

DEPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE (44)
COMMUNE DE LA BAULE-ESCOUBLAC

PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF N°2

" Les Jardins du Ménigot "

Maitre d'Ouvrage :

S.A.S. MENIGOT
27bis, route du Morlier Vannerie
CS 52411
44 124 VERTOU Cedex
Tel: 02 51 79 18 96



Architecte - Urbaniste :

ACDM Architecture
27bis, route du Morlier Vannerie
44 124 VERTOU
Tel: 02 51 79 18 91
architectes@acdm-architecture.fr



Géomètre-Expert - Bureau d'Etudes V.R.D. :

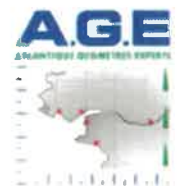
ATLANTIQUE GEOMETRES-EXPERTS (A.G.E.)

9, avenue Florian - BP3
44 500 LA BAULE
Tel: 02 40 42 78 40

43, chemin des Mules
44 600 SAINT-NAZAIRE
Tel: 02 40 66 00 04
t.feuilleade@age-lb.com

420, route de la Janvrie
44 214 PORNIC cedex
Tel: 02 40 82 01 44

20, boulevard Romanet
44 000 NANTES
Tel: 02 72 65 99 00



Bureau d'Etudes Environnementales :

ACCETE
16, rue Jacques Chambon
44 200 NANTES
Tel: 06 23 85 09 60
accete@ilo.org



Paysagiste - Concepteur :

Ôbio
Chemin de Kerhudé
44 350 GUERANDE
Tel: 06 82 15 84 12
contact@obio-paysage.fr



REGLEMENT DU LOTISSEMENT

PA_{MODIF}

MODIFICATIONS

DATE

INDICE

N°: PA 10

Echelle :

Date : 17.11.2025

Dossier : 21.0675B/FF

Le présent document est la propriété de l'Agence de l'Etat de la Loire-Atlantique. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la Direction de l'Urbanisme est formellement interdite. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la Direction de l'Urbanisme est formellement interdite.

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Conformément au PLU, pour la zone 1AUP3, le règlement ne s'oppose pas à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme. De ce fait les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet et non au regard de chaque terrain issu des divisions.

Le présent règlement est opposable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de LA BAULE-ESCOUBLAC.

Il s'applique dans l'assiette foncière de l'opération d'aménagement dite « *Les Jardins du Ménigot* ».

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du Projet d'aménagement.

Ce règlement devra être remis à chaque acquéreur de lot, préalablement à la vente.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

Adhésion aux présentes

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Dispositions afférentes aux modifications des règles posées par le règlement

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.

Une modification ne peut intervenir que par voie d'arrêté municipal.

Obligation du permis de construire

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer une demande de permis de construire ou une déclaration suivant la réglementation en vigueur en mairie de LA BAULE-ESCOUBLAC pour tout projet de construction ou de clôture.

Avant dépôt de la demande de permis de construire ou de la déclaration, les projets de construction et d'aménagement de leurs abords seront soumis au visa de l'architecte conseil désigné par l'aménageur.

Le présent règlement fixe en sus du Plan Local d'Urbanisme en vigueur (zone 1AUP3), les conditions d'insertion de l'Opération dans la réglementation générale d'urbanisme dans le périmètre de l'OAP du Ménigot.

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs et publics, Il fixe les règles et servitudes générales dans l'assiette foncière du projet d'aménagement.

Ce règlement définit des contraintes spécifiques liées à la préservation d'une qualité de vie et des liens sociaux entre les occupants. L'ambition du projet est de créer un quartier innovant et écologique, dans une démarche de développement durable.

Il décrit ainsi les règles minimums à observer pour une meilleure vie en collectivité.

Le complément graphique du présent règlement est le plan de composition.

CHAMP D'APPLICATION

Les règles et recommandations décrites dans le présent cahier s'ajoutent aux dispositions d'urbanisme en vigueur pour la Commune de LA BAULE-ESCOUBLAC (Zone 1AUP3).

Les règles précisées ci-avant s'imposeront :

- Dans les rapports de l'aménageur et des propriétaires des lots ;
- Dans les rapports de propriétaires entre eux.

Le présent règlement est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société tout ou partie du projet d'aménagement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction « in extenso », à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

Le respect des règles est assuré par tout propriétaire du projet d'aménagement.

En cas de transgression et de différend, le tribunal de grande instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition et allouer tous dommages et intérêts.

DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du Lotissement indiqués au plan masse se décomposent de la manière suivante :

- Espaces communs : 17 468 m²
- Espaces privatifs : 29 178 m²

TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES PLANCHERS CONSTRUCTIBLES PAR LOT :

Lot	Catégorie de logement	Surface terrain m²	Surface plancher maximale autorisée m²	Nombre maximal de logements autorisés	Emprise au sol max autorisée
1	Lot à bâtir	380	170	1	140
2	Lot à bâtir	350	170	1	125
3	Lot à bâtir	345	150	1	125
4	Lot à bâtir	301	150	1	90
5	Lot à bâtir	279	150	1	90
6	Lot à bâtir	363	150	1	100
7	Lot à bâtir	388	180	1	125
8	Lot à bâtir	275	150	1	95
9	Lot à bâtir	275	150	1	95
10	Lot à bâtir	321	150	1	100
11	Lot à bâtir	300	150	1	100
12	Lot à bâtir	374	150	1	100
13	Lot à bâtir	288	150	1	90
14	Lot à bâtir	275	150	1	90
A1	Lot en accession abordable	230	100	1	80
A2	Lot en accession abordable	230	100	1	80
A3	Lot en accession abordable	230	100	1	80
A4	Lot en accession abordable	230	100	1	80
A5	Lot en accession abordable	221	100	1	80
A6	Lot en accession abordable	260	120	1	90
A7	Lot en accession abordable	200	100	1	80
A8	Lot en accession abordable	200	100	1	80

A9	Lot en accession abordable	200	100	1	80
A10	Lot en accession abordable	255	100	1	90
A11	Lot en accession abordable	300	100	1	90
A12	Lot en accession abordable	226	100	1	80
A13	Lot en accession abordable	226	100	1	80
A14	Lot en accession abordable	227	100	1	80
A15	Lot en accession abordable	233	100	1	80
A16	Lot en accession abordable	240	100	1	90
A17	Lot en accession abordable	251	100	1	90
A18	Lot en accession abordable	382	100	1	140
A19	Lot en accession abordable	230	100	1	80
A20	Lot en accession abordable	230	100	1	80
A21	Lot en accession abordable	230	100	1	80
A22	Lot en accession abordable	276	100	1	90
A23	Lot en accession abordable	276	100	1	90
A24	Lot en accession abordable	230	100	1	80
A25	Lot en accession abordable	230	100	1	80
A26	Lot en accession abordable	276	100	1	90
A27	Lot en accession abordable	276	100	1	90
A28	Lot en accession abordable	230	100	1	80

A29	Lot en accession abordable	230	100	1	80
A30	Lot en accession abordable	269	100	1	90
Ilot 1	Ilot de logements collectifs	6312	4125	72	2100
Ilot 2	Ilot de logements collectifs	2909	2450	39	1100
Ilot 3	Ilot de logements collectifs et local de service	3320	3150	46	1400
Ilot 4	Ilot de logements collectifs	2939	3050	46	1300
Ilot 5	Ilot de logements collectifs	1862	1550	23	700
	Surface plancher résiduelle		400		
	TOTAL	29 178 m²	19 815 m²	270	10 625 m²

NOTA : les surfaces de lots sont indicatives et ne seront définitives qu'après bornage et mesures du géomètre.

Les stationnements visiteurs correspondant aux ilots collectifs seront réalisés sur l'emprise de chaque ilot à l'exception de 2 places dédiées aux visiteurs aménagées sur l'espace commun pour l'ilot 2 et 11 places à proximité de la placette dédiées à l'ilot 3 pour les visiteurs et pour l'exploitation d'un éventuel local d'activités.

