

*Imaginons ensemble  
notre territoire pour demain !*

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

- › BESNÉ › DONGES › LA CHAPELLE-DES-MARAIS › MONTOIR-DE-BRETAGNE
- › PORNICHET › SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX › SAINT-JOACHIM › SAINT-MALO-DE-GUERSAC
- › SAINT-NAZAIRE › TRIGNAC

CARENE Saint-Nazaire  
agglomération

avec la participation de

addrn  
agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire



Habitat



Mobilités



Économie



Environnement



Patrimoine



Énergie & Climat

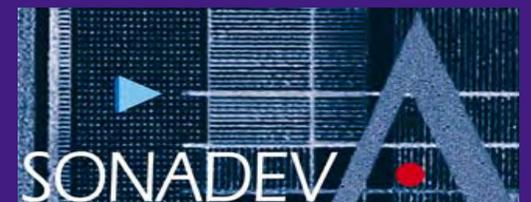
Document approuvé le  
4 février 2020



*MISSION DE MAÎTRISE D'ŒUVRE DE LA ZAC DE L'ORMOIS, MONTOIR-DE-BRETAGNE*

**CAHIER DES PRESCRIPTIONS  
ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES**

VERSION INITIALE du 30.04.2010 modifiée le 20.08.2013, ind F  
PRESCRIPTIONS THERMIQUES supprimées



*Ce cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales est un outil à destination des concepteurs des futures constructions et aménagements extérieurs privatifs de la ZAC de l'Ormois.*

*Il est rappelé aux maîtres d'œuvre et concepteur, l'importance de leur mission de conseil auprès des maîtres d'ouvrage particuliers. En tant qu'homme de l'art, c'est de leurs compétences que de faire la synthèse entre les attentes des prescriptions souhaitées par l'aménageur et les besoins de leur client.*

*L'aménageur incite les concepteurs à se tourner vers des options d'aménagement innovantes et durables, en cohérence avec le projet urbain de la ZAC de l'Ormois et le bourg de la commune de Montoir-de-Bretagne.*

I – SUIVI ET VISA DES PROJETS .....	2
II – PRESCRIPTIONS .....	4
1 / Typologie de construction.....	6
2 / Accès et implantation par rapport aux voies et espaces publics .....	11
3 / Clôtures .....	15
4 / Hauteurs, toitures et volumétrie.....	26
5 / Matériaux et couleur .....	28
6 / Façade et ouvertures.....	29
7 / Accessibilité.....	29
8 / Performances environnementales souhaitées .....	30
9 / Stationnements.....	32
III - PALETTE VEGETALE DES PARTIES PRIVATIVES .....	33
IV - ANNEXES.....	44

## I – SUIVI ET VISA DES PROJETS

L'architecte conseil de la SONADEV a un rôle d'information et de vérification. Il soulève le débat sur les points clés de chaque projet entre concepteur, acquéreur et aménageur. Il accompagne les concepteurs en leur fournissant l'ensemble des indications nécessaires concernant le projet urbain de la ZAC et les objectifs qualitatifs. Il délivre le visa préalable au dépôt du dossier de permis de construire.

**L'architecte conseil ne vise pas les points de conception suivants : conception générale parasismique, accessibilité personnes handicapées, conception et choix des matériaux définitifs pour le respect de la RT 2012.**

Pièces à présenter pour visa

\* : pièces non visées par l'architecte conseil

Outre et parmi, les pièces définies réglementairement, le dossier transmis doit comporter des documents complémentaires permettant de mieux apprécier le niveau qualitatif du projet, à savoir :

- l'ensemble des plans, façades et une coupe au 1/200 à minima,
- plan de masse au 1/200 : plan de toiture et d'aménagement des espaces extérieurs, faisant clairement apparaître :
  - les indications réglementaires du PLU (limites des emprises constructibles),
  - la cote du Sol Fini Intérieur (SFI) NGF du projet,
  - le traitement des espaces extérieurs et notamment des places de stationnement, ainsi que les plantations projetées,
  - le type de clôtures sur chaque limite, avec une élévation au 1/100 dans les cas de mur, muret et palissade en bois, spécifiques
  - le mur pare-vue (L3.0xH1.8), si nécessaire.
- Une vue d'intégration dans son environnement proche,
- Une notice technique descriptive complète\* et une notice descriptive synthétique (PCMI4) comprenant :
  - La pente et les matériaux de ou des couvertures,
  - la description des enduits (fournisseur, finition, teinte, référence teinte), pour les constructions et les murets d'intégration des coffrets,
  - le type de menuiseries, le type, matériau et couleur de la porte de garage,
  - Le type et couleur de la porte d'entrée,
  - La description des clôtures : type grillage (prescription à reprendre : noir ou gris anthracite, maille rectangulaire 100x50), la hauteur du grillage et des murets, et les essences des plantations sélectionnées suivant le type de limite

Toutes ces informations seront retranscrites sur les documents graphiques respectifs : plan masse, élévations et coupe sur terrain naturel.

- L'attestation fournie par la Sonadev, concernant le respect de la RT 2012\*.
- A la remise du dossier AVP, la simulation bancaire, nécessaire pour le montage du compromis de vente\*.
- A la remise du dossier permis de construire (PC), l'offre de prêt, nécessaire pour le montage de l'acte de vente\*.

### Modalités de suivi

1. Le dossier AVP sera le support d'une première analyse du projet de l'acquéreur. Cette analyse a pour objectif de donner les indications (prescriptions et préconisation) pour finaliser le dossier de permis de construire au niveau architecturale et paysager.
2. Le permis de construire complet, intégrant les remarques et les corrections, fera l'objet d'une seconde analyse par l'architecte conseil et le paysagiste.

