



CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

MAI 2018

COMMUNE DE TIGNE
LOTISSEMENT DU POINT DU JOUR

MAÎTRISE D'OUVRAGE

COMMUNE DE TIGNE
1 place de la Mairie
29238 TIGNE / T 02 98 47 83 00

MAÎTRISE D'OEUVRE

FORMA6ARCHITECTURE, URBANISME, PAYSAGE
17 rue La Noue Bras de Fer BP 40137
44201 NANTES Cedex 2 | T 02 40 29 47 25

ECR BET VRD
5 rue des Clairières
44840 LES SORINIERES | T 02 40 49 82 82

VOLET 01

P. 05

LE PROJET, HISTOIRE ET PRÉSENTATION

Situer et comprendre le contexte et les enjeux

I. AVANT PROPOS

1. Un cahier de prescriptions c'est quoi ?

II. LE PROJET DANS SON CONTEXTE

1. Situation du projet dans la commune

III. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET

1. Plan masse illustratif
2. Principe des voies et espaces publics

VOLET 02

P. 10

PRESCRIPTIONS ET PRÉCONISATIONS

Du projet urbain au bâtiment

I. OBLIGATIONS ARCHITECTURALES

1. Introduction : attentes architecturales
2. Implantation et retraits des constructions
3. Volumétries, hauteurs et gabarits
4. Ouvertures et occultations
5. Couverture et toiture
6. Intégration architecturale des éléments techniques
7. Choix des matériaux
8. Gamme chromatique, nuancier à respecter

II. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

1. Les accès à la parcelle, la gestion du stationnement
2. Le traitement des limites
3. La palette végétale sur domaine public
4. La palette végétale sur domaine privé
5. Les abris de jardins, la récupération des eaux pluviales
6. Plan d'implantation des abris de jardins et du fruitier demandé
7. La gestion des déchets

III. PRÉCONISATIONS ENVIRONNEMENTALES ET THERMIQUES

1. La RT2012

VOLET 03

P. 31

LE SUIVI DU PROJET

Accompagner et encadrer les projets de construction

I. LES OUTILS D'ACCOMPAGNEMENT DU PROJET

1. La marche à suivre pour les acquéreurs, les modalités de suivi
2. La liste des documents à fournir pour la réunion de suivi

VOLET 01

LE PROJET, HISTOIRE ET PRÉSENTATION

Situer et comprendre le contexte et les enjeux

I. AVANT PROPOS

1. Un cahier de prescriptions c'est quoi ?

II. LE PROJET DANS SON CONTEXTE

1. Situation du projet dans la commune

III. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET

1. Plan masse illustratif
2. Principe des voies et espaces publics

Le cahier des prescriptions : c'est quoi ?

C'est une annexe au Règlement du Lotissement qui s'impose aux particuliers, bailleurs et promoteurs réalisant l'acquisition d'un terrain.

Ce document a une valeur contractuelle (puisque annexé aux actes de vente) et administrative car adopté par une personne publique, la Mairie.

Il ne remplace ni ne peut se substituer aux documents d'urbanisme en vigueur notamment, le PLU. Il peut cependant être plus prescriptif que le PLU.

Objectifs du présent cahier

C'est un document qui synthétise l'ensemble des préconisations issues des enjeux urbains, architecturaux, sociaux et environnementaux, et définies par les différents acteurs du projet (urbaniste, collectivité).

L'objectif premier de ce document est d'assurer une cohérence entre le projet urbain, public, et le projet particulier, au regard des différentes thématiques (urbaines, architecturales, paysagères, environnementales,..).

Trois volets pour clarifier une démarche

La recherche de cohérence urbaine, paysagère, architecturale et environnementale du nouvel ensemble habité sera obtenue par le respect des prescriptions énoncées dans les trois volets du présent cahier ainsi que du plan de composition (PA4) et du règlement (PA10) du permis d'aménager.

Afin que chaque projet participe à la diversité du projet global, le pétitionnaire d'un lot et le concepteur de son choix sont invités à une lecture attentive des trois volets suivant :

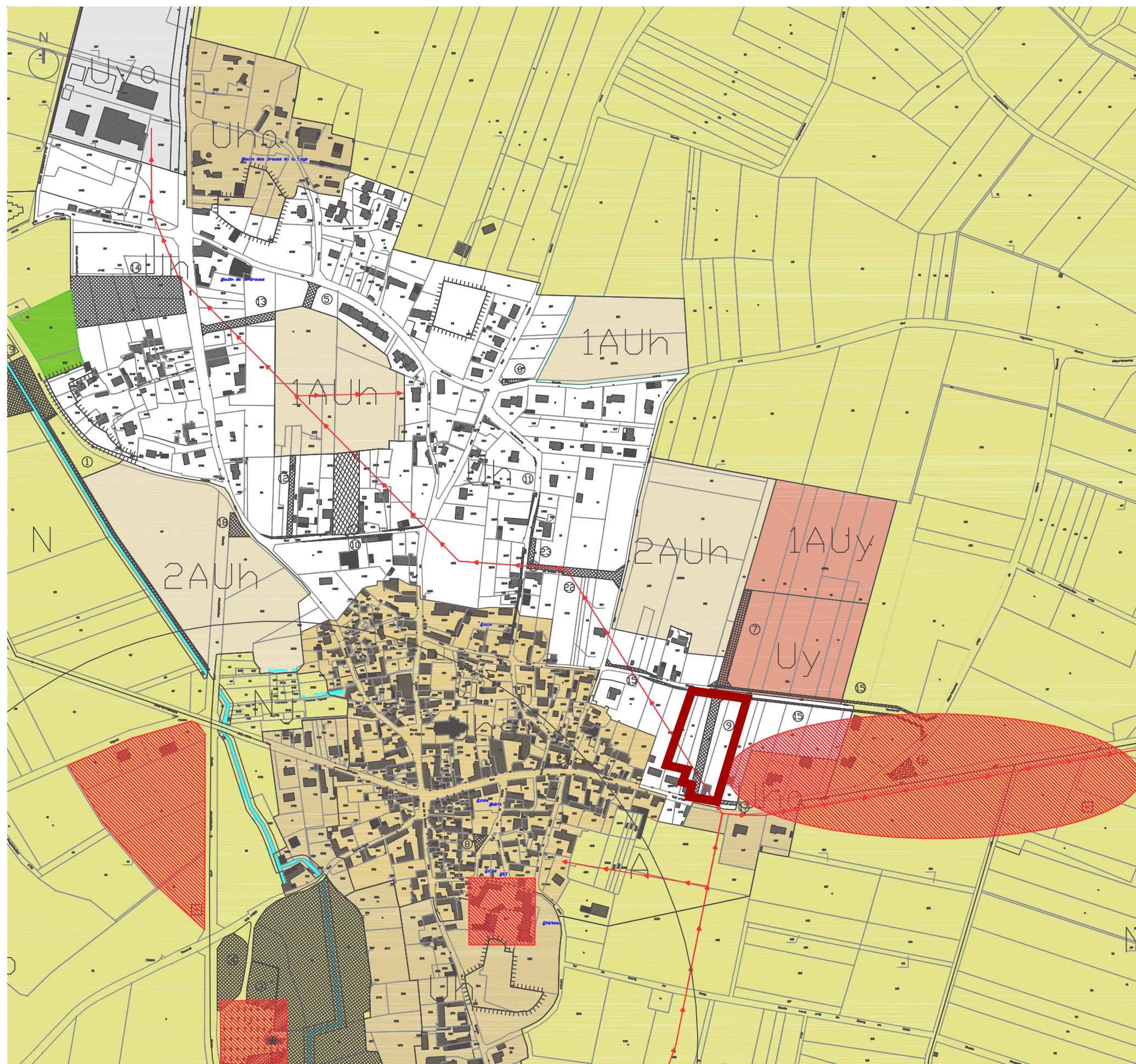
- La présentation du contexte et des enjeux du lotissement du Point du Jour
- Les prescriptions urbaines, paysagères, architecturales et environnementales
- Le protocole de suivi du projet

Outils de suivi et d'accompagnement auprès des futurs acquéreurs

Chaque projet, afin d'assurer sa cohérence avec les prescriptions du présent cahier, sera élaboré en concertation avec la maîtrise d'ouvrage la commune de Tigné et la maîtrise d'oeuvre du lotissement, l'agence Forma6.

Toute personne faisant l'acquisition d'un terrain au sein du lotissement sera accompagnée à certaines étapes de la conception, afin de vérifier l'application du présent cahier des charges dans l'élaboration de son projet.

Les modalités de suivi sont détaillées dans le volet 3.



II. LE PROJET DANS SON CONTEXTE

1. Situation du projet dans la commune

Le futur lotissement du Point du Jour à Tigné est un terrain communal d'environ 0.8 ha en entrée Est du centre bourg.

Le terrain est situé en zone Uh du PLU, il est cadastré Zi n°45, 46, 47 et B n°904.

Il est desservi au Sud par la RD84 (Rue d'Anjou) et au Nord par le Chemin des Coutures.

La qualité remarquable du paysage de Tigné tient aux éléments suivants :

- les ouvertures offertes sur l'espace cultivé, rythmé par les plantations linéaires de vignes et de vergers
- les microtopographies présentes dans le bourg et aux marges de l'espace agricole : murets, talus, fossés, jardins en creux, caves...
- la qualité des limites entre bourg et espace agricole et notamment les jardins à l'ouest du bourg.

Les enjeux sont donc les suivants :

- inventer une limite de qualité à l'est du bourg à l'occasion de la création d'un nouveau quartier en situation de plateau et en vis-à-vis de l'espace cultivé
- réinterpréter les qualités de l'existant aussi bien dans le traitement des espaces bâtis que non bâtis
- inventer une manière intelligente et contemporaine d'habiter ce paysage

 Limite du lotissement



III. LES GRANDES ORIENTATIONS

1. Plan masse illustratif

LE PROJET URBAIN MET EN AVANT UN URBANISME DES MODES DE VIE, AFIN DE PROPOSER UN CADRE DE VIE AGRÉABLE AUX FUTURS HABITANTS ET AUX RIVERAINS ACTUELS.

Compte tenu de sa position en entrée Est du bourg de Tigné, le lotissement du Point du Jour devra s'inscrire de manière exemplaire dans son environnement, afin de constituer une façade qualitative.