Les places visiteurs correspondant aux lots seront aménagées sur l'emprise de chaque lot.

De plus, le projet d'aménagement prévoit la création de 27 places supplémentaires sur l'espace commun, réparties sur l'ensemble de l'opération.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIERE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

Les prescriptions concernant le règlement annexé au Plan Local d'Urbanisme de la Commune sont applicables au présent projet d'aménagement.

Cependant, les prescriptions ci-après apportent des précisions à certains articles, ou complètent ceux-ci en raison d'éléments particuliers, propres au projet d'aménagement.

Dans le cas du présent projet d'aménagement, dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété, les règles édictées par le PLU pour l'implantation des constructions sont appliquées à l'échelle du périmètre du plan de composition. Les règles d'implantation étudiées au regard des voies internes et limites de lots édictées par le présent règlement doivent être respectées suivant les prescriptions du plan de composition (reculs par rapport aux voies, retraits par rapport aux limites séparatives de lots, retraits par rapport aux espaces naturels sensibles etc..)

1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

Sont admises les constructions de maisons à usage d'habitation, les immeubles d'habitation collective et leurs annexes (suivant définition du PLU relative aux annexes), les locaux de services.

Les constructions destinées à l'exercice de profession libérale ou assimilée pourront être autorisées.

Dans le respect des prescriptions du plan de composition seront autorisés :

- Pour les lots libres de constructeurs destinés à l'habitat individuel :
 - o Les constructions à usage d'habitat individuel à condition toutefois :
 - qu'il ne soit réalisé qu'un seul logement par lot,
 - que ces constructions ne disposent pas de garage ni d'entrepôt aménagés en sous-sol,
 - que le projet de construction respecte les éléments de paysage à protéger ou à créer repérés au plan de composition,
 - o ainsi que leurs annexes (bâtiment non accolé à la construction principale), à condition :
 - qu'il ne soit réalisé qu'une seule annexe par lot et qu'elle n'excède pas 20 m² d'emprise au sol,
 - que cette annexe s'intègre à l'aménagement paysager éventuellement imposé,
 - o L'aménagement de local à usage professionnel dans le cas d'une activité de bureau (professions libérales, assurances...), de service, exercée dans la construction à usage d'habitation autorisée, à condition toutefois que :
 - La superficie nécessaire à cette activité n'excède pas la moitié de la surface de plancher afin de ne pas remettre en cause la destination première de la construction, qui doit rester l'habitation,
 - Le volume contenant le local professionnel soit intégré à la construction principale,
 - La superficie nécessaire au stationnement lié à cette activité soit prévue sur la parcelle.

Sur les îlots 1, 2, 3, 4 et 5 :

Les constructions à usage d'habitat ou de services sous forme d'habitat individuel groupé, semi-collectif ou collectif, ainsi que leurs annexes, dans le respect du PLU.

Les clôtures et les équipements reliés aux réseaux et aux voiries sont autorisés suivant préconisations inscrites au cahier de prescriptions architecturales et paysagères.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité.

2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol non prévues à l'article précédent sont interdites.

3 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Le présent Projet d'aménagement n'est soumis qu'aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune

4 / ACCES ET VOIRIE

L'accès direct des lots devra se faire en conformité avec les prescriptions figurant au plan de composition et en respect de l'aménagement paysager prévu sur le lotissement, s'agissant en particulier des espaces plantés.

Il ne pourra être réalisé qu'un seul accès véhicule par lot libre ou lot en accession abordable. Cet accès devra être aménagé de telle sorte qu'une aire de stationnement aérienne non close puisse être réalisée en relation directe avec cet accès, d'une dimension minimale de 5m de profondeur par 5m de large, sauf pour le lot 8 offrant une façade sur voie inférieure à 5m.

5 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque construction sera obligatoirement raccordée aux frais de l'acquéreur, en souterrain, aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales, d'électricité et de téléphone. Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour permettre son raccordement.

Pour tous ces réseaux, les amorces de branchement seront réalisées par le lotisseur, afin d'éviter ultérieurement toute dégradation de la chaussée et des trottoirs.

Afin de réguler les eaux pluviales, il est imposé la prise en compte d'un coefficient de ruissellement de **50% à 63%**, (suivant tableau de définition des lots) indiqué dans le programme des travaux (PA8).

Une note de calcul devra être fournie par chaque acquéreur afin de vérifier ces dispositions.

Les acquéreurs sont responsables des dégradations causées aux espaces communs, lors de l'édification de leurs constructions.

Les constructions seront raccordées au réseau électrique et téléphone par des câbles enterrés.

L'acquéreur ne pourra s'opposer à la pose d'un élément technique (coffret, ...) en limite de sa parcelle.

6 / CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les formes des terrains sont celles indiquées au plan de composition (PA4), les surfaces portées ne seront définitives qu'après le bornage des lots.

Les caractéristiques de constructibilité des lots sont définies au titre I du présent règlement

7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES

En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles du PLU sont appliquées au regard de l'ensemble du projet et donc au périmètre de l'unité foncière globale de l'aménagement.

A l'intérieur de ce périmètre, les constructions se doivent de respecter les zones constructibles et indications particulières repérées au plan de composition.

Le plan de composition indique notamment les zones constructibles dans laquelle toute construction nouvelle doit s'implanter, signalée par les légendes "Zone d'implantation des volumes principaux & volumétrie à étage",

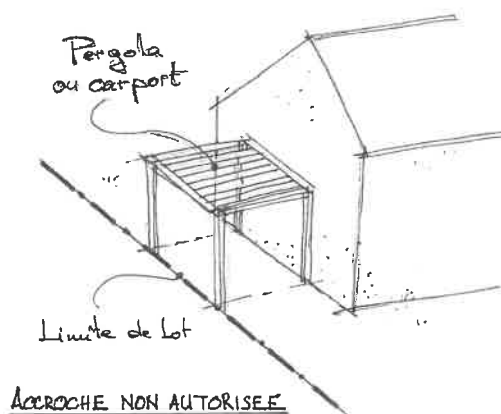
L'implantation, la volumétrie et l'épannelage des constructions doivent être pensés pour assurer le meilleur ensoleillement des pièces de vie, du jardin et préserver l'intimité.

8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles du PLU sont appliquées au regard de l'ensemble du projet et donc au périmètre de l'unité foncière globale de l'aménagement.

A l'intérieur de ce périmètre, les constructions doivent respecter les zones constructibles et indications particulières repérées au plan de composition.

Lorsqu'une « accroche obligatoire » est portée au plan de composition, l'accroche doit être assurée par tout ou partie du linéaire de la façade concernée. L'accroche ne peut pas être assurée par une construction légère couverte, même permanente, telle qu'une pergola ou un carport, reliant la façade à la limite séparative concernée.



Sur les lots contigus aux limites séparatives seront autorisées certaines saillies telles que débords de toit, balcons, pompes à chaleur, etc.

9 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Le présent projet d'aménagement n'est soumis qu'aux règles d'urbanisme du PLU.

10 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS ET ANNEXES COMPRISES

Le présent projet d'aménagement n'est soumis qu'aux règles d'urbanisme du PLU. L'emprise au sol maximum des constructions est définie par lot, conformément au tableau joint en annexe.

En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles du PLU sont appliquées au regard de l'ensemble du projet et donc au périmètre de l'unité foncière globale de l'aménagement.

11 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le présent projet d'aménagement n'est soumis qu'aux règles d'urbanisme du PLU et de l'OAP du Ménigot.

12 / ASPECT EXTERIEUR

Implantation et volume des constructions

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment des constructions voisines qui y sont implantées.

Les dispositifs et équipements liés aux énergies renouvelables et ceux permettant la préservation de l'environnement (récupérateur des eaux pluviales notamment) devront être intégrés à l'architecture ou au projet paysager.

