

N° 00033
du Registre
des Arrêtés

Objet : YVRE L'EVEQUE ZAC Halle de Brou / Renault Denis - Approbation des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères insérées dans les cahiers des charges de cession des terrains situés dans les îlots 6 et 6' de la ZAC Halle de Brou / Renault Denis à Yvré l'Evêque

ARRETE

LE PRESIDENT DE LE MANS METROPOLE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu, le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L 311-6 ;

Vu, les délibérations du conseil communautaire du 21 octobre 1986 approuvant la création, le dossier de réalisation et le programme des équipements publics la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) Halle de Brou / Renault Denis à Yvré l'Evêque ;

Vu, la délibération du conseil communautaire du 26 juin 2002 approuvant le dossier de création modificatif du périmètre de la Z.A.C. Halle de Brou / Renault Denis à Yvré l'Evêque ;

Vu, la délibération du conseil communautaire du 09 novembre 2006 approuvant le dossier de réalisation modificatif du périmètre de la Z.A.C. Halle de Brou / Renault Denis à Yvré l'Evêque ;

Vu, le Plan Local d'Urbanisme de la ville du Mans, approuvé le 30 janvier 2020 et modifié le 29 septembre 2022 ;

Vu, la convention de concession du 21 octobre 1986 entre Le Mans Métropole et la Société d'Équipement du Mans, devenue Cénovia, relative à l'aménagement de la Z.A.C. Halle de Brou / Renault Denis à Yvré l'Evêque ;

Considérant, qu'à l'intérieur du périmètre d'aménagement de la Z.A.C. Halle de Brou / Renault Denis, il a été décidé de fixer des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères ;

Arrête

Article 1^{er} : Sont approuvés, conformément aux dispositions de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme, le cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères, ainsi que le plan des prescriptions graphiques qu'il comporte, relatifs aux îlots 6 et 6' de la Z.A.C Halle de Brou / Renault Denis à Yvré l'Evêque.

Article 2 : Ces prescriptions urbaines, architecturales et paysagères seront imposées aux constructeurs à l'intérieur des îlots 6 et 6' de la Z.A.C Halle de Brou / Renault Denis à Yvré l'Evêque. Elles deviendront caduques à la suppression de la Z.A.C.

Article 3 : Madame la Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Fait au Mans, le 05 août 2024

Le Président,

Signé par Stéphane LE FOLL

Stéphane LE FOLL
Maire du Mans,
Ancien Ministre



PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

YVRÉ
L'ÉVÊQUE **ZAC HALLE DE BROU - ILOTS 6 & 6'**

Maîtrise d'ouvrage :



CENOVIA
41, Rue de l'Estérel - C.S. 51511
72015 Le Mans cedex 2
02.43.39.19.76

Maîtrise d'oeuvre :



RÉSONANCE URBANISME&PAYSAGE
2 rue Camille Claudel
49000 ECOUFLANT
02.41.88.46.95
www.resonance-up.fr



TPF Ingénierie
165 Rue de la Barre
49000 ANGERS
02.41.36.60.60

1. PRÉSENTATION DU PROJET	4
2. SUIVI DU PROJET PERSONNALISÉ ET DIALOGUE AVEC L'ÉQUIPE DE CONCEPTEURS DU QUARTIER	6
3. ENTRÉE ET ESPACE D'ACCUEIL	7
4. GESTION DU NIVELLEMENT À LA PARCELLE	8
5. BIEN S'IMPLANTER SUR SA PARCELLE	9
6. COMPOSER UN BÂTIMENT HARMONIEUX, EN LIEN AVEC LES CONSTRUCTIONS ET LE PAYSAGE ENVIRONNANT	10
7. VIE DU JARDIN ET AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS	13
8. GESTION DE L'EAU	14
9. AMÉNAGER SES EXTÉRIEURS ET FAVORISER SON INTIMITÉ	17
10. PLANTATIONS	21

PRESCRIPTION = CARACTÈRE OBLIGATOIRE

PETITS CONSEILS... = NON OBLIGATOIRE

ILLUSTRATIONS = À TITRE INDICATIF

1. PRÉSENTATION DU PROJET

2 ILOTS STRUCTURANTS MARQUANT L'ENTRÉE DE QUARTIER DEPUIS LA RUE SAINTE MARIE

L'urbanisation d'Yvré-l'Evêque à dominante résidentielle s'effectue depuis de nombreuses années à l'appui de la ZAC Halle Brou Renault Denis dont les dernières tranches d'aménagement que compose le secteur Pineau (qui s'inscrit entre la route d'Isaac et la rue Sainte Marie) ont pour vocation «d'asseoir» l'enveloppe urbaine au pied du boisement qui s'impose comme un **fond de scène végétal au Nord du bourg**.

La déclinaison opérationnelle des îlots 6 & 6', s'inscrivant dans la continuité des îlots accueillant des logements collectifs d'ores et déjà commercialisés, vise à offrir **de nouveaux logements adaptés à la demande dans un cadre de vie soucieux de la protection de l'environnement naturel et à la préservation des éléments identitaires de ce site à la topographie singulière**. Le quartier bénéficie en effet d'un **environnement paysager de qualité** de part la **prégnance du végétal** ceinturant l'opération. Sa composition urbaine et paysagère a pour objectif d'intégrer les préoccupations d'aujourd'hui et de demain en matière d'environnement et de bien être de ses habitants.

Ainsi, ce quartier est ici pensé pour dialoguer au mieux avec le tissu urbain existant. Les ambiances végétales et typologies architecturales prescrites participent à l'intégration des 15 logements ici proposés dans ce **contexte paysager qualitatif à la déclivité marquée**.

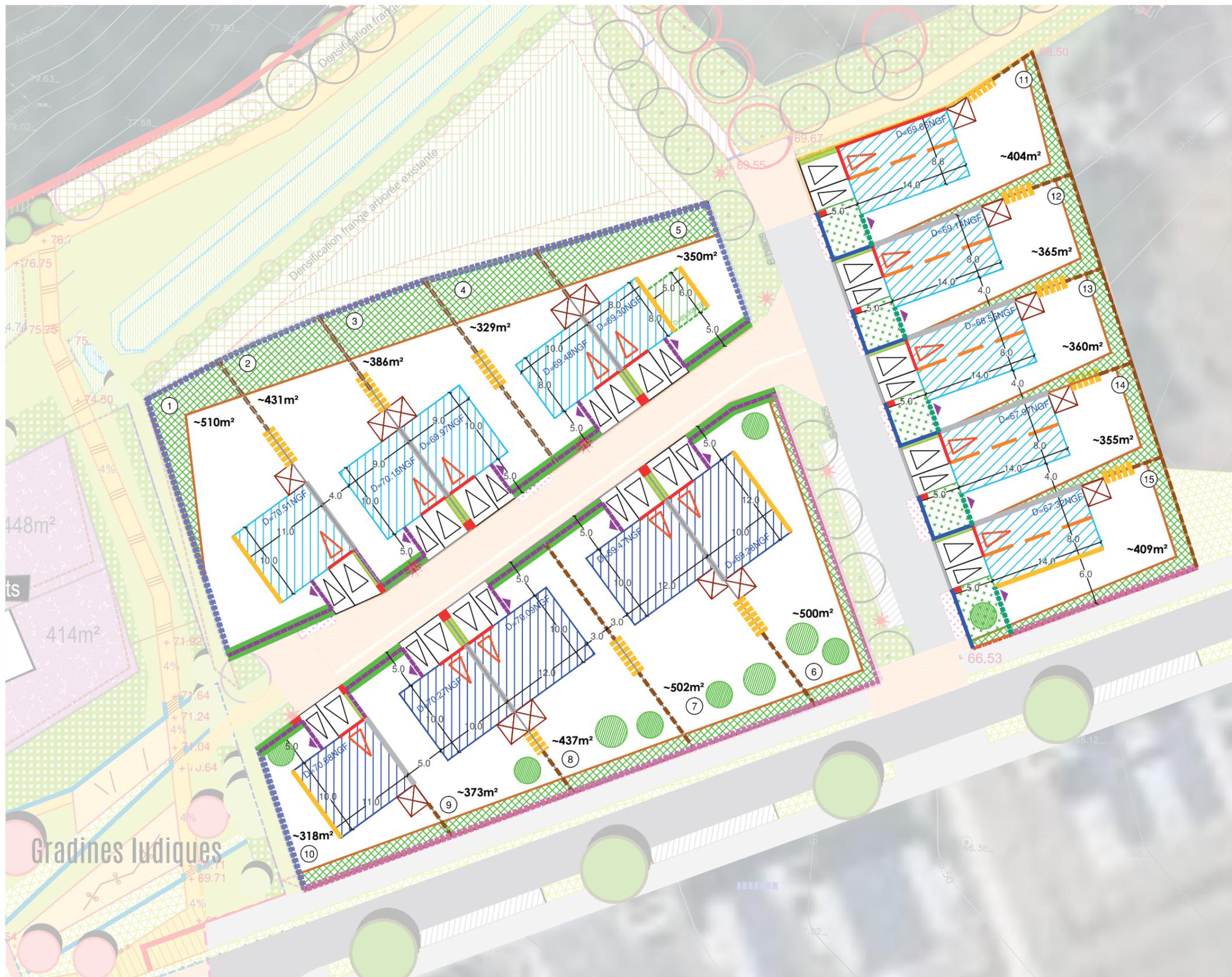
Par ailleurs, la composition du quartier a été conçues pour **proposer des continuités douces qualitatives et sécurisées**. Elles permettront notamment de **favoriser la convergence des parcours vers le coeur de bourg, ses commerces, services et équipements** afin de créer des itinéraires alternatifs par rapport au réseau viaire.



Plan de composition d'ensemble de la ZAC Halle de Brou : la tranche 3 phase 1 (îlots 6 & 6') qui fait l'objet des présentes prescriptions et les tranches ultérieures en devenir.

ZAC HALLE DE BROU ILOTS 6 & 6' - Yvré L'Evêque (72)

PLAN DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES



LÉGENDE

ENVIRONNEMENT DE LA PARCELLE :

- Arbre projet sur espace public
- Massif arbustif
- Gazon prairie
- Candélabre
- Aire de présentation des contenus
- Stationnement visiteur

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- Emprise constructible et typologie bâtie :**
- Emprise constructible du volume principal R+1 imposé
 - Emprise constructible du volume principal jusqu'à R+1
 - Emprise constructible du volume secondaire RDC
- D=0.00NGF Cote altimétrique de dalle imposée
- Accroche imposée
 - Alignement obligatoire en mitoyenneté
 - Sens de faitage imposé si le choix se porte sur une toiture double pente
 - Traitement ouvert de la façade latérale vers l'espace public avec au moins une ouverture significative en RDC et une à l'étage
 - Implantation des abris de jardin accolés ou intégrés au bâti (positionnement à adapter selon l'implantation de la construction, surface de 15m² maximum, hauteur de 3m maximum)
 - Implantation des coffrets techniques
 - Création d'un muret de soutènement (réalisé par l'aménageur)
- Stationnement :**
- Aire de stationnement non couverte, accès à la parcelle imposé (dimension 6.50m de large par 5m de profondeur)
 - Possibilité d'une 3ème place de stationnement intégrée au bâti (garage / carport / pergola)

PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

- Talus à créer et végétaliser (engazonnement + plantations)
 - Plinthe végétale (espace paysager non clos) (engazonnement + plantations)
 - Arbre à planter - petit développement (essences selon le règlement)
- Typologie de clôtures à respecter (à charge acquéreur) :**
- Clôture végétale des stationnements
Haie obligatoire avec possibilité d'une clôture grillagée (H=1.20m) ou d'une clôture ganivelle (H=1.50m), implantation en limite de propriété ou en retrait de 75cm (selon indication sur plan de prescriptions)
 - Clôture végétale sur jardin ouvert
Haie obligatoire avec possibilité d'une clôture grillagée (H=1.20m) ou d'une clôture ganivelle (H=1.50m), implantation au droit de la façade (selon indication sur plan de prescriptions)
 - Clôture en limite d'espace public paysager/piéton
Haie obligatoire avec possibilité de clôture grillagée (H=1.20m) ou palissade (H=1.60m)
 - Clôture en mitoyenneté
Haie obligatoire avec possibilité d'une clôture grillagée (H=1.20m) ou ganivelle (H=1.50m) ou palissade (H=1.60m max.)
 - Possibilité de brise vue H=1.80m et longueur max=5m. (positionnement à ajuster selon l'implantation de l'habitation)
 - Possibilité d'implanter un portillon de même facture que la clôture support
- Typologie de clôtures à respecter (à charge aménageur) :**
- Clôture en limite d'espace public
Haie obligatoire avec palissade ou ganivelle

2. SUIVI DU PROJET PERSONNALISÉ ET DIALOGUE AVEC L'ÉQUIPE DE CONCEPTEURS DU QUARTIER

UN GUIDE POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOTRE PROJET

En faisant construire votre maison, vous allez participer à l'évolution d'un quartier, véritable « morceau de ville », créant à la fois une histoire individuelle et collective sur la commune d'Yvré L'Evêque.

