



Secteur résidentiel - lots libres

CAHIER DES PRESCRIPTIONS et DES RECOMMANDATIONS
URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Mai 2020



Maîtrise d'œuvre associée :

ARCHITECTES URBANISTES : Sixième Rue

9 Boulevard Georges Mandel, 44 200 Nantes – Tél : 02 40 75 50 56– accueil@sixiemerue.com

PAYSAGISTES : Zéphyr

Péniche le Nautilus, Quai de Versailles, 44 000 Nantes – Tél : 02 40 47 04 46 - zephyr-paysages@orange.fr

GEOMETRE : SELARL Morinière

18 r de la Fontaine, 85 000 La Roche/Yon – Tél : 02 51 24 12 34 - morinierelaroche.geometre@wanadoo.fr

BET VRD : S.A.E.T

33 Bd Don Quichotte – 85 000 La Roche sur Yon – Tél : 02 51 62 61 76 - saet-85@wanadoo.fr

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

1.1. Plan masse général



Le Quartier de la Tibourgère articule différentes fonctions sur un périmètre d'environ 51 hectares. Ces fonctions ont pour objectifs principaux de conforter le dynamisme de la ville des Herbiers et de permettre aux futurs habitants de vivre dans un quartier vert.

1.2. Plan de composition du secteur résidentiel

Le plan de composition du secteur résidentiel exprime les attentes de la municipalité et de l'équipe de concepteurs en ce qui concerne l'organisation générale du quartier. Il traduit certaines intentions quant à l'organisation des lots entre eux (localisation des accès, percées visuelles à conserver...).

Ce cahier des recommandations et des prescriptions, annexe du cahier des charges de cession du terrain, s'impose à tous les acteurs de la construction, architectes et constructeurs, en parallèle du règlement du PLU.

Il précise les attentes qualitatives de la municipalité et de l'équipe de concepteurs. Y figurent :

- des prescriptions **qui s'imposent obligatoirement** aux architectes et à leur maître d'ouvrage,
- des recommandations ou commentaires.
- des recommandations spécifiques à certains secteurs

1.3. La démarche architecturale

La volonté des concepteurs est de permettre à chacun de disposer d'un lieu de vie individuel offrant la plus grande intimité au niveau des espaces intérieurs et extérieurs.

Cette volonté doit également se conjuguer avec la nécessité de garder une cohérence globale des projets entre eux. Ainsi l'accent est mis sur les aménagements paysagers en façade rue afin de proposer une unité à l'espace public.

Une construction en limite séparative sur au moins une limite des terrains sera demandée. La hauteur maximale des bâtiments en limite sera limitée pour mieux maîtriser les ombres portées sur les parcelles voisines. En particulier, les garages mitoyens seront **obligatoirement traités en toiture terrasse non accessible**, sauf les lots N° 105 à 109 (Voir prescriptions spécifiques du secteur 5)

Un langage architectural sobre et contemporain est recherché sur l'ensemble du quartier au travers d'une continuité sur la rue, de volumes simples ainsi que d'une adaptation à la topographie.

Les projets architecturaux des habitations et de leurs extensions éventuelles se développeront à partir de notions telles que le confort d'usage et la qualité environnementale des constructions. La forme et l'organisation des futures maisons devront donc pouvoir se justifier au regard de ces critères (urbanité, confort d'usage, qualité environnementale...), dans un souci de partage de la culture architecturale.

Une attention particulière sera portée à l'orientation des maisons en veillant à proposer des toitures orientées au sud afin de pouvoir installer des capteurs solaires.

Les éléments de décoration, sans référence au système constructif utilisé, seront interdits (ex : parements de brique en encadrement des percements maçonnés en parpaings de béton, corniche en support de gouttière, frontons, linteaux cintrés...).

Une charte graphique, parcelle par parcelle, précise le langage architectural selon les principales exigences urbaines : zones constructibles, orientation, positionnement des zones de stationnement...

Chaque bâtiment doit se construire au travers d'un véritable dialogue avec son environnement (relation à l'espace public, orientation de la parcelle, accroche aux bâtiments voisins...).



Vue d'ambiance du secteur 2 de La Tibourgère

1.4. La démarche paysagère

Il sera demandé de constituer des espaces verts, simples, lisibles en relation avec les identités bâties et en continuité des espaces. L'image végétale à développer sur le Quartier de la Tibourgère sera liée au paysage bocager environnant. Les essences dominantes des haies séparatives seront ainsi choisies parmi les essences végétales existant dans le bocage vendéen.

Les espaces dégagés en façade avant, et non dévolus au stationnement automobile, seront végétalisés.

Ils participeront ainsi à la construction de l'ambiance verte du quartier puisqu'ils viendront prolonger l'espace public et la composition architecturale. Ils mettront la façade à distance de la voie circulée et préserveront l'intimité des logements.

1.5. Le suivi du projet

Afin que les projets répondent au mieux aux diverses exigences urbaines, architecturales, paysagères, et environnementales, les projets seront élaborés en concertation avec l'ensemble de l'équipe en charge du Quartier de la Tibourgère :

- le maître d'ouvrage : La SEM ORYON .
- la commune des Herbiers : représentée par l'adjoint à l'urbanisme.
- l'équipe de maîtrise d'œuvre de l'opération : Sixième Rue.

Le maître d'ouvrage ORYON, diffusera les éléments nécessaires à la conception des maisons en amont (règlement du PLU, ce cahier des prescriptions, orientation d'aménagement à la parcelle).

Le travail de concertation s'organise autour d'échanges avec l'architecte urbaniste qui a un rôle d'information, de conseil et de vérification.

L'architecte ou le maître d'œuvre transmettra le projet pour avis, dès le stade de l'esquisse, à l'architecte conseil par courrier postal, par fax ou par mail, (cf. coordonnées en page de garde).

Un premier échange doit avoir lieu au stade de l'esquisse afin de valider les principes d'implantation du bâtiment (et notamment son accroche à la pente et ses points de raccordement à la voirie), sa volumétrie, l'harmonie des percements ainsi que l'organisation des espaces extérieurs.

Les échanges suivants s'appuieront sur l'avant projet afin de préciser les détails d'architecture et de paysage (matériaux, intégration des éléments techniques, traitements des clôtures...).

Des détails complémentaires aux éléments réglementaires du dossier de demande de permis de construire à plus grande échelle pourront être demandés en fonction des projets.

Un exemplaire papier du pré-dossier complet de demande de permis de construire sera transmis à l'urbaniste (Sixième rue) pour visa. Le volet paysager et les coupes en travers sur la totalité de la parcelle, le traitement des espaces extérieurs, devront impérativement figurer dans ce dossier.

Le dossier définitif de demande de permis de construire, en 4 exemplaires, sera adressé en Mairie accompagné du visa favorable.

Le maître d'ouvrage du bâtiment devra informer la commune de toute évolution du projet postérieure à l'obtention du permis de construire.

Toute modification du projet fera l'objet du dépôt d'un modificatif de permis de construire qui sera statué conformément au règlement du PLU et sur le présent cahier des prescriptions annexe du cahier des charges approuvé par le conseil municipal de la ville des Herbiers.

2. HABITAT INDIVIDUEL EN LOT LIBRE

2.1. Prescriptions urbaines et architecturales

2.1.1. Insertion urbaine et topographique

Avant toute étude, les architectes ou les maîtres d'œuvre devront s'informer auprès de l'urbaniste de la ZAC des caractéristiques des projets déposés ou en cours d'étude sur les parcelles mitoyennes. Un plan d'assemblage des façades des parcelles voisines sera joint à la demande d'avis dès que possible. L'antériorité des projets mitoyens sera un point de départ du projet.