Aspect des constructions :

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant.

La dominante architecturale devra rester autant que possible parallèle ou perpendiculaire aux limites de lots.

Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie. Leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

L'adaptation au sol devra être particulièrement étudiée.

Les pignons de constructions donnant sur des rues devront être traités comme des façades avec percements.

Les piscines pourront être édifiées suivant les modalités en vigueur sur la commune et le plan de composition (PA4)

Les matériaux employés pour les constructions annexes devront être qualitatifs.

Les annexes visibles depuis les espaces publics devront être composées avec la construction principale et réalisées avec des matériaux de même nature et aspect.

Clôtures / Haies (Cf Cahier des prescriptions paysagères en annexe)

13 / STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques et voies.

Afin d'éviter le plus possible le stationnement précaire des usagers sur la voirie Il sera exigé à minima deux emplacements véhicule à l'intérieur des lots, de 5 à 7,50 m maxi de largeur x 5 m mini de profondeur, sauf pour les lots 4 à 14, et le lot A30 dont la dimension de 5 m de largeur sera imposée pour le respect des espaces verts communs (voir plan de composition).

Cas particuliers pour les lots 6 et 12 qui auront des dimensions différentes, ceux-ci ayant une façade sur voie inférieure à 5m (voir plan de composition).

L'accès à ces places de stationnement devra impérativement rester ouvert sur le domaine public (à ce titre, les portails de toute nature seront interdits dans cet espace) et être traité en revêtement semi-perméable.

D'une manière générale, les acquéreurs des lots devront tenir compte, lors de l'élaboration de leur projet de construction, des contraintes liées à la présence des ouvrages d'équipements collectifs et individuels (coffrets de comptage électricité, alimentation en eau potable, téléphone, candélabre d'éclairage public, bornes télécom, poteau incendie) qui pourraient exister en façade de leur lot. Aucun équipement collectif énuméré ci-dessus ne pourra être déplacé.

Le nombre de stationnement minimum **découle de la surface plancher réalisée.**

14 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aménagements paysagers réalisés par le lotisseur ne pourront être supprimés, sauf pour des raisons techniques ou de sécurité avérée.

La marge de recul hors aire de stationnement sera végétalisée avec soin et si possible paysagée.

15 / POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles du PLU sont appliquées au regard de l'ensemble du projet et donc au périmètre de l'unité foncière globale de l'aménagement.

L'emprise au sol et la surface de plancher constructible pour chaque lot sont définies dans le tableau de définition des lots.

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Les deux typologies de bâti autorisées (logements collectifs / maisons individuelles) seront guidées par la recherche d'une écriture architecturale contemporaine, et d'un trait commun entre les constructions permettant d'affirmer une identité commune, sans toutefois aboutir à la répétition d'un modèle trop uniforme pour dialoguer à la fois avec les subtilités du tissu urbain environnant.

Pour une insertion qualitative dans son contexte, des épannelages distinctifs seront mis en œuvre par secteur de densité (Cf. plan de composition)

1. LOGEMENTS COLLECTIFS :

La conception des immeubles de logements collectifs sur les îlots dédiés devra respecter les dispositions générales du PLU et du règlement annexé au présent dossier (PA10)

Les logements collectifs situés au cœur du nouveau quartier profitent d'emplacements centralisés, permettant une gestion optimisée de leur insertion vis-à-vis de l'environnement existant participant à la genèse d'espaces communs généreux et à la mise en valeur des espaces paysagers existants et à conforter.

On assumera ainsi des volumes plus hauts, toutefois limités à R+2+Attique ou combles, mettant en avant une programmation mixte. Certains rez-de-chaussée accueilleront des activités de services fonctionnant comme des lieux d'animation en vis-à-vis des lieux de rencontre du cœur d'îlot et créant des espaces de respiration / articulation urbaine à l'échelle du quartier.

Les masses bâties accompagnent l'entrée dans le nouveau quartier et s'organisent en travaillant sur l'insertion du front bâti dans le futur paysage. Une attention particulière est portée aux perspectives depuis le boulevard Joseph Houssais et la voie de liaison créée en cœur d'opération, favorisant des porosités entre les bâtiments pour offrir des vues sur les espaces naturels périphériques, évitant ainsi un effet de barre.

Pour atténuer la perception de volumes trop hauts, des retraits de façades et ou des attiques sont envisagés pour certains bâtiments, sans systématiser ce principe de composition (privilégier une mixité de toitures à pentes et terrasses).

- Traitement des rez-de-chaussée :

Le rez-de-chaussée, concentré d'usages qui constitue l'interface entre l'îlot privé et l'espace public, doit participer à la qualité d'ensemble du projet et s'inscrire dans la notion de parcours à l'échelle de l'usager, notamment piéton. Sa conception et ses usages participent à l'accroche et à l'intégration du projet dans la trame paysagère, le relief et les cheminements préexistants et créés.

Une attention particulière sera portée aux locaux situés aux Rez-de-chaussée des volumes, devant fonctionner comme signal valorisant l'opération et favorisant l'entrée et l'animation de chaque bâtiment.

- La Toiture / Couverture :

La toiture doit être considérée comme la 5ème façade du projet. Le choix des toitures est indissociable de la cohérence d'ensemble architecturale des bâtiments. En lien avec les perceptions proches et lointaines des bâtiments, l'objectif du travail sur les couronnements pour le projet urbain est d'affirmer des lignes de toit différenciées et d'éviter la répétition systématique de blocs trop monolithiques au-dessus de la strate arborée dans le paysage. On recherchera ainsi une variété de formes de toitures dans le respect des règles du PLU (Hauteur à l'égout limitée à 10m / Hauteur à l'acrotère limitée à 12m)

L'intégration des éléments techniques devra faire l'objet d'une réflexion particulière afin de ne pas être visibles depuis les voies de desserte (intégration dans les volumes de toitures / masquage des zones techniques par dispositions d'éléments pare-vues sur les toitures terrasses)

Le choix d'une toiture terrasse ou à double pente doit être issu d'une véritable intention architecturale visant à offrir un surplus d'intégration et d'usage (terrasse accessible, comble habitable). La forme retenue doit participer à une écriture contemporaine du projet et à la distinction de l'étage de couronnement vis-à-vis des étages inférieurs, sans nécessairement chercher à en faire un signal architectural. Au contraire, une certaine discrétion de cette partie du bâtiment, favorisée par les retraits de façades, est sans doute à privilégier.

Une certaine liberté est laissée aux concepteurs en termes de matériaux, dès lors qu'ils contribuent aux objectifs précités et à l'harmonie générale de la construction.

- Façades et matériaux :

Une palette restreinte de matériaux et de teintes sera employée, qui devra s'accorder avec ceux existants dans le paysage environnant l'opération. La cohérence entre phases de l'opération doit être garantie, en tenant compte des particularités suivantes : Les matériaux doivent être simples de mise en œuvre et faciles d'entretien. La pérennité des bâtiments est la priorité.

Sont autorisés :

- le béton peint
- les enduits minéraux teintés dans la masse et pouvant recevoir une peinture
- la pierre et le bois (pré-grisé, ou traité par une autre technique permettant d'anticiper le vieillissement différencié d'une façade à l'autre) pourront également être mobilisées, notamment pour venir souligner les lignes des bâtiments en attiques ou en habillage des locaux annexes.
- le métal est autorisé, notamment en habillage des locaux annexes (façades et toitures) en demeurant sur des teintes sobres (anthracite, gris quartz)

Il est proposé de réfléchir à une utilisation raisonnée de la couleur à travers les matériaux plutôt que par des grands aplats de peinture de couleur. Dans tous les cas, la matière principale des façades est de teinte claire, dans une gamme empruntée au contexte local, caractérisant l'identité du centre-bourg de la Baule-Escoublac.

Les teintes contrastées pourront être employées pour ponctuer ou marquer des détails ou des petits éléments de la composition d'ensemble, adaptées aux couleurs minérales mates.