Les prescriptions présentées ici sous forme de fiches thématiques définissent la « règle du jeu » du quartier dans lequel vous allez vivre. Leur objectif est de vous guider et de permettre de vivre harmonieusement avec vos voisins. Elles viennent rappeler **les droits** de chacun à bâtir son espace, mais aussi **les devoirs** à respecter pour la construction d'un quartier harmonieux, agréable et cohérent.

Elles laissent une part de liberté nécessaire à la conception personnalisée de votre maison afin de l'adapter à vos besoins tout en tenant compte des projets de vos voisins.

Le respect de ces droits et de ces devoirs permettra la création d'un cadre de vie de qualité, bénéficiant à tous et permettant une facile transmission des biens privés (location ou vente).

UN ACCOMPAGNEMENT DES ACQUÉREURS ET DIALOGUE AVEC L'URBANISTE, L'ARCHITECTE, LE PAYSAGISTE & L'INGÉNIEUR VRD DU QUARTIER

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

- l'acquéreur et son maître d'œuvre, constructeur ou architecte,
- l'équipe concepteurs du quartier (urbaniste, architecte, paysagiste, ingénieur VRD),
- l'aménageur Cénovia,

afin d'assurer la plus grande cohérence entre les exigences architecturales, urbaines, paysagères, techniques, économiques et réglementaires.

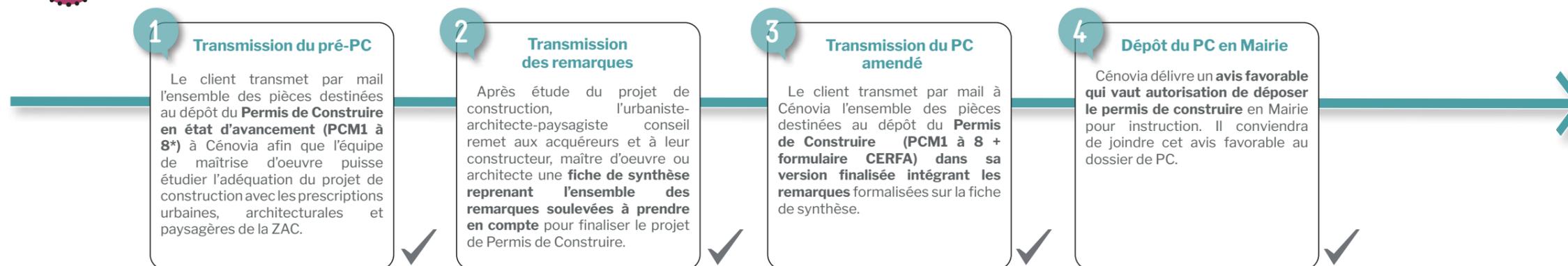
Un accompagnement est prévu lors de l'élaboration de chaque projet individuel, ceci à partir d'échanges téléphoniques et de mails, et au besoin (en fonction de la complexité du projet) d'une séance de travail dans les locaux de Cénovia. Ces échanges entre l'équipe de concepteurs du quartier, les acquéreurs et leur constructeur, maître d'œuvre ou architecte, permettent d'aboutir à un projet de construction et d'aménagement qui soit en accord avec les prescriptions du quartier. Pour cela, il conviendra de fournir les éléments écrits et graphiques permettant d'apprécier l'avancement du projet afin que l'équipe de concepteurs du quartier, de concert avec Cénovia, prépare au mieux la synthèse des remarques à prendre en compte.

L'urbaniste, l'architecte et le paysagiste ont un rôle d'accompagnement, d'information et de conseil. Ils vous accompagneront avec votre maître d'œuvre, constructeur ou architecte en vous fournissant l'ensemble des indications concernant le projet urbain du quartier « Halle de Brou » et des objectifs qualitatifs. Bien que leur rôle ne soit pas celui de l'instructeur, ils vérifient le respect du règlement puis apprécient la conformité du projet avec les prescriptions urbaines, architecturales et paysagères en formulant **un avis écrit nécessaire au dépôt du permis de construire en Mairie**.

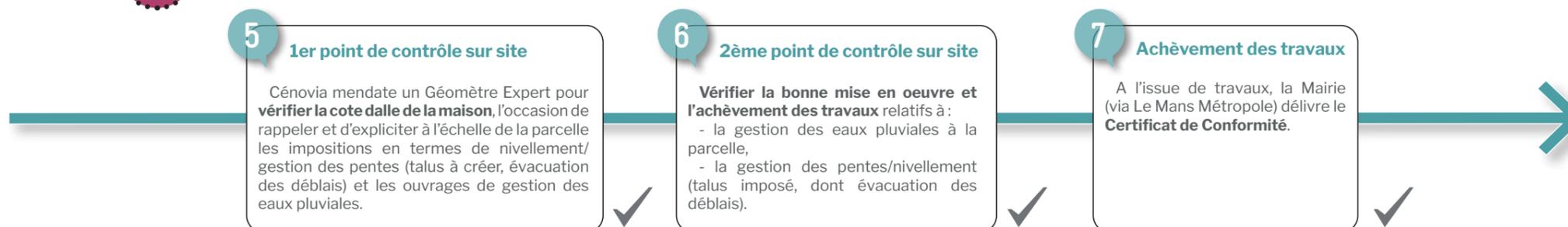
AVIS AVANT LE DÉPÔT DU DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Chaque projet sera soumis à l'avis de l'équipe de concepteurs du quartier, au préalable du dépôt de demande de permis de construire. Cet avis sera joint ensuite au dossier de permis de construire lors de son dépôt en mairie.

A DÉROULEMENT DE LA DÉMARCHE D'ACCOMPAGNEMENT ET DU SUIVI DE PROJET PERSONNALISÉ DES PERMIS DE CONSTRUIRE (AVANT DÉPÔT) :



B SUIVI DE LA RÉALISATION DES PERMIS DE CONSTRUIRE (SUR SITE) :



3. ENTRÉE ET ESPACE D'ACCUEIL

L'accès au lot est unique et couplé aux espaces de stationnement. Cette optimisation de l'espace a pour objectif de **favoriser la création d'une façade sur rue agréable et majoritairement végétale**, tout en limitant l'imperméabilisation de la parcelle.

UN ACCÈS COMMUN AVEC LE STATIONNEMENT

- 1ère place de stationnement extérieure perméable aux dimensions PMR (3,50m*5m) + 1 bande plantée (0,5m*5m) afin de compenser les éventuelles différences altimétriques entre 2 lots (sur les lots 1 à 10).
- 2ème place de stationnement extérieure perméable (2,50m*5m)
- Possibilité d'une 3ème place de stationnement, intégrée à la construction (garage / carport / pergola)

A TRAITEMENT DES ACCÈS AVEC UN JARDIN CLOS

Mise en place possible d'une clôture intimisante en accompagnement du stationnement afin de préserver l'intimité du jardin avec possibilité de portillon intégré, ou grillage

Haie libre
Plantée sur espace privé bien que la clôture soit implantée en retrait de 75cm - entretien à charge de l'acquéreur

Jardin clos
Clôture végétale côté rue avec possibilité de grillage en retrait de 0,75 m.

Bande plantée
afin de compenser les différences altimétriques (toute forme de clôture interdite) + coffret technique et BAL à charge de l'aménageur

Espace d'accueil
Accès obligatoire à la maison mutualisé avec le stationnement - non clos, non couvert (2 places)

B TRAITEMENT DES ACCÈS AVEC UN JARDIN OUVERT

Bande plantée sur espace privé
en pied de muret pour qualifier l'entrée

Espace d'accueil
Accès obligatoire à la maison mutualisé avec le stationnement - non clos, non couvert (2 places)

Bande plantée sur espace public
en accompagnement du muret pour qualifier la rue

Jardin ouvert
à végétaliser

Muret réalisé par l'aménageur
en limite de propriété sur rue et retour sur la profondeur des stationnements

Coffret technique et BAL à charge de l'aménageur

ENTRÉES DE LOTS / ACCÈS ET STATIONNEMENT

- **Accès obligatoire avec 2 places de stationnement non couvertes, non closes** sur une enclave privative avec accès direct à la voirie, dont 1 place aux dimensions PMR (personne à mobilité réduite) traitée en extérieur ou intégrée à la construction avec 3.30m de largeur utile requise.
- **Possibilité d'une 3ème place de stationnement intégrée à la construction** (garage / carport / pergola).
- Les **garages en sous-sol ou semi-enterrés sont formellement interdits**.
- Il conviendra de prévoir l'intégration d'un **emplacement vélo**.
- Proposer des **matériaux obligatoirement perméables** sur les places de stationnements :

Dalle alvéolaire gravillonnée ou engazonnée

Bandes de roulement

Dalles et pavés engazonnés pour le stationnement et les chemins d'accès

Enrobés, béton, y compris drainants

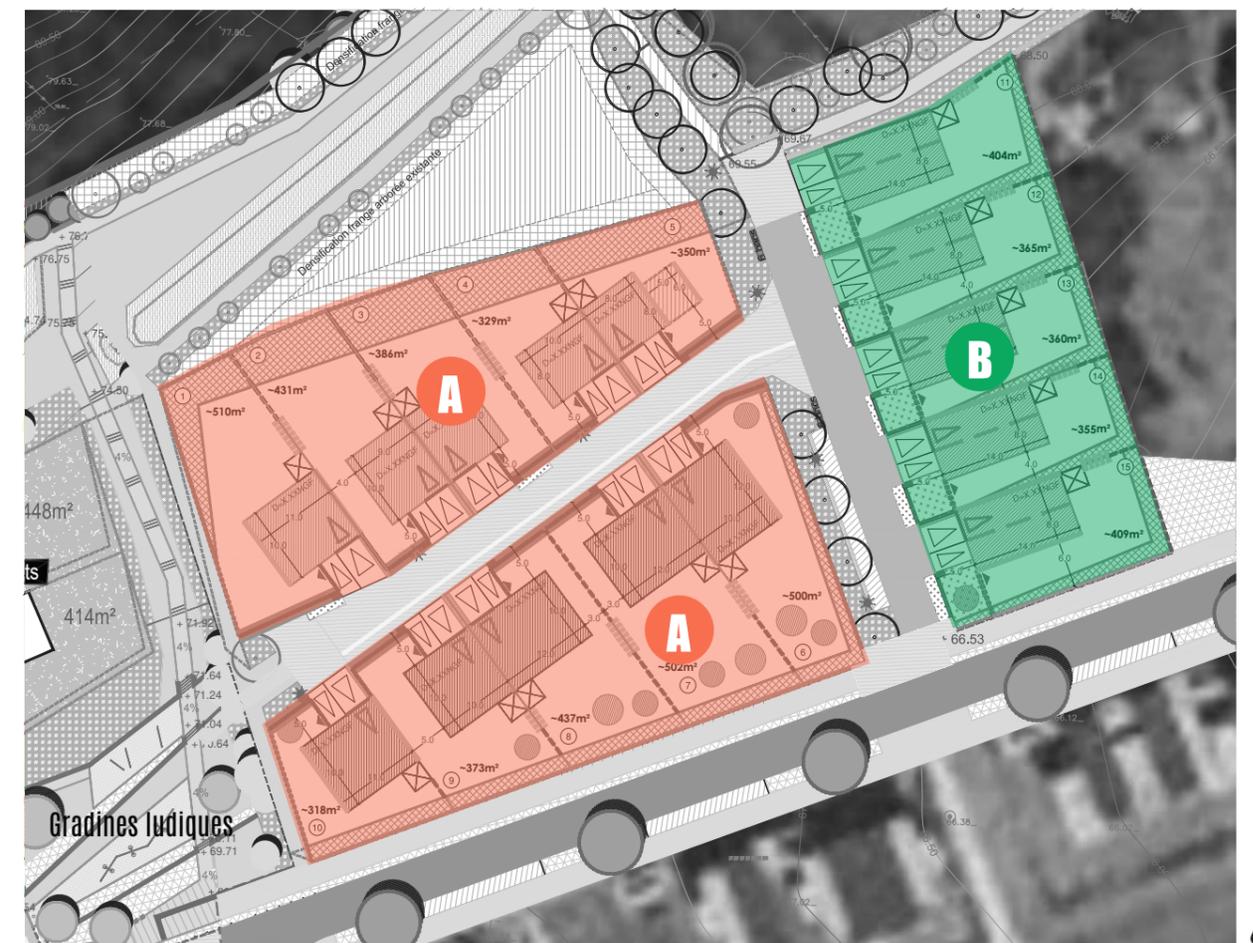
Pelouse synthétique

QUELQUES PETITS CONSEILS...

La troisième place de stationnement n'est pas nécessairement réalisée sous forme de garage : elle pourra être **traitée sous forme de carport (structure légère en bois ou en métal) ou de pergola** intégrant par exemple des végétaux grimpants.



Plan de repérage de la typologie de l'accès à la parcelle



4. GESTION DU NIVELLEMENT À LA PARCELLE

Les contraintes topographiques du site imposent un encadrement de la gestion des pentes sur chacune des parcelles. Ainsi, des cotes altimétriques sont imposées au plan des prescriptions de chacune des parcelles afin :

- de garantir la maîtrise d'un nivellement global cohérent à l'échelle du quartier, qui s'inscrive tant que possible dans la déclivité naturelle du site de manière à recomposer des plateformes par îlot permettant à chaque projet de construction de s'implanter harmonieusement tout en générant des espaces de jardin appropriables,
- d'assurer des raccords adaptés avec l'espace public et en limites mitoyennes,
- de préserver les intimités de chacun.

