</u> Acer palmatum Acer ginnala Arbutus unedo</p> <p><u>FRUITIERS :</u> Mespilus germanica (néflier) Ficus carica (figuier) Malus (pommier) Prunus domestica (prunier) Prunus persica (pêcher) Prunus armeniaca (abricotier) Prunus cerasifera (prunier-cerise) Prunus incisa (cerisier fleur) Prunus subhirtella (cerisier fleur ornemental) Pyrus calleryana (poirier de Chine) Pyrus Communis (poirier commun)</p> <p><u>Grand développement interdit</u></p>	<p><u>ARBUSTES</u> Callicarpa bodinieri (arbuste aux bonbons) Caryopteris x clandonensis (barbe bleue) Symphoricarpos x chenaultii (symphorine) Viburnum lantana (viome cotoneuse) Perovskia (Sauge d'Afghanistan) Tamarix ramosissima (tamaris d'été) Phillyrea angustifolia (filaria)</p> <p><u>PLANTES GRIMPANTES</u> Clematis paniculata (clématite) Vitis vinifera (vigne) Campis radicans (Bigogne) Lonicera caprifolium (Chevrefeuille) Parthenocissus tricuspidata (vigne vierge) Wisteria sinensis (glycine)</p> <p><u>VIVACES ET BULBEUSES</u> Allium (ail d'ornement) Aster Campanula (campanule) Cyclamen Echinacea (rudbeckia) Epimedium (fleur des elfes) Geranium endresii (géranium vivace) Ligularia dentata (ligulaire) Papaver orientale (pavot) Phlox paniculata Persicaria affinis (renouée) Alcea rosea (rose tremière) Sedum spectabile (sedum) Valeriane officinalis (valériane) Veronicastrum virginicum Anemone tomentosa robustissima Aстранtia major pink pride lythrum salicaria blush rogersia henrici</p> <p><u>GRAMINÉES</u> Miscanthus sinensis Pannicum virgatum Stipa gigantea Carex Deschampsia cespitosa Molinia caerulea</p> <p><u>FOUGÈRES</u> Dryopteris filix mas Asplenium scolopendrium</p>	<p>Amélanchier Buis Troène commun Troène persistant Viome obier Genêt blanc Symphoricarpos albus (symphorine)</p>

Accusé de réception en préfecture
 044-214402125-20250626-DEL6-6-2025-DE
 Date de télétransmission : 01/07/2025
 Date de réception préfecture : 01/07/2025

PRÉCONISATIONS

Les végétaux seront choisis parmi la liste non exhaustive donnée dans la page précédente. Cette liste a pour but de définir une orientation en termes de plantations. D'autres essences pourront être choisies dans la mesure où elles reprennent l'esprit de la gamme proposée.

HAIES :

- Les haies seront de préférence laissées libres. Une taille légère sera pratiquée pour contenir le développement des arbustes.

VIVACES/BULBES :

- Préférer des plantes peu exigeantes en terme d'entretien (tailles, régénérations, arrosages...) et résistantes aux conditions difficiles.

TREILLAGES :

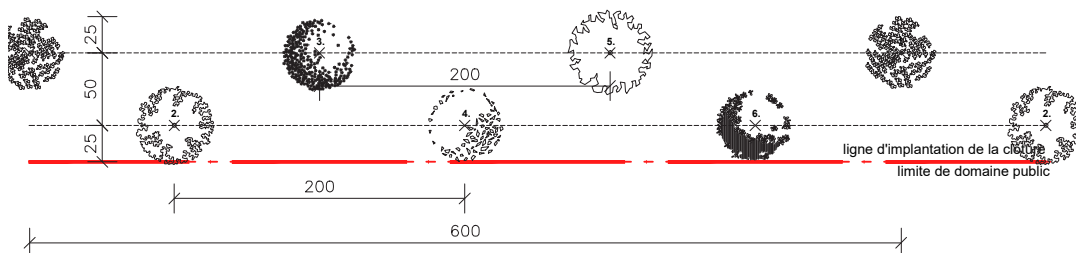
- Les façades des bâtiments et les éventuels murets en limite des voies pourront être végétalisés par le biais de câbles inox fixés sur les murs pour favoriser l'accroche de plantes grimpantes.
- Les treillages métalliques coloris gris ou noir sont encouragés.