Mesure d'évitement : mise en place de vitrages compatibles avec l'avifaune sur les façades donnant sur les espaces arborés :

Les surfaces vitrées d'un bâtiment représentent un risque non négligeable pour l'avifaune avec des collisions souvent mortelles. En France, le phénomène de collision est l'une des premières causes de mortalité des oiseaux. Deux facteurs sont à prendre en compte pour les surfaces vitrées : la réflexion (reflet du paysage situé devant la vitre) et la transparence (qui permet de voir le paysage situé derrière la vitre).



Figure 14: Illustration du phénomène de réflexion



Figure 15: Illustration du phénomène de transparence (photo : station ornithologique Suisse de Sempach)

Dans le cas où des bâtiments à larges verrières sont retenus, quelques principes généraux sont à respecter :

- Éviter les angles transparents,
- Éviter les surfaces vertes attractives (massifs, arbustes, arbres, ...) implantées devant ou derrière une surface vitrée non traitée,
- Éloigner les aménagements extérieurs (arbres de haut jet, arbustes et arbrisseaux, massifs denses, ...) des surfaces vitrées en rez-de-chaussée et premiers niveaux
- les nouvelles surfaces vitrées des étages, faisant face aux espaces arborés favorables au Serin cini tendront vers un taux de réflexion extérieur (RLe) inférieur :
 - à 15% pour les vitrages de superficie modérée,
 - à 12% pour les surfaces vitrées supérieures à 20m²(Valeurs indicatives utilisées classiquement pour la mise en place de ce type de mesure)

Les façades végétalisées constituent une solution pour éviter les collisions des oiseaux, si et seulement si :

- la distance par rapport à la façade n'excède pas quelques décimètres (une potentielle collision au départ des plantes est sans danger en raison de la faible vitesse de vol de l'oiseau)
- le support des plantes grimpantes (exemple : treillis) constitue également un marquage de l'ensemble de la surface

Enfin, des fournisseurs sont spécialisés dans le verre et la problématique de collision des oiseaux sur surfaces vitrées, ils intègrent notamment de discrètes sérigraphies collées sur les vitres.



Figure 16: Motifs Aviprotek de Walker



Figure 17: Motifs Silverstar Birdprotect de Glastroesch

Mesure d'accompagnement : Intégration d'éléments de support à l'avifaune et aux chiroptères :

Aucun impact résiduel n'est pressenti sur ces groupes biologiques. Cette mesure d'accompagnement s'inscrit dans une démarche volontaire du maître d'œuvre en vue de favoriser la biodiversité locale dans une démarche de reconquête de la biodiversité.

Ainsi, il est proposé de mettre en place des nichoirs artificiels dédiés aux Chiroptères, Hirondelles rustiques et Hirondelles de fenêtre.

Cette mesure vise à améliorer l'intégration de la faune dans le bâti.

Il s'agira de nichoirs à hirondelles permanents, ainsi que des gîtes à chiroptères directement inclus dans la structure du bâtiment. Une dizaine d'éléments peuvent être installés.

Ils pourront être en béton de bois ou en bois imputrescible non traité (sapin de Douglas).

- Les baies et les occultations

Tous les matériaux de menuiserie sont possibles, en recherchant un choix adapté à la perceptibilité, la taille et la situation des ouvertures. Le dessin des baies recherchera à la fois le confort, la lumière et la qualité des vues vers et depuis les logements, et l'expression d'un parti architectural qualitatif déclinant le parti urbain de l'opération.

Les systèmes d'occultation des baies quels qu'ils soient devront être traités en cohérence avec les matériaux de la baie concernée et être en harmonie avec les façades.

- Les descentes d'eaux pluviales

Tous les dispositifs de traitement des eaux pluviales devront être parfaitement intégrés à l'architecture par un soin apporté au traitement des alignements et des calepinages.

- Stationnement :

Quelle que soit la solution choisie pour le stationnement, il est impératif de limiter les vues sur les véhicules depuis les habitations et l'espace public. Cette restriction peut se faire au moyen de dispositifs bâtis ou de végétaux. Il est important d'adopter une approche qui intègre à la fois des considérations fonctionnelles et esthétiques.

Les stationnements aériens devront être traités en matériaux perméables ou semi-perméables de type pavés engazonnés ou à joints larges, à l'exception des stationnements dédiés aux personnes à mobilité réduite qui pourront être traités en enrobé ou revêtement béton.

Les voies d'accès aux places de stationnement, projetées sur les ilots, devront être réalisées en enrobé.

Dispositif construit :

Le choix d'une structure d'ombrage doit être effectué selon une logique de couverture légère, sans compromettre la surface dédiée à la pleine terre. Le choix de la couverture devra être basée sur des critères de durabilité, de résistance aux intempéries et esthétique.

Masque végétal :

L'intégration d'un masque végétal peut apparaître une solution pour restreindre les vues sur les véhicules depuis les logements. Les choix de la végétation, de son implantation et de son entretien doivent être méticuleusement pris en compte.

Dans le cas de la réalisation d'un parking souterrain celui-ci devra favoriser l'intégration de sa dalle à travers un travail de végétalisation, d'usage et de gestion des niveaux. Dans le respect du PLU, les dalles couvrant les espaces de stationnement devront être recouvertes d'une épaisseur de terre végétale de 60cm et aménagés en jardin et plantés sur toute leur surface.

- **Aires de présentation des conteneurs O.M. :**

L'intégration des aires de présentation doit être réfléchie pour assurer une accessibilité optimisée pour les résidents et services de collecte. Le traitement de ces aires devra être prévu en enrobé ou béton.

- **Organisation / fonctionnement des logements :**

Les vues et orientations

Les logements doivent bénéficier d'orientations favorables et de vues cadrées qualitatives vers les espaces naturels et paysagers environnant.

Les prolongements extérieurs

La totalité des logements doit bénéficier d'un espace extérieur privatif : balcon, terrasse, loggias, jardin, etc. Ce prolongement extérieur du logement répondra au besoin d'un espace privatif individualisé.

Le type de prolongement extérieur du logement sera adapté à son contexte par rapport aux vues, à l'orientation, à la situation en cœur d'îlot ou à la périphérie.

Dans tous les cas, le projet doit intégrer une réflexion sur l'intimité et l'intégration des espaces extérieurs, anticipant les besoins des usagers.

- **Annexes :**

Les dimensions, hauteur et emprises des locaux annexes à la construction principale doivent être conformes au PLU (Dispositions générales et articles 8 et 10 réglementant la hauteur et l'implantation de locaux annexes).

- **Equipements techniques et de service :**

Les équipements techniques extérieurs doivent être bien intégrés à l'architecture et au paysage afin de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores (modules de PAC, panneaux photovoltaïques...) pour le voisinage.

Leur intégration sera étudiée pour s'inscrire dans les volumes de toitures lorsque les projets présentent des toitures à doubles pentes, et devront être masqués par des dispositifs brises-vues lorsqu'ils seront positionnés sur toitures terrasses. Ils ne devront pas être visibles depuis la voie de desserte.

Leur implantation et leur hauteur devront respecter les dispositions du PLU (Article 10)

Les lots sont desservis en réseaux souples et assainissement.

Les regards eau potable et télécom seront placés sur les lots, en dehors des voiries communes.

En dehors des jours de collecte des ordures ménagères, les conteneurs à déchets seront situés à l'intérieur de chaque lot et invisibles depuis les voies.

Les coffrets (électricité/gaz) seront intégrés dans des murets techniques fournis et posés par l'aménageur.

- **Traitement des limites et clôtures :**

Les modalités de traitement des clôtures sur voies et en limites séparatives seront conformes aux prescriptions paysagères ci-après annexées

- **Plantations :**

Les plantations des jardins privés et espaces communs doivent respecter la palette végétale conformément aux prescriptions paysagères ci-après annexées ;

Les arbres existants conservés sur l'emprise des lots et les milieux naturels protégés feront l'objet de mesures de protection particulières.