TRAITEMENT DES PENTES

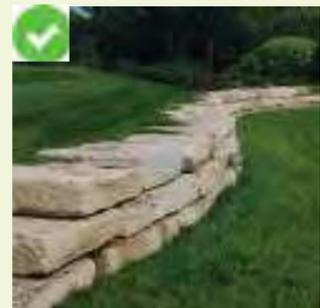
A défaut d'observer une pente douce et régulière sur votre parcelle jusqu'à raccord au talus en fond de jardin, vous avez la possibilité de mettre en oeuvre un principe de gradines pour structurer la déclivité du terrain, ceci en accompagnement par exemple des espaces d'agrément (la terrasse, un espace potagère...).



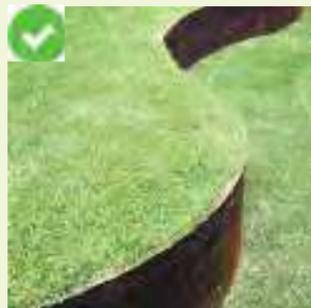
Soutènement en bois



Soutènement en gabion



Muret en pierres sèches



Soutènement en acier corten



Maçonnerie (enduite ou non)



Soutènement en béton toléré si non visible depuis l'espace

TERRASSEMENT À LA PARCELLE

Les constructions doivent s'implanter, au niveau des cotes altimétriques de dalle brute RDC indiquées au plan des prescriptions.

L'aire de stationnement doit se raccorder à la côte altimétrique de voirie définie au droit de la parcelle. L'altimétrie de la dalle du garage devra se raccorder à la côte altimétrique du fond de l'aire de stationnement définie en fonction de sa pente d'accès fixée à 2% maximum, afin de garantir l'accès PMR au logement.

Le niveau du terrain devra naturellement se raccorder aux niveaux des parcelles voisines en limites séparatives de propriété ainsi qu'au talus créé en fond de jardin au moyen d'une pente douce, tout ceci afin d'éviter les différences de niveau entre les jardins et l'espace public.

Les murs de soutènement et soubassement de clôture sont strictement interdits sur ces limites de façon continue. En cas de réel dysfonctionnement dans la gestion des dénivelées, il ne pourra être autorisé qu'une surélévation ponctuelle et localisée sous réserve de l'accord du paysagiste et de l'urbaniste de la ZAC.

Chaque maître d'œuvre vérifiera, dès le démarrage des études, la cohérence de ses côtes avec celles de la voirie, du terrain naturel, des parcelles voisines et avec l'ensemble des contraintes du projet et du site.

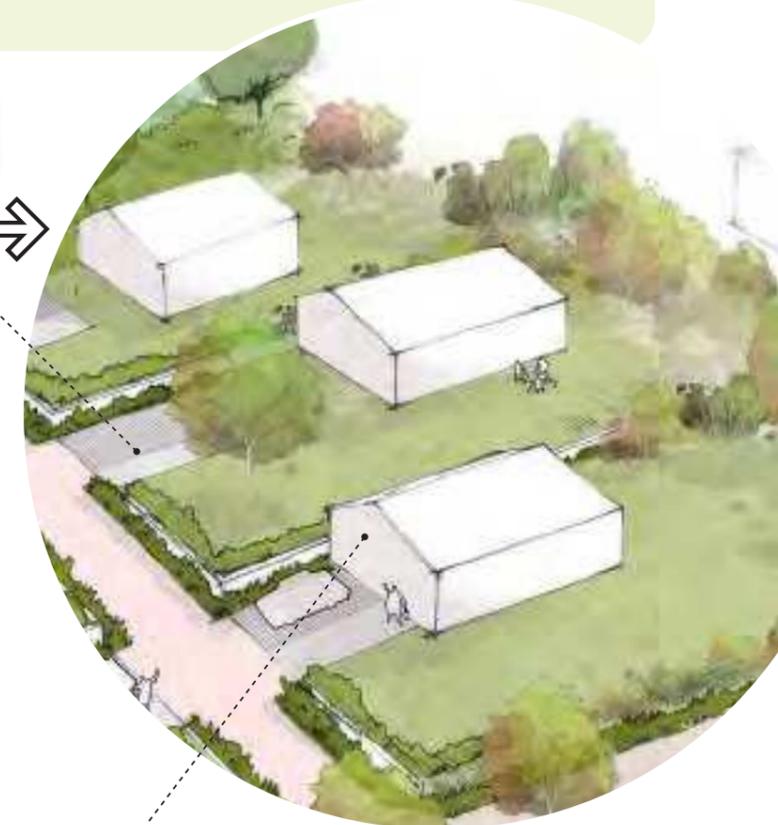
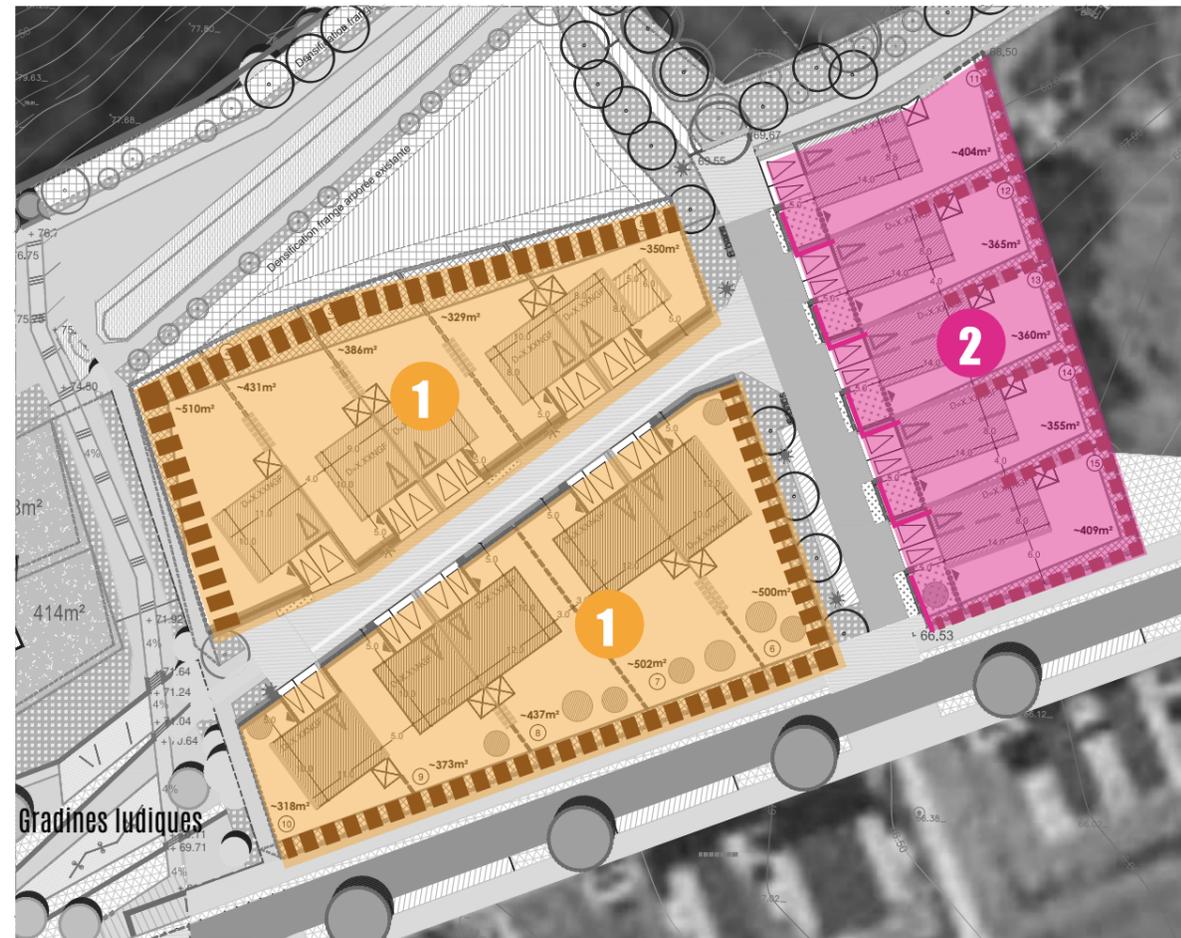
La terrasse, le cas échéant, s'inscrira dans la continuité immédiate de la construction, sa profondeur prendra soin de préserver le talus en fond de parcelle.

1 PRINCIPE DE TALUS PÉRIPHÉRIQUE À LA PARCELLE

Terrassement global de l'îlot remanié par l'aménageur permettant un raccord harmonieux et maîtrisé sur l'espace public et entre parcelles pour garantir un jardin à la déclivité mesurée aboutissant sur un talus (pente maximum de 2 pour 1)

2 PRINCIPE DE TERRASSE STRUCTURÉE

Terrasse structurée et plantée en bord de voie avec un muret de soutènement (réalisé par l'aménageur) permettant un raccord harmonieux et maîtrisé sur l'espace public et entre parcelles



Habitation faisant soutènement partiel en limite privée permettant de gérer une partie de la dénivelée le long de la parcelle, dans le prolongement du muret réalisé par l'aménageur.

GESTION DES TALUS SUR ESPACE PRIVÉ

Les talus à réaliser sur domaine privés seront plantés. La pose de bâche est interdite.



5. BIEN S'IMPLANTER SUR SA PARCELLE



L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions s'implanteront obligatoirement à l'intérieur des emprises constructibles définies au plan de prescriptions graphiques :

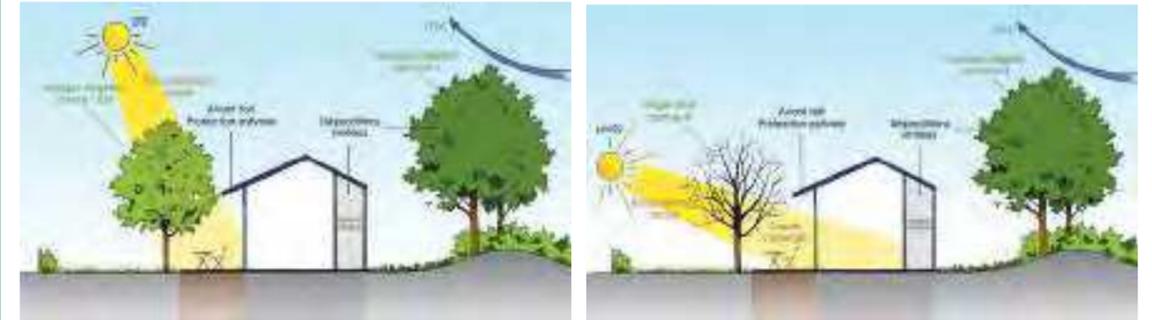
- 
1 Emprise constructible en R+1 imposée :
 Volume principal de l'habitation en rez-de-chaussée + 1 étage plein. Les volumes partiels en RDC sont possibles dans cette emprise. **Les volumes exclusivement de plain pied sont interdits.**
- 
2 Emprise constructible jusqu'à R+1 :
 Volume principal de l'habitation en rez-de-chaussée + combles aménagés/aménageables **ou** Volume principal de l'habitation en rez-de-chaussée + 1 étage plein. Les volumes partiels en RDC sont possibles dans cette emprise. **Les volumes exclusivement de plain pied sont interdits.**
- 
3 Emprise constructible Rez-de-Chaussée :
 Annexe ou volume secondaire.

QUELQUES PETITS CONSEILS... AUTOUR DE LA CONCEPTION BIO-CLIMATIQUE

Bien orienter son habitation par rapport au soleil pour ouvrir majoritairement au Sud et y favoriser les pièces de vie.

