

# Commune de LA CHAPELLE CHAUSSEE ZAC du Chemin Neuf

## TRANCHE 1

# CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES DES MAISONS INDIVIDUELLES

septembre 2023

<b>A. Préambule.....</b>	<b>1</b>
<b>B. Plan de la tranche 1 .....</b>	<b>2</b>
<b>C. Préconisations architecturales .....</b>	<b>3</b>
1. Implantation.....	3
2. Altimétrie .....	3
3. Largeur pignon .....	4
4. Hauteur façade .....	4
6. Revêtement de façade .....	4
7. Toitures .....	5
8. Ouvertures .....	5
<b>D. Préconisations paysagères et environnementales .....</b>	<b>6</b>
9. Stationnement .....	6
10. Aménagements extérieurs .....	8
11. Abri de jardin .....	11
12. Energie/Environnement .....	11
13. Plantations.....	11
<b>E. LISTE DE VEGETAUX PRECONISES .....</b>	<b>12</b>

## A. Préambule

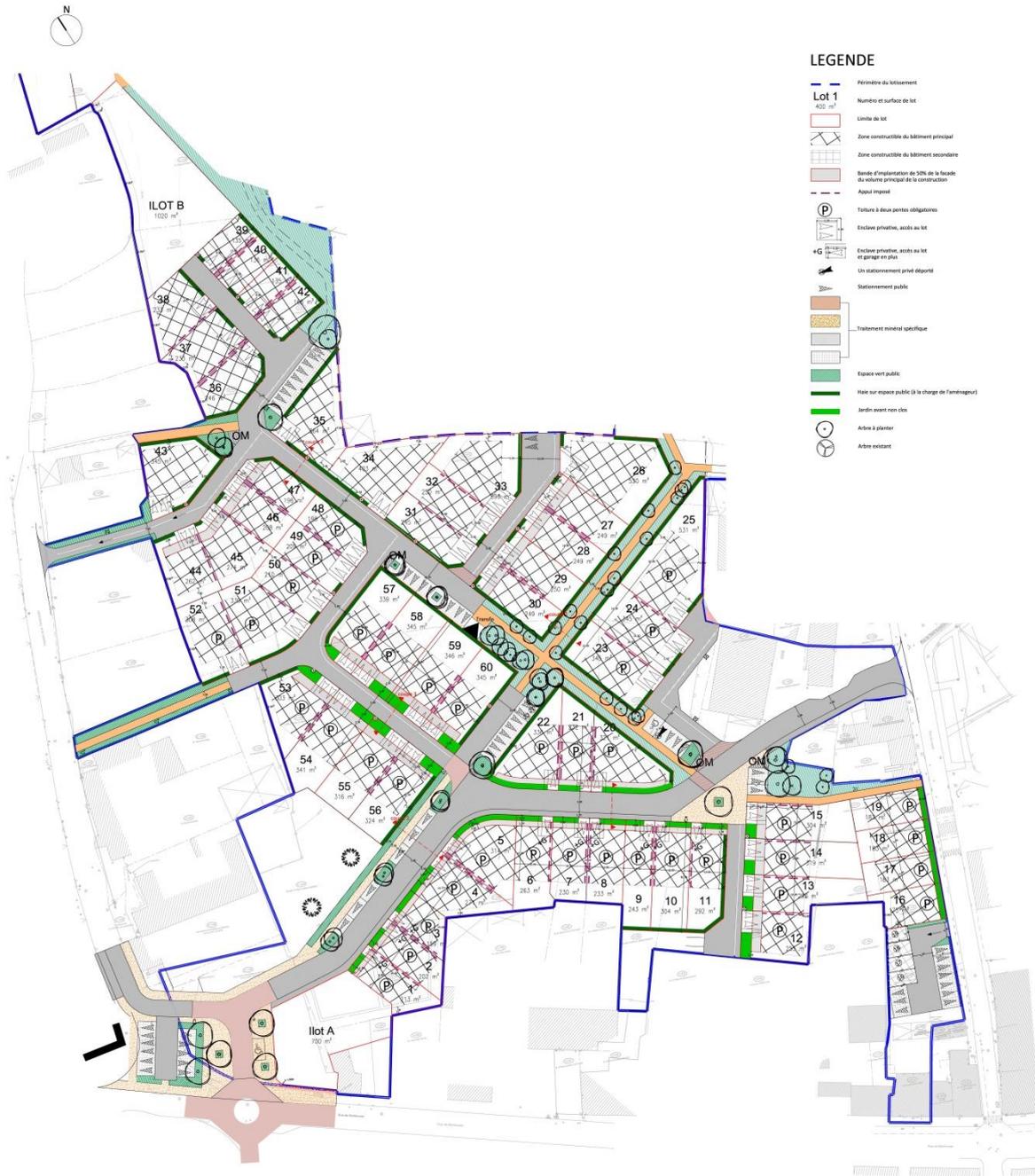
La commune de LA CHAPELLE CHAUSSEE est inscrite dans un paysage de qualité avec des constructions régies depuis son origine par le respect d'une architecture s'inscrivant dans la tradition du bocage rennais. Dans le cadre de la ZAC du Chemin Neuf, la volonté est d'assurer une continuité avec l'architecture du centre bourg. L'objectif est de réaliser des projets avec des volumétries et des couleurs en harmonie avec celles déjà existantes.