Le relief marqué du site impose un travail d'accroche au sol parfaitement soigné. Les côtes de niveau d'implantation devront clairement figurer dans les dossiers de demande de permis de construire. Le volet paysager comportera au minimum une coupe en travers sur la totalité de la parcelle et un plan masse annoté. Le terrain naturel sera figuré sur cette coupe. Tous les niveaux de terrain naturel, de projet de voirie ainsi que du projet de construction figureront clairement sur le plan masse (niveaux de dalles, de rampes, de clôtures, talus...).



Opération groupée – La Tibourgère

2.1.2. Implantation sur la parcelle

Un recul de 3m minimum est imposé en façade principale de la construction principale. Il permettra d'aménager une bande verte privative constitutive de l'ambiance végétale de la rue et de gérer en partie la pente du terrain naturel. La façade du garage sera implantée en recul de 5m, sauf les **lots N° 74 et 75** (Voir prescriptions spécifiques du [secteur 3](#)). Le garage pourra être prolongé d'un volume habitable également traité en toiture terrasse.

Pour les logements en lot libre et pour les parcelles desservies par le sud une organisation de la maison en plan masse dégageant un jardin orienté au sud sera encouragée. La maison pourra ainsi se développer sur la profondeur de la parcelle.



Traitement végétal en façade Rue – La Tibourgère

Une partie du bâti sera édiflée en limite de parcelle sur un côté au minimum, sauf parcelle particulière (contrainte liée à la pente par exemple). Lorsque la pente du terrain naturel le permet, il est demandé de gérer la mitoyenneté par les garages et les zones de stationnement non closes.

Les lots 82, 88, 89 & 92 auront le garage implanté le long d'un chemin piéton (voir prescriptions spécifiques du secteur 4)

Pour les **lots 105 à 109** et les lots **112 à 115**, le projet prévoit les constructions à l'alignement de l'aire de stationnement aérien, soit en recul de 5 mètres, sur une largeur de 3,50 m minimum (voir prescriptions spécifiques du secteur 5)

Pour les **lots 105 à 109**, le garage ne sera pas obligatoirement en toiture terrasse. Il pourra être inclus au volume de la maison sous le même toit.

Au-delà d'une profondeur de 10,00 mètres sur toute la largeur de la parcelle, le volume construit devra être en toiture terrasse non accessible (voir prescriptions spécifiques du secteur 5).

Pour les **lots 110 & 111**, le projet prévoit la construction des garages à l'alignement de l'aire de stationnement aérien, sur une largeur de 3,50 m minimum. Les garages sont donc dissociés des maisons. Ils pourront cependant être reliés aux maisons par une pergola ou un auvent (voir prescriptions spécifiques du secteur 5).

Les lots 128, 135 & 140 auront le garage implanté le long d'un chemin piéton (voir prescriptions spécifiques du secteur 6)

En cas d'extension ultérieure, le projet fera l'objet d'une demande de permis de construire qui sera statué conformément au règlement du PLU approuvé par le conseil municipal de la ville des Herbiers.

2.1.3. Une volumétrie simple

Deux corps de bâtiment mitoyens utilisant un matériau de couverture identique auront les pentes de toit similaires.

Dans l'hypothèse où deux corps de bâtiment mitoyens n'utiliseraient pas les mêmes types de toitures, la toiture créée a posteriori sera conditionnée par le ou les pignons voisins :

- soit en s'appuyant sur la totalité du pignon voisin,
- soit en dépassant en totalité du pignon voisin.

Les garages, carports et les éventuelles parties habitables les prolongeant seront obligatoirement traités en toiture terrasse non accessible. Ils assurent la cohérence architecturale sur rue.



Arch : DGA – Les Herbiers



Constructeur : la Bocaine – Les Herbiers

2.1.4. Stationnement

Les entrées de garage seront situées au niveau du terrain naturel, ou de la voie d'accès sans création de rampe excessive en décaissé ou en remblai.

Sauf contrainte topographique forte, les garages mitoyens auront la même altimétrie de dalle.

Les garages doubles ne seront admis que s'ils sont composés harmonieusement avec la construction : garages dissociés du volume habitable ou si la largeur de la parcelle permet de développer une façade d'au moins 12 m de large. Un soin particulier sera porté au traitement de son accès et de l'ouverture.

Seront refusées les portes de garage en PVC, à caisson, au profit du bois, du métal...
Les châssis vitrés sur la porte de garage sont interdits.

Les carports sont autorisés à condition de se fondre harmonieusement à la construction. Pour cela, la toiture terrasse devra être intégrée par un acrotère d'une hauteur minimale de 50 cm de façon à devenir invisible. Cet acrotère sera traité, soit dans le même matériau que la façade (enduit, bardage...), soit en bois, soit en métal de la même teinte que les menuiseries.

L'emplacement du stationnement vélo devra clairement figurer sur le plan (2 m² minimum).



Stationnements extérieurs – La Chapelle sur Erdre



2.1.5. Composition des façades

Les bâtiments devront être d'une conception sobre et contemporaine.

La façade sera rythmée tant dans son déroulement horizontal (travées, articulation de travées pleines et vides par exemple...) que dans son déroulement vertical (accroche au sol, socle, silhouette...).

2.1.5.1. Percements

Les ouvertures constituent un élément essentiel de la réponse à l'architecture contemporaine attendue. Les proportions des fenêtres, lorsqu'il s'agira d'un percement classique (une baie dans un mur et non pas une baie vitrée ou un mur rideau par exemple) seront affirmées. Leur proportion sera carrée ou clairement rectangulaire.



Percements horizontaux. Les Closeaux. St Herblain



Percements divers. Arch : Y. Massonneau. (44)



Percements verticaux. Gendarmerie de Challans.

2.1.5.2. Cheminées et ventilations intégrées

En règle générale, la souche de cheminée ne doit pas constituer un élément incongru ou anormalement massif dans la volumétrie de la toiture. Lorsqu'elle est maçonnée, le conduit extérieur et la souche de cheminée sont intégrés au volume le plus haut de la construction. Dans le cas d'une toiture à double pente, les souches de cheminée seront au plus près du faîtage.

Les ouvrages de ventilation nécessaires à la salubrité du logement – sortie VMC – seront dans le ton de la toiture.

2.1.6. Couleurs et matériaux de façade

2.1.6.1. Couleurs et finitions d'enduit



La Piroterie. Rezé.



La Piroterie. Rezé.



Jean Michel Wilmote, Maison Hetre

Les enduits de type monocouche seront interdits. Pour des questions de vieillissement, les enduits talochés et lissés seront toujours préférés aux enduits grattés qui développent plus rapidement les mousses du fait de leur rugosité.

L'utilisation de la pierre et du bois est autorisée.

La couleur peut être véhiculée par les matériaux bruts (brique, bois...) ou « rapportée » (peinture, enduit...). Dans ce dernier cas, une seule couleur affichée, c'est-à-dire hors couleurs « neutres » (camaïeux du blanc au noir), sera autorisée par bâtiment. Elle pourra se trouver :

- > En touches ponctuelles venant souligner un volume particulier (le garage en général)
- > En masse, accompagné par un traitement végétal des abords.