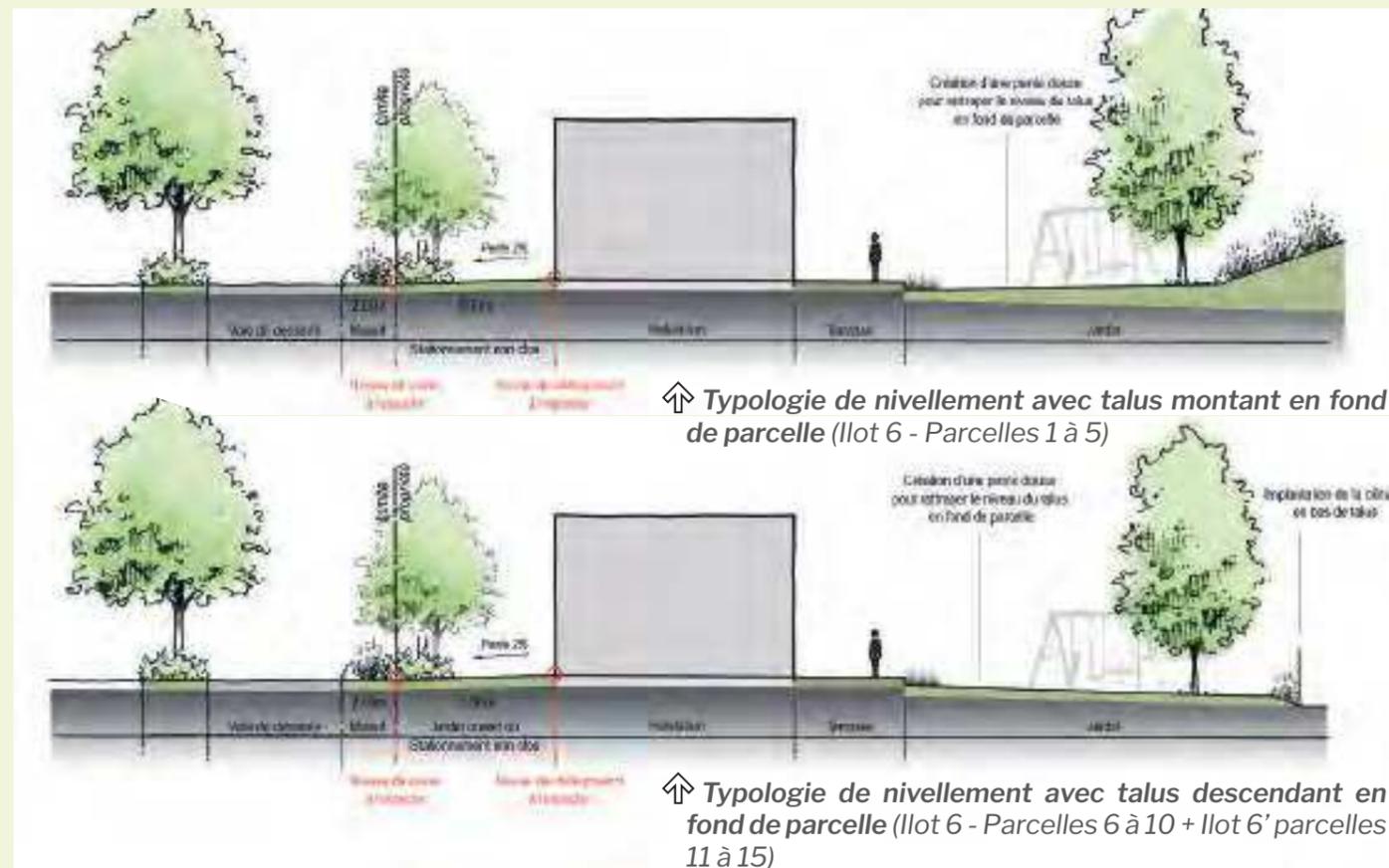
Préférer les **espaces servants au Nord** (cellier, garage, pièce d'eau...).

Attention toutefois au phénomène de surchauffe en été en prévoyant **en complémentarité des ouvertures généreuses au Sud un système d'occultation/protection solaire pour garantir le confort d'été.**



Principe d'implantation bâtie et d'aménagement de sa parcelle en fonction des apports solaires saisonniers (construction bioclimatique).

LE POSITIONNEMENT ALTIMÉTRIQUE DU BÂTIMENT ET GESTION DU NIVELLEMENT (RACCORD À LA RUE ET AUX TALUS EN FOND DE PARCELLE)

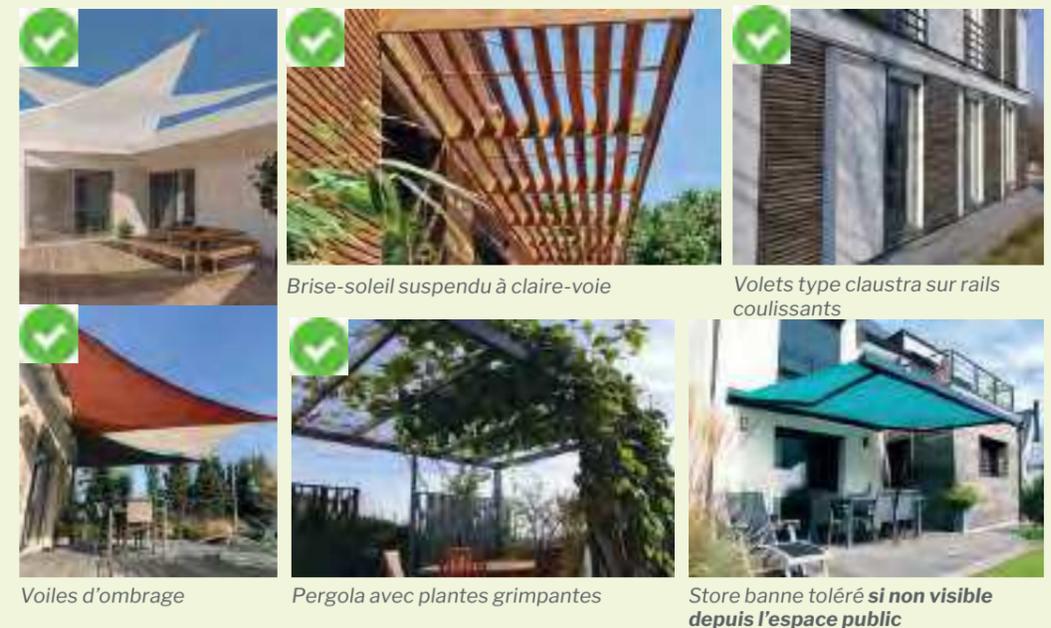


PRISE EN COMPTE DU CONFORT D'ÉTÉ

Bien concevoir l'«enveloppe» de votre maison permettra de limiter les besoins en chauffage l'hiver, en optant pour un choix d'ouvertures adaptées.

Assurer **une bonne isolation pérenne dans le temps** (murs, combles).

Intégrer harmonieusement les dispositifs de protection solaire à la conception de la maison, ceci idéalement au stade permis de construire, ou à minima en anticipant/étudiant/budgétisant un dispositif qui sera réalisé

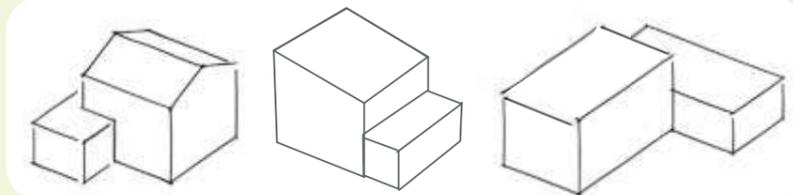


6. COMPOSER UN BÂTIMENT HARMONIEUX, EN LIEN AVEC LES CONSTRUCTIONS ET LE PAYSAGE ENVIRONNANT

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS / TYPES DE TOITURES

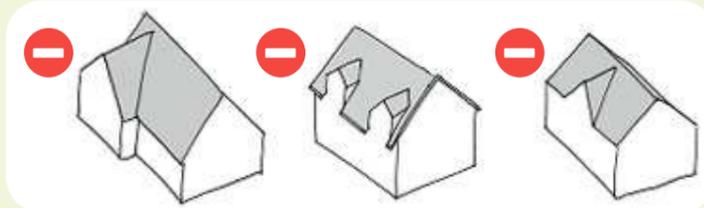
Volumétries autorisées :

combinaisons possibles de volumes RDC et R+1



- Toiture deux pans (symétrique ou asymétrique), monopente ou terrasse en volume principal (R+1 ou R+C).
- Toiture-terrasse ou monopente pour les volumes secondaires/annexes (RDC)
- 2 types de toitures maximum autorisées, à harmoniser en mitoyenneté

Volumétries interdites :



- Toitures diamant/à quatre pentes, cintrées, croupes et autres imbrications de toitures sont interdites.

QUELQUES PETITS CONSEILS... RECHERCHER UNE VARIATION DES HAUTEURS

Pour faciliter la pénétration de lumière à l'intérieur de la parcelle et du logement ou libérer des espaces pouvant être traités en terrasses appropriables, accessibles.

Ce jeu de hauteurs et de décrochés doit être pensé en lien avec le projet voisin afin d'assurer une transition douce entre les deux projets tout en limitant les vis-à-vis depuis sa maison ou son jardin (Cf. Code civil - Art. 675-680 : «Vues sur les propriétés voisines»).

Pour animer votre façade vous pouvez jouer avec des décrochés, les volumes différents, les ouvertures, les toitures, les couleurs, les matériaux, les pergolas, les carports, les brises vues, les terrasses...

QUELQUES PETITS CONSEILS... POUR UNE MAISON OPTIMISÉE EN ÉNERGIE

La forme cubique est la forme la plus efficace permettant une meilleure conservation de la chaleur. Contrairement à une forme allongée, une surface nettement moins importante est en contact avec l'air extérieur. En effet, plus cette surface est grande, plus il y a de risque que la perte d'énergie soit importante.

Penser aux énergies renouvelables, pour limiter son impact écologique (panneaux solaires, chauffe-eau solaire, pompe à chaleur, géothermie, chauffage au bois etc...).



illustration à titre indicatif

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS & HARMONISATION ENTRE VOLUMES MITOYENS (PRINCIPAUX ET SECONDAIRES)



Les constructions dans l'emprise RDC atteindront une hauteur maximum de 3.50m par rapport au terrain naturel (en considérant le TN comme le terrain livré aux acquéreurs par l'aménageur) tandis que les constructions dans l'emprise R+1 seront comprises entre 5.50m et 6.50m à l'égout ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

Si 2 volumes sont mitoyens, l'alignement des acrotères sera obligatoire, sinon les constructions respecteront une différence minimum de 50cm entre volumes principaux et 20cm entre volumes secondaires. Le premier projet déposé donnera la cote définitive de référence (à indiquer en mètres NGF sur le dossier de permis de construire).

EXPRESSION ARCHITECTURALE

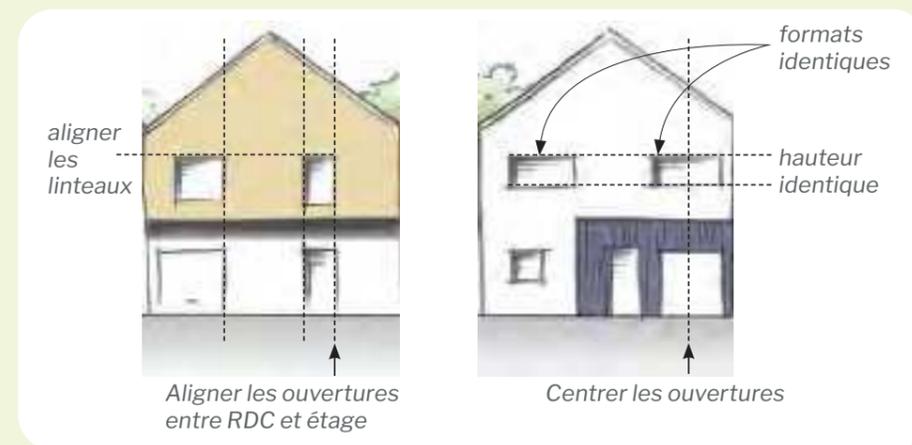
Une image contemporaine est recherchée : les innovations formelles sont encouragées. Cependant, elles doivent être réalisées dans un respect du contexte urbain et de l'identité de la commune d'Yvré L'Evêque, en relation avec son environnement immédiat, typologie et volumétrie du bâti, échelle urbaine, couleurs, ambiances... en visant une certaine simplicité et sobriété pour mieux s'intégrer au paysage et à la silhouette du quartier.

COMPOSITION DES FAÇADES

L'harmonie, l'équilibre et la cohérence doivent être recherchés : ordonnancement des ouvertures (y compris entre RDC et étage), choix des **formats/proportions des ouvertures** (nombre limité de formats différents), **cohérence de traitement entre les différentes façades.**

Pour autant, équilibre ne veut pas dire symétrie à tout prix.

Ordonnancement et proportions des ouvertures pour une façade harmonieuse :



Pour les lots implantés en angle d'espace public, une attention particulière sera apportée aux façades pignons visibles depuis les habitations voisines et les espaces publics. Elles devront être traitées comme des façades à part entière.

Il est imposé de créer au moins une ouverture significative au RDC et à l'étage (pignon aveugle interdit), ce qui permet également un apport de lumière naturelle.

Pignon sur espace public (rues/emprise paysagère), une façade à ouvrir et à mettre en valeur :



QUELQUES PETITS CONSEILS...

- **Le bois** constitue un matériau naturel, recyclable, très bon isolant thermique, qui permet des gains de temps considérables au niveau réalisation (rapidité de mise en œuvre) et de la propreté du chantier.

- **L'utilisation des menuiseries bois est fortement encouragée.** Leur durée de vie peut atteindre plus de 100 ans (30 ans pour les menuiseries en PVC), avec un entretien limité à une nouvelle peinture tous les 10 ans. Contrairement au PVC, elles offrent la possibilité d'une infinité de couleurs, modifiables et renouvelables à volonté.

- **L'usage du PVC pour les menuiseries n'est pas recommandé** en raison des émanations de gaz toxiques en cas d'incendie, des corps organiques volatiles COV, difficulté de recyclage...

Pour information, le PVC est interdit dans certains pays européens (Allemagne, Autriche, Danemark et Suède) et soumis à des restrictions d'usage strictes du fait des risques environnementaux et sanitaires.

- **Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage, les matériaux utilisés doivent être durables et simples d'entretien,** de préférence recyclables, non énergivores dans leur processus de fabrication, locaux pour réduire le transport...

Une attention particulière doit être portée à la mise en place des protections contre les salissures liées au ruissellement de l'eau de pluie sur les façades (bavettes, couvertines,...).