Exemple de haie libre

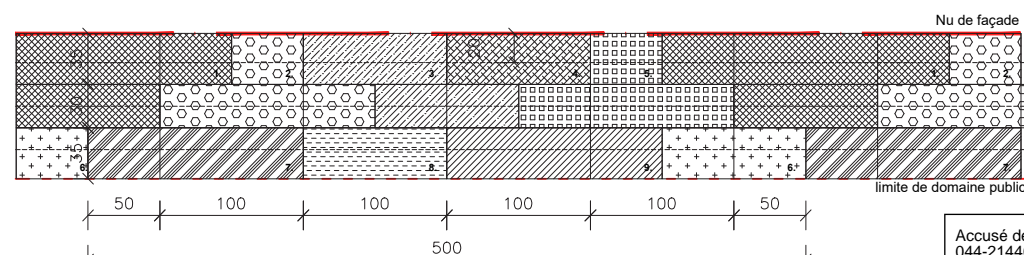
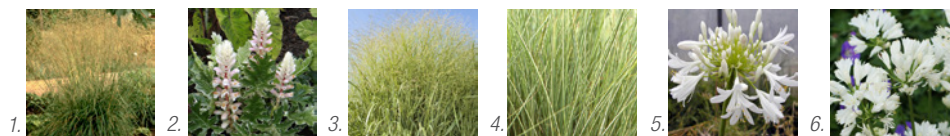
Motifs de plantation des haies libres (au droit des jardins et espaces libres)

1. *Phillyrea angustifolia* (filaire à feuilles droites)
2. *Osmanthus x burkwoodii* (Osmanthe de Burkwood)
3. *Viburnum x burkwoodii* (Viorne de Burkwood)
4. *Elaeagnus x ebbingei*
5. *Escallonia macrantha* 'Rubra'
6. *Viburnum bodnantense* 'Dawn' (Viorne d'hiver)



Motifs de plantation des vivaces (au droit des pignons)

1. *Deschampsia cespitosa* 'Goldenscheier' (3u/m²)
2. *Acanthus hungaricus* (3u/m²)
3. *Panicum virgatum* 'Rehbraun' (3u/m²)
4. *Miscanthus sinensis* 'Morning light' (3u/m²)
5. *Agapanthus africanus* (5u/m²)
6. *Agapanthus* 'double diamond' (3u/m²)
7. *Pennisetum* 'Karley Rose' (6u/m²)
8. *Geranium* 'Dreamland' (6u/m²)
9. *Miscanthus sinensis* 'Yaku Jima Dwarf' (5u/m²)



Accusé de réception en préfecture⁹
044-214402125-20250626-DEL6-6-2025-DE
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025



Une évacuation d'eau pluviale dans le quartier Vauban de Fribourg

La gestion des eaux pluviales du projet est basée sur un principe de gestion intégrée. Les eaux de ruissellement sont collectées, stockées et infiltrées au plus proche du lieu de précipitation. La gestion des eaux de ruissellement est ainsi basée sur un principe de 0 rejet et prend en compte la pluviométrie la plus défavorable de période de retour vicennale (20 ans). L'intégralité des eaux de ruissellement est infiltrée naturellement dans le sol, sans aucun rejet vers le réseau ou le milieu naturel à l'aval.

Sur le domaine public, les eaux de ruissellement sont collectées naturellement, par ruissellement vers deux types d'ouvrages positionnés au niveau des espaces verts du projet :

- Les noues.
- Les espaces verts creux.

Ces ouvrages permettent de stocker et intégralement infiltrer les eaux de ruissellement.

RAPPEL DU PLU

Merci de vous référer au règlement en vigueur.

PRÉCONISATIONS

Pour ce type de projets, il est important de mettre l'accent sur les éléments suivants :

- Dès l'élaboration du plan masse, il est important de prendre en compte les préconisations en matière de gestion des eaux pluviales.
- Les surfaces de pleine terre devront être positionnées au point bas de la parcelle afin que les eaux pluviales puissent y être raccordées et gérées par infiltration.
- Les descentes de gouttières doivent ressortir en surface afin de pouvoir être raccordées gravitairement aux dispositifs de stockage / infiltration prévus.
- Dans la mesure du possible, afin d'optimiser les projets en termes de coûts et de fonctionnement, les eaux de ruissellement devront être gérées en surface, en espace vert.



Des jardins de pied d'immeuble facilitant l'infiltration et la gestion du ruissellement