2.1.7. Constructions annexes

Les constructions annexes pourront être autorisées en dehors de la zone constructible matérialisée sur le règlement graphique.

L'abri de jardin sera implanté dans la zone préférentielle lorsqu'elle est spécifiée au règlement graphique.

Les constructions annexes sont interdites en limite du chemin des Granits.

Ailleurs, les annexes sont autorisées aux conditions :

- de ne pas dépasser, en cumulé, 18 m² d'emprise au sol à l'exception des piscines,
- de ne pas dépasser de 2,50 m à l'égout et 3m au faitage,
- d'être défilés à la vue depuis les espaces publics et intégrés par des plantations.

Les piscines couvertes ou non sont autorisées. Elles seront implantées avec les mêmes règles que les constructions annexes.

Les bâtiments annexes seront construits dans le même langage architectural que le bâtiment principal, ou recevront un habillage bois. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc., sont interdites.

Si la construction de l'annexe est différée de celle de la maison, la demande de permis de construire de la construction principale devra prévoir son emplacement. Le plan masse figurera donc l'emplacement et l'emprise du futur abri de jardin.

2.1.8. Intégration des éléments techniques

Les panneaux solaires devront suivre la pente de la toiture ; les autres ouvrages techniques potentiels doivent être intégrés à l'architecture (toiture, auvent, brise soleil...) ou à l'aménagement paysager de la parcelle.

Les coffrets EDF des lots libres seront implantés en limite de propriété et habillés par le maître d'ouvrage délégué.

Les paraboles, les antennes et les autres éléments techniques se feront aussi discrets que possible.



Exemples de brise-soleil extérieurs et de panneaux solaires

3. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES GENERALES

3.1 Principe de composition du jardin

Le vocabulaire retenu pour créer les jardins doit permettre la création d'une ambiance bocagère. Ces derniers doivent être mis en œuvre dans un esprit de massif libre.

La composition des jardins et de leurs lisières plantées doivent être réalisée suivant les prescriptions ci dessous.

On veillera à respecter les indications suivantes :

Sont strictement interdits :

- Les haies et massifs mono-spécifiques.
- L'utilisation de lauriers palmés, cyprès, *chamaecyparis* et autres conifères de haie.
- La plantation de sapins et épicéa (*Abies sp.* et *Picea sp.*) sur la totalité du terrain.
- La mise en place de toile de paillage synthétique.
- Les palmiers (*Chamaerops*, *Trachycarpus*, *Washingtonia...*) plantés en façade avant du terrain.
- Les oliviers (*Olea europea*) plantés en façade avant du terrain.
- Les arbres et arbustes au feuillage panaché ou bleuté (leur utilisation pourra éventuellement être faite en petite proportion).
- Les arbres et arbustes hauts à forme fastigiée (dont les branches se dressent verticalement vers le ciel).

Sont conseillés :

- La création de massifs arbustifs, de graminées et de plantes vivaces en mélange.
- L'habillage des façades par des plantes grimpanes.
- La mise en place de mouvement de terrain guidant l'eau de ruissellement vers les massifs et les haies.
- L'utilisation de paillage naturel en sable ou en écorce.
-

3.2 Les espaces privatifs et les limites en partie avant

La composition du jardin avant doit se faire dans un esprit naturel. La création de jardin thématique de style méditerranéen ou à forte image exotique est interdite. On privilégiera la création de massif en mélange (graminées, vivaces et arbustes) accompagnant la façade des bâtiments ou les chemins.

Ces espaces en façade devront rester ouverts sur l'espace public et accompagner les surfaces de stationnement créées sur la parcelle ainsi que les coffrets techniques. La limite sera constituée d'un massif composé d'arbustes et de vivaces d'une hauteur maximale d'1m et d'une largeur de 3m.

La clôture grillagée n'est pas obligatoire mais dans le cas où l'acquéreur souhaiterait clore son terrain à l'avant, la clôture ne devra pas dépasser 1.00m et être intégrée entre 2 lignes d'arbustes plantés en quinconce.

Dans le cas où les bandes plantées en limite de voirie publique ont été plantées par l'aménageur, leur entretien est à la charge des acquéreurs.

Mélange de graminées et de vivaces fleuries pour constituer une strate végétale souple en avant des arbustes.
Entretien: une fauche par an. Les vivaces se régénèrent seules tous les ans.
Hauteur: 40/60cm

Mélange d'arbustes persistants et fleuris pour constituer une limite visuelle et physique entre l'espace de la rue et le jardin privatif.
Entretien: une taille par an pour limiter le développement.
Hauteur: 80cm à 1m

Mélange de couvre-sols vivaces persistants et fleuris. Limite l'entretien des pieds d'arbres et d'arbustes.
Entretien limité
Hauteur: 15cm

Grands arbustes en cépée (3 troncs partants de la même base) plantés de manière à assurer l'intimité des maisons, la luminosité des parcelles et l'animation du linéaire de la voie.
Entretien: une taille de forme si besoin tous les ans
Enlèvement du bois mort si besoin
Hauteur: 3/4m

Principe de plantation:
Graminées et vivaces de faible hauteur (40cm) et demandant peu d'entretien en alternance avec des couvre-sol vivaces et persistants (h: 15cm).
Au centre massifs d'arbustes bas ponctués de grands arbustes ou de petits arbres pour limiter les covisibilités depuis la rue et animer le linéaire avec des essences persistantes ou à floraison intéressante.

3.3 Les limites latérales et arrières sur espace publics (rues, placettes)

Ces espaces en façade devront favoriser l'intimité des jardins sans impacter l'espace public. La limite sera constituée d'une **haie mixte à l'aspect naturel** composée d'au moins 5 espèces différentes à raison de 2/3 d'arbustes caducs et 1/3 d'arbustes persistants, d'une hauteur maximale 2m. La clôture grillagée, noire ou grise, ne devra pas dépasser 1.80m et pourra être intégrée entre 2 lignes d'arbustes plantés en quinconce.

Dans le cas où l'espace public adjacent serait planté, la clôture peut venir en limite de parcelle.

3.4 Les limites latérales et arrières sur espace publics plantés (massifs, coulée verte)

Dans le cas où l'espace public adjacent serait planté, la clôture peut venir en limite de parcelle.

3.5 Arborisation du terrain en partie arrière

Il est demandé de planter au moins un arbre par tranche de 120m² de terrain acquis. Les arbres pourront être plantés de manière isolée, en bouquet ou en bosquet. On respectera alors les prescriptions suivantes :

- Des arbres de petit gabarit seront choisis pour être plantés dans une zone située à moins de quatre mètres des façades de la maison. On choisira des espèces dont le développement n'excède pas 4/6m de hauteur. L'utilisation d'arbres fruitiers est encouragée. Ils seront plantés en tige ou en cépée.

- La palette suivante est donnée à titre indicatif pour les arbres de petit développement :



Cognassier



Figuiers



Pommier



Cerisier



Poirier



Erable champêtre
Acer campestre



Erable de Cappadoce
Acer capadocicum



Erable de David
Acer davidii



Cornouiller de Floride
Cornus florida

- Des arbres de petit et moyen gabarit seront plantés sur le reste de la parcelle. On choisira des espèces dont le développement n'exécède pas 10/15m de hauteur.
- **Les arbres fruitiers peuvent aussi être intégrés aux haies en forme à port libre.**
- La palette suivante est donnée à titre indicatif pour les arbres de moyen développement :



Aulne de Corse
Alnus cordata



Catalpa
Catalpa bignonioides



Cerisier de Mandchourie
Prunus maackii



Sorbier Joseph Rock
Sorbus Joseph Rock

En plus des espèces citées ci-dessus, on trouvera des arbres répondants aux contraintes du présent cahier parmi les sorbiers, les frênes, les érables ou les merisiers les noisetiers, les charmes.