- **Les matériaux à forte inertie** devront être favorisés de même que ceux à faible impact environnemental.

- On privilégiera **l'utilisation de matériaux régionaux** traditionnels et les couleurs locales qui facilitent l'intégration des constructions dans le paysage. On encourage leur mise en œuvre contemporaine en évitant toute expression « rustique ».

MATÉRIAUX AUTORISÉS EN TOITURE



tuile teinte terre cuite foncée



ardoise naturelle ou artificielle couleur ardoise



bac acier à joint debout



zinc



toiture-terrasse accessible



toiture-terrasse végétalisée
toiture biodiversité



panneaux photovoltaïques (teinte mate) en toiture

QUELQUES ILLUSTRATIONS DE PROJETS D'INSPIRATION CONTEMPORAINE



QUELQUES ILLUSTRATIONS DE PROJETS D'INSPIRATION TRADITIONNELLE

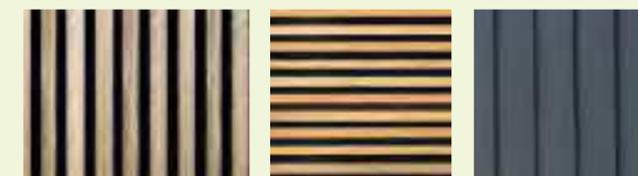




illustration à titre indicatif

MATÉRIAUX DE FAÇADES / TEINTES / COULEURS

- Teintes neutres et matériaux locaux à privilégier.
- Deux teintes maximum sont autorisées par projet :
 - 1 teinte neutre à dominante claire pour le volume principal,
 - 1 teinte vive/contrastée, pour les volumes secondaires, se rapprochant des teintes naturelles (ocre, rouge brique, gris-bleu ardoise, brun...).
- Les enduits de finition lisse seront privilégiés. Les enduits monocouche gratté moyen sont interdits. En revanche, les enduits grattés fins sont acceptés s'ils sont réalisés en 2 passes. Les enduits ciment sont interdits.
- Les joints creux en façade sont interdits. Non entretenus, ils sont le réceptacle de salissures et mousses participant à l'image de dégradation des façades.
- Bandeaux de couleur interdits.
- Il sera recherché une cohérence entre les teintes des différentes menuiseries. Aussi, les portes de garage seront traitées en harmonie avec l'architecture de la construction et les choix de teintes des autres menuiseries.
- Dans un souci d'intégration et de qualité architecturale, les descentes d'eaux pluviales (EP) et boîtes à eau seront en zinc naturel, en aluminium ou bien de même teinte que le mur les supportant (PVC toléré s'il fait l'objet d'une teinte identique à l'enduit situé en arrière-plan).
- Les garde-corps et tout élément de serrurerie présenteront une écriture simple et sobre.
- Les matériaux non autorisés sont le bois exotique, le PVC (pour les volets battants ou coulissants, les bardages et menuiseries extérieures), les imitations de matériaux (faux bois, fausses pierres).
- Tout effet pastiche anachronique par rapport au contexte local et à l'importance de la construction est interdit.
- Bardages autorisés :



Le bois

Le métal

QUELQUES ILLUSTRATIONS D'IMBRICATION DE GABARITS DIFFÉRENTS



1 Volume en R+C aménagés / Toiture 2 pans
Volume secondaire : toiture-terrasse



2 Volume en R+1 / Toiture 2 pans
Volume secondaire : toiture-terrasse



3 Volume en R+1 / Toiture monopente
Volume secondaire : toiture-monopente



4 Volume en R+1 / Toiture terrasse
Volume secondaire : toiture-terrasse

INTÉGRATION DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

- Tout élément technique extérieur à l'architecture des bâtiments (module pompe à chaleur, énergie géothermique, parabole, appareil de climatisation, cuve de récupération des eaux pluviales...) devra être soigneusement intégré ou être pourvu d'un dispositif d'habillage permettant de les masquer efficacement afin de ne pas être visible directement depuis l'espace public et des parcelles voisines, tout en limitant les nuisances éventuelles pour les lots voisins.
- Les coffrets de volets roulants apparents sont interdits.

7. VIE DU JARDIN ET AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

L'AMÉNAGEMENT DU JARDIN COMME LE PROLONGEMENT EXTÉRIEUR DE LA MAISON

INVITER LA NATURE ET DONNER DU SENS À SON JARDIN...

Le projet de quartier vient développer un coeur de vie paysager relié par des chemins paysagers desservant les zones habitées. Cette trame vient composer un vaste corridor naturel maillant l'ensemble du quartier.

Dans la composition de ce vaste corridor, chaque jardin joue un rôle essentiel pour le maintien et l'enrichissement de la biodiversité. Tout en composant un espace agréable à vivre, il peut venir enrichir les milieux présents, permettant ainsi d'offrir de nouveaux refuges à la faune et à la flore. L'aménagement d'un jardin potager, d'une prairie fleurie, d'une haie fruitière ou encore la plantation d'arbres à baies permettront de nourrir les insectes, les oiseaux, les petits mammifères et de les abriter. L'implantation des espaces plantés les plus denses et naturels à proximité des espaces publics permettra, tout en intimisant le jardin et en rafraichissant l'atmosphère présente, de renforcer les espaces refuges principaux du quartier.

La vie au jardin, complémentaire de la vie intérieure peut également permettre de limiter sa consommation tout en profitant de sa petite production de fruits et légumes locale. Récupération des eaux de pluie, compostage des déchets verts, limitation des revêtements imperméables, réutilisation de matériaux pour aménager son jardin sont autant de gestes simples, favorables à la création d'un jardin bénéfique pour tous.

Un jardin éco responsable, favorable à l'environnement et à la biodiversité

Une gestion écoresponsable de l'eau pour rafraichir et arroser son jardin



Je récupère et stock l'eau de pluie pour arroser mon jardin

Un jardin favorable à la biodiversité, Une biodiversité bénéfique au jardin...



J'installe le nichoir, mangeoire, cabane à insectes... pour une meilleure croissance de mes plantes et de mon potager

Je récupère l'eau pour créer un jardin de pluie

J'opte pour une toiture biodiverse

Je limite ma consommation en produisant mon énergie

Je produis mes propres légumes



Je paille le pied de mes massifs pour limiter leur arrosage et leur entretien

Pour la biodiversité animale et végétale, je laisse une partie de mon jardin se développer spontanément

Pour ma haie je choisis des végétaux locaux et à croissance lente pour limiter la taille et les déchets verts

Mon jardin écologique

Le recyclage et la valorisation de mes déchets pour mon potager



Je valorise mes déchets grâce au compostage (épluchures, feuilles, tontes, tailles...)

Etre bien chez soi



J'intimise mon jardin par un brise-vue en respectant les prescriptions du quartier

8. GESTION DE L'EAU

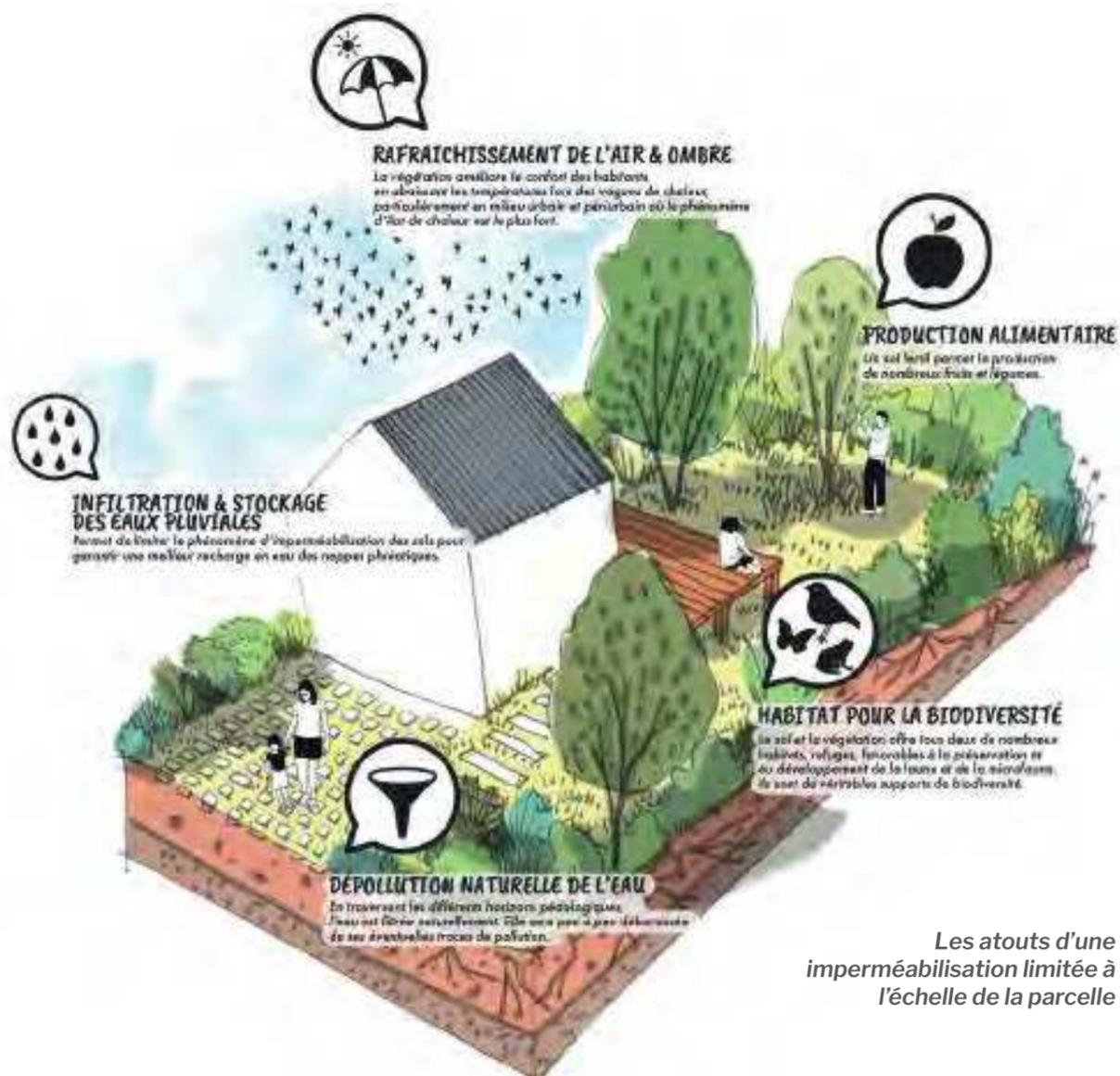
INTÉGRER LA GESTION DES EAUX PLUVIALES DANS LE PROJET URBAIN

Suite à l'urbanisation croissante, les collectivités sont confrontées à l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Les conséquences sont :

- une infiltration limitée des eaux pluviales,
- la pollution des milieux aquatiques,
- une réduction de l'alimentation des eaux souterraines,
- l'augmentation des volumes d'eau ruisselés.

Les collectivités doivent définir de nouvelles stratégies de développement à l'échelle de leur territoire, plus respectueuses du cycle de l'eau visant à limiter les incidences négatives des projets d'aménagement sur l'environnement, tout en redonnant à l'eau de pluie sa vocation de ressource, et participer ainsi à rétablir le cycle naturel de l'eau.

À ce titre, dans le cadre du PLU Communautaire, Le Mans Métropole a établie le «coefficient nature» qui fixe une obligation de maintien de surfaces non imperméabilisées sur le terrain d'assiette.



LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DE LA PARCELLE

Cette nouvelle tranche d'aménagement du quartier s'inscrit ainsi dans une démarche de prise en compte de l'environnement dans le projet urbain. Plusieurs actions entreprises sur les espaces publics visant à une gestion éco-responsable de l'eau, devront se prolonger sur les parcelles privées.

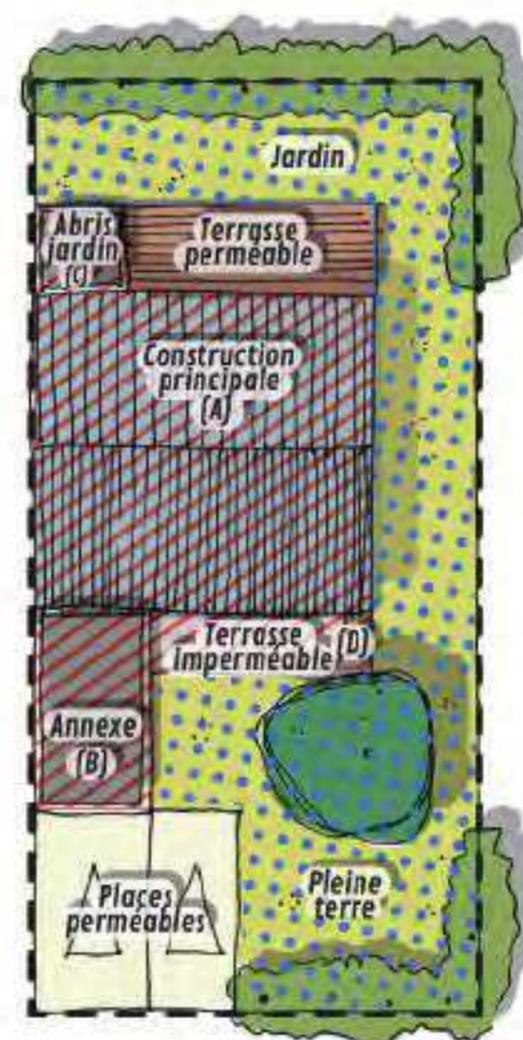
Afin de **favoriser l'infiltration des eaux de pluies**, il convient de les retenir au maximum sur la parcelle et d'en ralentir le transit en privilégiant des sols perméables, ceci dans le **respect à minima du coefficient nature** instauré dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Communautaire.