### Dérogations au présent cahier des prescriptions architecturales

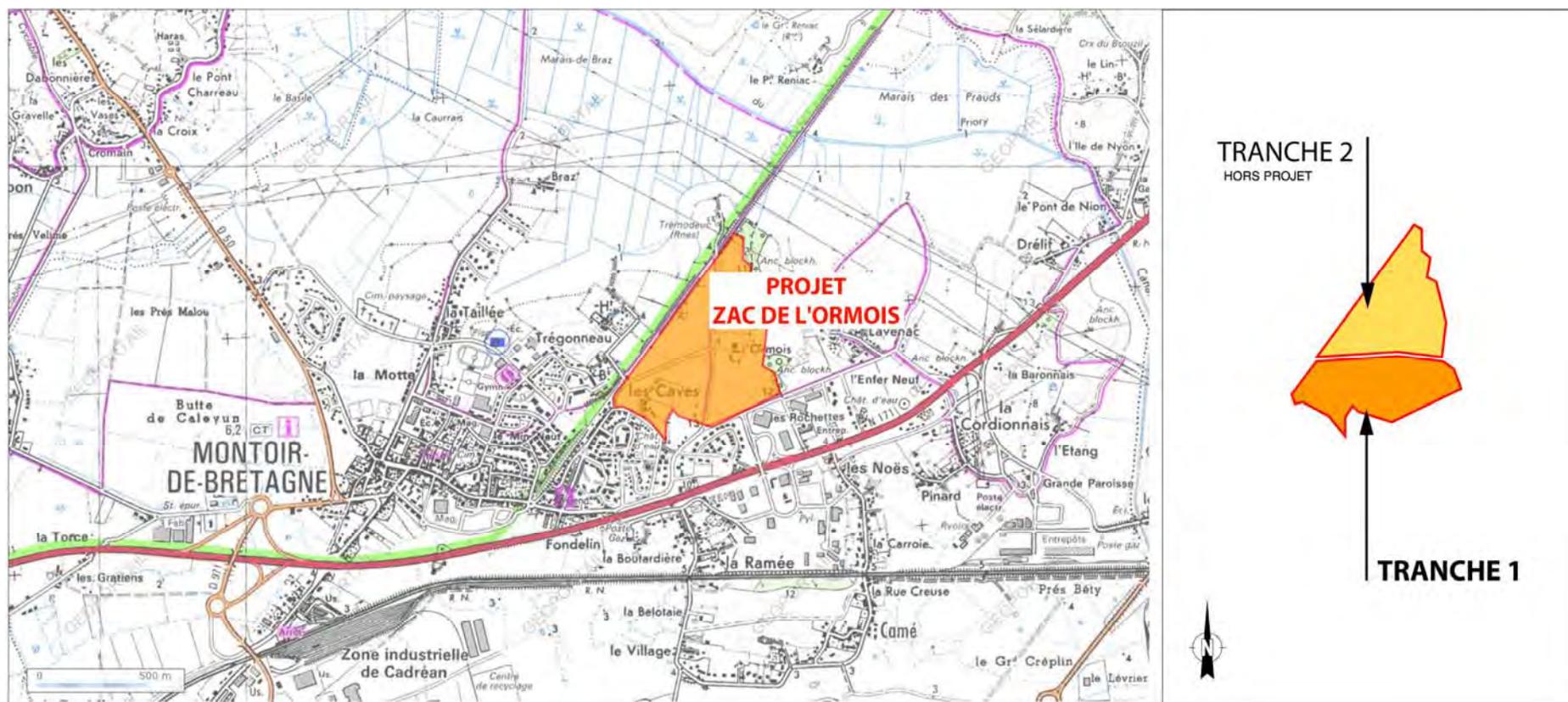
**Sauf dérogation écrite expresse de la SONADEV**, le présent cahier des prescriptions architecturales s'impose dans son intégralité à tout projet de construction sur la ZAC. **Ce document sera à joindre à votre future demande de permis de construire.** En cas de dérogation écrite accordée par la SONADEV sur certains points de conformité au présent cahier des prescriptions, cette dérogation devra impérativement, elle aussi, être jointe au dossier de permis de construire avant son dépôt en mairie ; faute de quoi, le permis ne pourra être accordé.