3.6 Traitement des haies de lisières entre 2 parcelles privées

Les lisières latérales contiguës seront plantées d'une haie mixte à l'aspect naturel composée d'au moins 5 espèces différentes à raison de 2/3 d'arbustes caducs et 1/3 d'arbustes persistants. Les essences seront choisies dans la palette proposée ci après, leur hauteur naturelle sans taille drastique ne devra pas excéder 2.00m. La clôture sera de finition galvanisée ou plastifiée noire ou grise et ne devra pas excéder 1.80m.

Une double rangée en quinconce peut être mise en œuvre afin de faire un écran végétal plus important.

Espèces caduques :



Amélanchier
Amelanchier lamarkii



Arbre aux bombons
Callicarpa bodinieri



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea



Viorne aubier
Viburnum opulus



Fusain d'Europe
Euonymus europaeus



Chèvrefeuille des tatars
Lonicera tatarica



Nerprum cathartique
Rhamnus cathartica



Viorne lantane
Viburnum lantana



Bourdaie
Rhamnus frangula



Sureau
Sambucus nigra



Neflier
Mespilus germanica

Espèces persistantes :



Houx à feuille de châtaigner
Ilex castaneifolia



Houx, ilex aquifolium



Troène commun
Ligustrum vulgare



Filaire à feuilles étroites
Phillyrea angustifolia



Nerprum alterne
Rhamnus alaternus



Charme (marcescent)
Carpinus betulus



Viorne de Prague
Viburnum pragense



Pittospore du Japon
Pittosporum tobira

3.7 Clôtures, brises-vues et portillons

Pour rappel, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Seules les clôtures grillagées sont autorisées ; elles seront de finition galvanisée ou plastifiée noire ou grise.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80m maximum.

Aucun écran ne sera toléré, même en attente du développement des haies végétales.

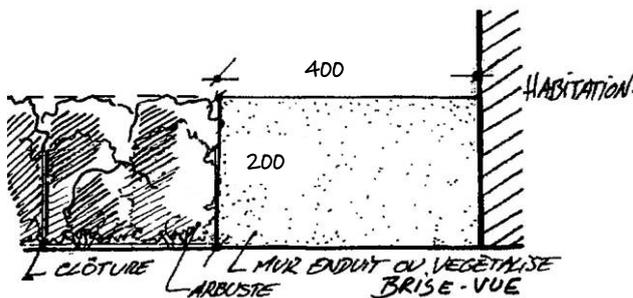
- En façade avant, Les clôtures s’implanteront à 3m minimum de l’alignement à l’arrière de la bande plantée non close (cf. description au §3.2).
- En limite avec un espace public les clôtures seront implantées à l’alignement. Elles seront doublées d’une haie mixte à l’aspect naturel (cf. description au §3.3) lorsque l’espace public n’est pas planté. Les clôtures pourront être décalées si elles sont intégrées entre 2 lignes d’arbustes plantés en quinconce.
- En limite séparative, les clôtures seront doublées d’une haie arbustive composée telle que décrite au paragraphe. 3.6.

Par exception, la création d’un brise-vue est possible en limite séparative dans les conditions suivantes :

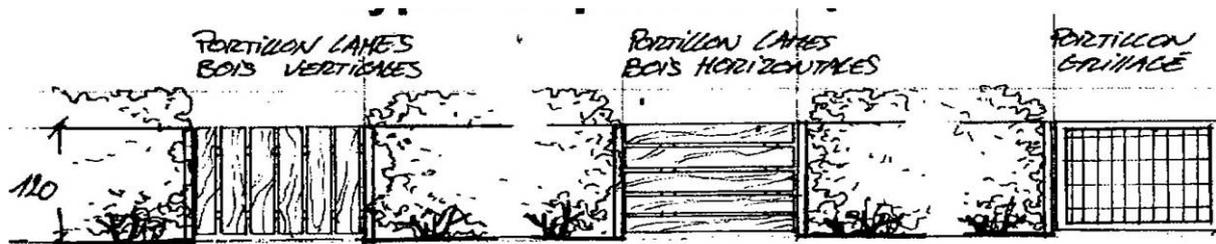
Le brise-vue prendra la forme d’un mur enduit de même nature que celui de la maison ou végétalisé (cf. croquis ci-dessous) dans le prolongement du pignon. La hauteur des murs brise-vue tolérée est de 2 m maximum par rapport au niveau du terrain naturel. La longueur du mur brise-vue n’excédera pas 4m.

La hauteur des portillons en bois ou en maille grillagée n’excédera pas la hauteur de la clôture. Les portillons seront habillés de bois ou de grillage de couleur sombre.

Pour le secteur 8, un plan des clôtures est joint en annexe de ce document.



Élévation schématique d’une clôture entre deux parcelles privées



Type de portillons possibles en fond de parcelles privées

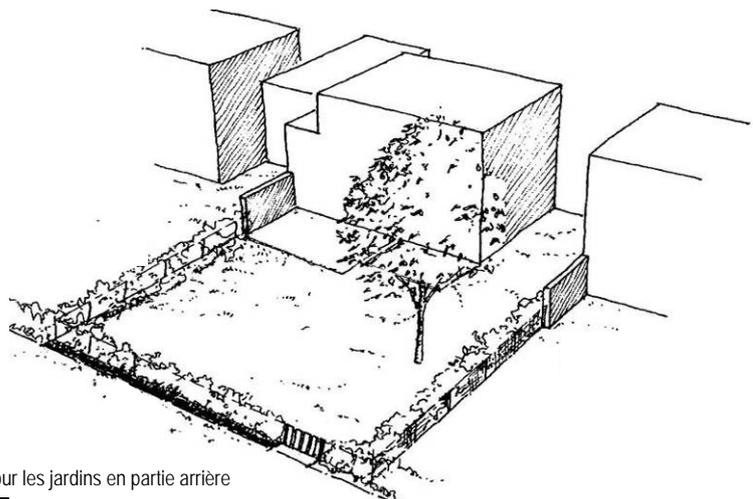
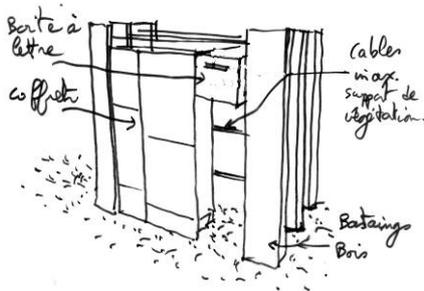


Schéma de principe pour les jardins en partie arrière

3.8 Traitement des coffrets et des boîtes à lettres :

Les coffrets EDG GDF et les boîtes à lettres seront habillés de bastinges bois verticaux selon le schéma et l'exemple suivants :



3.7 Talutage :

Le talutage de raccordement de la parcelle sur les espaces publics ou le terrain naturel présentera une pente maximum d'environ 1/3, sachant que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite est également à prendre en compte.