Les intentions sont les suivantes :

- prendre parti des modèles du terrain pour offrir des transitions de qualité d'un espace à un autre (de la rue au quartier, de la rue à la parcelle) et gérer les intimités
- proposer un découpage parcellaire et une implantation du bâti en lanières de manière à accompagner la dynamique des plantations existantes (vignes et vergers), souligner des vues, séquencer les parcours et permettre des orientations de bâti optimales
- optimiser les voies de desserte et les stationnements publics

L'introduction du paysage est prévue jusqu'au cœur du nouveau quartier par l'aménagement d'espaces publics aux structures végétales variées, une réflexion sur l'eau et son parcours aérien...

Il est prévu la construction de 16 lots, dont 4 lots destinés à la construction de logements aidés.

III. LES GRANDES ORIENTATIONS

1. Principes des voies et espaces publics

La structure urbaine s'organise autour :

- de deux espaces paysagers

Au sud, en point bas, un bassin aérien de rétention des eaux pluviales, de faible profondeur qui sera planté et aménagé pour créer un retrait entre les premières constructions au sud et la Rue d'Anjou ; d'une aire de jeux en point haut à l'ouest, celle-ci est conçue comme un espace prairial où les modelés qu'elle propose permettent de supporter le stockage d'eaux pluviales en surface en hiver.

- d'une voie principale nord/sud à double sens de faible emprise (5m)

La vitesse y sera réduite (20 à 30 km/h) afin de favoriser les déplacements piétons et les traversées vers l'aire de jeux. Des arbres de hautes tiges viendront rythmer la chaussée ainsi qu'un accompagnement sous forme de lisière végétale et fossés enherbés.

Des stationnements visiteurs au nombre de 15 places (dont 1 handicapée) sont prévus le long de cette voie, cet espace sera planté d'arbustes et de cépées en limite.

Une seconde enclave de stationnements à l'extérieur du quartier au nord permettra 6 places supplémentaires.

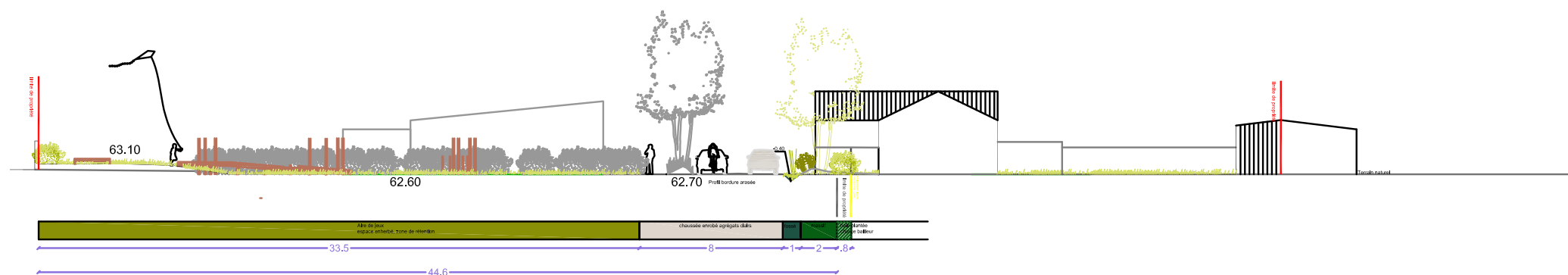
Une voie secondaire à l'est sera dans un premier temps en impasse, elle sera à long terme destinée à s'ouvrir vers de futurs quartiers.

- d'une liaison douce nord sud

En site propre, elle se situe le long de la voie principale en retrait de celle-ci grâce à une lisière arborée et de petits modelés enherbés. Des haies arbustives ponctuent ce chemin en limite des parcelles privées et créent un filtre visuel.



Profil sur l'entrée sud du quartier (bassin paysager de rétention)



Profil sur l'aire récréative au centre du quartier



Profil sur la voie principale arborée et le chemin piéton

VOLET 02

PRESCRIPTIONS ET PRÉCONISATIONS

Du projet urbain au bâtiment

I. OBLIGATIONS ARCHITECTURALES

1. Introduction : attentes architecturales
2. Implantation et retraits des constructions
3. Volumétries, hauteurs et gabarits
4. Ouvertures et occultations
5. Couverture et toiture
6. Intégration architecturale des éléments techniques
7. Choix des matériaux
8. Gamme chromatique, nuancier à respecter

II. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

1. Les accès à la parcelle, la gestion du stationnement
2. Le traitement des limites
3. La palette végétale et arborée
4. Les abris de jardins, la récupération des eaux pluviales
5. La gestion des déchets

III. PRÉCONISATIONS ENVIRONNEMENTALES ET THERMIQUES

1. La RT2012

S'INSCRIRE DANS SON ENVIRONNEMENT

Nos rapports à la nature ont fortement évolué ces dernières années. La prise de conscience environnementale générale doit désormais intervenir dans chaque acte que l'homme impose à la nature.

C'est pourquoi l'acte de construire doit faire preuve d'une grande vigilance quant à son impact sur l'environnement.

Les présentes prescriptions architecturales constituent un guide d'aide à la conception et à la construction des logements du lotissement du Point du Jour.

LA FORME ET L'USAGE

Une habitation de belle qualité architecturale est une construction élaborée à partir des usages domestiques. C'est-à-dire qu'elle doit vous permettre de pratiquer vos activités quotidiennes dans des lieux agréables et fonctionnels.

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

- Les pièces de vie seront optimisées dans leurs surfaces
- Les liens entre ces pièces devront être simples, fonctionnels et adaptés aux besoins.
- Des espaces de rangement devront être prévus en fonction des besoins et de manière à laisser le garage libre et dédié à sa fonction de stationnement.
- Le positionnement des fenêtres dans chaque pièce doit être pensé en fonction de la lumière que vous souhaitez dans ces pièces.
- La volumétrie doit être simple et déterminée par l'organisation interne des pièces.
- Le choix des matériaux doit être effectué en fonction de vos souhaits et de l'ambiance qu'ils vont donner dans votre logement.
- Les murs de construction qui donnent sur la ou les rues doivent être traités en façade avec des ouvertures.

Il est attendu du travail de conception une grande vigilance aux relations entre le logement et les espaces extérieurs. En effet, il est intéressant de réfléchir aux intimités dans le logement ainsi qu'aux espaces ouverts sur l'extérieur en fonction des habitudes de vie.



Identité paysagère de Tigné



I. OBLIGATIONS ARCHITECTURALES







2. Implantation et retrait des constructions

Les futures constructions devront privilégier dès que possible un ensoleillement optimal de leurs façades pour des projets d'habitats économiques et écologiques.

Pour éviter les masques solaires et dessiner un paysage urbain cohérent, **les constructions devront exclusivement être implantées dans les emprises constructibles signifiées sur le plan de composition (PA4) du permis d'aménager.**

Chaque lot présentera des emprises constructibles, de différents ordres :

- Emprise constructible principale : hauteur maximale à l'égout autorisée à 6m (toiture limitée à 2 pentes)
- Emprise constructible secondaire : hauteur maximale à l'égout autorisée à 4m (toiture limitée à 2 pentes)
- Emprise abri de jardin : hauteur maximale au faîtage de 2.10m (toiture limitée à 2 pentes)
- Emprise abri léger de stationnements : hauteur maximale à l'égout de 4m (toiture limitée à 2 pentes)

-  Emprise de constructibilité principale
-  Emprise de constructibilité secondaire
-  Emprise abri léger de stationnements
-  Emprise abri de jardin
-  Limite du lotissement
-  Limite de propriété



Illustrations de maisons individuelles, en volumétrie simple permettant de mettre en valeur la géométrie du projet, un matériau, des jeux d'ouvertures sur pignon...

I. OBLIGATIONS ARCHITECTURALES

3. Volumétries, hauteurs et gabarits

La volumétrie générale de la construction sera justifiée par les fonctions et usages du logement.

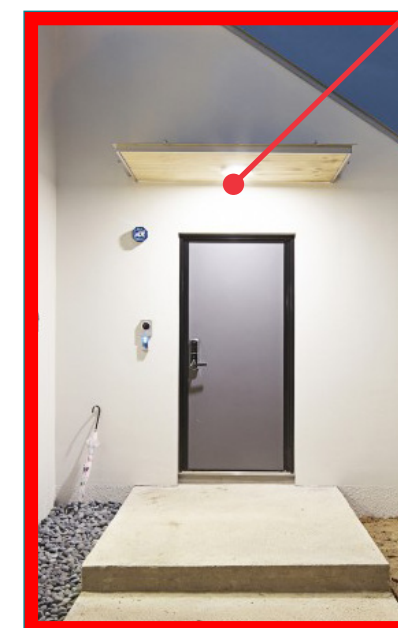
D'une manière générale, les volumes simples seront favorisés de manière à éviter les ponts thermiques et à répondre aux exigences thermiques RT 2012.

Ces volumes devront justifier leur intégration dans l'environnement urbain et paysager de la parcelle concernée.

Ils prendront notamment en compte la végétation existante ou plantée par la commune aux abords de la construction.



Sont interdits tout rajout, décor, ou modénatures non justifiées (colonnes, frontons...) Les «casquettes» de perron pourront être autorisées si celles-ci sont inscrites dans le volume du bâti.



L'architecture recherchée sera de volumétrie simple, dessinée, organisée (alignements retrouvés par la nature des matériaux, les couleurs, la juxtaposition des volumes).

Le langage architectural se fera autour de l'articulation ou de la superposition des volumes.

Les pignons aveugles sur rue sont interdits.

En raison de la taille des parcelles et afin d'optimiser le foncier et la taille des jardins, le garage sera inscrit dans la volumétrie globale du projet et ne pourra être dissocié.

La hauteur à l'égoût (hors acrotère) n'excèdera pas R+1+C soit 6m à l'égoût depuis le terrain naturel.

I. OBLIGATIONS ARCHITECTURALES

4. Ouvertures et occultations



Privilégier de grandes ouvertures au sud en rapport direct avec le jardin



La lumière du soleil pénètre de manière différente le matin, le midi ou le soir dans les pièces de vie, les chambres ou les pièces plus fonctionnelles. L'emplacement et la taille des fenêtres (menuiseries) doivent être judicieusement choisies.

Il convient d'analyser, de réfléchir à l'évolution de la lumière dans le logement en fonction des heures de la journée et des saisons.

De grandes ouvertures au sud favorisent les économies d'énergie puisque la chaleur d'hiver pénètre dans le logement.

De grandes ouvertures à l'ouest sont en revanche déconseillées puisqu'elles risquent de surchauffer le logement en été (rayons chauds et rasants du soir).

Aussi, votre logement ne doit pas non plus être surchauffé. C'est pourquoi des protections solaires devront être prévues sur les ouvertures fortement exposées au soleil.