2. LOGEMENTS INDIVIDUELS :

- Qualités de base des maisons individuelles :

La conception des logements et leur mode de groupement intègrent les qualités de base suivantes :

- Accès direct à partir d'une voie
- Présence d'un garage et/ou d'un cellier
- Présence d'un jardin privatif
- Une aire de stationnement non cloisonnée en limite de propriété
- Une mitoyenneté possible sur un ou deux côtés en respectant, si retrait d'une limite séparative latérale les distances imposées par le plan de composition.
- Pas d'égout de toiture en mitoyenneté

- Accès :

Les accès voitures doivent être organisés et positionnés tel qu'indiqués sur le plan de composition.

- Annexes et abris de jardin :

Les dimensions, hauteur et emprises des locaux annexes à la construction principale doivent être conformes au PLU (Dispositions générales et articles 8 et 10 réglementant la hauteur et l'implantations de locaux annexes).

Les annexes et les espaces de stockage extérieurs doivent être situés à l'arrière des constructions principales et implantés à l'écart de l'espace public afin de les dissimuler au maximum. Une zone d'implantation des annexes est précisée sur chacun des lot (voir PA4).

Les volumes / locaux annexes, n'excéderont pas une emprise de 9m² et seront limités à une annexe par lot.

- Implantation par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives :

Le plan de composition précise graphiquement les modalités d'implantation des constructions. Il indique les espaces de retraits imposés vis-à-vis des voies adjacentes et précise les possibilités d'implantation en limites et en retrait des séparatives latérales et de fonds de lots.

La distance minimale de retrait lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative est précisée sur le plan de composition.

- Hauteurs :

Les hauteurs maximales sont précisées sur le plan de composition en nombre de niveaux.

La hauteur de chaque construction et de ses annexes ne doit pas dépasser les hauteurs maximales indiquées au Plan Local d'Urbanisme en zone 1AUP3 (Article 10).

- Conception architecturale :

Chaque maison individuelle doit proposer une réponse architecturale contemporaine et intégrée dans son environnement immédiat, en respectant les dispositions prévues par l'article 11 du PLU.

La conception des logements et leur mode de groupement devront tirer parti au maximum de l'ensoleillement. Les volumes seront étudiés pour profiter au mieux des apports énergétiques du soleil par une bonne orientation et un bon dimensionnement des ouvertures.

Les matériaux devront offrir des garanties de bon vieillissement et de possibilité d'entretien. On favorisera aussi les matériaux naturels et d'origines géographiques proches.

Il convient d'assurer le meilleur écoulement de l'eau de pluie jusqu'au sol. Ainsi, une attention particulière doit être portée à la réalisation des parties hautes (corniches / acrotères) et basses des façades (soubassements, drain etc...) dont le vieillissement est toujours plus rapide.

La composition des façades avec les baies doit faire l'objet d'un soin particulier.
Les pignons donnant sur l'espace public doivent être percés de fenêtres.

Sont autorisés en parement / habillage des différentes façades :

- le béton peint
- les enduits minéraux teintés dans la masse et pouvant recevoir une peinture.
- Les teintes seront claires et les nuances seront limitées par construction (2 teintes maximum) / Toute variation de couleur devra se faire sur un volume entier.
- Les traitements d'enduits différenciés entre deux fenêtres ou portes d'entrée / service, sont proscrits.
- la pierre et le bois (pré-grisé, ou traité par une autre technique permettant d'anticiper le vieillissement différencié d'une façade à l'autre).
- le métal est autorisé en bardage et toiture en demeurant sur des teintes sobres (anthracite, gris quartz)

La toiture doit être considérée comme la 5ème façade du projet. Le choix des toitures est indissociable de la cohérence d'ensemble architecturale des bâtiments. En lien avec les perceptions proches et lointaines des bâtiments, l'objectif du travail sur les couronnements pour le projet urbain est d'affirmer des lignes de toit différenciée et d'éviter la répétition systématique de blocs trop monolithiques au-dessus de la strate arborée dans le paysage. On recherchera ainsi une variété de formes de toitures dans le respect des règles du PLU et de l'OAP du Ménigot (7m à l'égout de toiture - 8m de hauteur à l'acrotère)

L'intégration des éléments techniques devra faire l'objet d'une réflexion particulière (intégration dans les volumes de toitures / masquage des zones techniques par dispositions d'éléments pare-vues sur les toitures terrasses)

Le choix d'une toiture terrasse ou à double pente doit être issu d'une véritable intention architecturale. La forme retenue doit participer à une écriture contemporaine du projet, sans nécessairement chercher à en faire un signal architectural. Une certaine liberté est laissée aux concepteurs en termes de matériaux, dès lors qu'ils contribuent aux objectifs précités et à l'harmonie générale de la construction.

L'intégration de châssis de toiture, de lucarnes droites ou à double pente est autorisée dans le respect de l'article 11 du PLU. Les proportions des lucarnes doivent rester mesurées, à dominante verticale et seront en nombre limité pour ne pas alourdir la volumétrie générale.

- **Stationnement :**

Les stationnements sont réalisés sur la parcelle privée, sous forme d'une aire de stationnement non close et non couverte ouvrant directement sur la voie de desserte ; cette aire a une profondeur de 5m minimum et une largeur de 5m minimum pour recevoir à minima deux stationnements par logement individuel (le nombre de stationnements réglementaire dépend de la surface de plancher créée (Cf tableau de définition des lots joint au règlement PA10 et règlement du PLU en article 12)

Les matériaux autorisés pour le revêtement des places de stationnement doivent être perméables de type :

- Green-block ou nid d'abeille
- Gravier compacté
- Bandes de roulement béton coulé en place avec traitement végétalisé de pleine terre entre les bandes
- Pavés engazonnés ou à joints larges.

L'enrobé est interdit afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

- **Equipements techniques et de service :**

Les équipements techniques extérieurs doivent être bien intégrés à l'architecture et au paysage afin de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores (modules de PAC, panneaux photovoltaïques...) pour le voisinage. Ils ne devront pas être visibles depuis la voie de desserte.

Les lots sont desservis en réseaux souples et assainissement.

Les regards eau potable et télécom seront placés sur les lots, en dehors des voiries communes.

En dehors des jours de collecte des ordures ménagères, les conteneurs à déchets seront situés à l'intérieur de chaque lot et invisibles depuis les voies.

Les coffrets (électricité/gaz) seront intégrés dans des ouvrages techniques fournis et posés par l'aménageur, ou intégrés au volume principal de chaque construction.

- **Traitement des limites et clôtures :**

Les modalités de traitement des clôtures sur voies et en limites séparatives seront conformes aux prescriptions paysagères ci-après annexées

- **Plantations :**

Les plantations des jardins privatifs et espaces communs doivent respecter la palette végétale conformément aux prescriptions paysagères ci-après annexées.

Un arbre fruitier sera à planter sur chacun des lots en accession libre de constructeur.

Programme de construction du quartier résidentiel du Ménigot – 44500 LA BAULE ESCOUBLAC

Préconisations Paysagères

AVENUE DU MENIGOT



Le projet paysager d'accompagnement du bâti et des voiries pourra s'appuyer sur une optimisation de la palette végétale disponible sous nos latitudes, de manière à stimuler la biodiversité (avifaune et petits mammifères)

Des végétaux couvre sol et massifs de graminées adaptés aux embruns accompagneront le bâti, en tenant compte des besoins et contraintes liés à l'usage et à l'entretien de ces espaces verts.

Une gestion intégrée des eaux pluviales permettra un ralentissement et une filtration de l'eau à travers ce tissu végétal.

