

## MAITRISE D'OUVRAGE

MAIRIE  
1 rue de la Mairie  
35220 MARPIRÉ

## GEOMETRE-EXPERT



**HAMEL ASSOCIES**  
Jean-Jacques HAMEL  
**Géomètre-Expert DPLG**  
28, rue Saint-Georges  
35690 ACIGNE  
Tél. : 02 99 62 52 10  
Fax : 02 99 62 21 67  
[acigne@hamel-associes.com](mailto:acigne@hamel-associes.com)

## MAITRISE D'ŒUVRE VRD



AMÉNAGEMENTS  
URBAINS ET VRD  
ÉTUDES ET CONSEILS

**INFRACONCEPT**  
**Bureau d'Etudes V.R.D.**  
4, rue Carrick-on-Shannon  
35510 CESSON SEVIGNE  
Tél. : 02 99 83 41 76  
[contact@infraconcept35.fr](mailto:contact@infraconcept35.fr)

Octobre 2017

Dossier : 2016 65

## COMMUNE DE MARPIRÉ

## Lotissement des Lavandières



ANNEXE – CAHIER DES RECOMMANDATIONS  
ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

## **PREAMBULE**

Ce présent Cahier des Recommandations Architecturales et Paysagères (CRAP) permet de définir un cadre privilégiant une intégration positive du bâti projeté dans son environnement.

Ce document annexe aux pièces du Permis d'Aménager vient conforter, par quelques précisions et points particuliers, les articles du règlement du lotissement (PA10).

Les futurs acquéreurs de lots devront s'appuyer sur ces 2 pièces (PA10 + CRAP) pour leur projet de construction et d'aménagement.

L'ambition communale étant de proposer un lotissement agréable à vivre en définissant quelques règles afin de garantir une bonne intégration des projets individuels pour une cohésion et un ensemble harmonieux dans cet environnement rural. Il s'agit de suivre une tendance logique d'aménagement tout en gardant une certaine souplesse pour ne pas 'bloquer' des projets architecturaux intéressants, qu'ils soient de type traditionnel ou contemporain.

Le but étant que se dessine une certaine identité de ce lotissement des Lavandières par une cohérence architecturale avec l'environnement paysagé dans lequel il s'inscrit.

Ce CRAP guidera ainsi les futurs acquéreurs de ces 28 lots dans leurs projets de constructions.

Le site présente une topographie particulière ; les projets de constructions et d'aménagement devront bien en prendre compte et s'inscrire de manière adaptée au terrain.

## **ARTICLE 1 – TRAITEMENT DES VOLUMES**

Les aménagements publics de ce lotissement ont été voulus simples, en harmonie avec l'environnement du site, sans trop l'impacter ; les futures constructions et les aménagements attenants devront donc aussi viser la simplicité et l'harmonie.

La simplicité des volumes est à rechercher, les axes d'implantation du bâti devront être cohérents avec les lignes de faîtage (indiquées sur le plan de composition PA4).

Le corps principal s'appuiera de préférence sur un plan rectangulaire et sera de forme simple et pourra être accompagné de volumes secondaires.

En plus de l'orientation privilégiée pour l'apport solaire, dans ses proportions de volumes et dans le traitement de ses baies, la construction doit penser à répondre le plus avantageusement possible aux bonnes performances énergétiques.

Le choix d'une volumétrie doit aussi répondre aux règles de hauteur (art.10 du règlement) et d'aspect extérieur des constructions (règles de l'art.11 du PA10).

Il est préférable de privilégier les ouvertures au Sud et de limiter les ouvertures côté Nord, de faire bénéficier toutes les pièces de lumière naturelle.

Les fenêtres de toits (type velux) devront être encastrées et devront être limitées en nombre. Une vraie fenêtre, une lucarne ou un chien assis sont préférables en termes de qualité de vie dans les pièces à l'étage.