A titre d'exemple, la réglementation thermique préconise un ratio de baies vitrées de 1/6 soit 17% de la surface habitable en parois vitrées, réparti comme tel:

- 40% au sud
- 20% au nord
- 20% à l'Ouest
- 20% à l'Est



Les vérandas et jardins d'hiver devront faire partie d'un tout cohérent avec la construction principale (matériaux, couleurs, volumétrie). Les toitures en croupe (4 pentes) sont interdites.

I. OBLIGATIONS ARCHITECTURALES

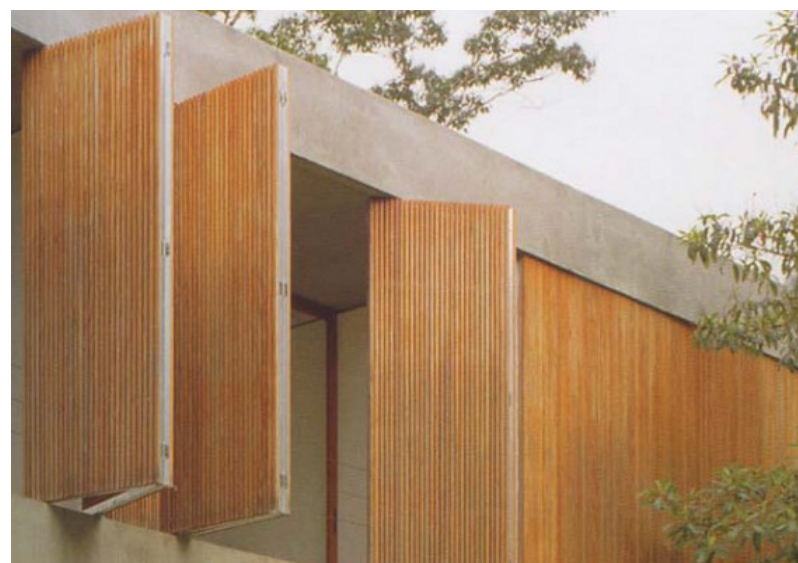
5. Ouvertures et occultations



Animation des occultations par la couleur



Volets coulissants et battants en bois et métal



Volets bois pliants



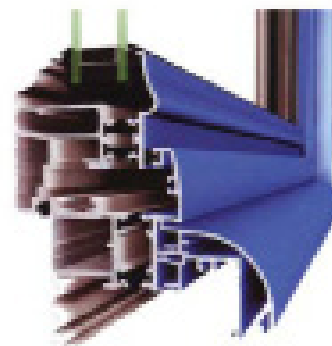
Les volants roulants sont autorisés à condition que les coffres soient intégrés au bâti et non visible depuis l'extérieur.

Les volets battants ou coulissants sont préconisés et peuvent être associés sur une même façade (cf photos ci contre). L'utilisation des menuiseries en bois et/ou aluminium est à privilégier, l'association de couleurs est également autorisée sur avis de l'urbaniste.

Rappel :

Les baies vitrées orientées au sud sont à privilégier afin de bénéficier d'un apport solaire passif.

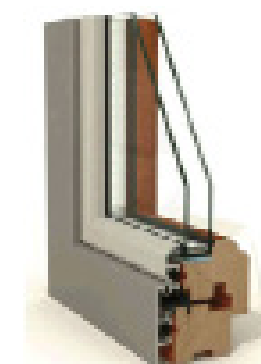
Les baies vitrées sont à éviter au Nord car elles multiplient les risques de déperdition thermique.



Menuiserie Aluminium



Menuiserie Bois



Menuiserie mixte

I. OBLIGATIONS ARCHITECTURALES

6. Couverture et toiture

Le nombre de pente est limité à deux pour chaque volume construit. Les toitures terrasses et monopentes sont acceptées.

Les toitures en diamants, en croupe sont interdites ainsi que les lucarnes/ chien assis non inscrites dans le plan de la façade.

Le choix des matériaux de toiture implique des pentes ou des nivellement adaptés (par exemple, pente de 40° environ pour une couverture en ardoise).

Les toitures à pente doivent être recouvertes d'ardoises, cuivre, zinc, bac acier, toiture végétale... (non exhaustif)

Les couvertures en tuiles sont interdites.

Les toitures-terrasses seront de préférence végétalisées ou gravillonnées. Les couvertures bac acier ou membranes PVC sont acceptées.

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



Illustrations de type de pentes acceptées (non exhaustif) sur le lotissement
Les associations de toitures peuvent être envisagées si les volumétries et la géométrie du projet le justifie. L'avis de l'urbaniste sera alors requis.



Toiture terrasse avec gravillons ou végétalisées



I. OBLIGATIONS ARCHITECTURALES

7. Intégration des éléments techniques



Exemples de panneaux solaires intégrés (toiture foncée)



Les éléments techniques de toiture seront intégrés dans le volume construit afin de ne pas les faire émerger dans le paysage.

Certains éléments sont cependant encouragés pour des raisons environnementales : conduit de cheminée, tuyau de poêle en inox, panneaux destinés à l'eau chaude sanitaire... et autres éléments qui justifient un usage technique de dimension environnementale.

Ces éléments techniques liés aux énergies renouvelables seront intégrés de façon soignée au projet architectural (proportion au regard du bâti). Ils ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale à l'égoût du bâtiment, à condition que leur propre hauteur ne dépasse pas 1,50m depuis la surface extérieure de la toiture.

Les PAC devront être placées à l'arrière du bâti, côté jardin et non côté rue/espace public. Des systèmes de cache seront à envisager.

Les descentes d'eaux pluviales devront être les plus discrètes possibles (les chéneaux intérieurs sont à privilégier), soit galvanisées, soit de même couleur que la façade.

Les boîtes à eaux sont à placer sur les façades latérales ou secondaires. Elles sont d'une manière générale déconseillées au profit d'un système d'ouverture en tête d'EP afin de remplir la fonction d'une boîte à eau (plus esthétique et économique).



Systèmes permettant de s'affranchir de boîtes à eaux ou gouttières (chainette, coupe en tête d'EP)

I. OBLIGATIONS ARCHITECTURALES

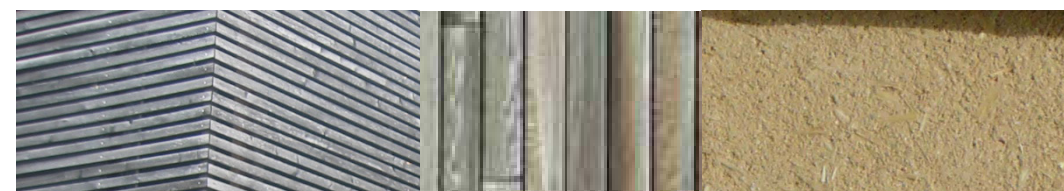
8. Choix des matériaux



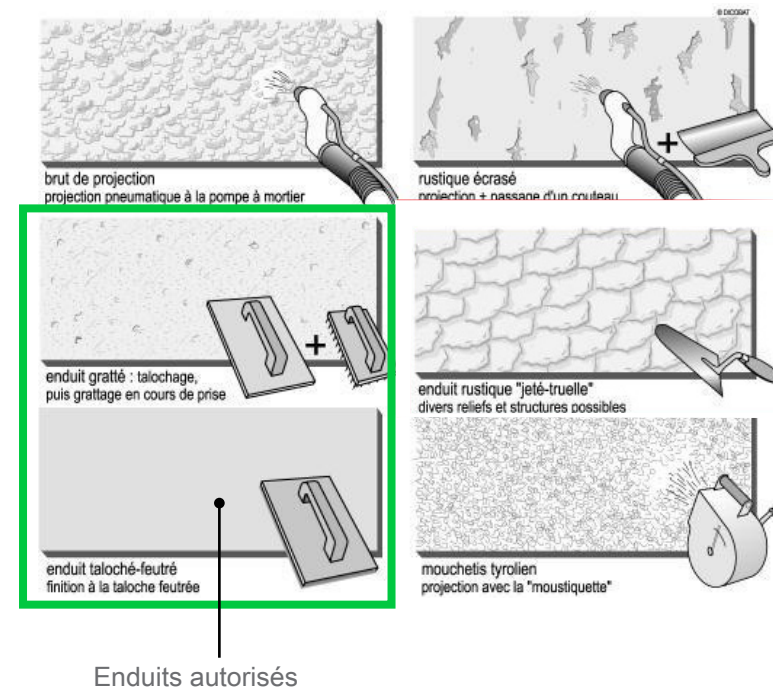
Le choix des matériaux de construction doit être effectué de manière attentive. En effet, le fait de privilégier des matériaux sains assure des conditions optimales de confort, de santé et de longévité des logements.

Dans cette perspective, les matériaux à préconiser sont (liste non exhaustive) :

- maçonnerie enduite (3 couches minimum si ce n'est pas un enduit monocouche hydraulique) ,
- enduits à base de matériaux naturels : chaux aérienne, chanvre, paille
- terre cuite ou crue
- béton (matricé, lissé, teinté dans la masse...)
- bardage en bois (peint, thermolaqué, autoclavé naturel)
- bardage métallique
- bardages type éternit et polycarbonate