### Permis modificatif

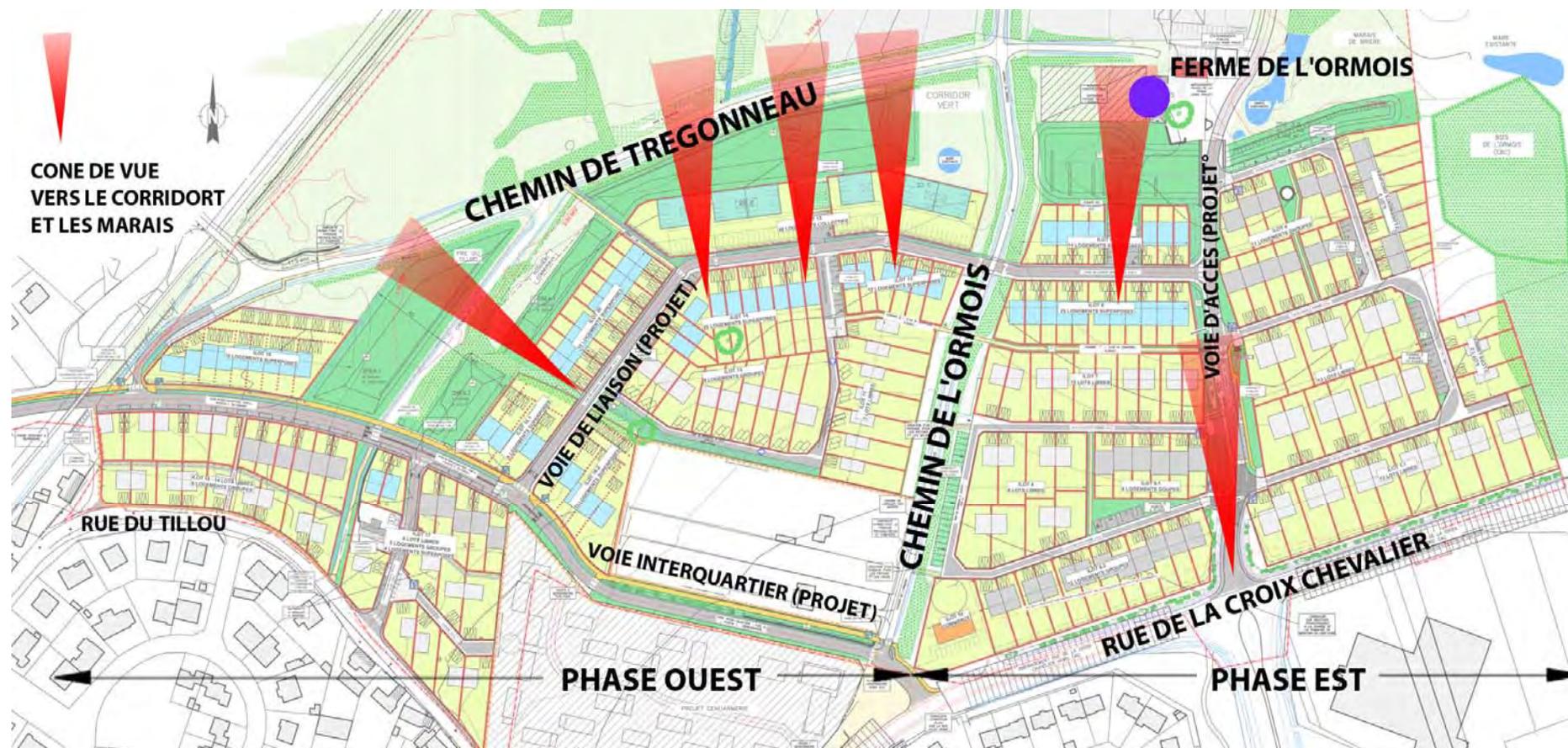
Le constructeur informe l'aménageur de toute évolution du projet postérieure à l'obtention du permis de construire. Il dépose, si nécessaire, un permis de construire modificatif qui fera l'objet d'un avis de l'architecte conseil et du paysagiste.

## II – PRESCRIPTIONS

La ZAC de l'Ormois située à l'Ouest du bourg de Montoir-de-Bretagne se divise en deux tranches. Le présent cahier des prescriptions concerne la tranche 1 de la ZAC.



Cette tranche 1 s'organise en deux phases : phase Ouest et phase Est situées de part et d'autre de chemin de l'Ormois. Chaque phase s'ouvre sur le corridor vert par des perspectives ouvertes entre les logements collectifs (phase Ouest) et les logements superposés (phase Est).



## **1 / Typologie de construction**

Tout en s'insérant dans l'environnement du site l'Ormois, le projet urbain se veut hiérarchisé dans sa forme urbaine et économe en consommation de foncier.

La répartition des programmes est la synthèse entre la composition urbaine et la valorisation paysagère :

- Il s'agit de faire bénéficier à un maximum de personnes de la proximité d'un environnement naturel, voir sauvage, celui des marais,
- L'objectif est d'assurer la « greffe » de ce nouveau quartier, tout en reprenant la forme urbaine limitrophe existante.

La forme urbaine présente une grande diversité de typologie de constructions :

- Petits collectifs,
- Logements intermédiaires superposés,
- Logements individuels sur des parcelles de 200 à 300m<sup>2</sup>,
- Logements individuels sur des parcelles de 300 à 450m<sup>2</sup>.

**► L'HABITAT COLLECTIF**

Les plots de logements collectifs seront implantés en bordure du corridor vert. Une organisation par petits plots permettra les perméabilités visuelles. Les logements collectifs de la ZAC de l'Ormois doivent proposer des caractéristiques innovantes et permettre une mixité à l'échelle du bâtiment :

- Offrir une grande variété de produits au sein d'une même construction
- Développer une offre nouvelle attractive en duplex, voire triplex,
- Optimiser les énergies et les services (chaufferie collective à l'échelle d'un ou plusieurs îlots...).
- Favoriser le sentiment d'intimité et d'individualité des logements :
  - « Privatiser » l'usage de certains espaces extérieurs (attribution de places de parking, privatisation de jardinets en rez-de-chaussée, réalisation de terrasses privatives...)
  - Limiter les espaces communs (multiplication des entrées, réduction du nombre de logements desservis par un palier).



*Exemple de bâtiment R+2+Attique,  
Talence*



*Projet Gilles Sabarros, R+2+attique, Pont-Audemer*

**► L'HABITAT INTERMEDIAIRE**

Des logements superposés viendront structurer par leur alignement la voie de liaison (phase Ouest). Cette typologie de construction doit répondre à des besoins d'un public diversifié, en combinant une consommation du foncier raisonnée avec la qualité de vie de l'individuel. Cette forme est particulièrement adaptée à la mise en œuvre de solutions innovantes en matière d'énergies et de gestion de l'eau.

*Exemple de bâtiment R+2, Le Rheu, agglomération rennaise*



*Exemple : Acigné, îlot Plein Sud, 49 logts / ha*



Les logements superposés devront proposer :

- un découpage du foncier rationnel,
- un accès individualisé à chaque logement,
- un espace extérieur pour chaque logement (jardin ou terrasse),
- une structure et un traitement de façade propre à chaque groupe de 2 logements superposés,
- une gestion individualisée des énergies,
- une gestion individualisée des ordures ménagères.