Les constructions de cette opération d'aménagement sont soumises aux règles du document d'urbanisme en vigueur consultable notamment en mairie. La réglementation générale du PLUi est complétée par les dispositions particulières du présent cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales (CPAPE) qui précise à l'échelle du lot les principales conditions d'implantation des futures constructions, les accès, les modalités de stationnement, ....

Le CPAP vient expliquer et compléter les intentions et ambitions recherchées dans ce nouveau quartier. Il précise les modalités de réalisation des projets de constructeurs à l'intérieur de la ZAC.

**Le présent (CPAPE) est applicable aux maisons individuelles. Les collectifs sont soumis au PLUi.**

## B. Plan de la tranche 1



### LEGENDE

- Périmètre du lotissement
- Lot 1**  
420 m<sup>2</sup>
- Numéro et surface de lot
- Limite de lot
- Zone constructible du bâtiment principal
- Zone constructible du bâtiment secondaire
- Bande d'implantation de 50% de la façade du volume principal de la construction
- Appel impact
- P Tutoire à deux pentes obligatoires
- Enclosse privée, accès au lot
- +G Enclosse privée, accès au lot et à l'arrêt en plus
- Un stationnement privé abrié
- Stationnement public
- Traitement minéral spécifique
- Espace vert public
- Haie sur espace public (à la charge de l'aménageur)
- Jardin ouvert non clos
- Arbre à planter
- Arbre existant

	<b>Commune de La Chapelle Chaussée</b>
<b>MAITRE D'OUVRAGE</b> Bretagne Aménagement Patrimonial Parc Ecomia B&D Rue de la Terre Audelle 35700 SAINT-GRIGOIRE  Tél : 02 23 25 09 93 Fax : 02 23 25 20 46 	<b>ZAC du Chemin Neuf</b> <b>MAITRE D'OEUVRE</b> URBANISTE - PAYSAGISTE SITADIN Urbanisme et Paysage 17, rue de Viarmes - BP 30 333 35103 RENNES CEDEX 03  Tél: 02 99 65 06 14 Fax: 02 99 65 18 45  BUREAU ETUDE VRD INFRA-STRUCTURES 25 rue du Bégon 35135 CHANTEPIE 
<b>PLAN DE COMPOSITION</b>	Date : Septembre 2023 Echelle :

## C. Préconisations architecturales

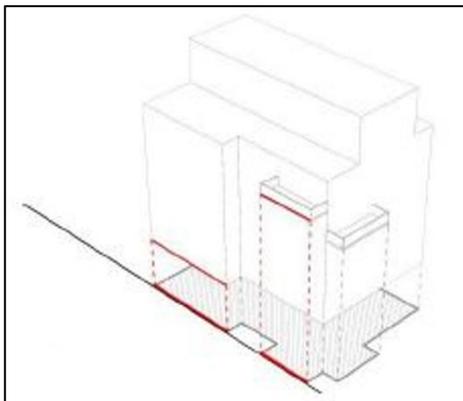
Les maisons devront être réalisées dans une **volumétrie simple et permettant les assemblages en mitoyenneté**. **Les constructions seront en R+1+C maxi**. Elles seront implantées dans les zones constructibles conformément au plan de composition.