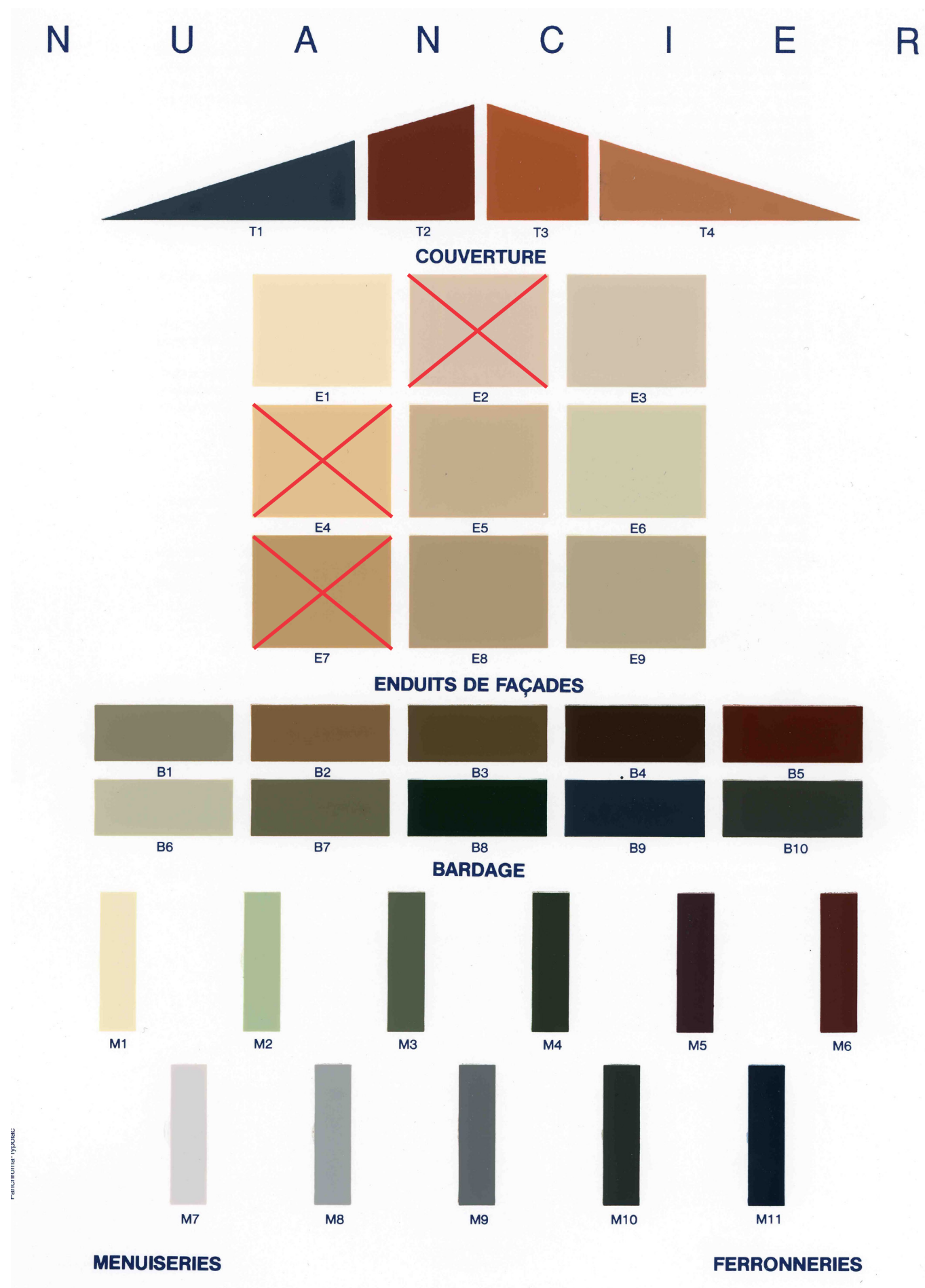
Enduits et matériaux naturels, bois, terre/paille



L'utilisation d'autres matériaux nouveaux et performants au plan énergétique est encouragée, à condition d'en démontrer la fiabilité.

Les matériaux proscrits (liste non exhaustive) :

- enduit à base de plâtre, hydraulique et aérien avec 1 seule couche
- enduit de finition rustique (cf illustration)
- bardage en PVC
- matériaux reconstitués, pastiches, imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois...),
- utilisation à nu de matériaux prévus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaing brut, carreaux de plâtre...)
- briques de parement



I. OBLIGATIONS ARCHITECTURALES

9. Gamme chromatique, nuancier

L'utilisation de la couleur sur les façades doit être justifiée par la volumétrie du projet ou les matériaux utilisés (peintures aux pigments naturels).

De même, les teintes des huisseries et menuiseries devront être en harmonie avec le reste des façades.

A ce sujet, il est important de s'interroger sur le rapport entre les couleurs de la construction et son environnement (existant et en construction).

Le choix des couleurs est soumis au regard de l'urbaniste du projet pour juger de la cohérence entre toutes les architectures en construction sur le nouveau quartier.

Certaines teintes issues du nuancier de Maine et Loire sont interdites (cf illustration).

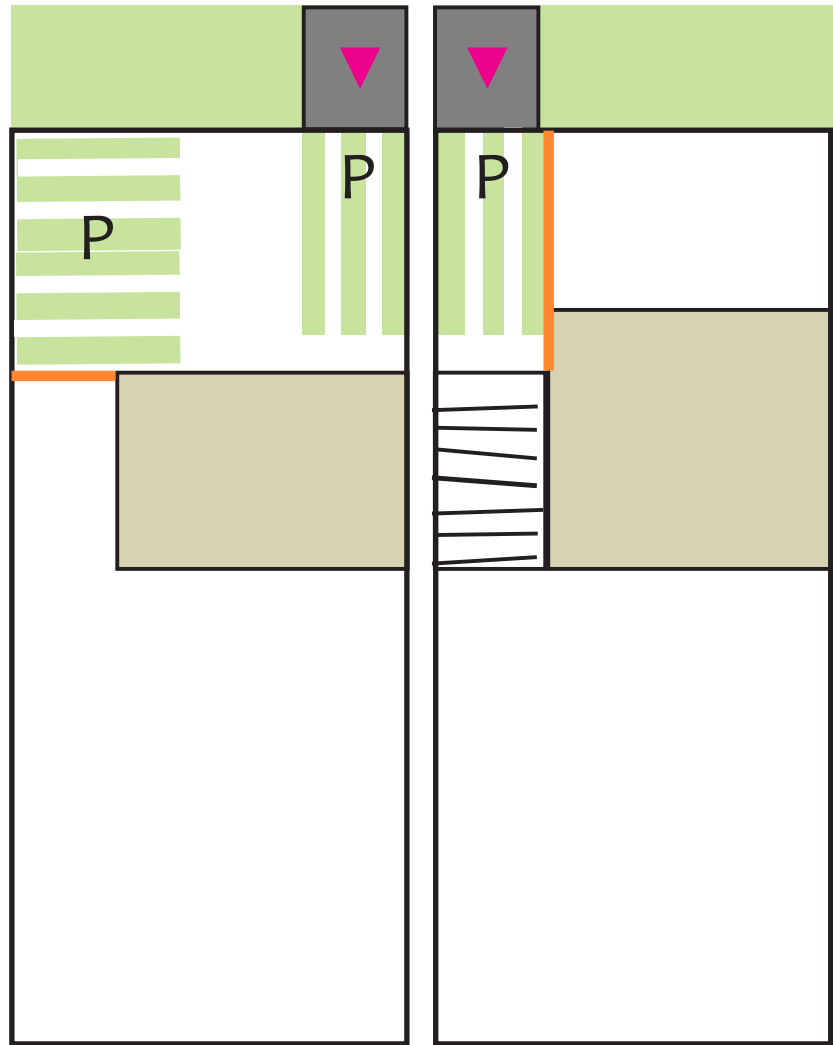
TABEAU DE CORRESPONDANCE AVEC LE NUANCIER 49

ENDUIT DE FAÇADES

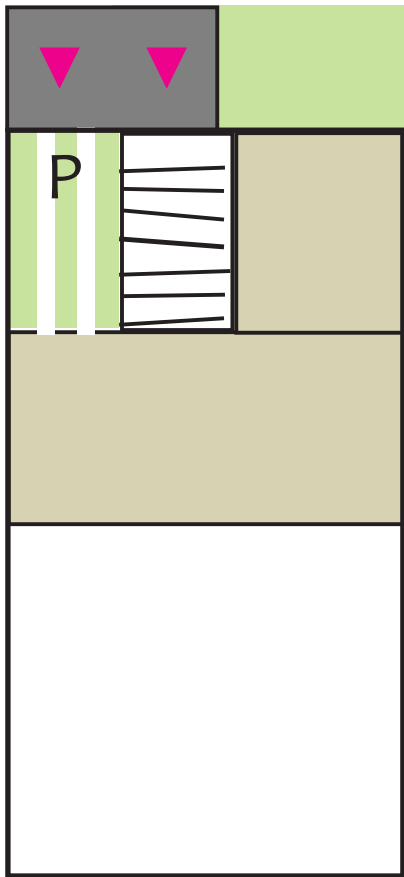
NUANCIER	PAREX	WEBER & BROUTIN	EGID	PRB	VPI	St Astier
E1	O30 beige orangé	016 ton pierre	005 ton pierre	026 azay le rideau	1024 roche	
E2	R20 rose perle	222 beige rosé	222 terre rosée		45 vieux rose	teinte 22F
E3	T10 greige	203 cendre beige clair	105 cendre beige	757 gibralt	912 gris beige	
E4	R40 pétale rose	040 rose rouge	073 rose rouge	104 calédonie	60 terre clair	
E5	T90 terre rosée	086 ocre rose	275 greige	020 val de loire	1033 beige sable	teinte 29M
E6	T80 beige	reige soutenu 212 terre	269 tuffeau vert	012 vallée de sévre		
E7	Q70 rose clair	204 rose doré	186 orange pastel	047 champagne	70 brun clair	teinte 25
E8		215 ocre rompu	085 marron	518 kenya	40 chamois	
E9	T60 terre feutrée	105 brun vert	201 brun vert	040 cevennes		

PRINCIPE DE FONCTIONNEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENTS (non exhaustif) :

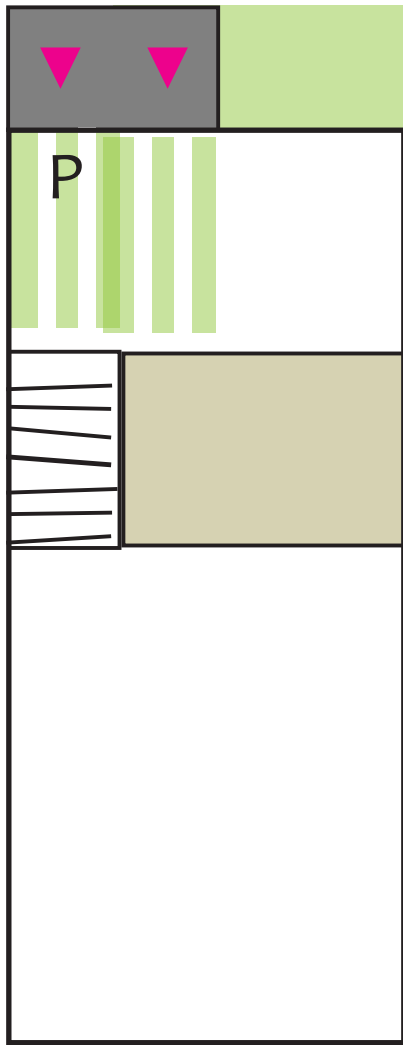
Emprise publique



illustrations d'implantation du stationnement sur les parcelles 9/10/11



illustrations d'implantation du stationnement sur les parcelles 5/6/7/8



illustrations d'implantation du stationnement sur les parcelles 1/2/3/4

II. AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS

1. Les accès à la parcelle, le stationnement

Chaque parcelle possède un accès unique (mutualisé piétons/véhicules) de largeur identifiée au plan de composition (PA4) et au plan masse illustratif (PA9) du permis d'aménager.