**► L'HABITAT INDIVIDUEL SUR DES PARCELLES DE 200 A 300 M<sup>2</sup>**

Ce type d'habitat présente une grande variété de déclinaisons possibles : maisons jumelées, maisons « en bande », maisons accolées par groupes de trois ou quatre, etc.

La conception des logements et groupes de logements peut se faire en s'adaptant au plus près du contexte dans lequel ils s'implantent (une vue, un léger relief, une intersection à marquer, etc.).

La compacité des logements permet d'attribuer plus de place à l'espace privé, lequel peut agrémenter considérablement les cœurs d'îlots des opérations denses.



Exemple d'habitat qui pourra être retrouvé sur la voie inter-quartier.



Exemple d'habitat implanté sur les voies de desserte et la voie en sens unique.

**► L'HABITAT INDIVIDUEL SUR DES PARCELLES DE 300 A 450 M<sup>2</sup>**

L'aspect de ces logements individuels occupant des parcelles de 300 à 450 m<sup>2</sup>, devra tenir compte du mode de fonctionnement de l'espace public et opter pour des morphologies de construction permettant à la fois de qualifier l'espace urbain par un soin de traitement des clôtures et de protection de l'intimité des espaces privatifs.

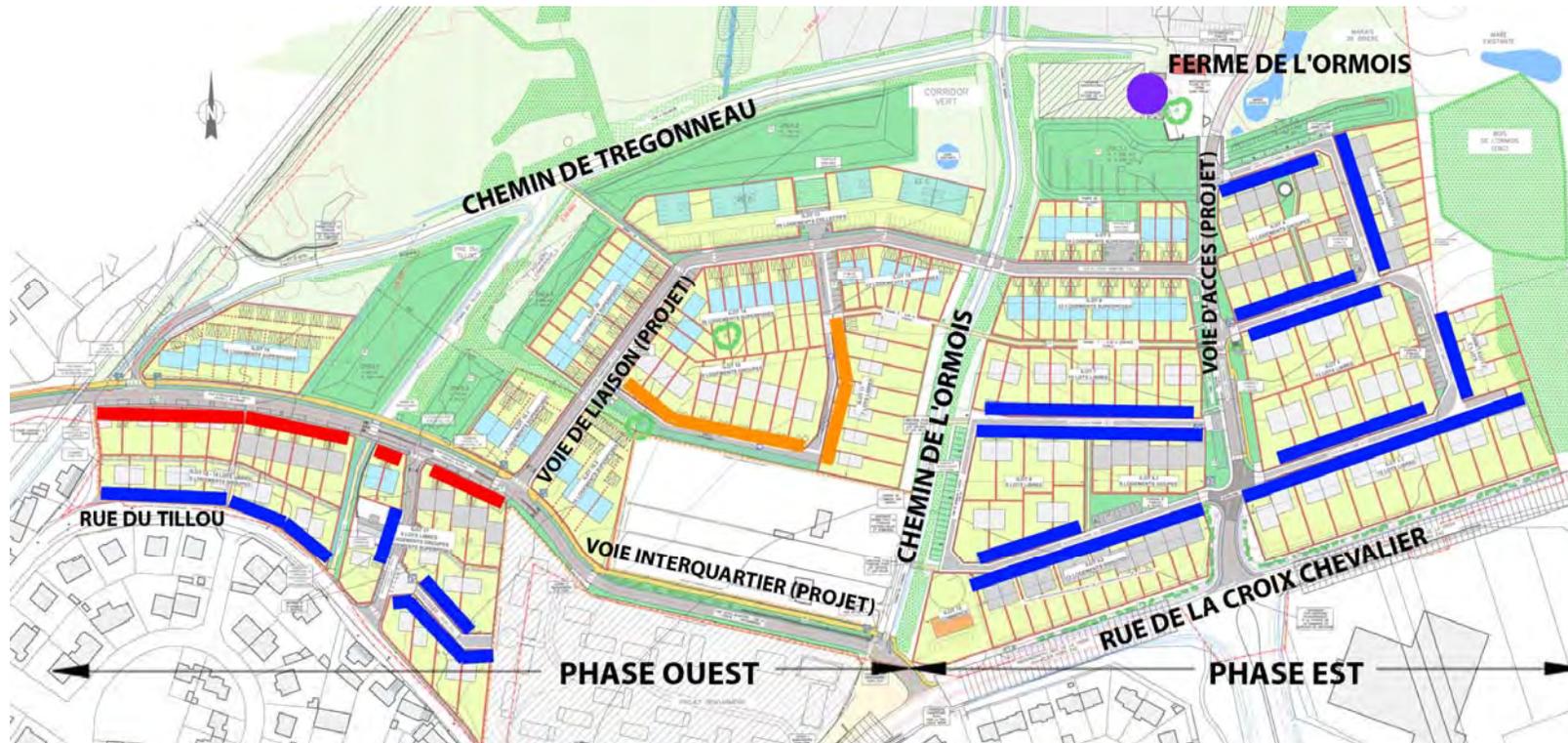
Souvent, ces logements pourront présenter une mitoyenneté, voire deux ce qui apportera une plus-value au projet au niveau de :

- sa qualité architecturale,
- l'optimisation des performances thermiques,
- sa valeur d'usage de la parcelle par une optimisation du foncier
- sa relation entre les pièces de vie et le jardin,