3.9 Cantonnement de chantier

Toutes les précautions seront prises, en phase chantier, pour protéger les arbres existants à préserver. Dans le cas d'un végétal abîmé ou cassé, il sera remplacé dans une taille fixée par l'aménageur en fonction de l'importance du végétal détérioré.

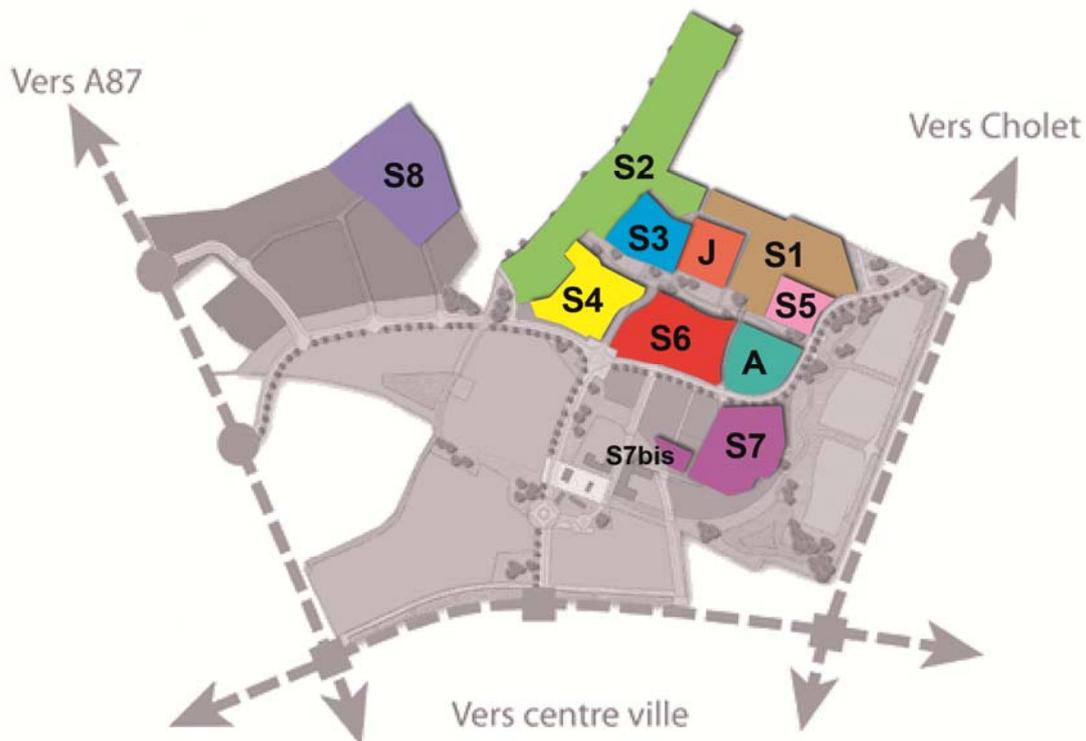
4. SPECIFICATIONS PAR SECTEURS

4.1. Localisation des secteurs

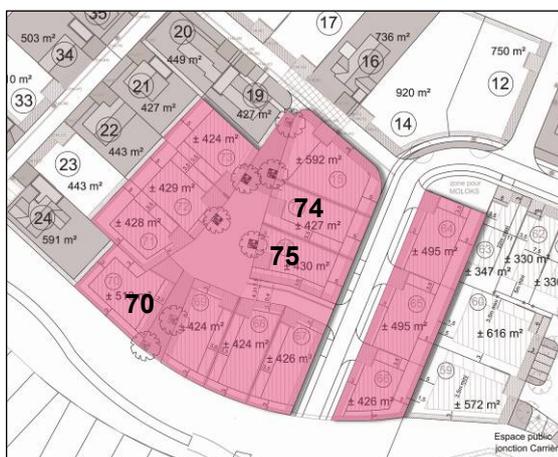
Le projet du quartier prévoit de créer plusieurs sous-secteurs qui auront un caractère particulier dans leur aménagement. Les recommandations architecturales et paysagères pourront être différentes de celles des autres secteurs, notamment pour certains lots.

A ce jour, **dix** sous secteurs sont identifiés. Ils sont repérés sur le plan suivant.

D'autres sous-secteurs pourront être définis ultérieurement au fur et à mesure de l'évolution des études.



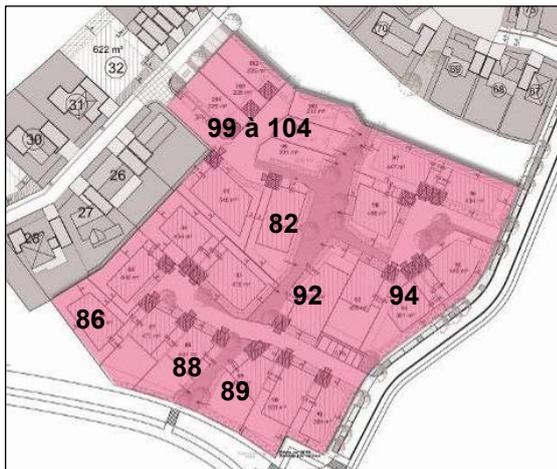
4.1.1. Spécifications pour le secteur S3



Le lot **70**, de forme particulière, ne dispose que d'une façade étroite sur la placette. Une attention particulière sera portée à l'architecture de la maison et au raccord avec la toiture terrasse du garage. Celui-ci pourra notamment être dissocié de la maison, et lié à celle-ci par une pergola ou tout autre dispositif léger. Sa position le long du chemin piéton devra être prise en compte pour proposer une façade longitudinale qui ne soit pas un simple mur.

Les lots **74 et 75** ont une disposition particulière. Leur garage ne sera pas en retrait dans le prolongement de l'aire de stationnement. Le garage pourra être à l'alignement de l'espace public. Il sera traité en toiture terrasse non accessible.

4.1.2. Spécifications pour le secteur S4



Le secteur S4 regroupe les lots numéro **81 à 104** inclus. Il constitue un petit secteur autonome relié au quartier par 3 voies en impasse. Un cheminement piéton le traverse du Nord au Sud pour relier la coulée verte à la voie inter quartiers.

Pour les lots **99 à 104**, le projet prévoit des constructions en retrait de 5 mètres par rapport à la voie au niveau du garage sur une largeur de 5 mètres. Le volume du garage sera obligatoirement réalisé en **toiture terrasse non accessible**.

Pour les lots **81 à 98**, le projet prévoit des constructions en retrait de 5 mètres par rapport à la voie au niveau du garage sur une largeur de 3,50 mètres. Le volume du garage sera obligatoirement réalisé en **toiture terrasse non accessible**.

Le corps principal de la maison pourra être implanté à partir de 3 mètres de retrait par rapport à la voie. La bande de 3 mètres sera traitée en espace vert non clos dont le projet sera clairement précisé dans le dossier de demande de PC. La clôture pourra être implantée en retrait de 3m par rapport à la voie.

L'accès au garage et le stationnement aérien prévu pour 2 véhicules sera constitué d'une zone d'environ 5x5 mètres minimum. Cette forme pourra être adaptée en cas de terrain biais, selon le plan de composition donné pour chaque lot.

Les lots **82, 86 et 94**, de formes particulières, ne disposent que d'une façade étroite sur la placette. Une attention particulière sera portée à l'architecture de la maison et au raccord avec la toiture terrasse du garage. Celui-ci pourra notamment être dissocié de la maison, et lié à celle-ci par une pergola ou tout autre dispositif léger.