Les aires de stationnements se situeront en façade avant côté espace public.

Chaque parcelle (hors logements sociaux) possède à minima 2 places de stationnements hors garage. Pour les parcelles 1 à 4 et 9 à 12, il est possible de garer jusqu'à 4 voitures y compris le garage ; pour les parcelles 5 à 8, le nombre de places est limitées à 3 y compris le garage.

Au moins 1 place aérienne non close (pergolas ou carport non autorisée) en entrée de parcelle est demandée afin de ne pas avoir de front bâti.

Le garage, la pergola doivent être traités en harmonie avec l'architecture des logements. Ils font partie d'un tout cohérent (volumétrie, matériaux...)

Exemples de «carport/pergolas couverte» intégrés à la volumétrie générale du projet



II. AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS

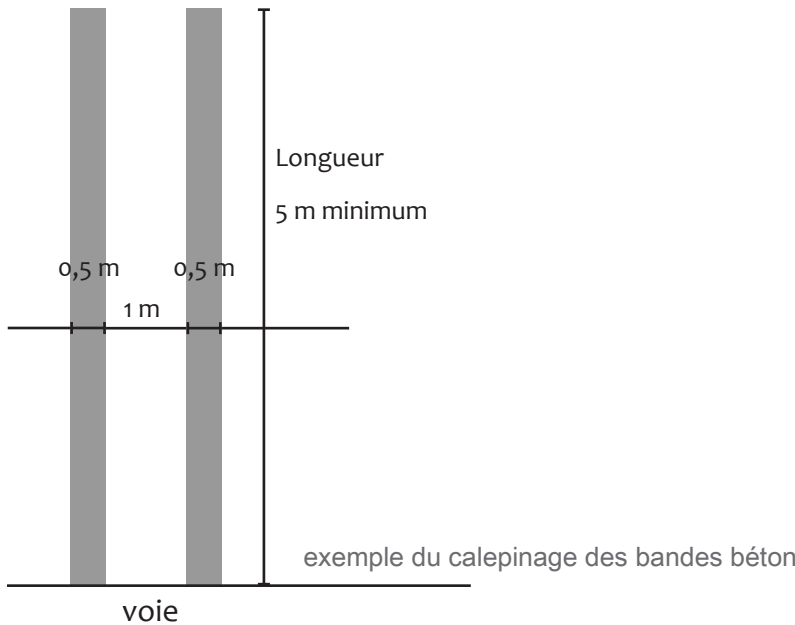
1. Les accès à la parcelle, le stationnement

Dans un souci de réduction d'imperméabilisation des sols, d'une manière générale, **tous les matériaux à base de produits hydrocarbonés sont proscrits (enrobés noirs, enrobés granulats clairs, enrobés colorés, asphaltes, etc.).**

Les places de stationnement aériennes pourront être traitées de la manière suivante (liste non exhaustive) :

- bandes roulantes béton
- pavés joints enherbés, dalles enherbées
- grave concassée beige
- gravillons de teinte claire sur nid d'abeille
- stabilisé renforcé à la chaux ou au ciment
- terre pierre...
- béton drainant

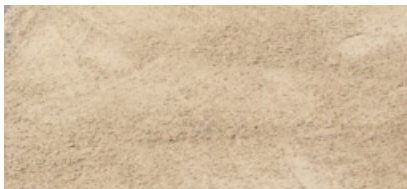
D'autres matériaux pourront être envisagés s'il présentent un intérêt justifié et en cohérence avec les aménagements prévus sur les espaces publics. Dans ce cas précis, l'avis de l'Urbaniste sera requis.



Pavés joints enherbés



Grave concassée



Stabilisé, gravillons, dalles enherbées.... des matériaux drainants s'inscrivant dans le carcatère champêtre de Tigné



II. AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS

2. La gestion des limites

Pour créer un environnement verdoyant sur l'espace public, une haie vive sera plantée par l'aménageur le long des cheminements piétons et de l'espace vert récréatif.

Il est demandé une grande attention aux particuliers dans le traitement des clôtures, celles-ci ne sont pas obligatoires mais réglementées.

En limite du domaine public, elles seront traitées ainsi :

- Grillage type « grillage à mouton » en acier galvanisé à maille carrée non plastifié d'une hauteur de 1.50m sur poteaux ronds en bois.

En limite séparative, elles seront traitées ainsi :

- Grillage type « grillage à mouton » en acier galvanisé à maille carrée non plastifié d'une hauteur de 1.50m sur poteaux ronds en bois.

Il sera possible de mettre des panneaux bois d'une hauteur de 1.80m dans la continuité du bâti côté jardin sur une longueur maximale de 4m. Le reste du linéaire de clôture sera de 1.50m en grillage type « grillage à mouton » en acier galvanisé à maille carrée non plastifié sur poteaux bois.

Les portails et portillons en limite de propriété sont interdits. Ils devront être implantés en limite intérieure des enclaves de stationnements dans la continuité du bâti et seront d'une hauteur maximale de 1.50m.

- Clôture privative (1.50m) en limite du domaine public
- Clôture privative (1.50m) en limite séparative
- Emplacement suggéré des panneaux bois (1.80m) sur la base du plan masse illustratif
- Emplacement suggéré des portails et portillons (1.50m) sur la base du plan masse illustratif

II. AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS

2. La gestion des limites

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais réglementées.

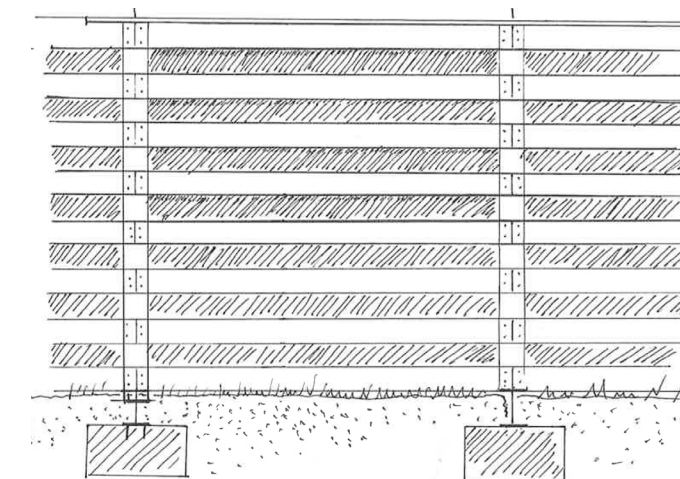
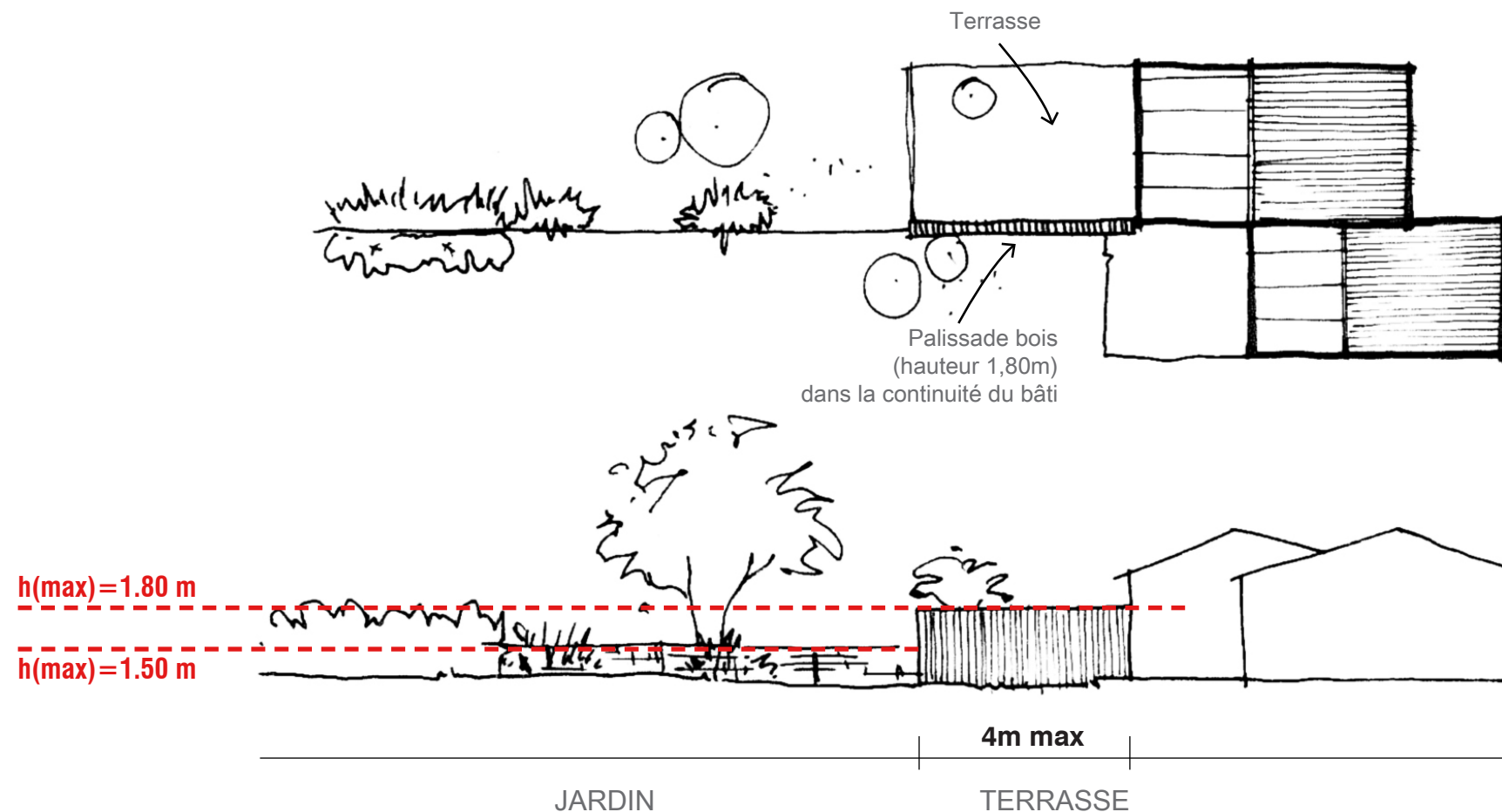
Illustrations des types de clôtures envisagées sur le quartier, support privilégié de plantes grimpantes et d'embellissement végétal



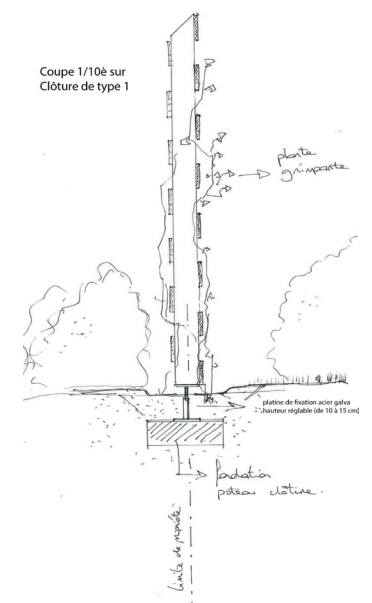
Clôtures en limite du domaine public et séparative



Clôtures en limite séparative sur 4m maximum de long dans la continuité du bâti



Modèle en autoconstruction
poteau bois section carrée 10X10 +
planches bois 10X1.5cm disposés en quinconce
hauteur 1.80m
(bois classe 4, autoclavé)



PRESCRIPTIONS ET PRÉCONISATIONS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

COMMUNE DE TIGNE (49) - LOTISSEMENT DU POINT DU JOUR



Fraxinus Ornus
(frêne)



Prunus Avium
(cerisier d'ornement, pommier d'ornement...)