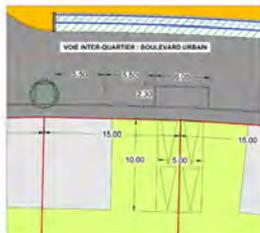


## 2 / Accès et implantation par rapport aux voies et espaces publics

### ► ACCES DES LOTS INDIVIDUELS



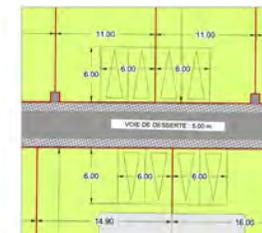
**ACCES SUR VOIE INTER-QUARTIER**

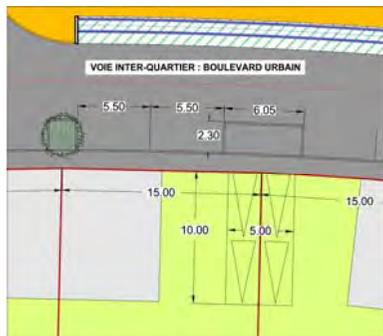


**ACCES SUR VOIE A SENS UNIQUE**



**ACCES SUR VOIE DESSERTE**



**VOIE INTER-QUARTIER (PHASE OUEST)**

Sur la voie inter-quartier, les accès imposés sont mutualisés pour 2 lots, pour :

- Affirmer un parti pris urbain par des constructions à l'alignement en retrait de 2.00 mètres,
- Proposer des stationnements longitudinaux sur le domaine public agrémentés d'arbres.

L'emprise du stationnement extérieure présentera une dimension minimale de 2.50 de large par 5.50 de long. La largeur d'accès du lot sur le domaine public sera limitée à 3.00 mètres. La deuxième place sera dans le projet.

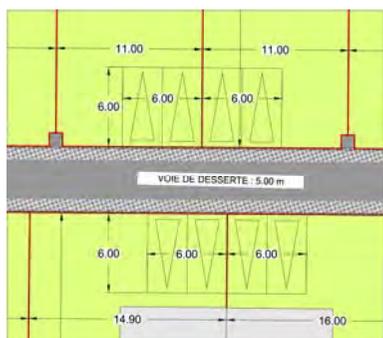
L'implantation de garage est possible en lieu et place de la zone de stationnement avec un recul minimal de 5.50 mètres. Les dimensions du garage restent libres.

**VOIE EN SENS UNIQUE (PHASE OUEST)**

Sur voie en sens unique, la chaussée a une largeur hors-tout de 4.00 mètres, sans trottoir. Cette voie est traitée en zone de rencontre où les stationnements sont interdits et les piétons prioritaires.

Afin de faciliter les manœuvres d'entrée et de départ des lots, l'emprise des places de stationnement présente un angle de 60° par rapport à la limite du domaine public.

Ces emprises présenteront une dimension minimale de 5.00 de large par 6.50 de long.

**VOIE DE DESSERTE (PHASE OUEST ET EST)**

Sur voie en double sens, la chaussée a une largeur hors-tout de 5.00 mètres, sans trottoir. Cette voie est traitée en zone de rencontre où les stationnements sont interdits et les piétons prioritaires.

Ces emprises présenteront une dimension minimale de 6.00 de large par 6.00 de long.

**ZONE DE RENCONTRE**

Le décret du 30 juillet 2008 introduit le concept de « zone de rencontre » dans le Code de la route. Il vient compléter et modifier les deux outils proposés aux maires pour aménager des zones de **circulation apaisée** en agglomération, qu'étaient « **l'aire piétonne** » et la « **zone 30** ».

Aucun de ces deux outils ne permettait une totale mixité entre tous les usagers sur une partie de la voirie urbaine : piétons, cyclistes, usagers motorisés, transports en commun... Le décret du 30 juillet 2008 traduit dans le code de la route, sur la base des expériences d'autres pays européens et de la proposition du comité de pilotage de la démarche « code de la rue », **le concept de « zone de rencontre »**.

Au sein de ces zones de rencontres :

- la priorité est donnée aux piétons,
- la vitesse des véhicules est limitée à 20 km/h,
- les stationnements sont supprimés (dans le cas où des stationnements groupés sont proposés ailleurs).

En terme d'aménagement et de lisibilité, la chaussée peut s'effacer avec un changement de matériaux et un contraste visuel. Ainsi les usagers motorisés perçoivent que l'espace dans lequel ils pénètrent n'est plus essentiellement destiné à l'écoulement du trafic, mais surtout au déplacement des piétons : poussettes et enfants, vélos...

**Exemple d'aménagement d'une rue de 5.00 mètres de large, sans trottoir aménagée en zone de rencontre**

L'aménagement d'une voirie tertiaire de 5.00 mètres de large, dont l'usage automobile est uniquement l'accès à chaque parcelle, peut être traité de manière partagée afin d'offrir une qualité d'usage à l'ensemble des utilisateurs :

1. L'ensemble de l'emprise publique est "roulable", le fait de réduire la surface d'enrobé **réduit visuellement l'emprise dédiée à la voiture** et incite à **rouler au milieu et au pas** pour éviter toute collision avec un véhicule ou un vélo arrivant en face,
2. Le fait que les voitures roulent au centre, **dégage un cheminement « identifié »** pour les piétons. Ces bandes assurent la cohabitation piétons/voitures. Tout dépassement de piéton par une auto peut se faire en mordant sur la bande claire opposée.
3. Les bandes claires permettent de formaliser **la continuité des déplacements piétons pour les personnes malvoyantes en particulier** (contraste de couleur).

## ► IMPLANTATION, PRINCIPES GENERAUX

La base d'implantation est le règlement de la zone AUo du Plan Local d'Urbanisme de Montoir de Bretagne.

L'article AUo 6, précise que les constructions sont, soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins deux mètres, par rapport aux voies emprises publiques ou privées. En limite séparative les constructions seront implantées soit en mitoyenneté, soit avec un retrait d'un moins 3 mètres. Le retrait par rapport à la voie publique ne concerne pas les abris de jardin qui seront implantés obligatoirement en fond de lot.