→ Il convient de se reporter en la matière :

- au **règlement du PLU Communautaire**,
- à l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) «Composition Urbaine»** et son annexe.



Rappelons par ailleurs que **les piscines sont des ouvrages considérés comme imperméables** et qu'il conviendra de les prendre en compte dans le calcul du coefficient nature.



Taille de la parcelle = $Y \text{ m}^2$



Surface imperméable du projet
 $A+B+C+D=X \text{ m}^2$



Surface de pleine terre de la parcelle

ZAC HALLE DE BROU ILOTS 6 & 6' - Yvré L'Evêque (72)

GESTION DES EAUX PLUVIALES À LA PARCELLE

Dans l'objectif d'aller plus loin dans la démarche visant un aménagement éco-responsable des parcelles, **il est ici imposé de mettre en oeuvre au moins un dispositif privilégiant l'infiltration superficielle des eaux pluviales** dans les horizons les plus perméables entre la construction et la rue.

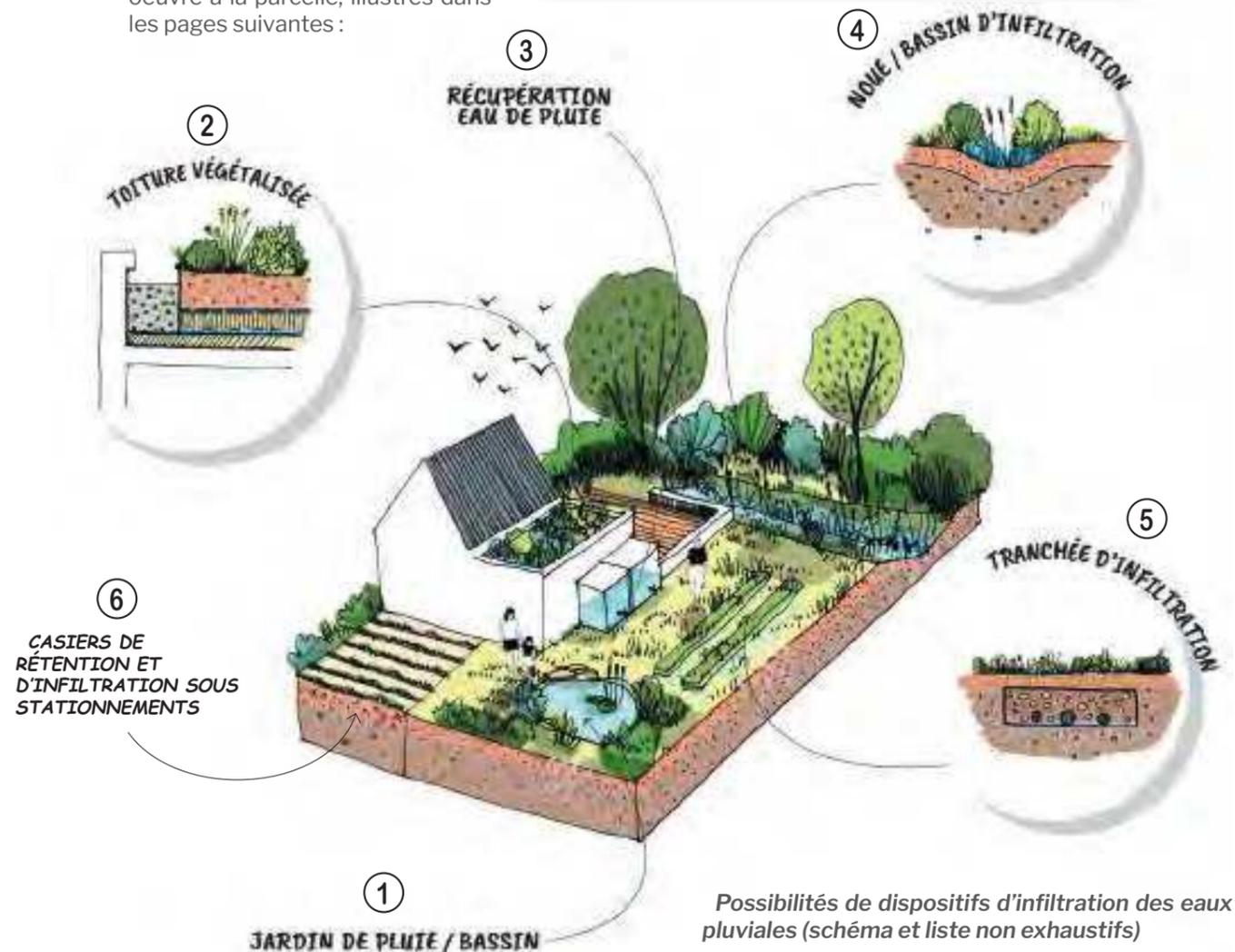
→ Pour réaliser son ouvrage d'infiltration à la parcelle, l'acquéreur s'appuiera sur les éléments contenus dans le **Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole** et plus particulièrement sur l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation «composition urbaine»** ainsi que son annexe.

Le dispositif choisi et les solutions techniques permettant l'infiltration des eaux pluviales seront décrits dans une **notice spécifique transmise avec le dossier de Permis de Construire**. Cette notice sera accompagnée de **toutes les pièces écrites et graphiques nécessaires à la bonne appréciation dudit dispositif**.

QUELQUES PETITS CONSEILS...

La mise en place de jardins de pluie, de bassins d'infiltration ou de noues d'infiltration est vivement conseillée car plus aisée à mettre en oeuvre à ciel ouvert, mais aussi plus facile d'entretien. Néanmoins, des tranchées/bassins d'infiltrations à faible profondeur peuvent également être mise en place.

Ci-après, une liste non exhaustive de dispositifs pouvant être mis en oeuvre à la parcelle, illustrés dans les pages suivantes :



LE JARDIN DE PLUIE (1)

- Le jardin de pluie permet à la fois d'**infiltrer et d'épurer les eaux de pluie par le biais du végétal, au bénéfice des nappes souterraines ou de la végétation en place**.
- Il est en général installé en aval d'une sortie de gouttière, d'une terrasse ou d'un système de récupération d'eaux pluviales.
- Il doit **faire l'objet d'un choix de végétaux et de sol adapté pour permettre une filtration** et une élimination efficace des impuretés (poussière, feuilles et excréments d'animaux).
- Il offre également un **agrément supplémentaire et utile** au paysage du jardin.
- Ce dispositif d'infiltration en aérien présente l'**avantage** :
 - d'une vérification des ouvrages facilitée pour l'aménageur, l'équipe de maîtrise d'oeuvre et la collectivité,
 - d'un entretien plus aisé pour les acquéreurs.

Le jardin de pluie en pied de gouttière : filtrer l'eau et arroser le jardin



LA TOITURE VÉGÉTALISÉE : UNE TOITURE FAVORABLE POUR L'INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES ET POUR LA BIODIVERSITÉ (2)

- La **végétalisation d'une toiture** présente de nombreux atouts. Renforcer la végétation sous de multiples formes, permet non seulement de réduire les effets d'îlot de chaleur, mais aussi de **limiter l'imperméabilisation** tout en restaurant des habitats et de **milieux favorables au vivant**.
- L'ensoleillement, la hauteur du bâtiment, la proximité d'autres espaces verts, le vent et la profondeur du substrat sont autant de facteurs à prendre en compte pour la végétalisation des toitures afin de favoriser la biodiversité. On devra utiliser des végétaux ayant une bonne aptitude à couvrir le sol, résistants au gel et à la sécheresse et capables d'autorégénération.
- Pour une diversité optimale, il est possible de **faire varier le végétal et les matériaux**, de compléter l'ensemble par des éléments permettant de **créer de nouveaux habitats** pour les animaux (souches d'arbres par exemple).

Une toiture végétalisée pouvant stocker l'eau et favorisant la biodiversité



Un aménagement varié favorisant la biodiversité

Une intégration possible de panneaux photovoltaïques

ZAC HALLE DE BROU ILOTS 6 & 6' - Yvré L'Evêque (72)

LA CUVE DE RÉCUPÉRATION DES EAUX PLUVIALES (3)

- Une cuve aérienne de récupération des eaux pluviales de toiture permet de favoriser les économies d'eau potable. Elle est placée en amont du puisard (ou puits d'infiltration), de la tranchée drainante ou du jardin de pluie dans le cas de la mise en place de système d'infiltration sur la parcelle.
- Les eaux récoltées dans la cuve peuvent être utilisées pour l'alimentation des WC, du lave-linge, ou **a minima pour le lavage des véhicules, l'arrosage et l'entretien des espaces extérieurs.**
- En cas de raccordement de la cuve pour alimenter la maison (exemples évoqués précédemment), **une pompe ainsi qu'un disconnecteur devra être mis en place.** Car l'eau issue de la cuve ne doit à aucun moment entrer en contact avec le réseau public de distribution. Cette installation doit être effectuée par un professionnel.
- Si une cuve est mise en place, elle pourra être intégrée à la volumétrie de la construction, ou totalement masquée par un habillage (bardage bois par exemple).

Des systèmes de récupération des eaux de pluie pour le jardin (3)



Récupérateurs d'eau de pluie intégrés dans un habillage bois (3)

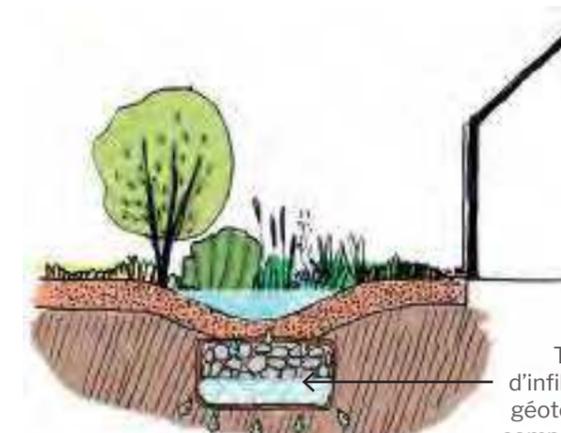
CASIER D'INFILTRATION ET DE RÉTENTION SOUS STATIONNEMENTS (6)

- Les casiers d'infiltration ou structures réservoirs permettent le stockage temporaire de l'eau de pluie dans un ouvrage souterrain (le corps de la structure). L'eau est ensuite évacuée par infiltration directe dans le sol.
- Avec le revêtement de surface perméable ici imposé dans le cadre des prescriptions, les eaux pluviales s'infiltrent directement dans la structure.



LES NOUES ET BASSINS D'INFILTRATION - SIMPLE OU AVEC TRANCHÉE D'INFILTRATION (SI SOL PEU PERMÉABLE) (4)

- Une noue et un bassin d'infiltration est un type de pratique utilisé pour gérer le ruissellement des eaux pluviales. Ils forment un ouvrage en creux qui collecte les eaux pluviales,
- L'eau n'y pénètre que lors des événements pluvieux. Par temps sec, l'ouvrage peut avoir un autre usage (zone piétonne, jardin ou aire de jeu),
- Une tranchée d'infiltration (filtre géotextile+grave compactée 20/80) permet de renforcer la capacité d'infiltration de l'ouvrage.