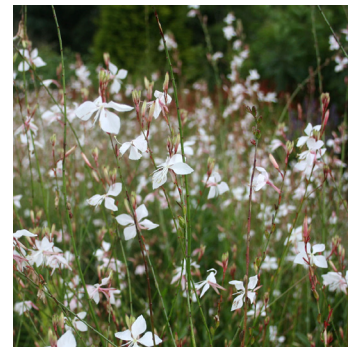
Arbres de haute tige



Cornus Alba
(cornouiller sanguin)



Rosa Canina
(églantier)



Gaura Lindheimeri
(gaura)



Abelia Kaleidoscope
(abelia)

Haie mélangée



Euphorbia Ceratocarpa
(euphorbe)



Carex Elata
(laiche)



Hemerocallis
(hémérocalle)



Juncus Inflexus
(jonc)

Vivaces dans noues, fossés

II. AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS

3. La palette végétale sur domaine public

Les haies prévues sur le domaine public seront mélangées d'arbustes persistants et caducs afin de garantir un filtre visuel même en hiver.

D'une manière générale, les espèces fructifères choisis seront comestibles afin d'éviter les intoxications.

Haie mélangée à port libre
h max 2m
L 1.40m

Arbres de haute tige
H max 10m

Vivaces dans noues
et fossés

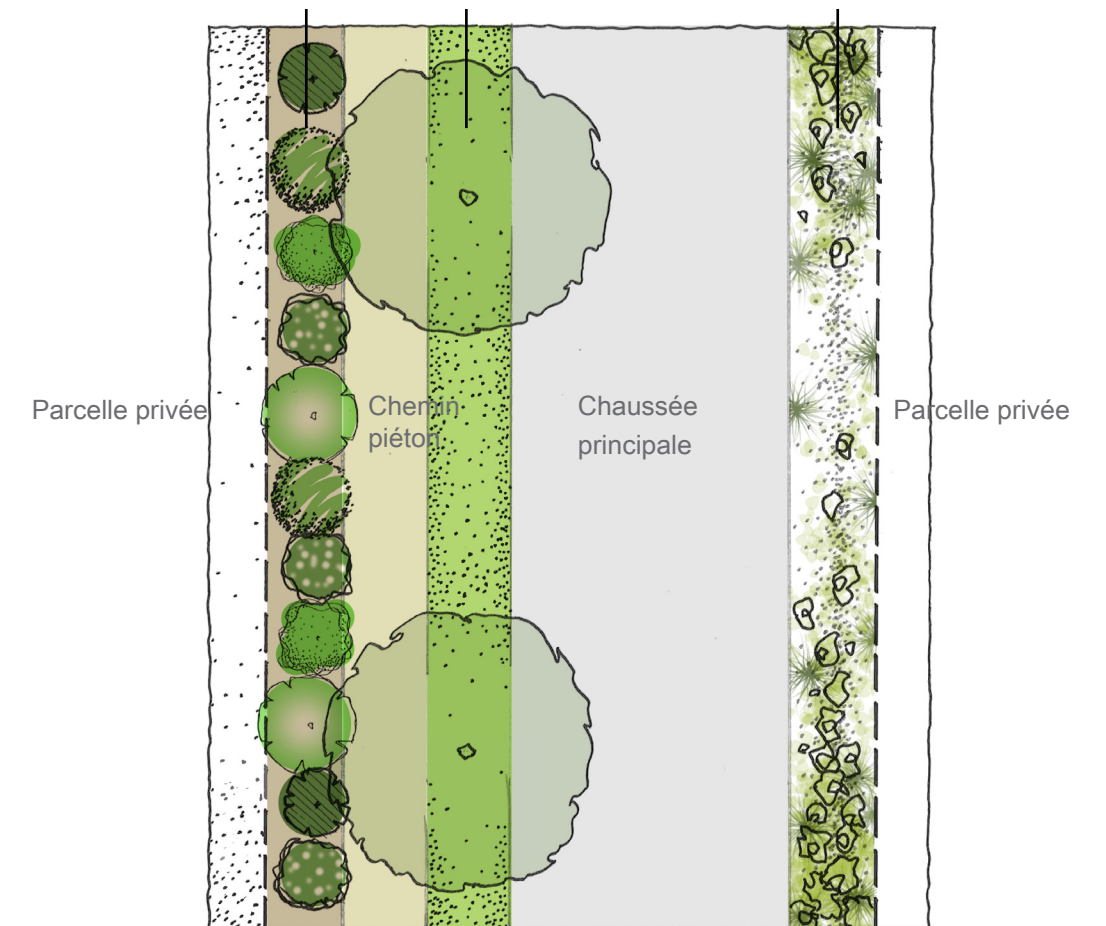


Schéma de principe des plantations



Les fruitiers font échos à ceux déjà présents sur la commune Tigné, ils permettent d'apporter de jolies floraisons au printemps, de belles couleurs en automne...



Cerisier et prunier



Cognassier



Pommier

II. AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS

4. La palette végétale sur domaine privé

Afin d'enrichir le cadre végétal du quartier du Point du Jour, les espaces libres de construction devront être aménagés. Ils représenteront au moins 30% de la surface du terrain d'assiette de la construction et seront plantés d'au moins un arbre fruitier.

Pour exemple (liste non exhaustive) :

- pommier
- poirier
- prunier
- cerisier
- cognassier

L'implantation de l'arbre sera réfléchi en fonction de l'ensoleillement de la parcelle, de sa relation au voisinage, de son rapport aux pièces de vie.

Pour exemple, des arbres caducs plantés en façade les plus ensoleillées du logement, permet de créer un masque solaire en été et de participer au rafraîchissement du logement.

Les arbres tiges tels que : conifères, palmiers, bouleau, peuplier sont proscrits

Les haies monospécifiques de type résineux (tuyas), laurier palme, eleagnus sont proscrites.

II. AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS

5. Les abris de jardin, la récupération des eaux pluviales

Le plan masse illustratif prévoit, pour chaque parcelle, une zone pour l'implantation des abris de jardin si l'acquéreur décide d'en poser un. Généralement en fond de parcelle et en limite séparative, il est un espace de rangement supplémentaire pour l'outillage de jardin et un support de récupération des eaux pluviales.

Les matériaux autorisés pour les abris de jardins sont le bois et le métal. La volumétrie devra être simple et épurée, **les toitures en croupes (4 pentes) sont interdites.**

L'emprise de ces annexes ne peut excéder 12m² et seront implantées dans une bande de 3m de large maximum, la hauteur extérieure du faitage sera de 2.10m avec des toitures à faible pente (30%max).

Les cabanes à imitation kiosque, cottage, chalet sont interdits.





II. AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS

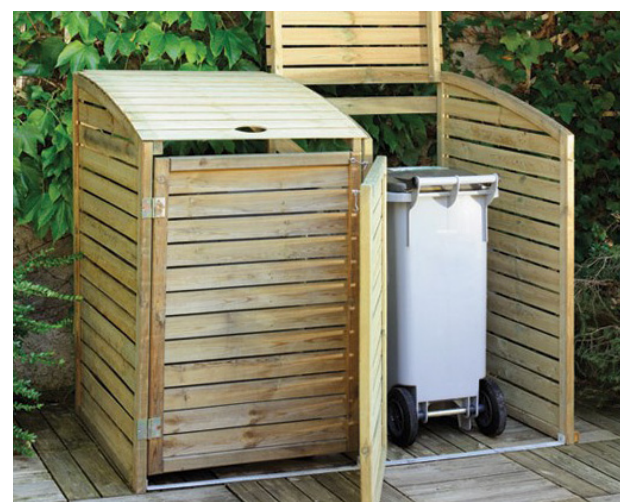
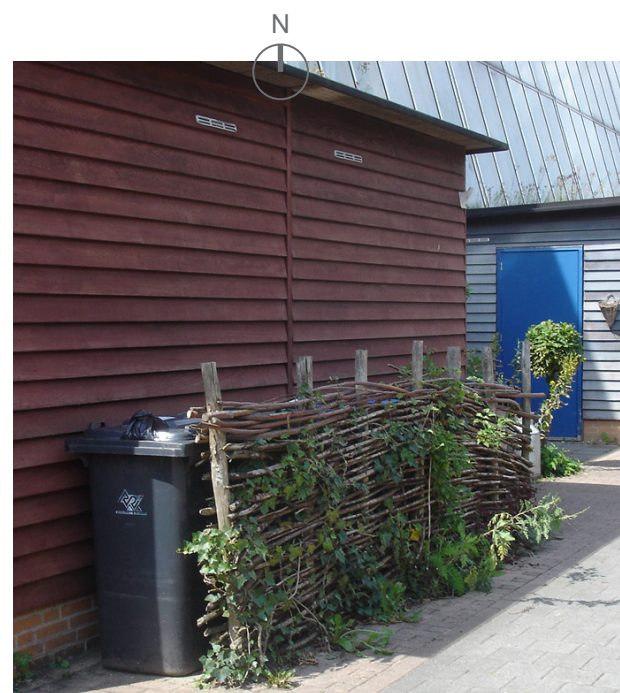
6. Plan d'implantation des abris de jardins et du fruitier demandé

Lorsque la fonction de rangement d'outillage de jardin n'est pas mutualisée avec le garage, l'implantation des abris de jardins doit se prévoir en arrière de parcelle et ne pas donner sur l'espace public.