Que le projet soit de type traditionnel ou contemporain, il sera bon d'éviter la multiplication des formes d'ouvertures pour tendre vers des façades harmonieuses et équilibrées.

Les toitures seront simples et esthétiques, particulièrement pour le bâti en limite séparative ; le volume de la toiture devra se raccorder au mieux afin qu'il soit en cohérence avec le projet mitoyen.

Les toitures des constructions principales d'architecture traditionnelle seront en ardoises ou en matériaux présentant la teinte et l'aspect similaire à l'ardoise naturelle.

Les toitures des constructions principales présentant une architecture contemporaine pourront être de pentes faible, en bac acier, zinc ou autre matériaux en cohérence avec l'environnement immédiat et la construction dans son ensemble, ou sous forme de toiture terrasse, végétalisée ou pas, avec acrotère, sachant que ces toitures doivent être réalisées dans les règles de l'art afin d'éviter tout problème d'étanchéité.

## **ARTICLE 2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Le terrain naturel présente un dénivelé donc selon le niveau de la plateforme de leur construction, les acquéreurs devront compenser par un talutage ou la mise en place d'un dispositif de soutènement, de muret. Dans tous les cas, tout aménagement modifiant le terrain naturel dépendant de l'implantation de la construction sera à la charge du propriétaire du lot.

Seul le muret de soutènement répondant à la gestion du dénivelé en entrée de lotissement (talus planté) à l'Ouest du lot 17, est inclus dans l'emprise publique.

Du côté altimétrie,

Afin de maîtriser les différences de niveaux, et de s'assurer d'une certaine cohésion entre les habitations sur une même ligne de bâti, une cote minimale de plateforme de construction est définie sur le plan de composition. Cette cote imposée, avec une tolérance de +50cm, implique la garantie d'une certaine harmonie des constructions dans ce paysage irrégulier et tend à créer une certaine cohérence de rue.

Du côté planimétrie,

L'idéal est une implantation de la construction le plus au Nord de la parcelle afin de dégager la façade et un maximum de jardin exposé Sud.

Le parti d'accoler la construction sur une limite séparative est aussi à privilégier pour garantir un accès plus large sur l'arrière et accoler un garage permet l'éloignement des pièces de vie et de l'éventuelle terrasse du voisinage, garantissant ainsi l'intimité de chacun.

## **ARTICLE 3 – MATERIAUX ET TEINTES**

Les matériaux de façade de la construction ainsi que des murs et murets seront soit :

- un enduit traditionnel sur le ton des maçonneries locales, en harmonie avec celles-ci
- un parement bois ou brique
- une maçonnerie de pierre.

Les menuiseries extérieures peuvent être en bois peint, en PVC ou en aluminium thermolaqué, à préciser dans le Permis de Construire.

Quant aux teintes, elles seront discrètes permettant une bonne intégration dans le cadre environnant. Une couleur moins neutre peut être affichée en touche ponctuelle, sur un détail architectural ou sur un volume secondaire par exemple.

La couleur proposée sera soumise à la mairie pour avis.

## **ARTICLE 4 – ANNEXE**

Chaque lot a la possibilité d'implanter plusieurs bâtiments annexes mais en respectant une emprise au sol cumulée de 50m<sup>2</sup> (par exemple : un carport de 30m<sup>2</sup> pour 2 places de stationnement + une remise de 20m<sup>2</sup>).

Une implantation du bâtiment annexe, type abri de jardin, est possible en dehors de la zone de constructibilité principale, en fond de lot (voir sur plan de composition) mais tout en respectant la règle de construction en limite séparative (en limite ou à une distance supérieure à 3m de la limite du fond de lot).

Chaque annexe construit doit être traité en harmonie avec le bâti principal. Il doit être discret, composé de matériaux de bonne qualité et entretenu et respecter les hauteurs prescrites dans le règlement.

L'annexe type remise ou abri de jardin en PVC est interdit.