### 1. Implantation

Pour les **lots 1 à 11 et 20 à 22**, le plan de composition indique :

- Des zones d'implantation de la façade qui devront être respectées (entre 1.5 et 3,00m), pour assurer une continuité urbaine
- Des dispositifs de porches ou de recul de garages devront être proposés pour maintenir un alignement sur la rue,
- En limite latérale, la projection au sol du linéaire de la construction à l'alignement devra être respectée sur 50 % minimum du linéaire.



*Notion de « projection au sol du linéaire de la construction »  
(PLUi Rennes Métropole)*

**Pour les lots 16 à 19**, avec des places de stationnement déportées, la projection au sol du linéaire de la construction quelle que soit le niveau est attendue à 1,50 m de la voie

Pour les autres lots, **là où le plan de composition le précise**, dans le cas où la maison est implantée à moins de 5.50m (zone d'implantation imposée entre 3 m et 5.50 m), la porte de garage doit être implantée à 5.50m minimum.

De même, pour certains lots, **là où le plan de composition le précise**, la projection au sol du linéaire de la construction quelle que soit le niveau est imposé en limite latérale devra être respectée sur 50 % minimum du linéaire.

Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, une distance d'au moins 2m de la limite séparative devra être respectée.

### 2. Altimétrie

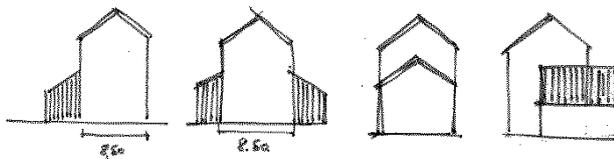
Il n'est pas permis ni déblai ni remblai excessif sans proposition d'accompagnement paysager adapté.

### 3. Largeur pignon

La largeur du pignon du bâtiment principal **ne devra pas dépasser 8.50m.**

Il pourra être élargi par des extensions sous forme d'appentis adossés au corps principal ou par des volumes secondaires (marquises et porches ne rentrent pas dans les 8,50m).

*Exemples d'organisation des volumes bâti en appenti ou en prolongement du pignon*



### 4. Hauteur

Les maisons seront en R+1+C maxi.

Les maisons de plain pied devront respecter une hauteur de 3 mètres à l'égout au minimum.



### 5. Revêtement de façade

#### Nuancier d'enduit pour le volume principal :

Pour le volume principal, il est demandé de reprendre les couleurs des constructions de la commune, suivant le nuancier ci-dessous :

*Exemple pour la référence PRB : Franche Comte, Berry, Cévennes, Plaine de Luçon, Ile de France, Vallée de Sèvres, Kenya, Camargue*



*Chez Weber*

*Brun, Terre Beige, Marron moyen, Brun Foncé, Ocre rompu, Beige Sisal et Beige Chanvre*

*Ou tout autre enduit correspondant aux teintes d'enduit sélectionnées.*

Il est recommandé de souligner les ouvertures par un linteau (matériau différent ou enduit de teinte différente) et de travailler l'accroche du bâtiment au sol (soubassement marqué).



#### Les bardages, vêtements, parement pierre

Les bardages en composites ou bois (type Silverwood ou Equitone ou similaire), peuvent être proposés sous réserve d'être en adéquation avec les nuanciers proposés précédemment. **Ils seront autorisés sous réserve de validation de l'architecte de la ZAC.**

En cas de bardage bois, les lattes seront mises en œuvre de manière préférentielle verticalement.



Le parement pierre est autorisé. Il sera de préférence en pierre locale (granit) ou similaire.

## 6. Toitures

Pour certains lots, le plan de composition indique des toitures du volume principal **obligatoirement à 2 pans (pente entre 35° et 45°) (indice P sur le plan)** afin de s'intégrer dans le volume bâti environnant. Les **volumes secondaires pourront présenter des pentes inférieures toutefois cette pente ne pourra être au-dessous de 30° et sera recouverte en ardoise.**

Pour les autres lots, les toitures à 2 pans seront privilégiées. Les toitures complexes seront interdites (toitures cintrées, toitures à 4 pans...). Les toitures terrasses sont interdites-à l'exception des volumes de transition entre deux volumes avec toiture.