Une strate arborée soutenant le paysage local



Cépée 250/300 Motte - *Acer campestre*



Cépée 100/150 Motte Amélanchier canadensis



Cépée 250/300 Motte *eleagnus angustifolia*



18/20 Motte - *Quercus rubra*



18/20 Motte - *Liquidambar styraciflua*



18/20 Motte - *Pinus nigra eustrata*



Aménagements extérieurs, terrasses

REGLEMENTATION

Le dossier d'autorisation préfectoral pour la réalisation du lotissement prévoit un coefficient d'imperméabilisation ne pouvant être dépassé. Fixé selon les modalités d'occupation de la parcelle que ce soit pour les éléments bâtis (abris de jardin) ou les espaces extérieurs (allées, terrasses, ...).

L'ensemble de ces éléments devront être représentés sur l'ensemble des pièces des dossiers de permis de construire (plans, coupe, axonométries) et leur mise en œuvre précisée.

TERRASSES

La mise en œuvre des terrasses et aménagements extérieurs (allées, etc.) ne pourront en aucun cas être imperméables, sous risque de ne pas respecter le coefficient d'imperméabilisation des sols.

Les terrasses en béton, carrelage ... sont proscrites. Les terrasses seront obligatoirement en matériaux poreux ou ajourés : platelage bois, dalles non jointées, pavés à joints poreux. Et installés sur des structures poreuses : sable, graviers, plots. Les allées en béton, enrobés, etc. sont interdites. Des matériaux poreux ou ajourés seront mis en œuvre (pavés à joints poreux, dalles non jointées, pas japonais, graviers, ...)



Les limites

Le traitement des limites et clôtures devra faire l'objet d'un soin particulier. Elles seront intégrées au projet de construction et précisées dans les avants projets et demandes de PC. De façon générale, le traitement des limites entre espaces privés et espaces publics, ou entre deux espaces privés, répondra à une logique d'épaisseur et de cohérence. Cohérence avec les architectures proposées, épaisseur créée par des configurations mêlant minéral et végétal. En dehors des murs, les clôtures seront systématiquement ajourées, les palissades opaques ou doublées d'éléments opaquant autre que le végétal sont interdites. L'implantation et les types de clôtures (matériaux, hauteur, ...) sont à préciser.

Entre les espaces privés eux-mêmes, les clôtures devront permettre de répondre aux questions posées par les voisinages induits et de constituer des continuités paysagères effectives (passages insectes et petite faune, vocabulaire végétal cohérent).

LES CLÔTURES SERONT CONSTITUÉES :

- Pour les limites avec l'espace public (1) - De plantations sous forme de massifs sans clôture. Le cas échéant, la clôture pourra être autorisée en retrait, dans l'alignement du volume principal. Certains cas particuliers seront composés de murets bas réalisés en pierre sèches.
- Pour les limites latérales (2) - Plantations et clôture sous forme de grillage, ganivelle ou palissade bois ajourée en limite de lot, doublée de plantations (sur décision de l'architecte conseil). Les clôtures seront doublées de plantations arbustives ou grimpantes et n'excèdera pas une hauteur de 1,50m hormis pour la gestion de l'intimité et des vis à vis. Dans le cas des palissades bois, celle-ci seront ajourée à lames non jointives de bonne qualité (épaisseur minimale des lames 20mm) en châtaigner, pin douglas non traité, laissées à vieillir naturellement (teinte grisée à terme)
- Pour les limites de fond - Plantation et clôture en retrait sous forme grillage à mailles soudées carrées ou rectangulaires, de grillage à mouton, de ganivelle de châtaigner. Elle n'excèdera pas une hauteur de 1,50m et sera obligatoirement doublée de haies arbustives. Des adaptations à ces principes sont possibles sur décision de l'architecte urbaniste en fonction de la configuration particulière de certains lots (largeur, accès par le sud, ...) ou de l'aménagement des espaces publics (présence de plantation sur espace public, ...).

Sont interdits : Les treillis soudés sous forme de panneaux rigides. Les clôtures totalement opaques ou doublées d'un élément opaquant autre que la végétation. Les portails et portillons. Les clôtures avec finition en gaine pvc



Les limites

Gestion de l'intimité en limite séparative côté jardin

La mitoyenneté des terrains côté jardin présente des enjeux d'intimité. Dans le cas de terrasses arrières, il sera souhaitable de créer :

- des décrochements de volumes favorisant l'intimité vis-à-vis des parcelles voisines.
- des brises vues (dans le cas de bâtiments sans décrochement) sur une longueur de 3 à 5 m. Ces brises vues pourront être constitués d'un mur maçonné traité dans la continuité des façades ou d'une palissade bois pleine n'excédant pas une hauteur de 1,80 m ; d'une clôture légère type bardage bois d'une hauteur de 1,50m présentant une réhausse à 1,80 m pour permettre le développement d'une végétation type plantes grimpantes.

Le choix des clôtures et traitements des limites parcellaires viendra soutenir les projections végétales proposées pour ce projet.

Aussi, les clôtures seront destinées à se faire absorber visuellement par la végétation arbustive, ou par les massifs de graminées hautes délimitant les lots individuels.

Des solutions de grillage forestier sur poteau bois de 1,20 m de haut sont proposées pour les fonds de parcelles et la délimitation de lots individuels.



Calamagrostis acutiflora 'karl foerster'



Miscanthus gracilimus

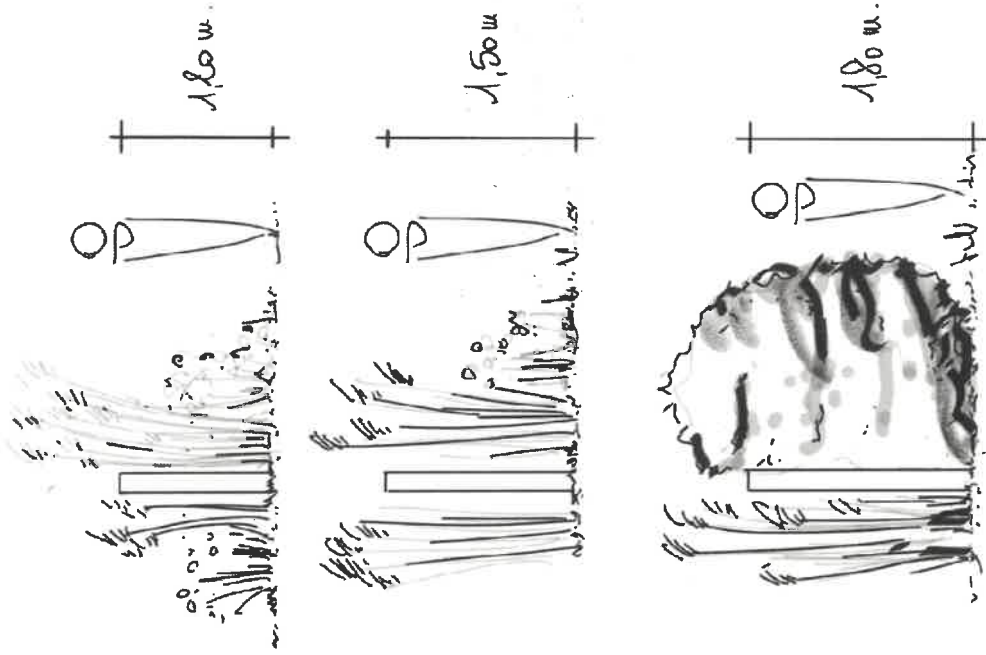


Clôture forestière sur poteau bois section 10X10 absorbée par la végétation après 2 ans de plantation