Les lots **82, 88, 89 et 92** auront le garage implanté le long d'un chemin piéton. Cette position devra être prise en compte pour proposer une façade longitudinale qui ne soit pas un simple mur. Des ouvertures pourront notamment être prévues, telles que portes ou fenêtres.

4.1.3. Spécifications pour le secteur S5



Le secteur S5 regroupe les lots numéro **105 à 115** inclus. Il constitue un petit secteur autonome relié au quartier par une voie en impasse. Un cheminement piéton le prolongera au Sud pour relier la coulée verte.

Pour les lots **112 à 115** inclus, sur le plan des parcelles figure un carré de 5,00 m X 5,00 m, représentant l'aire de stationnement aérien non construit. Le projet prévoit les constructions à l'alignement de cette aire de stationnement, soit en recul de 5 mètres par rapport à la voie, **sur une largeur de 3,50 m** minimum.

Le volume du garage et son éventuel prolongement arrière, sur une largeur de 3,50 m, sera obligatoirement réalisé en **toiture terrasse non accessible**.

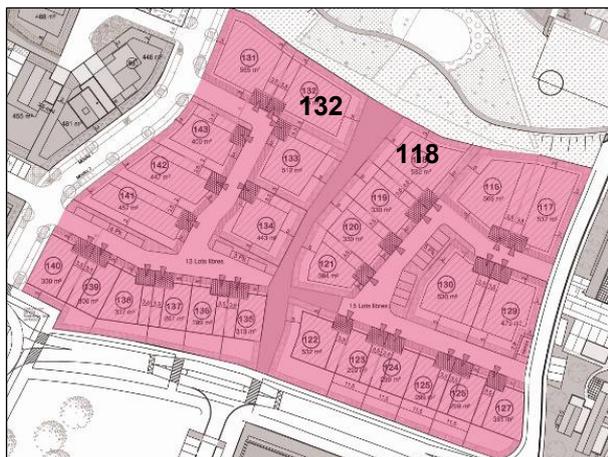
Pour les lots **105 à 109** inclus, sur le plan des parcelles figure un carré de 5,00 m X 5,00 m, représentant l'aire de stationnement aérien non construit. Le projet prévoit les constructions à l'alignement de cette aire de stationnement, soit en recul de 5 mètres par rapport à la voie, **sur une largeur de 3,50 m** minimum.

Pour ces lots étroits, **le garage ne sera pas obligatoirement en toiture terrasse**. Il pourra être inclus au volume de la maison sous le même toit.

Au-delà d'une profondeur de 10,00 mètres à partir de la voie, et sur toute la largeur de la parcelle, le volume devra être en **toiture terrasse non accessible**.

Pour les lots **110 & 111**, sur le plan des parcelles figure un carré de 5,00 m X 5,00 m, représentant l'aire de stationnement aérien non construit. Le projet prévoit la construction des garages à l'alignement de cette aire de stationnement, soit en recul de 5 mètres par rapport à la voie, **sur une largeur de 3,50 m minimum**. Les garages sont donc **dissociés des maisons**. Ils pourront cependant être reliés aux maisons par une pergola ou un auvent.

4.1.4. Spécifications pour le secteur S6



Le secteur S6 regroupe les lots numéro **116 à 143** inclus. Il est constitué de 2 secteurs autonomes reliés au quartier par des voies en boucle. Un cheminement piéton reliant le parc de la carrière au quartier de la ferme, sépare et autonomise les deux sous secteurs.

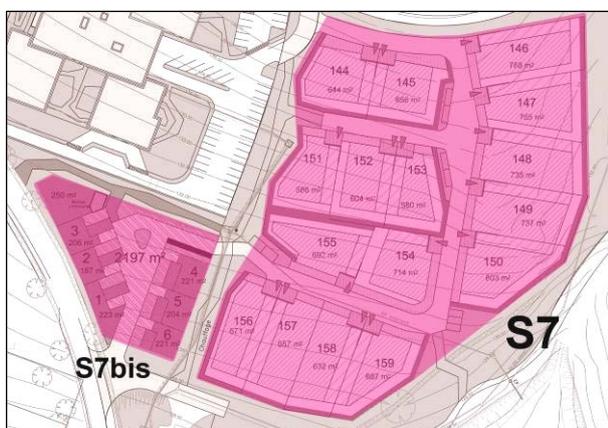
Pour tous les lots, **sauf les lots 118 & 132**, sur le plan des parcelles figure un carré de 5 m X 6 m de large, représentant l'aire de stationnement aérien non construit. Le projet prévoit les constructions à l'alignement de cette aire de stationnement, soit en recul de 5 mètres par rapport à la voie, **sur une largeur de 4,00 m minimum**.

Le volume du garage et ses éventuels prolongements habitables, sur une largeur de 3,50 m, sera obligatoirement réalisé en **toiture terrasse non accessible**.

Pour les lots **118 & 132** inclus, sur le plan des parcelles figure un carré de 5,00 m X 5,00 m, représentant l'aire de stationnement aérien non construit. Le projet prévoit les constructions à l'alignement de cette aire de stationnement, soit en recul de 5 mètres par rapport à la voie, sur une **largeur de 3,50 m minimum**.

Le volume du garage et ses éventuels prolongements habitables, sur une largeur de 3,50 m, sera obligatoirement réalisé en **toiture terrasse non accessible**.

4.1.5. Spécifications pour le secteur S7



Le secteur S7 regroupe les lots numéro **144 à 159**. Il constitue un petit secteur autonome relié au quartier par une voie connectée à la voie inter quartier et se bouclant au Sud sur le chemin de l'Ouvrardière. Un cheminement piéton paysager assurera la transition avec l'EHPAD voisin.

Pour tous les lots, sur le plan des parcelles figure un carré de 5 m X 6 m de large, représentant l'aire de stationnement aérien non construit. Le projet prévoit les constructions à l'alignement de cette aire de stationnement, en recul de 5 mètres par rapport à la voie, **sur une largeur de 4,00 m minimum**.

Le volume du garage et ses éventuels prolongements habitables, sur une largeur de 3,50 m, sera obligatoirement réalisé en **toiture terrasse non accessible**.

Sur le plan de composition figure une bande vert clair de 3,00 m de large. Cette bande verte est destinée à rester non close. La clôture, non obligatoire, pourra être réalisée en retrait de 3 m. Les clôtures le long des espaces publics font l'objet de prescriptions particulières (voir plus haut).

4.1.6. Spécifications pour le secteur S8



Le secteur S8 regroupe les lots numéro 160 à 183. Il constitue un petit secteur autonome au Nord de l'opération. Le secteur 8 n'est pas connecté directement au corps de la ZAC, mais par le chemin des Granits et par une voie piétons connectée à la Zone Artisanale.

Pour tous les lots, sur le plan des parcelles figure un carré de 5 m X 6 m de large, représentant l'aire de stationnement aérien non construit. Le projet prévoit les constructions à l'alignement de cette aire de stationnement, en recul de 5 mètres par rapport à la voie, **sur une largeur de 4,00 m minimum**

Afin d'assurer une harmonie de traitement des espaces publics, l'aire de stationnement aérien privée de 5 m x 6 m en façade de chaque lot sera obligatoirement traitée en béton balayé. Une bande de 50cm en limite de propriété sera en gravillons ou en espace engazonné (voir sur détail sur plan de composition)

Le volume du garage et ses éventuels prolongements habitables, sur une largeur de 4.00 m, sera obligatoirement réalisé en **toiture terrasse non accessible**.