Suivant la configuration du projet, pour faciliter les possibilités d'extension en RDC, il est recommandé de prendre un retrait latéral minimum de 3.5 à 4.0 mètres pour obtenir des volumes polyvalents.

Les extensions seront positionnées de préférence entre la construction et la limite Est, pour conserver une double orientation des pièces de vie (Sud, Sud-Ouest).

Si le garage est mitoyen en limite Est ou Ouest, l'extension pourra être envisagé derrière ce dernier.

Les lots dont l'accès s'effectue par le Sud, devront optimiser la composition de leur plan pour tendre vers une conception bioclimatique et ainsi faire bénéficier les pièces de vie d'un ensoleillement optimum tout en préservant leur intimité.

**Les constructions avec un étage sont imposées pour les logements individuels : voir chapitre 4/Hauteurs, toitures et volumétries.** En effet, ce gabarit a plusieurs avantages, il permet :

- de répondre facilement aux contraintes de la réglementation thermique RT2012,
- d'optimiser le coût de la construction (optimisation des fondations et de la couverture),
- de libérer de la surface de jardin.

*Seul l'aménageur donnera son autorisation à des projets de plain-pied suite à une explication complète de la part de l'acquéreur sur ses motivations à construire un projet moins efficient et plus consommateur d'espace.*

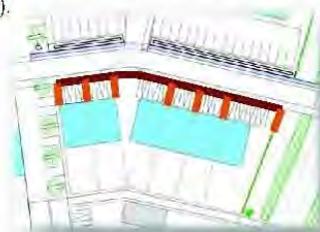
### 3 / Clôtures

## LES CLOTURES

### Définition des différents types de clôture

Les pages suivantes définissent le type de clôtures autorisées en limite de parcelles en fonction de la localisation. 5 secteurs, ayant chacun leur propres prescriptions de clôtures, ont été définis :

- Les clôtures sur façade rue correspondent aux différentes clôtures visibles depuis la rue et situées dans le marge de recul, c'est à dire l'espace compris entre la limite de propriété sur rue et la façade du volume principal de l'habitation. A l'intérieur de cette marge de recul apparaissent trois types de prescriptions : les prescriptions des clôtures en contact avec la rue ( / ), les prescriptions d'intégration des coffrets de concessionnaires et des boîtes aux lettres, et les prescriptions des clôtures séparatives entre deux lots privatifs sur la profondeur de la marge de recul ( | ).



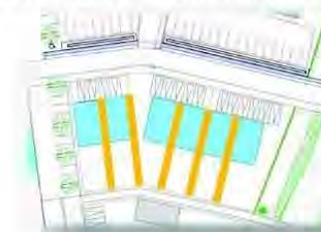
- Les clôtures latérales de parcelles correspondent aux différentes clôtures latérales ( | ) (à la différence des clôtures sur façade) donnant sur l'espace public, que ce soit un trottoir, un chemin, un espace vert ou naturel.