Chaque projet de construction d'une annexe doit être intégré au Permis de Construire ou en DP si construction ultérieure.

## **ARTICLE 5 – AMENAGEMENT EXTERIEUR - VEGETATION**

Le stationnement de 2 véhicules est obligatoire sur chacun des lots (indiqué 'entrée de lot' sur le plan de composition), cet espace doit rester ouvert sur la rue et peut, éventuellement, être couvert d'un style carport.

Il est conseillé de traiter cet espace en revêtement perméable, de type sable stabilisé, béton drainant, dalles gazon, bandes de roulement béton alternées avec du gazon, alvéoles de gravillons ou engazonnées, pavage, graviers, gazon renforcé ...

Les clôtures privatives pourront être sous forme de haie végétale, accompagnée ou pas d'un grillage. La haie végétale champêtre libre est composée d'arbustes rustiques au feuillage caduc et persistant. Une haie libre favorise le développement de plusieurs espèces mélangés et plantés en quinconce, elle garantit un aspect champêtre s'harmonisant avec le cadre végétal environnant.

Les haies mono-spécifiques de type thuyas ou laurier palme ou de conifères sont proscrites.

Quant à l'espace libre de construction sur la parcelle privative, il est conseillé d'y planter des arbres isolés, en respectant une distance minimale de 2m par rapport aux limites séparatives.

Il s'agit d'aménager un espace paysager de qualité en harmonie avec le site environnant.

Un portillon peut être prévu dans la clôture pour un accès direct à l'espace vert ou au cheminement piéton mitoyen. D'une largeur maximum d'1.20m, il sera simple et sobre, en structure bois ou métal peint ou à claire voie (le PVC est interdit), il s'ouvrira vers l'intérieur de la parcelle.

Les coffrets et boîte aux lettres de chacun des lots seront intégrés dans la clôture, dans la haie ou dans un muret technique.

Il est conseillé la mise en place d'un principe de récupération des eaux pluviales en aval des gouttières pour l'arrosage du jardin ainsi que la création d'un système de compost individuel, limitant ainsi les déchets dans les bacs.

**Proposition de composition de haie en limite de propriété, en façade de lot, sur rue et en limite séparative :**

Qu'elle soit sur rue ou en limite de propriété, la haie peut présenter des visages différents, composés de différentes essences, d'arbustes caducs et persistants.

La hauteur maximale de la clôture sur rue en façade de lot autorisée étant de 1.40m, la haie arbustive sera privilégiée et composée des essences suivantes (liste non exhaustive) :

arbustes persistants	arbustes caducs
Aucuba japonica Euonymus japonicus 'Aureomarginatus' Phormium tenax Prunus laurocerasus 'Otto Luyken' Pieris 'Flaming Silver' Ceanothus X 'Burkwoodii' Choisya ternata	Salix purpurea 'Nana' Berberis thunbergii 'Harlequin'  Deutzia gracilis Spirea japonica Spirea thunbergii Viburnum opulus 'Compactum' Weigela florida  Buddleja favidii 'nanho purple' Fuchsia Potentilla fruticosa Vitex agnus castus Spirea X Bumalda  Symphoricarpos X doorenbosii 'Magic Berry'

La hauteur maximale de la clôture en limite séparative et sur rue (hors côté façade de lot) autorisée étant de 1.80m, il peut être planté des haies vives composées d'essences suivante (liste non exhaustive) :

arbustes persistants	arbustes caducs
Abelia grandiflora Berberis linearifolia 'Orange King' Cotoneaster franchetti Prunus lusitanica Buxus sempervirens Phyllostachys	Corylus avellana 'Purpureza' Corylus avellana Acer negundo Corylus avellana 'Purpureza' Calycanthus floridus Forsythia Chaenomeles speciosa Deutzia X Magnifica Ribes sanguineum Syringa vulgaris Chaenomeles speciosa Deutzia X Magnifica Ribes sanguineum Syringa vulgaris Leycesteria formosa