Pour les lots **164, 171, 172 & 177**, Il sera installé par l'aménageur, **après chaque construction**, une clôture en basting bois d'une hauteur variée (hauteur maximale de 1,80m), celle-ci sera installée en limite d'espace public sur domaine privé et pourra être doublée, par l'acquéreur, d'une haie arbustive composée tel que décrit au chap. 3.3.

Sur le plan de composition figure une bande vert clair de 3,00 m de large. Cette bande verte est destinée à rester non close. La clôture, non obligatoire, pourra être réalisée en retrait de 3 m.

Les clôtures le long des espaces publics font l'objet de prescriptions particulières (voir plus haut).

Les portillons sont interdits le long des stationnements publics et du chemin des Granits.

La haie bocagère existante au fond des lots **161, 162 et 163** le long du chemin des Granits devra être conservée (notamment sa taille en hauteur) et renouvelée, son entretien des deux côtés sera à la charge des propriétaires de ces lots.

Les lots **160, 161, 162, 163, 178, 179 & 180** longent le chemin des Granits. Les constructions (maison principale et constructions annexes) seront implantées avec un retrait minimum de 3,00 m le long du chemin. La haie bocagère existante devra impérativement être conservée.

L'implantation des abris de jardin prévue au plan de composition devra être respectée.

Un plan des clôtures est joint en annexe de ce document.

Pour l'ensemble des secteurs

Le corps principal de la maison pourra être implanté à 3 mètres de retrait. La bande de 3 mètres sera traitée en espace vert non clos dont le projet sera clairement précisé dans le dossier de demande de PC. Une clôture pourra être implantée en retrait de 3m.

L'aire de stationnement aérien prévue pour 2 véhicules sera constituée d'une zone de 5x5 m ou 5x6 m non construite. Cette forme pourra être adaptée en cas de terrain biais, selon le plan de composition donné pour chaque lot.

Cahier des prescriptions et des recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Les lots **110, 111, 127, 135, 140 & 143 et les lots 160, 178, 164, 171, 172 et 177** pourront avoir une partie de la construction à l'alignement sur un espace public (voirie ou chemin piéton). Cette position devra être prise en compte pour proposer une façade longitudinale qui ne soit pas un simple mur. Des ouvertures pourront notamment être prévues, telles que portes ou fenêtres.

5. PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

5.1 Maîtrise de la consommation d'énergie

L'objectif consiste à réduire l'émission de gaz à effet de serre au travers d'un choix approprié de l'énergie et à travers la réduction de la consommation d'énergie, entraînant la réduction des charges du logement.

Concernant le choix approprié de l'énergie, le Quartier de la Tibourgère profite d'un réseau de desserte en gaz de ville.

Les futurs habitants sont fortement encouragés à combiner cette source d'énergie avec une autre énergie renouvelable : eau chaude solaire (solaire passif), solaire thermique...

Des aides peuvent être obtenues auprès de L'ADEME (Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) ou tout au moins des informations gratuites auprès de l'espace « Info-Energie » aux Herbiers (Tel : 02 51 08 82 27) ou à Nantes (Tel : 02 40 08 03 30).

Concernant la réduction de la consommation d'énergie, plusieurs dispositifs peuvent être évoqués : Amélioration des performances d'isolation (exemples) :

- Volumes compacts
- Ossature bois et isolation par l'extérieur
- Bâtiments à inertie lourde
- Toitures végétalisées
- Vitrages à faible émissivité etc....
- Prise en compte du confort d'hiver et du confort d'été en amont de la conception en lien avec le travail de percements des façades permet d'optimiser les apports du solaire passif par exemple.
- Travail poussé quant à l'implantation des bâtiments (orientation nord-sud préférentielle, optimisation des ombres portées....).
- Eclairage naturel d'un maximum de pièces.

5.2 La maîtrise du confort d'usage

5.2.1 Eclairage

L'organisation des logements répondra à l'orientation des parcelles.

Les pièces de service (salle de bain, wc...) seront autant que possible éclairées naturellement.

5.2.2 Accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR)

Il est vivement encouragé que les maisons soient adaptables aux personnes à mobilité réduite sans intervention sur les structures et les réseaux.

5.2.3 Extensions ultérieures

Il est vivement conseillé de penser, au moment de la conception de la maison, à ses possibles extensions en anticipant sur :

L'occupation de la parcelle (ex : extension d'un volume en rez-de-chaussée),

Le système constructif (ex : combles aménageables, rehaussement du volume du garage avec prise en compte constructive dès le départ, ex : mise en place de poutres pour plancher ultérieur, chevêtre pour éclairage ultérieur...).

5.2.4 Stockage des déchets

Le tri sélectif étant organisé à l'échelle intercommunale par le biais des containers enterrés et de containers verre et papier, il est vivement encouragé qu'une des pièces de service (garage, cellier, cuisine...) soit dimensionnée de manière à permettre le stockage temporaire des déchets de type verre, papier...

Le compost est également vivement encouragé et doit de ce fait être intégré à la conception du jardin.

5.3. La maîtrise de la consommation en eau

L'objectif consiste à préserver la ressource d'eau potable, en en réduisant la consommation et en valorisant les eaux pluviales.

Il s'agit donc de :

- **limiter l'imperméabilisation des sols** pour permettre le phénomène d'infiltration des eaux de pluies et limiter le volume d'eau à traiter : matériaux de revêtement de sol perméables, toitures végétalisées,
- **stocker les eaux de pluie** pour l'entretien et l'arrosage des espaces extérieurs (citerne enterrée ou citerne aérienne intégrée au volume construit). Dans cette hypothèse, le système retenu devra **être étudié en lien avec la DDASS** et garantir, dans la durée (maintenance), une qualité minimale de l'eau,
- **équiper les logements** avec des robinets mitigeurs (réduire les distances entre le BEC et les robinets...), etc....

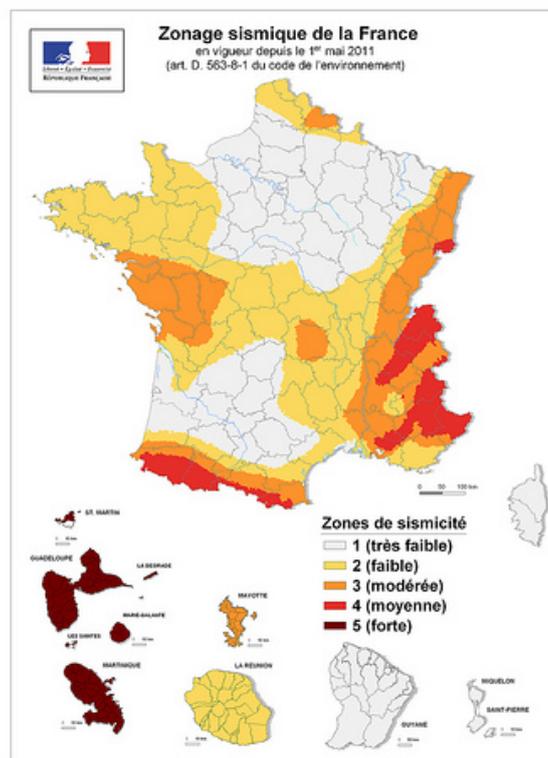
5.3.1 La maîtrise des déplacements

Les déplacements alternatifs à la voiture individuelle sont vivement encouragés : le stationnement des deux-roues constitue pour cela une donnée programmatique de la maison.