**L'assemblage des toitures** entre les différents lots sera validé au moment de la pré-instruction de l'architecte de la ZAC. Dès lors que l'on est en mitoyenneté, il pourra être demandé de modifier les pentes de toitures pour faciliter l'assemblage entre les maisons.



Les gouttières et les descentes EP seront en zinc (PVC interdit).

Les cheminées maçonnées seront positionnées à l'axe du faîtage.

Les tubes Pujolat peuvent être mis en place avec un habillage de type Normandie (enduit de couleur différente du blanc)



## 7. Ouvertures

A l'exception des portes de garages, **les ouvertures elles seront de proportions verticales.** Dans le cas de grandes baies, une partition de la baie avec des vantaux verticaux assurera la cohésion d'ensemble. **Le PVC est interdit pour les menuiseries.**

**Les grandes baies si elles sont de largeur supérieures à 1,60, pourront être divisées en 3 vantaux verticaux.**

**Les portes fenêtres ne sont pas envisageables à l'étage, respecter des allèges minimum de 50cm**

Les gerbières et lucarnes, quand elles existent, devront être correctement proportionnées en dimension et saillis de couverture. Elles répondront à la typologie locale.

**Les fenêtres de toits seront encastrées et seront de dimension limitée 0.80m x 1,00m**

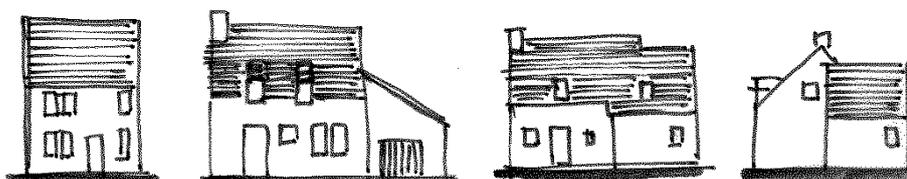
Concernant la couleur des **menuiseries**, y compris les portes de garage :

- **Le blanc et le noir sont interdits** pour l'ensemble des menuiseries, y compris la porte de garage (à l'exception des volets roulants).
- **Le gris est déconseillé.**



Le principe est de limiter le type d'ouvertures, et de respecter des alignements, entre le rez de chaussée et l'étage.

*Exemples d'organisation  
des ouvertures et des  
volumes*



## D. Préconisations paysagères et environnementales

### 8. Stationnement

De manière générale, les maisons auront au moins deux places de stationnements.

Certains lots sur la rue principale, pourront développer des principes d'organisation différents, avec une place extérieure et une place dans un garage (les lots 1, 2 et 6 à 11, ou bien une place «déportée» sur un parking extérieur à proximité (Lots 20,21 et 22)). (Voir plan de composition)

Pour les autres lots, les maisons auront deux places extérieures **non closes (5.00m de large x 5.50m de profondeur minimum)**, conformément au plan de composition (« enclave privative »). Il est envisageable d'y ajouter un passage de 1 mètre pour les piétons.

**Cas particulier pour les lots 16 à 19 :** le stationnement est déporté. Une parcelle constituée de deux places situées à moins de 50 mètres sont rattachées à la parcelle principale. Aucun stationnement ne pourra se faire sur cette dernière. Ces lots n'ont donc pas d'enclave privative.

En cas d'implantation d'un portail, il sera positionné en fond d'enclave et si un portillon, on le positionne en retour d'enclave. ils sont facultatifs (voir schéma).

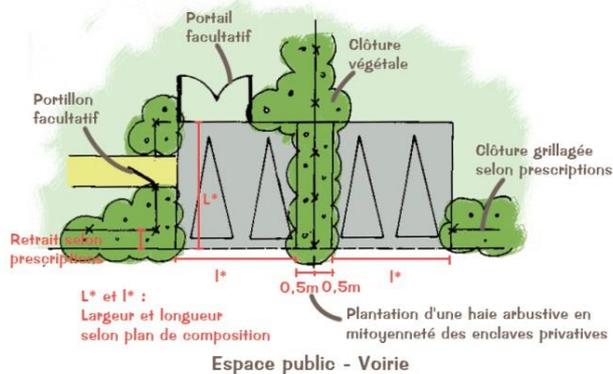
Revêtement places de stationnement : des revêtements type béton (balayé, désactivé, coloré, ...), pavés, dalles, enrobé de couleur autre que le noir assure une meilleure intégration. L'imperméabilisation totale est interdite. Elle peut être limitée aux bandes de roulement. Les joints des pavés ou des dalles peuvent être engazonnés.