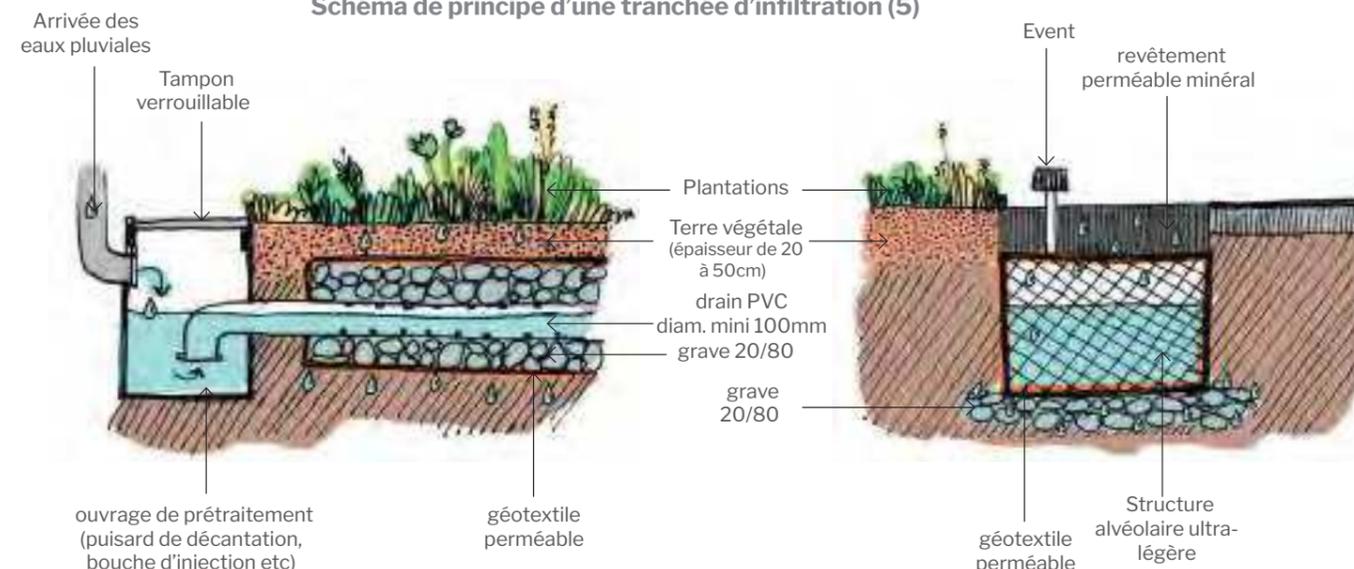
Tranchée d'infiltration (filtre géotextile+grave compactée 20/80)

Les noues d'infiltration, collecter les eaux pluviales et embellir le jardin (4)

TRANCHÉES D'INFILTRATION(5)

- Les tranchées sont des ouvrages linéaires remplis de matériaux poreux permettant de stocker temporairement les eaux pluviales et de les infiltrer dans le sol.
- Cette technique présente l'avantage de nécessiter que d'une faible emprise au sol,
- Les matériaux de surface peuvent être un revêtement étanche ou drainant (lorsque des véhicules y circulent), des galets ou des graviers ou encore un revêtement engazonné. La tranchée peut être remplie de gravas ou de matériaux alvéolaires,
- Cette technique nécessite un entretien régulier pour éviter le colmatage.

Schéma de principe d'une tranchée d'infiltration (5)



9. AMÉNAGER SES EXTÉRIEURS ET FAVORISER SON INTIMITÉ

L'aménagement du jardin doit être pensé dans son ensemble et comme un prolongement de la maison. Tout élément du jardin participe à la fois à la composition d'un paysage agréable depuis la maison, tout en offrant confort et fonctionnalité. Un choix d'aménagement adapté au projet individuel permet de limiter les différents vis-à-vis en jeu avec l'espace public ou le voisinage. Une réflexion sur la position des annexes et du végétal (haies, plantation d'arbres) permettra d'offrir un espace apaisé et intimisé au mieux.

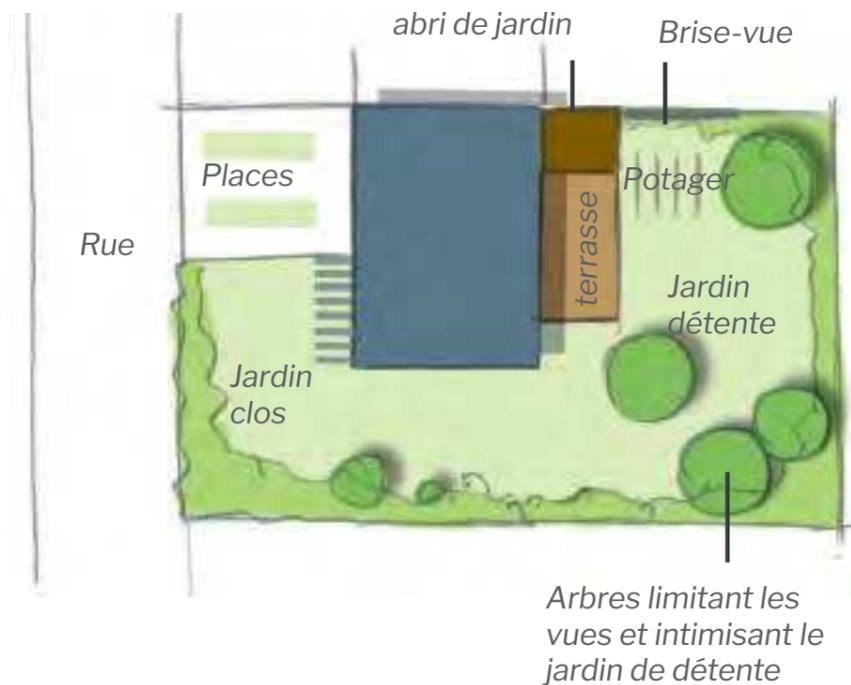


Schéma de principe d'aménagement d'un jardin

PLAN DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES - PAYSAGÈRES



PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

- Talus à créer et végétaliser (engazonnement + plantations)
 - Plinthe végétale (espace paysager non clos) (engazonnement + plantations)
 - Arbre à planter - petit développement (essences selon le règlement)
- Typologie de clôtures à respecter (à charge acquéreur) :**
- Clôture végétale des stationnements
Haie obligatoire avec possibilité d'une clôture grillagée (H=1.20m) ou d'une clôture ganivelle (H=1.50m), implantation en limite de propriété ou en retrait de 75cm (selon indication sur plan de prescriptions)
 - Clôture végétale sur jardin ouvert
Haie obligatoire avec possibilité d'une clôture grillagée (H=1.20m) ou d'une clôture ganivelle (H=1.50m), implantation au droit de la façade (selon indication sur plan de prescriptions)
 - Clôture en limite d'espace public paysager/piéton
Haie obligatoire avec possibilité de clôture grillagée (H=1.20m) ou palissade (H=1.60m)
 - Clôture en mitoyenneté
Haie obligatoire avec possibilité d'une clôture grillagée (H=1.20m) ou ganivelle (H=1.50m) ou palissade (H=1.60m maxi.)
 - Possibilité de brise vue H=1.80m et longueur max=5 m. (positionnement à ajuster selon l'implantation de l'habitation)
 - Possibilité d'implanter un portillon de même facture que la clôture support
- Typologie de clôtures à respecter (à charge aménageur) :**
- Clôture en limite d'espace public
Haie obligatoire avec palissade ou ganivelle

S'intimiser à l'appui du végétal :



Vis-à-vis potentiel sans traitement particulier de la parcelle

Intimité du jardin gérée via le traitement des limites de la parcelle

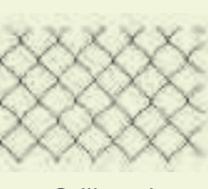
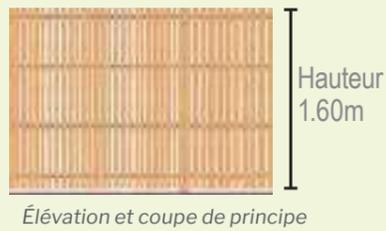
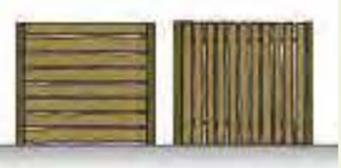
Intimité du jardin et des logements gérée par un traitement paysager global de la parcelle

ZAC HALLE DE BROU ILOTS 6 & 6' - Yvré L'Evêque (72)

LES CLOTURES POREUSES : CRÉER UNE UNITÉ À L'ÉCHELLE DU QUARTIER TOUT EN OFFRANT DES ALTERNATIVES ADAPTÉES À CHAQUE SITUATION

✓ Clôtures autorisées dans le respect des conditions indiquées dans le tableau

⊘ Clôtures non autorisées

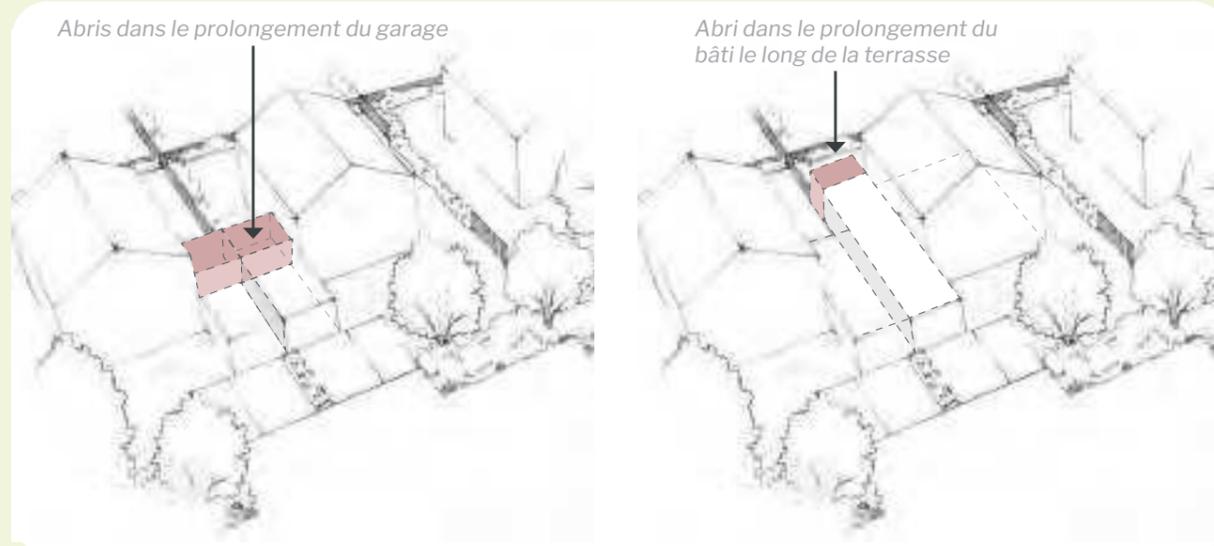
<p>La plantation de haies libres sur les limites de votre parcelle est obligatoire, contrairement à l'implantation de la clôture qui est proposée en option. Cependant, si vous souhaitez clore votre parcelle, il conviendra de proposer une clôture respectant les conditions indiquées ci-dessous.</p> <p>Les clôtures rigides, murs en parpaings, murs en pierre et lames PVC sont interdits.</p>	<p>CLOTURE VÉGÉTALE DES STATIONNEMENTS</p> 	<p>CLOTURE VÉGÉTALE SUR JARDIN OUVERT</p> 	<p>CLOTURE EN LIMITE D'ESPACE PUBLIC PAYSAGER / PIÉTON</p> 	<p>EN MITOYENNETÉ</p> 
<p>HAIE AVEC POSSIBILITÉ DE CLÔTURE GRILLAGÉE Renforcer l'ambiance végétale et champêtre du quartier</p> <p>Haie libre d'essences multivariétales, à planter éventuellement avec un grillage. Le cas échéant, seuls sont autorisés les grillages suivants :</p>     <p>Grillage à mouton Grillage à simple torsion galvanisé Grillage à mailles soudées gris anthracite Clôture à maille rigide avec ou sans lamelles rigides occultantes</p>	<p>✓</p> <p>Grillage EN RETRAIT Hauteur max : 1.20m</p> <p>Domaine public Privé</p> <p>OU</p> <p>Grillage À L'ALIGNEMENT DE LA LIMITE DE PROPRIÉTÉ Hauteur max: 1.20m</p> <p>Domaine public Privé</p> 	<p>✓</p> <p>Hauteur maximale : 1.20m</p> 	<p>✓</p> <p>Hauteur maximale : 1.20m</p> 	<p>✓</p> <p>Grillage EN LIMITE SÉPARATIVE Hauteur max. : 1.20m</p> <p>Voisin 1 Haie Voisin 2</p> 
<p>HAIE AVEC POSSIBILITÉ DE GANIVELLE Conforter l'initimité des jardins depuis la coulée verte.</p> <p>Ganivelle en bois Hauteur 1.50m</p>  <p>Ganivelle + plantes grimpantes et vivaces</p> 	<p>✓</p> <p>Hauteur maximale : 1.50m</p>	<p>Implantation EN RETRAIT OU À L'ALIGNEMENT</p>	<p>⊘</p>	<p>✓</p> <p>Hauteur maximale : 1.50m</p>
<p>PALISSADE Renforcer la mise à l'écart des voitures depuis les lieux de vie extérieurs des habitations</p> <p>Palissade bois ou métal (avec lames horizontales ou verticales ajourées uniquement) + plantation (haie, plantes grimpantes)</p>   <p>Hauteur 1.60m</p>	<p>✓</p>	<p>⊘</p>	<p>✓</p> <p>Hauteur maximale : 1.60m</p>	<p>✓</p> <p>Hauteur maximale : 1.60m</p>
<p>BRISE-VUE En mitoyenneté, ces clôtures ont pour objectif de limiter dans l'immédiat les vis-à-vis entre les jardins tout en renforçant à moyen terme l'ambiance végétale du quartier.</p> <p>Longueur 5m max (selon vis-à-vis constatés et en accord avec l'urbaniste/paysagiste de la ZAC)</p> <p>Typologie de panneaux pour brise vue et palissade autorisés : Panneau bois ou métal simple, à lame horizontale ou à lame verticale ajourée</p>  <p>Hauteur 1.80m</p> <p>Palissade bois/métal- brise-vue</p> 	<p>✓</p>	<p>⊘</p>	<p>⊘</p>	<p>✓</p> <p>Hauteur maximale des clôtures : 1.80m sur 5m de longueur maximum</p>

ZAC HALLE DE BROU ILOTS 6 & 6' - Yvré L'Evêque (72)

LES ABRIS DE JARDIN ET ESPACES DE RANGEMENT

- Les abris de jardin **sont limités à 1 par lot** et **seront accolés au volume annexe (garage, carport) ou au volume principal de la construction** pour garantir leur bonne intégration tant en termes de volumétrie que de traitement architectural.
- Leur **surface est limitée à 15m²**.
- Leur **hauteur sera de 3m maximum**.
- Les abris de jardin seront en **bois naturel**.