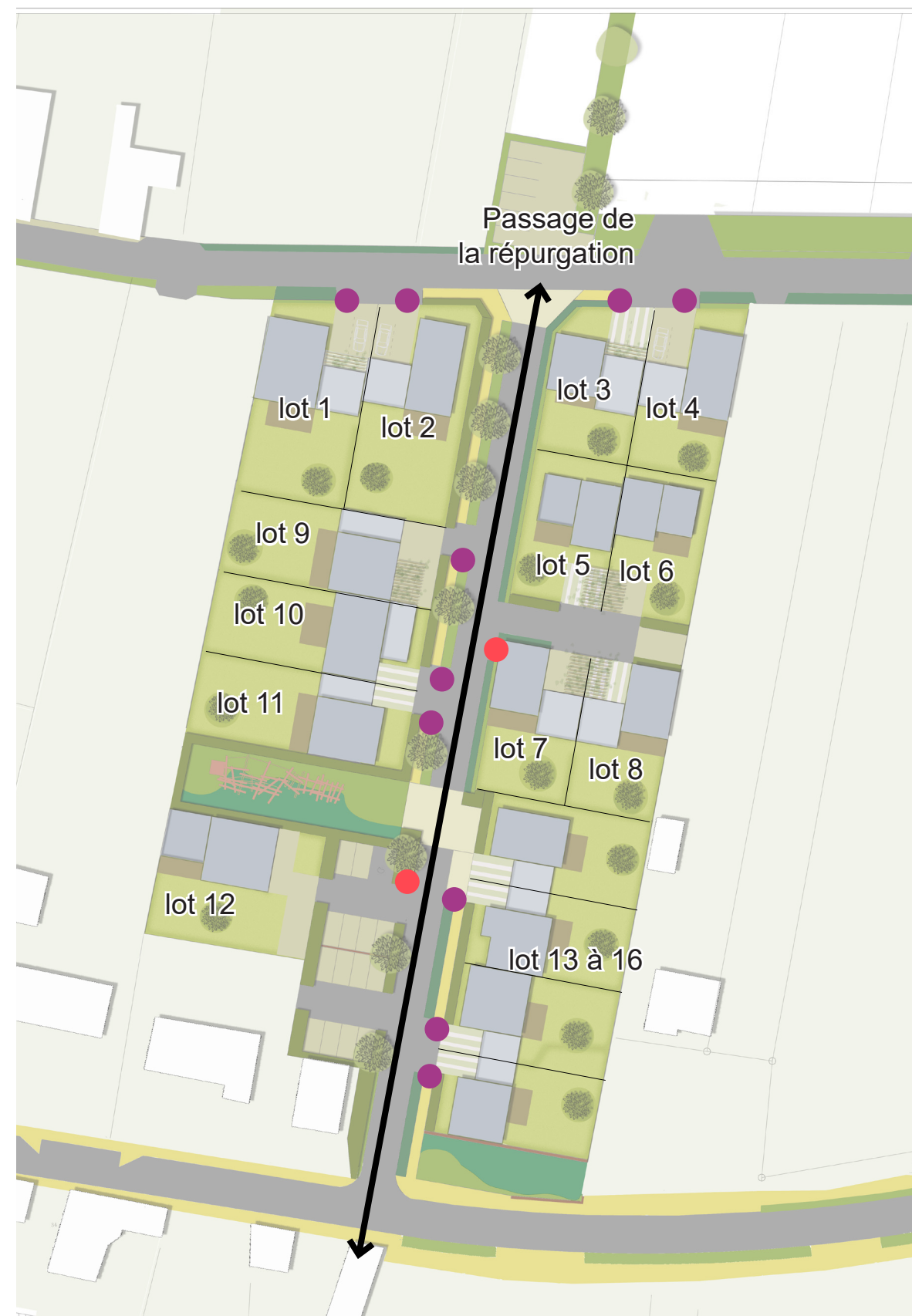
Certaines parcelles (lot 5/6/7/8) de par leur superficie devront intégrer les abris de jardins dans leur garage.

A titre indicatif, un plan d'implantation des abris de jardins.

- Arbre fruitier demandé (emplacement à titre indicatif)
- Abris de jardins max12m2



Illustrations d'aménagements à la parcelle pour dissimuler les bacs d'ordures ménagères



7m

II. AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS

7. La gestion des déchets

Lorsque que la gestion du ramassage s'effectue au porte à porte, l'intégration des bacs est gérée à la parcelle :

- Un espace entre la clôture et l'habitation est aménagé pour dissimuler les bacs.
- Un espace de rangement des bacs est prévu dans l'architecture de la maison (garage)

Certaines parcelles (5/6/7/8/12/13) nécessitent une gestion du ramassage par point d'apport volontaire, l'acquéreur aura la nécessité de ramasser ses bacs dès le passage de la répurgation afin de ne pas les laisser sur l'espace public.

Compostage individuel

Il est rappelé qu'une gestion des déchets organiques (d'origine animale et végétale) est possible à l'échelle individuelle au travers de composteurs dont l'utilité première est de diminuer les volumes de déchets domestiques ainsi que les coûts liés à la collecte et au traitement.

Il sert également à produire un compost revalorisable pour amender le jardin et les plantations.

- Point de collecte individualisé
- Point de collecte regroupé

PRESCRIPTIONS ET PRÉCONISATIONS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

COMMUNE DE TIGNE (49) - LOTISSEMENT DU POINT DU JOUR

LA RT 2012 c'est quoi ?

Née suite au premier choc pétrolier, la Réglementation Thermique fixe le niveau de performance énergétique réglementaire minimal que doit respecter un bâtiment.

La RT2012 répond aux objectifs du Grenelle de l'Environnement et sa loi de programmation du 03/08/09 qui généralise les bâtiments basse consommation dans le neuf. Aussi toutes les constructions neuves devront présenter, en moyenne, une consommation d'énergie primaire (consommation conventionnelle produite par les centrales, tenant compte des pertes de distribution et transformation) inférieure à 50 kWh/m²/an.

LES POINTS CLES DE LA REGLEMENTATION :

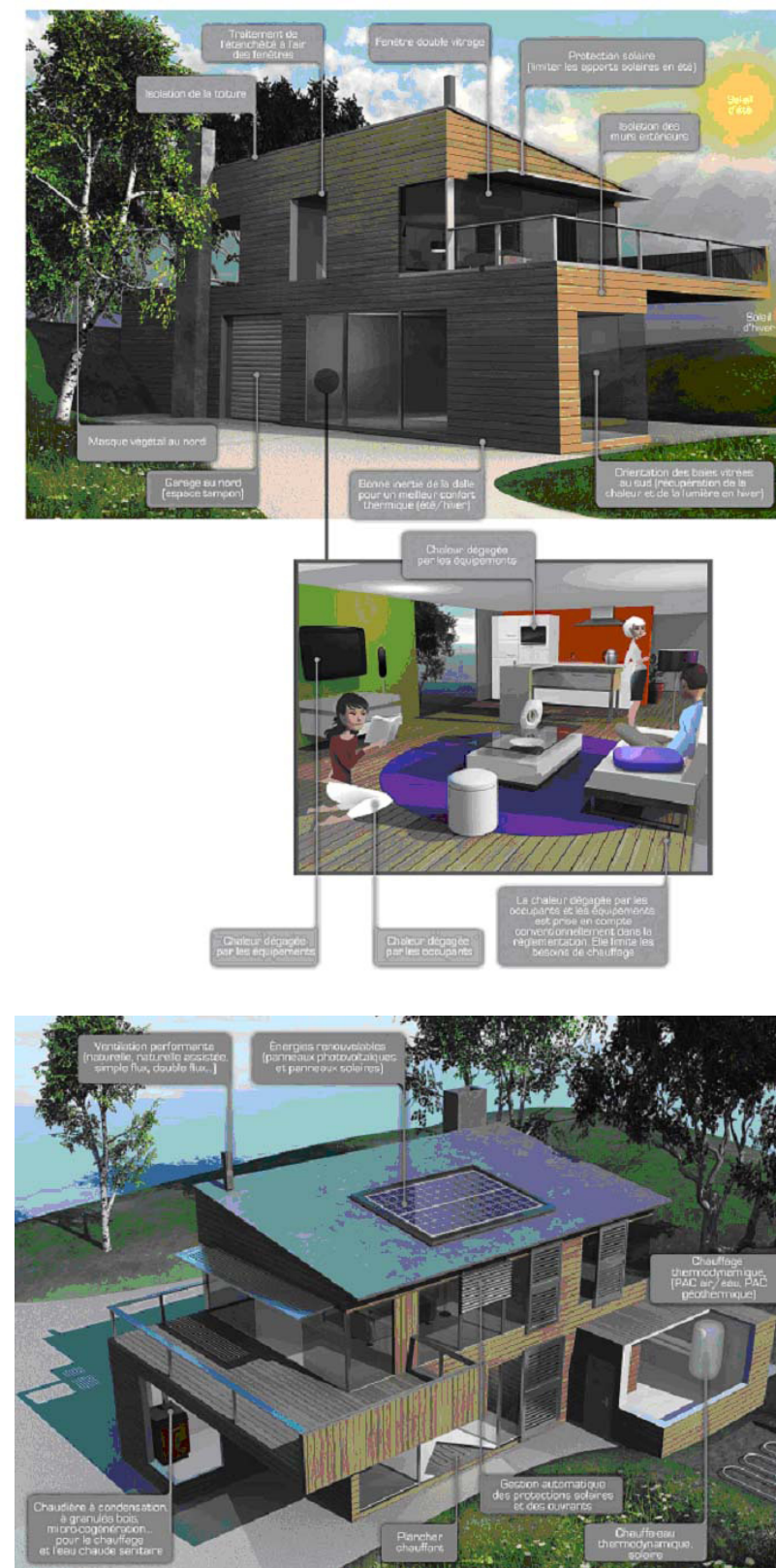
Limitier les besoins énergétiques du bâtiment par une conception bioclimatique

L'exigence d'efficacité énergétique minimale du bâti est définie par le coefficient « Bbiomax » (besoins bioclimatiques du bâti). Cette exigence impose une limitation simultanée du besoin en énergie pour les composantes liées à la conception du bâti (chauffage, refroidissement et éclairage), imposant ainsi son optimisation indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre.