Les carports sont autorisés sur les enclaves privatives **sauf pour les lots 1 à 11 et 20 à 22.**

Lorsque deux enclaves privatives de stationnement sont jointives, il est conseillé de préserver une bande mitoyenne de 1.00m (50cm par lot) en décalant l'enclave de 50cm, afin de gérer l'éventuelle différence de niveau entre les deux enclaves. Une plantation de type haie arbustive basse sera alors plantée en mitoyenneté. Aucune clôture grillagée ne pourra être posée entre enclaves privatives.

Si peu de dénivelé entre les enclaves : talus planté.

Si plus de dénivelé entre les enclaves : muret de soutènement possible de 50 cm de haut maximum. Ce muret devra être habillé par un enduit du même ton que le volume principal (Il est rappelé que le propriétaire d'un terrain en surplomb est responsable de la retenue de ses terres (Cass. Civ. 3ème, 15 juin 1994, n°92-13487).



## 9. Aménagements extérieurs

Les clôtures, qu'elles soient végétales et/ou grillagées (obligatoirement de couleur sombre) et/ou bois, ne sont pas obligatoires. Si elles sont envisagées, elles se conformeront aux prescriptions ci-après.

Si elles ne sont pas déposées au moment du permis de construire, elles devront faire l'objet d'une déclaration de travaux avant leur réalisation.

**Les clôtures opaques sur espace public sont interdites.** Le dispositif de clôture doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune. Aussi, un passage d'une hauteur de 8 cm est exigé ponctuellement au ras du sol.

**Les soubassements béton de clôture sont interdits.**

**Les haies de conifères et de lauriers palmes sont interdites.**

### A l'avant de la parcelle, côté accès

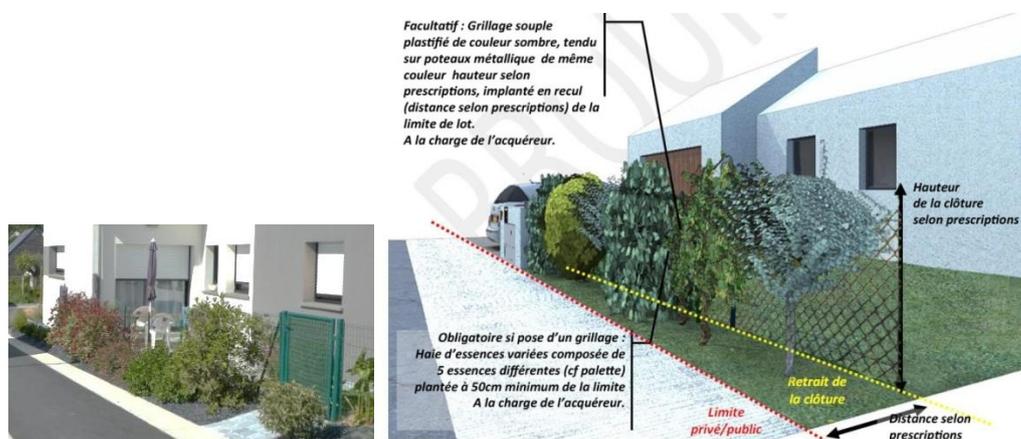
Pour des lots et suivant le plan de composition, les jardins à l'avant seront obligatoirement **non clos**. Il est conseillé de traiter cet espace de manière simple, plantée, fleurie. Le patchwork de paillage n'est pas autorisé, ni le gazon synthétique. Si une clôture grillagée est nécessaire, elle sera implantée à l'aplomb (ou alignement) de la façade, soit entre 1.50 m et 3 m, et accompagnée obligatoirement d'une haie vive de 1.20m de haut maxi coté avant.