Les Clôtures



Clôture forestière sur poteau bois section 10X10



Hauteur sur les fond de parcelles : 1,20 m

Hauteur sur les façades, coté rue : 1,20 m à 1,50 m maximum

Hauteur sur la limite séparative entre les lots : 1,20 à 1,80 maximum

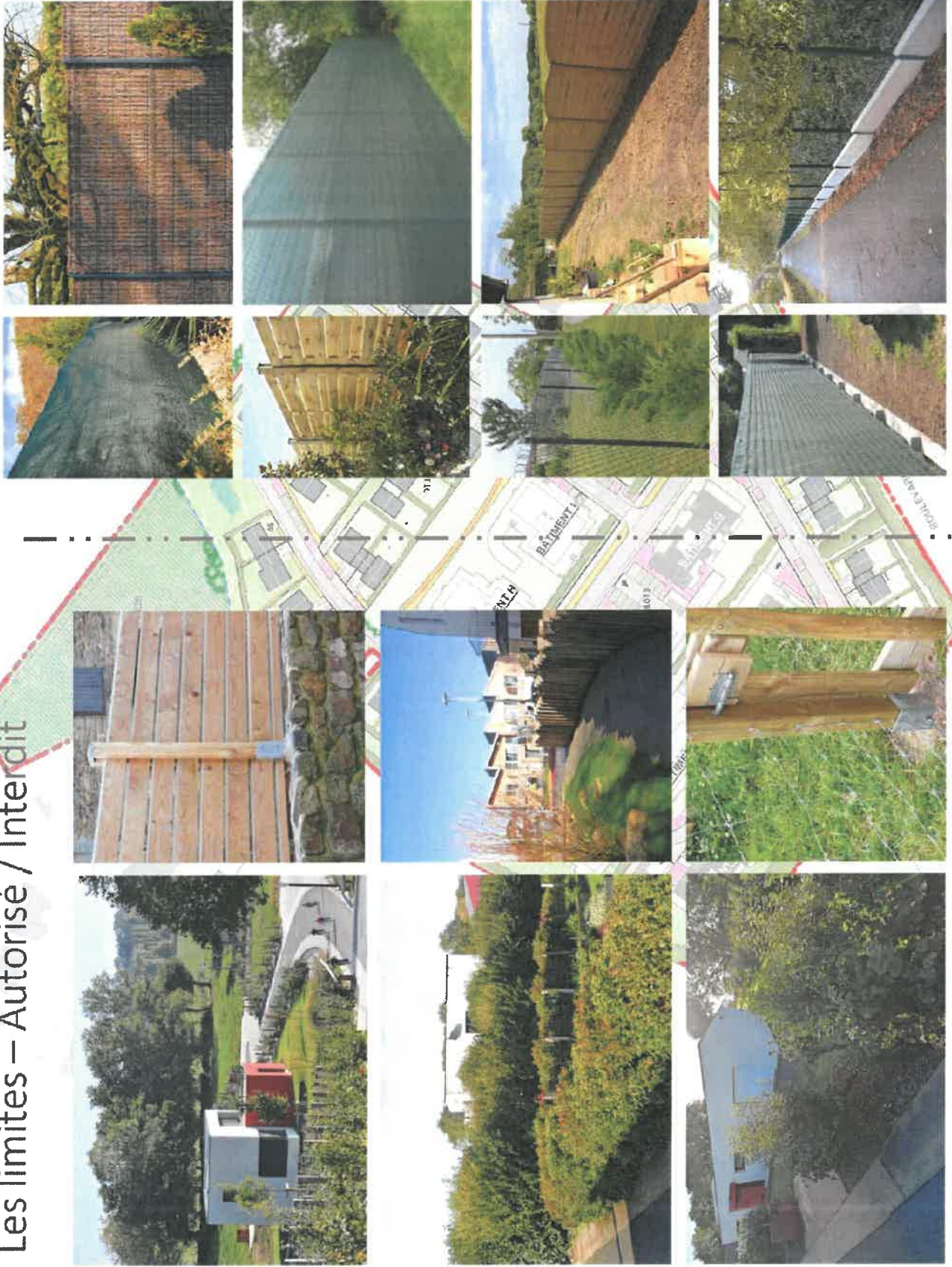
Les limites prises en charge par l'aménageur



Les limites prises en charge par les acquéreurs



Les limites – Autorisé / Interdit



Interdit

Autorisé

Haie bocagère au Nord et à l'Est de l'opération

Pour conserver des ensembles homogènes, à la fois pour qualifier et identifier les espaces publics attenants et les opérations urbaines, des prescriptions seront imposées quant aux choix des végétaux entrant dans la composition des haies, massifs et bandes de pied de mur et de limites.

Une strate arborée sera implantée par l'aménageur afin de participer au paysage global du quartier et d'en renforcer la présence végétale.

Dans une volonté de stimuler la biodiversité, mais aussi pour le plaisir des usagers, les haies en limite de l'opération pourront développer des thématiques fruitières avec une palette végétale variée et adaptée aux conditions pédo climatiques.

Lors de la plantation, bien prendre en compte le développement des végétaux à terme, afin de limiter la taille et les déchets verts, et apprécier l'emprise du houppier des arbres par rapport aux façades, de l'ombre portée du feuillage.

Fraxinus excelsior



Quercus robur



Castanea sativa



Viburnum cadesii



Prunus spinosa



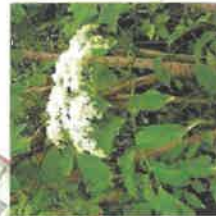
Euonymus europaeus



Corylus avellana



Sambucus nigra



Alnus frangula



Haie arbustive existante à conforter



Haie libre arbustive fruitière libre

Des arbustes mellifères
stimulant la biodiversité
productrice de fruits
comestibles
(essences sélectionnées non toxiques)



Hippophae rhamnoides



Sambucus nigra



Corylus avellana



Mespilus germanica



Arbutus unedo



Vitis sp.



Vaccinium sp.



Ribes uva-crispa



Rubus ideaus



Rubus sp.



Ribes rubrum

Plantation de fruitiers imposée sur les 14 Lots libres

Pyrus pyrifolia



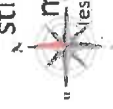
Malus domestica "reine des reinettes"



Juglan regia



Des fruitiers mellifères
stimulant la biodiversité
mais aussi les usagers
[essences sélectionnées non toxiques]



Diospyros kaki



Prunus cerasus "bigarreau burlat"



Le projet prévoit d'imposer sur chacun des 14 lots libre de planter au moins un arbre fruitier.

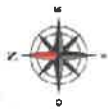
Les conditions pédoclimatiques permettront de jouer avec une large palette végétale de fruitiers : Figuier, Pommier, Cerisier, Nashi, Kaki, Noyer, Poirier, Prunier etc.

Les plantations pourront se faire dans les angles des lots, en respectant les règles de 2m par rapport aux limites, permettant ainsi aux houppiers une fois épanouis de faire profiter le voisinage.



Haie arbustive à créer

Trame arbustive précédente
avec des émergences
arborées tous les 15 mètres
linéaire de fruitiers



Pyrus pyrifolia 'chojuro'



Diospyros kaki 'Fuyu'



Ficus carica

Les couvreurs sol & graminées utilisés dans les massifs



Rosmarinus thrysiflorus 'prostrata'



Agapanthus



Euphorbia characias



Helictotrichon sempervirens



Festuca glauca

Limiter l'entretien des parties communes avec du couvre sol persistant

avec du couvre sol persistant

avec du couvre sol persistant

avec du couvre sol persistant

avec du couvre sol persistant

avec du couvre sol persistant

avec du couvre sol persistant

avec du couvre sol persistant

avec du couvre sol persistant

avec du couvre sol persistant

avec du couvre sol persistant

avec du couvre sol persistant

avec du couvre sol persistant

avec du couvre sol persistant

avec du couvre sol persistant

avec du couvre sol persistant

avec du couvre sol persistant

avec du couvre sol persistant

avec du couvre sol persistant

avec du couvre sol persistant

avec du couvre sol persistant

avec du couvre sol persistant

avec du couvre sol persistant

avec du couvre sol persistant

avec du couvre sol persistant

avec du couvre sol persistant

avec du couvre sol persistant

avec du couvre sol persistant

avec du couvre sol persistant

avec du couvre sol persistant

avec du couvre sol persistant

avec du couvre sol persistant

avec du couvre sol persistant

avec du couvre sol persistant

avec du couvre sol persistant

avec du couvre sol persistant

avec du couvre sol persistant



Foeniculum vulgare



Helianthus italicum



Thymus vulgaris



Hedera 'algerian Bellecour'



Stipa tenuifolia



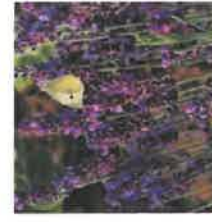
Pennisetum orientale



Artemisia absinthium



Santolina chamaecyparissus



Lavandula angustifolia



Phormium tenax

Les massifs de couvreurs sol, vivaces et graminées accompagneront les cheminements, voiries & parking avec une densité et variété garantissant un spectacle au fil des saisons.