Des équipements performants pour une consommation énergétique réduite

L'exigence de consommation conventionnelle maximale d'énergie primaire se traduit par le coefficient « Cepmax », portant sur les consommations de chauffage, de refroidissement, d'éclairage, de production d'eau chaude sanitaire et d'auxiliaires (pompes et ventilateurs). Conformément à l'article 4 de la loi Grenelle 1, la valeur du Cepmax s'élève à 50 kWhEP/(m².an) d'énergie primaire en moyenne, modulé selon la localisation géographique, l'altitude, le type d'usage du bâtiment, la surface moyenne des logements et les émissions de gaz à effet de serre pour le bois énergie et les réseaux de chaleur les moins émetteurs de CO2.

Cette exigence impose, en plus de l'optimisation du bâti exprimée par le Bbio, le recours à des équipements énergétiques performants, à haut rendement.



Schémas disponibles sur <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Les-points-cles-de-la.html>

L'ÉTANCHEITE A L'AIR c'est quoi ?

L'étanchéité à l'air d'un bâtiment correspond à la capacité de l'enveloppe du bâtiment à laisser passer de l'air par infiltrations parasites lorsqu'il y a une différence de pression entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment. Cette différence de pression peut résulter du vent, d'une différence de température entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment, ou encore d'un système de ventilation mécanique du bâtiment.

La réalisation d'une bonne étanchéité à l'air est primordiale pour garantir la performance énergétique effective des bâtiments. En effet, l'existence de trous dans l'enveloppe génère des flux d'air traversant non maîtrisés qui viennent en supplément du renouvellement d'air spécifique dû au système de ventilation.

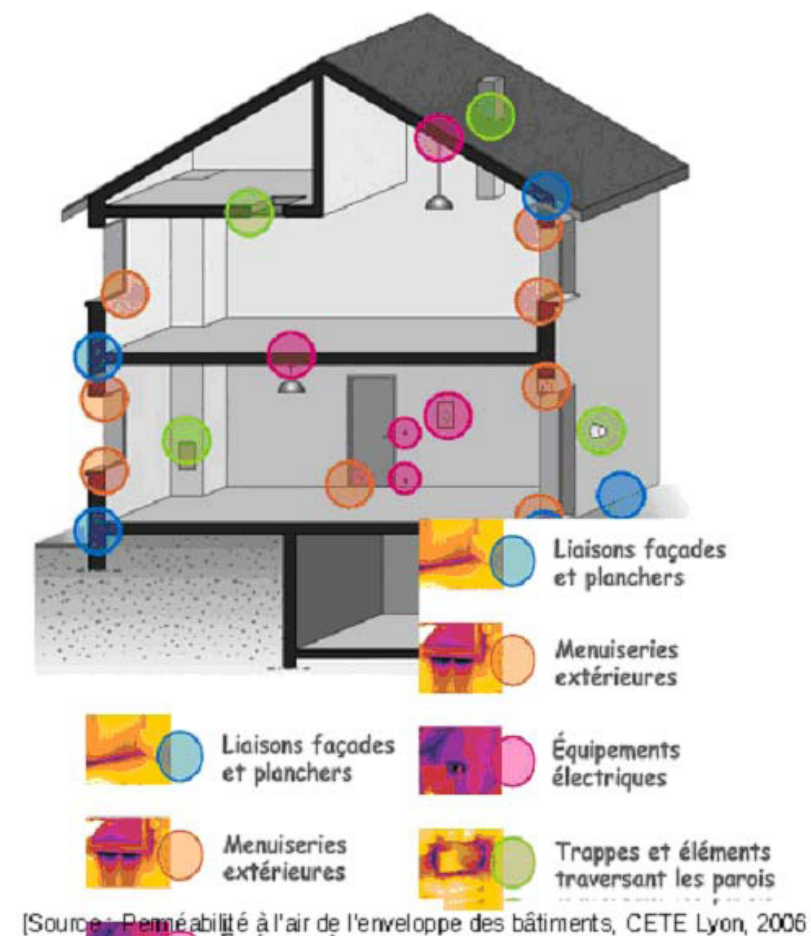
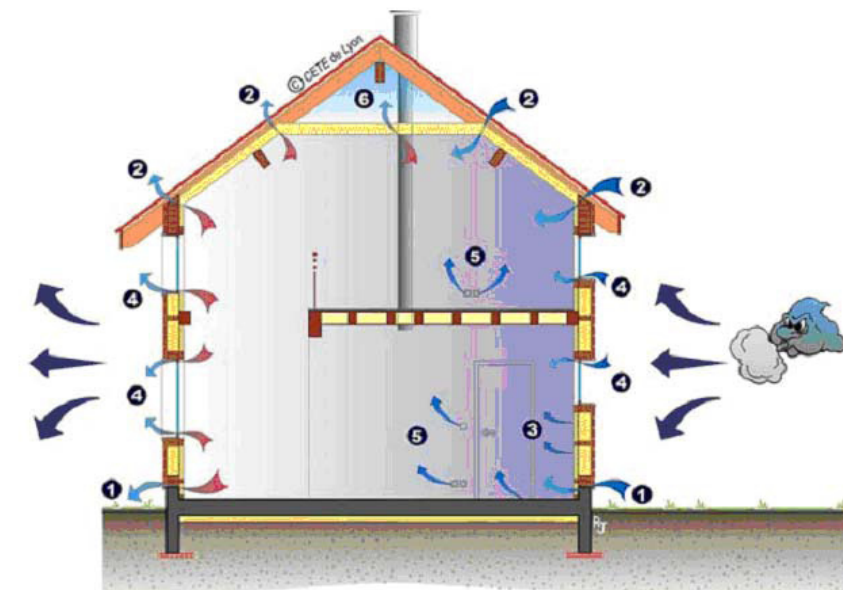
Le test de la porte soufflante :

La RT2012 demande au maître d'ouvrage des performances élevées, et la réalisation de tests permettant de garantir la bonne étanchéité à l'air du bâtiment réalisé.

En particulier, le test dit « de la porte soufflante » est généralisé. Ce test, qui consiste à mettre sous pression le bâtiment grâce à une soufflerie installée sur la porte d'entrée, permet de déceler les éventuels défauts d'étanchéité de l'enveloppe, généralement localisés au niveau des menuiseries extérieures, et plus particulièrement au niveau de la liaison entre le mur et le dormant de la fenêtre.

Dans le secteur de la maison individuelle, deux cas se présentent :

- si le maître d'ouvrage a mis en oeuvre une démarche qualité agréée par l'administration, il doit réaliser le test de la porte soufflante sur un échantillon représentatif de ses constructions, en plus des vérifications qu'il doit réaliser lors des différentes étapes de la construction.
- si le maître d'ouvrage n'a pas mis en oeuvre une telle démarche qualité, il est tenu de réaliser le test de la porte soufflante pour chacune des maisons individuelles construites..



Schémas disponibles sur <http://www.developpement-durable.gouv.fr/L-etancheite-a-l-air-des.html>

VOLET 03

LE SUIVI DU PROJET

Accompagner et encadrer les projets de construction

I. LES OUTILS D'ACCOMPAGNEMENT DU PROJET

1. La marche à suivre pour les acquéreurs, les modalités de suivi
2. La liste des documents à fournir

Etape 1 : réflexion et programme

Il s'agit dans un premier temps de lire le cahier des prescriptions de manière attentive, puis définir un programme, choisir un concepteur et enfin élaborer une esquisse.

Etape 2 : Echanges avec l'architecte urbaniste conseil

> Correspondant : Charlotte Hubert, architecte à forma6

Chaque projet particulier fera l'objet d'échanges téléphoniques et mail avec l'architecte responsable du visa et le dépositaire du permis de construire ,constructeur/architecte/maître d'oeuvre.

Il s'agit d'échanges visant à s'assurer que le projet s'engage correctement au regard de l'ensemble des préconisations.

Etapas 3 et 4 : visa et dépôt du permis de construire

Une fois les remarques prises en compte, le dossier de Permis de Construire sera transmis par mail ou par courrier (1 exemplaire papier sans le cerfa) à :

FORMA6 ARCHITECTURE, URBANISME, PAYSAGE
17 rue La Noue Bras de Fer BP 40137
44201 NANTES Cedex 2 | T 02 40 29 47 25
ou
hubert.charlotte@forma6.net

Dans un délai de quinze jours, l'architecte conseil formulera alors un avis écrit positif sur le projet si celui-ci tient compte des remarques et répond au cahier des prescriptions. Cet avis sera retourné au maître d'oeuvre.

L'ensemble des exemplaires nécessaires pour le dépôt de permis sera à reproduire sur la base de l'exemplaire signé afin d'avoir l'ensemble des reproductions visées.

Le permis de construire peut alors être déposé en Mairie.

ÉTAPE 1 : RÉFLEXION ET PROGRAMME

Lecture attentive du cahier de prescriptions

Définition d'un programme de construction

Choix d'un concepteur (Architecte, maître d'oeuvre, constructeur)

Élaboration d'une esquisse (formalisation des premières orientations de projet)

ÉTAPE 2 : ECHANGES AU STADE ESQUISSE PAR MAIL ET TELEPHONE

Présentation des premières orientations de projet par envoi mail.

Nécessité d'avoir dès le 1er envoi plusieurs éléments graphiques (implantation du bâti sur la parcelle, façades à minima)

Retour par l'architecte urbaniste conseil des compléments à apporter.

Une grille d'analyse reprenant les différents items du cahier des charges sera transmise aux pétitionnaires et maître d'oeuvre afin d'identifier les éléments manquants

ETAPE 3 : VISA DU DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

A la suite des différents échanges, l'architecte urbaniste conseil rédige un avis positif sur le projet si ce dernier répond au cahier des prescriptions.

Le visa est transmis par courrier aux pétitionnaires ou au maître d'oeuvre.

ETAPE 4 : DÉPOT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire est déposé en Mairie accompagné du visa. L'ensemble des exemplaires présentent le tampon et la signature de l'architecte urbaniste conseil.

I. LE SUIVI DU PROJET

2. La liste des documents à fournir par mail

hubert.charlotte@forma6.net

- Plan masse d'implantation légendé
- Notice architecturale (matériaux, couleurs...) et environnementale
- Coupes significatives avec hauteur à l'égout
- Façades et polychromie
- Insertion paysagère
- Etude de calcul thermique RT2012

LISTE DES DOCUMENTS À FOURNIR POUR LE DÉPÔT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Documents cités précédemment et accompagnés :

- du visa architectural rédigé par l'architecte urbaniste du lotissement
- de l'ensemble du dossier visé et tamponné par l'architecte urbaniste du lotissement
- Cerfa