Pour des lots et suivant le plan de composition, les clôtures grillagées ou bois seront choisies suivant les modèles présentés ci-dessous (hauteur maxi 1.20m) et seront implantées **en retrait de 1.00m** à l'arrière d'une haie vive de 1.50m de haut maxi (haie à la charge de l'aménageur).

*Maison en retrait jusqu'à 3,00m*



*Maison en retrait supérieur à 3,00m*



## Autres limites sur emprise publiques

Là où elles sont autorisées, les clôtures grillagées ou bois seront choisies suivant les modèles présentés ci-dessous (hauteur maxi 1.20m) et seront implantées en retrait de 1.00m à l'arrière d'une haie vive de 1.50m de haut maxi (haie à la charge de l'aménageur).

Dans le cas où les clôtures sont situées sur une zone constructible, les constructions qui implantent le pignon sur la limite se verront avoir des clôtures uniquement de part et d'autres de la construction.

Les murets de toute nature, même de soutènement, sont interdits en limite sur espace public.

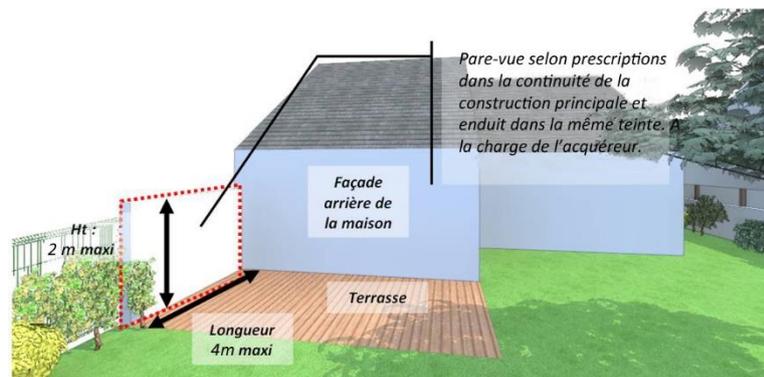
## Limites séparatives, entre propriétés privées

Ces clôtures et haies seront prises en charges par les propriétaires des lots.

Les clôtures grillagées ou bois seront choisies suivant les modèles présentés ci-dessous (hauteur maxi 1.80m)

Les clôtures grillagées ou bois seront implantées en limite de lot accompagnée obligatoirement d'une haie vive de 2.00m de haut maxi ou de plantes grimpances.

**Dispositifs de pare vue entre lots voisins :** des panneaux bois ou des prolongements de maçonnerie de la même couleur que la maison sont autorisés à l'arrière de la maison, sur une hauteur de 2.00m maxi et sur une longueur de 4.00m maxi. Ils sont interdits sur espace public.



## Modèles de clôtures

Les clôtures grillagées et bois seront choisies suivant les **modèles ci-dessous (hauteur maxi 1.30m)** :

**Clôture rigide non opaque et de couleur sombre fixée sur poteaux bois ou métallique** avec pose des pico sur la partie basse pour éviter toutes blessures (de préférences double fil de type panneau grillagé soudé maille rectangulaire).



**Clôture grillage souple non opaque soudé maille carrée de couleur sombre sans pico.**



**Clôture grillage à moutons sur poteaux bois ou métallique**



**Clôture bois ajourée ou à lattes**



**Clôture à ganivelle échelas en châtaigner**



## 10. Abri de jardin

Un abri de jardin est autorisé par lot. Sa dimension ne devra pas excéder **9.00m<sup>2</sup>**. Il sera positionné à l'arrière de la maison par rapport à l'enclave privative, à **minimum 2 m des limites de lots sur emprises publiques**.

Il sera privilégié une continuité de l'abri de jardin avec le bâtiment principal.

Sa hauteur ne devra pas dépasser **2.50 m au faîtage**.

Les abris seront obligatoirement **en bois ou maçonné** (enduit identique à la construction), ils seront réalisés avec des toitures à deux pans.

## 11. Energie/Environnement

### Capteurs solaires

Ils doivent être en totalité de **couleur noire, intégrés au volume des toitures**, en partie inférieure de la pente ou composés avec la façade.

### Récupération d'eau pluviale

Il est recommandé de réfléchir à la mise en place de récupérateur d'eaux pluviales sur les parcelles.

Les principes de raccordement sont à étudier au cas par cas selon la localisation des maisons.