En explorant sa conception « Champêtre », les massifs offriront une présence stimulante, tant pour les usagers que les pollinisateurs, sans que l'entretien soit de rigueur.

Espace ouvert à l'ombre

Arbustes

- *Hydrangea macrophylla* / *Hydrangea paniculata*
- *Euonymus europaeus*
- *Osmanthus heterophyllus*
- *Alnus frangula*
- *Arbutus unedo*
- *Euonymus alatus*
- *Cornus kousa*
- *Amelanchier canadensis*

Couvre sol

- *Hedera helix*
- *Vinca major*
- *Polypodium vulgare*
- *Hakonechloa macra*

Cornus kousa



Euonymus europaeus



Alnus frangula



Osmanthus heterophyllus



Euonymus alatus



Arbutus unedo



Hydrangea macrophylla



Amelanchier canadensis



Hakonechloa macra



Hedera helix



Vinca major



Polypodium vulgare



Les grimpantes – Palette végétale

Plantes grimpantes

- Clematis montana / Grandiflora
- Wisteria sinensis
- Lonicera halliana
- Hydrangea petiolaris (exposition Nord)
- Solanum jasminoides
- Akebia quinata
- Campsis grandiflora
- Actinidia deliciosa

Hydrangea petiolaris



Wisteria sinensis



Lonicera halliana



Solanum jasminoides



Clematis montana



Campsis grandiflora



Akebia quinata



Actinidia deliciosa



Les pieds de murs

Geranium macrorrhizum



Polypodium vulgare



Euphorbia characias



Alcea rosea



Campanula muralis



Pieds de mur
Soleil et Ombre

Vivaces :

- *Alcea rosea*
- *Armeria maritima*
- *Alchemilla mollis*
- *Bergenia cordifolia*
- *Campanula muralis*
- *Euphorbia characias*
- *Geranium macrorrhizum*
- *Polypodium vulgare*
- *Iris sibirica*
- *Lavandula angustifolia*
- *Valeriana officinalis*

Armeria maritima



Alchemilla mollis



Valeriana officinalis



Iris sibirica



Bergenia cordifolia



Lavandula angustifolia



Les espaces engazonnés

Gestion différenciée des espaces prairiales

La circulation dans les espaces ouverts au public pourra se faire à travers une gestion différenciée des espaces verts. (chemin dessiné aléatoirement par le responsable de l'entretien pour éviter le tassement du sol).

En plus des cheminements piétons proposés dans le projet.

Le semis de l'engazonnement des espaces communs sera orienté vers une banque de graines locales mellifères, permettant un usage des espaces suivant une gestion différenciée de cet espace prairial.

Semi proposé en complément de

l'engazonnement :

(*Centauria cyanus*, *Cichorium intybus*, *Echium vulgare*,
Malva moschata, *Origanum vulgare*, *Papaver rhoeas*,
Trifolium repens)



Une gestion intégrée des eaux pluviales

Le projet prévoit une gestion intégrée des eaux pluviales, dite « à ciel ouvert », s'appuyant sur des techniques de génie écologique pour filtrer et infiltrer l'eau grâce au végétal.

Le volume des eaux piégées par les surfaces imperméables sera tamponné dans des dépressions légères et végétalisées, en premier lieu à la parcelle, pour finir dans un ouvrage de régulation collectif.

Cette approche permet d'offrir une régulation optimale (infiltration de l'eau grâce aux systèmes racinaires des plantes) et un espace de découverte d'un biotope de zone humide, que nous pourrions rendre accessible avec des aménagements ludiques et pédagogiques.

L'avantage de ces techniques de phytoremédiation est de sensibiliser les générations futures à l'importance du végétal dans le cycle de l'eau, et de formuler des réponses moins impactantes sur l'environnement.



Nouveaux végétaux permettant aux eaux pluviales d'être filtrées et de s'infiltrer dans le sol, à la parcelle, au droit de l'implantation des clôtures.

Carex pendula

Carex paniculata

Carex alata

Iris pseudacorus



Bassin tampon rendu accessible par des enrochements



Nouveaux végétaux permettant aux eaux pluviales d'être filtrées et de s'infiltrer dans le sol

Les revêtements

SOLS

Une grande sobriété des traitements des espaces minéraux est requise. Ils seront conçus dans un souci de continuité avec les matériaux de l'espace public, et de limitation de l'imperméabilisation. Accès - stationnement non clos - terrasse (pavage clair, granit, arène granitique, bois, béton balayé...). Pour les jardins des logements collectifs à RoC, on pourra s'interroger sur la pertinence du maintien du gazon en l'absence de gestion par la copropriété ou de locaux annexes de rangement et d'accès pour évacuer les déchets verts. Il est alors préférable de réaliser une terrasse ou un espace gravillonné accompagné d'une large banquette plantée.

GESTION ET ENTRETIEN

Mise en œuvre de système simple de récupération des eaux de toiture pour l'arrosage des jardins. Mise en place de poste de compostage en veillant aux nuisances visuelles possibles. Eviter les gazons soignés car ils impliquent des tontes, déchets, consommation d'eau, et préférer un traitement de type prairie, et pour l'entretien des solutions alternatives à l'utilisation des produits phytosanitaires. Les aménagements seront analysés au regard de leurs usages et de leur gestion future (gestion différenciée des espaces verts, copropriété, accessibilité, locaux annexes...). Le projet s'inscrivant dans une démarche communale de développement durable et de restauration de la biodiversité dans le milieu urbain, les produits phytosanitaires seront proscrits durant toute la vie du projet y compris durant la phase chantier ; sauf événements spécifiques (plantes invasives...) et après accord avec les services de la communauté.

CHANTIER

Durant le chantier, il est demandé expressément :

- Que le cantonnement soit réalisé dans l'emprise définie par le maître d'ouvrage ou les emprises publiques.
- De protéger la végétation existante ou les espaces publics par les dispositifs appropriés (palissade - grille...)
- De stocker la terre végétale dans les conditions nécessaires pour maintenir sa qualité et de décompacter les fonds de forme avant la plantation (arbres, massifs, haie...).
- De respecter les emprises nécessaires (fosses d'arbre, largeur minimale des bandes plantées, épaisseur de TV sur dalle, suivant les DTU en vigueur...).



Des aménagements sobres et naturels

L'interaction entre les cheminements et les espaces verts ouvert pourront se faire, en invitant les usagers à se regrouper, s'asseoir, échanger sur des enrochements cerclés dans des pavés engazonnés.

Un observatoire « biotope zone humide » pourra être développé dans la partie de l'espace vert collectif au nord de l'opération, pour soutenir une démarche ludique et pédagogique autour de cet écosystème.

Les habillages de coffret EDF et aires de réputation pourront se faire sur la même trame paysagère d'insertion avec des solution de basting bois mis en œuvre à la verticale et ajourés.



Le paillage des massifs

PAILLAGE AUTORISÉ

Paillage copeaux – broyats – tonte – BRF – Sable



PAILLAGE INTERDIT

Bâche plastique – paillage minéral / gravier blanc, galets, pouzzolane, copeaux de couleur, résines.