Principes d'implantation et d'architecture pour l'abri de jardin :



Abris de jardin autorisés :

En bois avec toiture plate ou monopente



Abris de jardin accolés ou dans le prolongement de l'habitation

Abris de jardin proscrits :

En PVC, avec toiture 2 pans ou de type



LES CONTENEURS

Les conteneurs stockés à la parcelle ne **devront pas être visibles depuis le domaine public**. Pour y répondre, il conviendra de prévoir soit un **traitement architectural aux abords de l'entrée de la maison** intégrant un espace dédié au stockage des conteneurs, soit plus simplement de prévoir leur **stockage dans le garage**. Les principes d'habillage de type cache conteneur et coffres de jardin sont proscrits.

Intégration architecturale :



Claustra bois en entrée de maison offrant un espace de stockage pour le tri sélectif et déchets ménagers

LES TERRASSES

Seules seront autorisées les terrasses présentant un caractère perméable. Les terrasses bois seront ainsi privilégiées, ainsi que leur mise en œuvre sur plots réglables afin d'imperméabiliser au minimum les surfaces des parcelles.

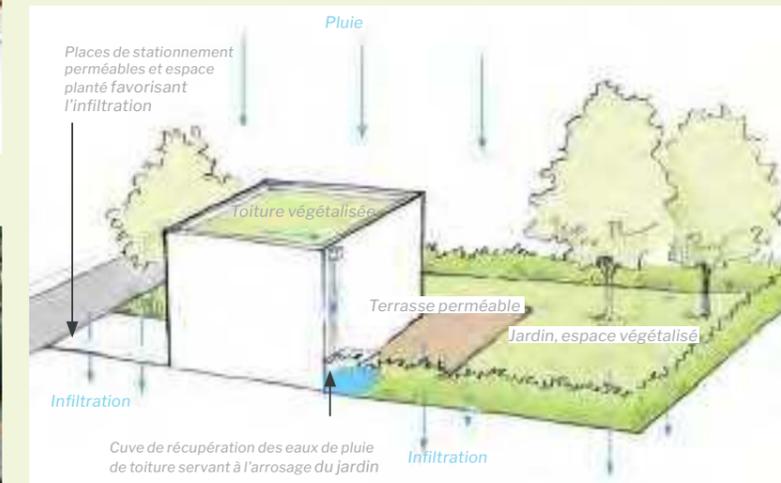


Principe de terrasse sur plot favorisant l'infiltration (Source : Système D.fr)



Terrasse bois

Schéma de principe pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales



RÉALISATION D'UNE PISCINE

Tout projet de piscine ne pourra se faire que sur accord spécifique préalable avec les urbanistes/paysagistes.

- Les bassins de piscine enterrée non couverte devront être implantés avec un **retrait de 2m minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative. Leur surface sera prise en compte dans le calcul d'imperméabilisation de la parcelle.**
- L'implantation d'une piscine doit prendre en compte plusieurs facteurs, (nature du sol, climat, exposition), mais devra surtout **privilégier un équilibre entre la piscine, le jardin, la maison, l'espace environnant et bien entendu la pente du terrain.** Sa localisation doit ainsi tenir compte des vis-à-vis potentiels avec l'espace public et le voisinage, mais également du patrimoine végétal potentiel à conserver sur la parcelle ou en frange, ainsi que des clôtures réalisables identifiées sur le plan de prescriptions de la parcelle et dans le présent cahier.
- Il sera **privilégié** la mise en œuvre de **piscines écologiques** avec système d'assainissement de l'eau par filtre biologique ou phytoépuration. **Tout utilisation de produit chimique est proscrite** pour l'entretien du bassin. Les systèmes de chauffage alternatifs de l'eau seront privilégiés (type panneaux solaires...).
- L'aménagement des abords de la piscine, du local technique et de la couverture éventuelle devront être le plus sobre possible et s'intégrer dans la continuité de la terrasse, elle-même accolée à la maison. Dans le cas d'un local technique hors-sol, la construction sera soumise aux mêmes prescriptions architecturales que les abris de jardin. **Les couvertures de piscine dépliantes sont proscrites.**

Exemple d'aménagement de piscines écologiques :



Exemple de piscine avec système d'assainissement par les plantes (phytoépuration)



Exemple de piscine avec système d'assainissement par filtre biologique (sans plante)

Exemples d'intégration du local technique :



PETIT RAPPEL...

Les piscines privées nouvellement construites **doivent être équipées d'un système de sécurité normalisé depuis le 1er janvier 2004.** Les piscines concernées sont les piscines dont le bassin est enterré ou semi-enterré, les spas et jacuzzis. Elles doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade. Ce dispositif est constitué soit par une barrière de protection ou une couverture, ou un abri ou une alarme.

10. PLANTATIONS



Une haie libre d'essences variées en limite mitoyenne, moins fragile face aux attaques de maladies et un choix de végétaux à adapter aux haies ne devant pas dépasser une hauteur de 2m.



Un végétal plus fleuri, plus travaillé et plus entretenu à proximité de la maison



Un végétal plus naturel en périphérie du jardin, favorisant la biodiversité du quartier

UN PROLONGEMENT DE L'AMBIANCE VÉGÉTALE DU QUARTIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

Un choix considérable de végétaux existe. La composition végétale à l'échelle de l'îlot influencera directement les ambiances créées à l'échelle du quartier. Il est donc important de prendre en compte les caractéristiques qui vont suivre au moment du choix des végétaux.

La palette végétale n'est pas imposée pour chaque plantation. Cependant, elle doit respecter les principes édictés à suivre et les types de végétaux proscrits. Elle doit aussi correspondre à votre manière de jardiner et au temps que vous allez lui consacrer.

LE CARACTÈRE ESTHÉTIQUE :

Le choix du végétal sur l'ensemble de l'opération se veut sobre. Les végétaux aux feuillages panachés ou très colorés, sur la majorité de la saison végétative, seront à éviter au profit d'essences locales, à variations saisonnières (feuillage automnal, floraison, fruits etc...). L'attrait de la plante en termes de couleur se fera, entre autres, en fonction de ses particularités éphémères afin d'éviter une certaine monotonie dans les aménagements.

L'ADAPTATION À SON NOUVEL ENVIRONNEMENT :

Les végétaux devront être choisis en fonction de leurs caractères intrinsèques : dimension projetée des végétaux à leur apogée, adaptabilité au type de sol, de sous-sol et de climat rencontré. Leur mode de mise en œuvre devra être adapté aux conditions de sols rencontrées sur le terrain. D'une manière générale, il est préconisé de planter des essences locales.

LES NOTIONS DE GESTION :

La disponibilité des végétaux, la vitesse de croissance, la fréquence de taille, la longévité, et la sensibilité aux attaques parasitaires devront être prises en compte avant toute plantation. Il est préconisé de planter suffisamment espacé pour limiter au maximum l'entretien. Les végétaux devront être choisis de manière à ce qu'au cours de l'entretien, le caractère libre du port de la plante soit conservé. Il est important d'anticiper les dimensions de l'arbre choisi à taille adulte et la future ombre portée du sujet sur l'habitation ou sur les habitations riveraines.

L'entretien chimique, l'usage d'insecticides, de pesticides, d'engrais non biologiques... sont interdits. On préférera le désherbage manuel, l'utilisation de substrats de culture n'entamant pas les ressources naturelles et des moyens de traitements naturels tels que la lutte biologique (utilisation d'auxiliaires etc...).

De manière générale, on favorisera une gestion alternative des espaces verts en aménageant des espaces plus « naturels » permettant une gestion extensive, nécessitant peu d'entretien ou favorisant la biodiversité (espacement maximum des tontes ou fauchages...).

LE CARACTÈRE ALLERGISANT DE LA PLANTE :

Les plantes non allergisantes à faiblement allergisantes seront préférées en évitant le regroupement trop important de plantes allergisantes sur un même secteur (arbres à chatons...). Les plantes fortement allergisantes seront à éviter. Une gestion adaptée peut limiter le potentiel allergisant de certaines espèces.

LA VALORISATION DE LA BIODIVERSITÉ

Les palettes végétales devront être au maximum variées afin de favoriser la biodiversité. En plus de donner à la haie un caractère plus naturel, l'association de plusieurs espèces permet :

- de favoriser le garnissage de toutes les strates des massifs,
- d'assurer un meilleur équilibre écologique,
- de limiter les attaques généralisées sur l'ensemble des massifs et à fortiori permettre une meilleure résistance aux maladies,
- de limiter les effets allergisants de certaines plantes en limitant leur forte concentration.

Il est précisé de respecter les articles 671 et suivant du code civil pour ce qui concerne la plantation des arbres sur domaine privé.

L'ENTRETIEN DES ARBRES ET HAIES JOUXTANT LE DOMAINE PUBLIC

En ce qui concerne les lots jouxtant des zones de massifs arbustifs, haies libres et champêtres plantées sur le domaine public, les propriétaires concernés auront à leur charge l'entretien des végétaux dépassant sur leur propriété privée jusqu'au droit de la limite public/privé. Pour ce qui concerne les arbres existants sur domaine public dont les branches débordent sur domaine privé, toute intervention sur cette végétation se fera après accord préalable de l'aménageur et/ou de la collectivité.

A noter que certaines plantations donnant sur les voies de circulation principales du quartier et donc à fort enjeu d'intimité pour les acquéreurs, seront réalisées par l'aménageur sur le domaine privé, tel que précisé au plan de prescriptions. L'entretien de ces plantations, ainsi que de toute clôture mise en place en complément, sera à la charge de l'acquéreur suite à leur mise en place.

LA LISTE DES PLANTES INTERDITES

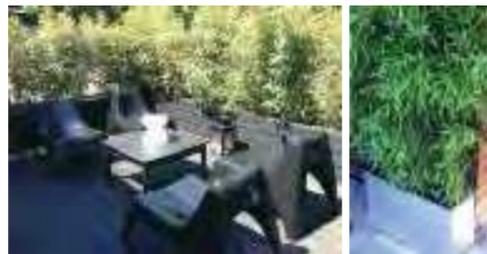
Afin de limiter les risques de transmission de maladie à l'ensemble d'une clôture végétale, les haies mono spécifiques (**pyracantha, troène, lonicera, Laurier palme, photinia etc.**) sont **proscrites**. L'utilisation de **conifères en alignement (Thuja, Cyprès, etc.) au développement important et demandant un entretien important et régulier est aussi interdit**. Les plantes au feuillage pourpre ou panaché sont **proscrites uniquement sur le jardin ouvert et en limite parcellaire**.

De plus, les plantes à durée de vie limitée, envahissantes pour les jardins de petite taille car pouvant créer une ambiance étouffante et réduire fortement les espaces de vie du jardin, sont interdites :

- Grandes Renouées (Fallopia, Reynoutria...), Herbe de la Pampa (Cortaderia selloana), Laurier cerise (Prunus laurocerasus), Rhododendron des parcs (Rhododendron ponticum), Ambroisie à feuilles d'Armoise (Ambrosia artemisiifolia), Impatiens de l'Himalaya (Impatiens glandulifera), Impatiens à petites fleurs et de Balfour (Impatiens sp.), Robinier faux-acacia (Robinia pseudo-acacia), Ailanthe (Ailanthus altissima), Baccharis halimifolia, Vergerette à fleurs nombreuses (Conyza floribunda Kunth), Vergerette de Sumatra (Conyza sumatrensis (Retz.) E.Walker), Vergerette du Canada (Conyza canadensis (L.) Cronquist).

- Les bambous sont interdits en façade de rue sur le jardin ouvert et en limite de propriété.** En partie arrière des jardins, ils ne pourront être mis en place que dans le cas de mise en œuvre de systèmes de protection anti-rhizome ou la plantation de bambous non traçants tels que les Fargesia.

- Les arbres et plantes de type exotiques** (tels que les palmiers - trachycarpus, oliviers, laurier rose, plantes méditerranéennes, etc...) **ainsi que les conifères sont également proscrits en limite de propriété.**



Bambous autorisés en jardinière pour intimiser la terrasse ou non traçants



Bambous autorisés avec protection anti-rhizome hors zones proscrites.

Haies monospécifiques



Thuja



Laurier cerise (Prunus laurocerasus)



Pyracantha



Bambous (proscrit si invasif, non circonscrit et si en limite d'espaces publics)

Végétaux pourpres et panachés



Feuillage pourpre



Photinia x fraseri 'Red Robin'



Feuillage panaché

Plantes invasives



Faux acacia (Robinia pseudoacacia)



Ailanthe (Ailanthus altissima)



Rhododendron ponticum



Seneçon en arbre (Baccharis halimifolia)



Lierre (Hedera)



Renouée (Reynoutria)



Ambroisie (Ambrosia artemisiifolia)



Impatiens de l'Himalaya



Vergerette (Conyza sp.)



Herbe de la pampa (Cortaderia selloana)