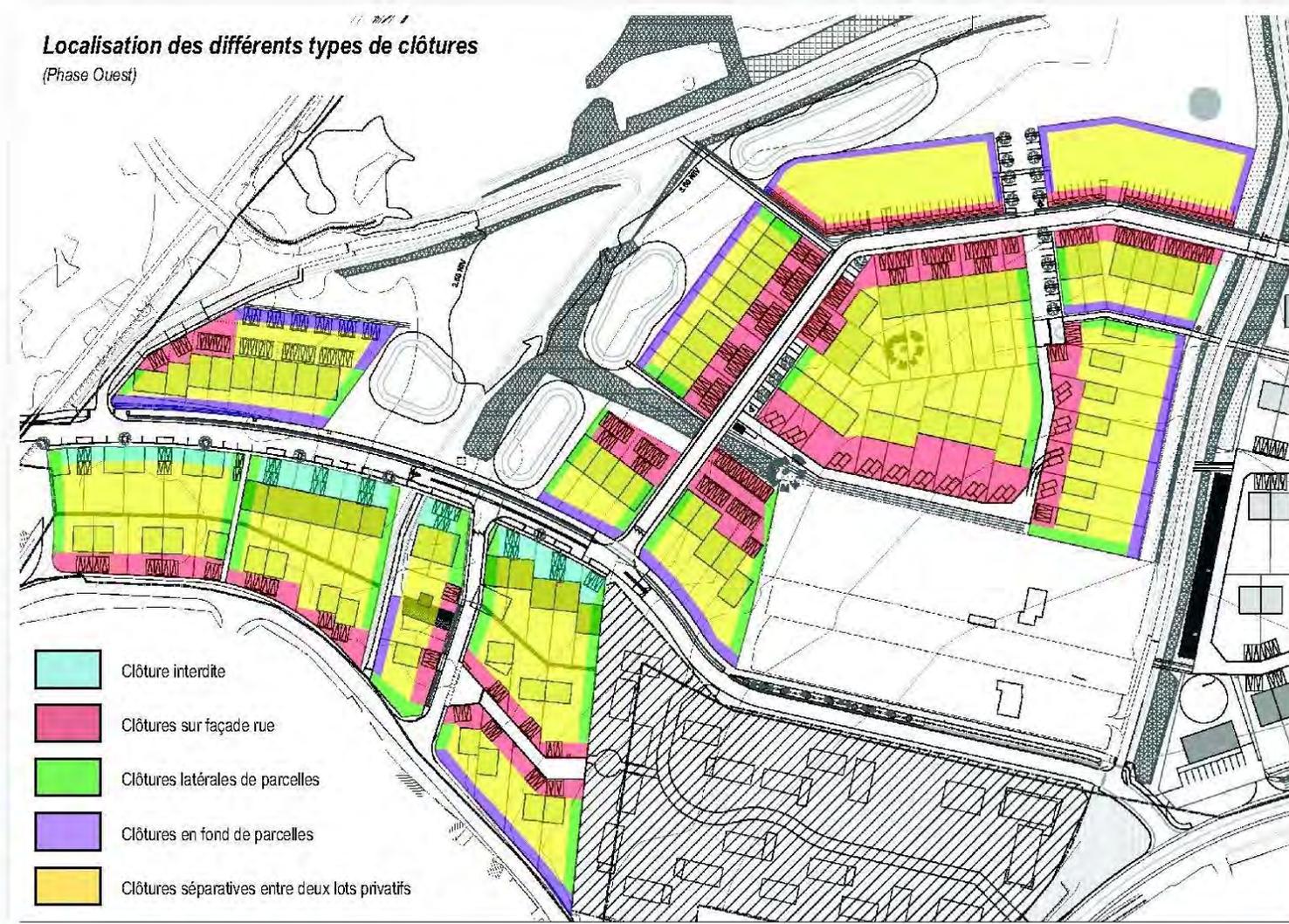


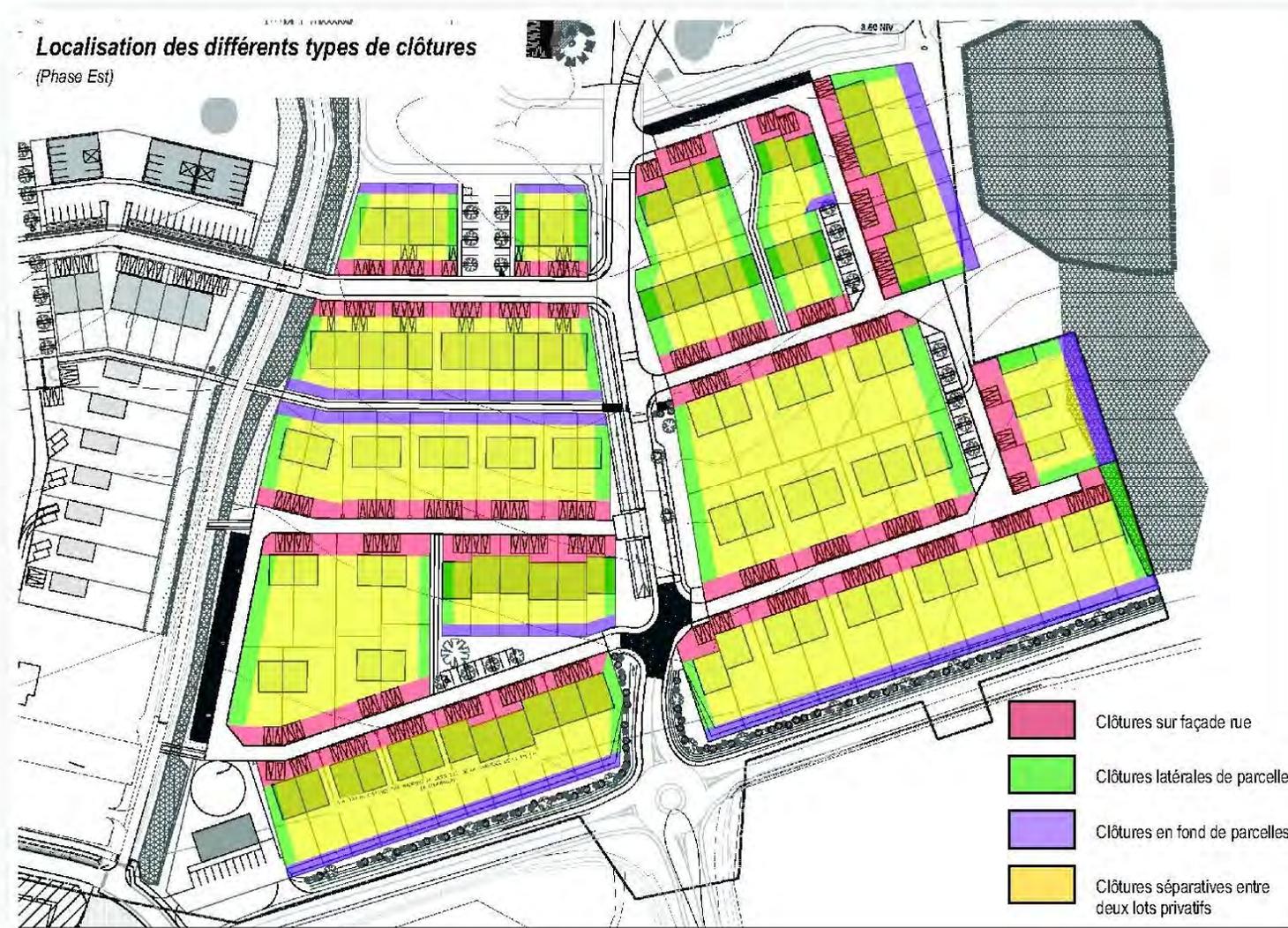
- Les clôtures en fond de parcelles correspondent aux différentes clôtures situées généralement en fond de parcelles ( / ) (à la différence des clôtures sur façade et des clôtures latérales) donnant sur l'espace public, que ce soit un trottoir, un chemin, un espace vert ou naturel.



- Les clôtures séparatives entre deux lots privatifs correspondent aux clôtures situées en cœur d'ilot en séparation uniquement de parcelles privées ( | ).







## Description des différents types et matériaux de clôtures

### Le mur en pierre :

Le mur en pierre est constitué de moellons de granit (utilisation de la pierre locale) appareillé sur les deux côtés et toute la hauteur, avec ou sans joint ciment. Il est construit sur une fondation en béton maigre.

### Le mur en bois :

Le mur en bois est constitué de madriers en bois (chêne, châtaignier, robinier, mélèze) non traité (interdiction de pin traité classe III ou IV) positionnés verticalement sur un drain de gravillon et maintenu sur les côtés par des solins en béton maigre.