## 12. Plantations

La plantation d'un arbre par parcelle est obligatoire par tranche même incomplète de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre non couvert par les constructions, les aménagements de voirie ou aires de stationnements.

## E. LISTE DE VEGETAUX PRECONISES

Les végétaux avec le symbole  sont plus faciles d'entretien

**Caducs**  
à petit développement  
Hauteur : env. 1.00 m A 1.50 m



Agastache anethiodora  
(agastache anisée)



Berberis vulgaris  
(Epine-vinette)



CalliCARPA dichotoma 'Issai'  
(Arbuste aux bonbons)



Carpinus betulus  
(Charme)



Deutzia gracilis  
(Deutzie grêle)



Deutzia Mont rose  
(Deutzie Mont Rose)



Euonymus alatus  
'Compactus'  
(Fusain ailé)



Genista tinctoria  
(Genêts des teinturiers)



Hydrangea macrophylla  
(Hortensia)



Hydrangea quescifolia  
(Hortensia à feuilles de chênes)



Hydrangea serrata  
(Hortensia japonais)



Nepeta nuda ou sibirica  
(Népéta Haut)



Kerria japonica pleniflora  
(Corète du japon)



Kolkwitzia amabilis  
(Buisson de Beauté)



Perovskia atriplicifolia  
(Sauge d'afghanistan)



Philadelphus 'Belle Etoile'  
(Seringat)



Philadelphus 'Dame Blanche'  
(Seringat Dame Blanche)



Philadelphus  
'Manteau d'Hermine'  
(Seringat Manteau d'Hermine)



Potentilla fruticosa  
(Potentille arbustive)



Ribes rubrum  
(Groseillier à grappe)



Ribes sanguineum  
'King Edward VII'  
(Groseillier à fleurs)



Rosa sp (rugosa...)  
(Rosier rugueux)



Salix purpurea  
dont variété 'Nana'  
(Saule pourpre)



Salix viminalis  
(Osier)



Salvia officinale  
(Sauge officinale)



Spiraea cinerea 'Grefsheim'  
(Spirée dentelée)



*Spiraea crenata*  
(Spirée crénelée)

*Spiraea nipponica*  
'Halward's Silver'  
(Spirée en ombelles)

*Spiraea salicifolia* L.  
(Spirée en ombelles)

*Spiraea thunbergii*  
(Spirée de Thunberg)



*Symphoricarpos orbiculatus*  
(Symphorine)

*Syringa miriphylla*  
'Superba'  
(Lilas)

*Syringa patula*  
(variété 'Patula')  
(Lilas de Chine)

*Viburnum opulus*  
'Compactum'  
(Viorne)

**Persistants  
à petit développement**  
Hauteur : env. 1.00 m à 1.50 m



*Abelia grandifolia* 'Prostata'  
(Abelia à grandes fleurs)

*Artemisia absinthium*  
(Absinthe  
ou grande armoise)



*Leonurus cardiaca*  
(Agripaume  
semi-persistant)

*Arbutus unedo*  
'Compacta'  
(Arbousier commun compact)

*Buxus sempervirens*  
(Buis)

*Ceanothus*  
(*impressus, dentatus, gloriosus*)  
(Céanothe)



*Choisya 'Aztec Pearl'*  
(Oranger du mexique)

*Cistus purpurea*  
(Ciste purpurea)

*Cistus salviifolius*  
(Ciste à feuille de sauge)

*Hypericum 'Hidcote'*  
(Millepertuis)



*Mahonia aquifolium*  
(Mahonia à feuille de  
houx)

*Rosmarinus officinalis*  
(Romarin)

*Teucrium fruticans*  
(Germandrée arbustive)

*Viburnum tinus*  
(variété 'Eve Price')  
(Viorne tin naine)

**Caducs  
à moyen développement**  
Hauteur : env. 2.00 m et plus



*Aronia arbutifolia*  
(Aronia rouge)

*Amelanchier ovalis*  
(Amélanchier)



*Amelanchier canadensis*  
(Amélanchier du canada)

*Colutea arborescens*  
(Bagenaudier)

*Cornus alba*  
(Cornouiller blanc)

*Cornus mas*  
(Cornouiller mâle)