5.3.2 La maîtrise du risque sismique : pour information

Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 redéfinit le zonage sismique du territoire français, en prenant en compte l'amélioration des connaissances sismologiques. Le zonage est basé sur une évaluation de l'aléa sismique par une approche probabiliste, et non plus déterministe, selon les recommandations des normes européennes Eurocode 8.

Le site de La Tibourgère est classé en zone de **sismicité modérée** au nouveau zonage des risques sismiques de la France (selon zonage du plan suivant).



LES HERBIERS - ZAC de la Tibourgère - Secteur 8

Plan des clôtures

Pour rappel, les clôtures ne sont pas obligatoires.
 Seules les clôtures grillagées sont autorisées : elles seront de finition galvanisée ou plastifiée noire ou grise.
 La hauteur des clôtures est limitée à 1.80m maximum.
 Aucun écran ne sera toléré même en attente du développement des haies végétales.

A l'alignement sur l'espace public en façade avant



- Les clôtures s'implanteront à 3m minimum de l'alignement à l'arrière de la bande plantée non close (cf. description au §3.2).
- Les portillons seront en bois ou en maille grillagée de couleur noire ou grise.
- La hauteur des portillons n'excédera pas la hauteur de la clôture.

A l'alignement sur l'espace public autre qu'en façade avant



- Les clôtures pourront être implantées en limite de parcelle.
- Les portillons seront en bois ou en maille grillagée de couleur noire ou grise.
- La hauteur des portillons n'excédera pas la hauteur de la clôture.
- Les portillons sont interdits le long du chemin des Granits.

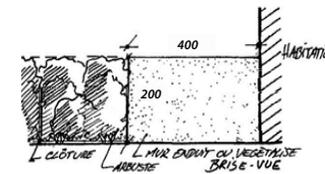


- Les clôtures prendront la forme de bastaings bois implantés à l'alignement par l'aménageur.
- Les clôtures pourront être doublées par l'acquéreur d'une haie arbustive (cf. description au §3.3).
- Les portillons sont interdits.

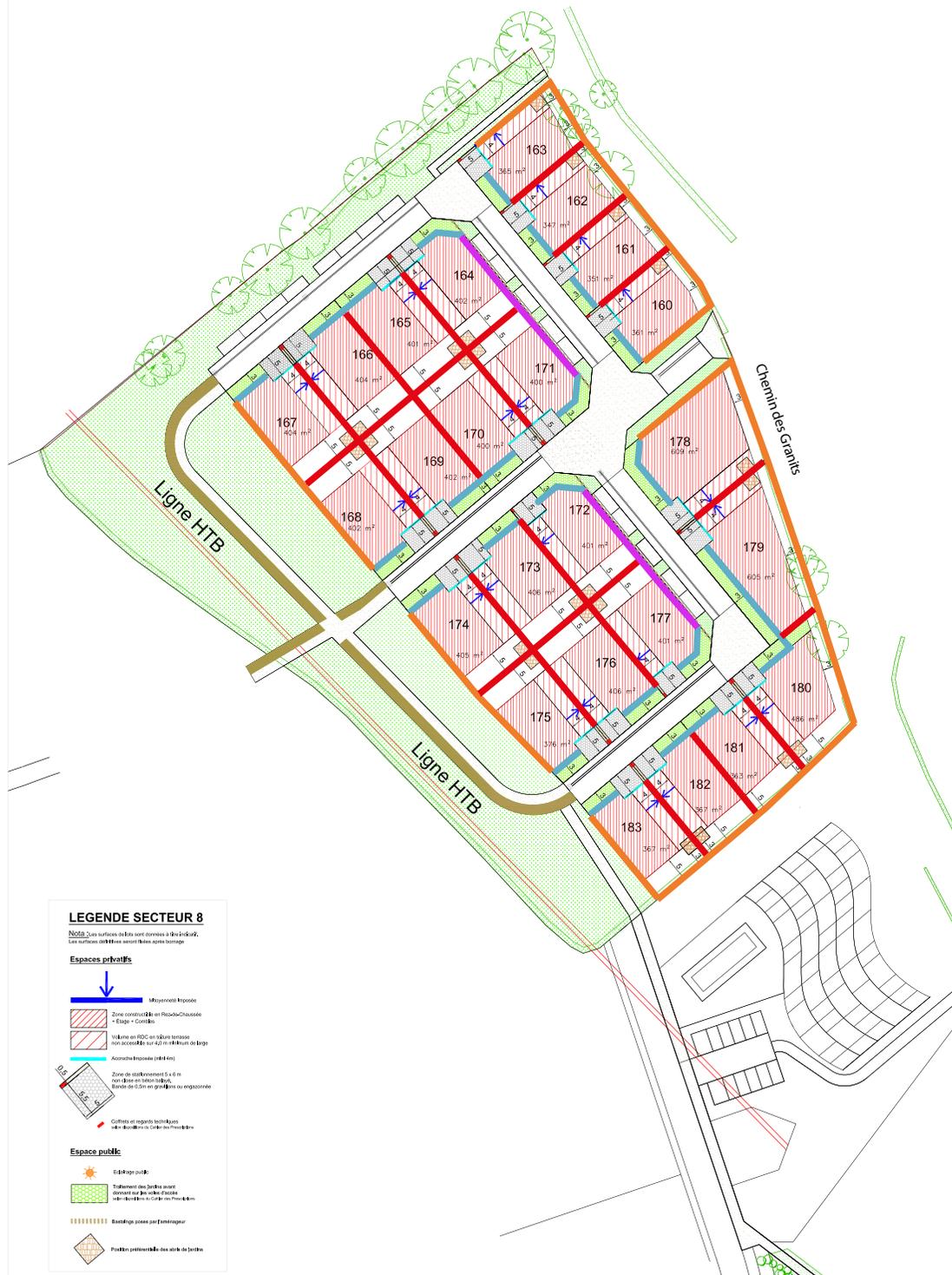
En limite séparative



- Les clôtures seront doublées d'une haie mixte (cf. description au § 3.6)
- La création d'un brise-vue est possible dans le prolongement du mur pignon :
 - . Le brise-vue prendra la forme d'un mur enduit de même nature que celui de la maison ou végétalisé (cf. croquis).
 - . La hauteur du mur brise-vue sera de 2m maximum par rapport au niveau du terrain naturel.
 - . La longueur du mur brise-vue n'excédera pas 4m.



Élévation schématique d'une clôture avec mur brise-vue en limite séparative



LEGENDE SECTEUR 8

Notes : Les surfaces en bleu sont données à titre indicatif. Les surfaces en rouge sont des surfaces réservées.

Espaces privés

- Moyenneur Espace
- Zone constructible en R+2/3/4/5/6 en R+2/3/4/5/6 en R+2/3/4/5/6
- Villages en R+2/3 en R+2/3/4/5/6 non accessibles sur 4/5 m d'alignement de berge
- Accroche-impasse (règle 4m)
- Zone de stationnement 5 x 6 m non classée en zone bâtie
- Banc de 0,50m en grès ou en bois
- Coffrets et regards techniques
- Autres voiries en Centre des Prestataires

Espace public

- Eclairage public
- Traitement des parkings avec revêtement en béton drainant
- Bandes de 0,50m en grès ou en bois
- Bandes de 0,50m en grès ou en bois
- Prêtres portables des sites de justice