### Le mur enduit :

Le mur enduit est constitué de parpaings montés sur une fondation de béton maigre et recouvert sur les deux faces de l'enduit identique à l'enduit du volume principal de l'habitation en vis-à-vis.

### La palissade bois :

La palissade bois est constituée de lattes de bois (chêne, châtaignier, robinier, mélèze) non traité (interdiction de pin traité classe III ou IV), positionnées verticalement et rigidifiées en panneaux par des cornières de même nature, le tout fixé par des poteaux bois de même nature sur platines en acier galvanisé ou inox.

### La clôture grillagée :

La clôture grillagée est constituée de rouleaux de grillage soudé à maille rectangulaire 100x50 (interdiction de grillage dit à « poules » ou à « moutons ») thermolaqué gris anthracite ou noir fixé par des fils de tension et des poteaux de même nature.

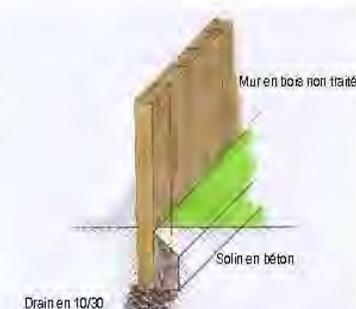
### Les haies rustiques ou horticoles :

Les haies rustiques ou horticoles sont constituées à plus de 50% d'une association des essences végétales proposées dans la catégorie correspondante de la palette végétale. Les haies mono-spécifiques ne peuvent être constituées que des essences végétales listées dans la notice végétale. Elles sont plantées sur un paillage naturel entièrement biodégradable en 3 ans maximum (interdiction de paillage non biodégradable à 100% ou polyéthylène).

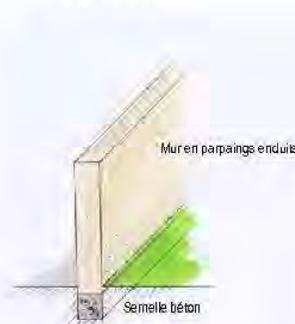
Mur de moellons



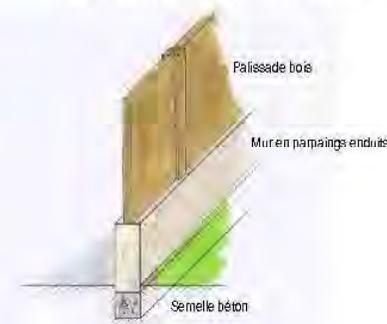
Mur en bois



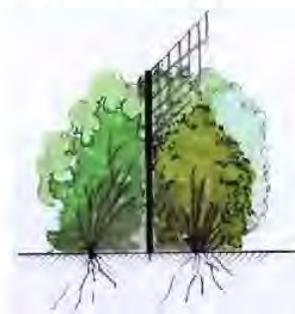
Mur enduit



Mur enduit avec palissade bois



Haie et clôture grillagée



Haie mono-spécifique



## Clôtures sur façade rue

### Espaces concernées :

Toutes les façades de parcelles donnant sur une voie sont concernées, ainsi que les clôtures séparatives sur la profondeur de la marge de recul.

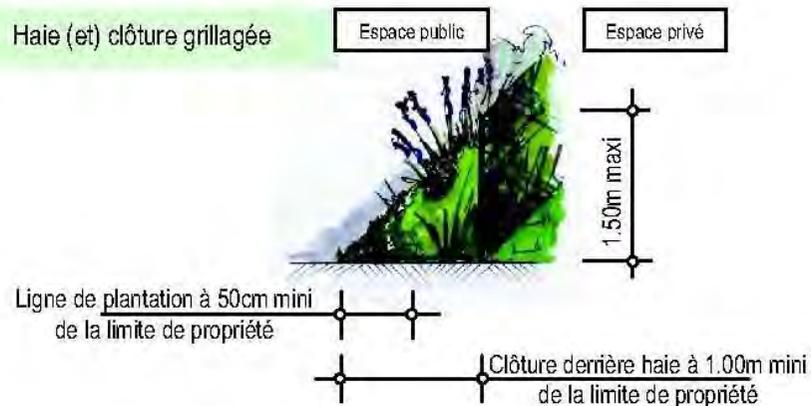
### Prescriptions en façade de rue :

(En complément du règlement PLU, dispositions applicables à la zone AUo, article AUo 11.4)

#### Ces clôtures seront constituées :

- soit en mur de moellons de granit, soit en mur en bois, soit en mur enduit, en limite de propriété, d'une hauteur maximale de 1.00m, accompagnée ou non d'une palissade en bois d'une hauteur totale (mur + palissade) maximale de 1.50m, sur tout ou partie de la façade sur rue,
- soit en haie rustique et/ou horticole, plantée à 0.50m de la limite de propriété minimum accompagnée ou non d'une clôture grillagée ou d'une palissade en bois, au minimum à 1.00m de la limite de propriété, d'une hauteur maximale de 1.50m, sur tout ou partie de la façade sur rue.

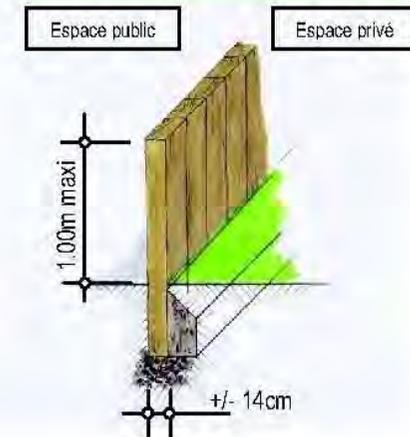
### Haie (et) clôture grillagée



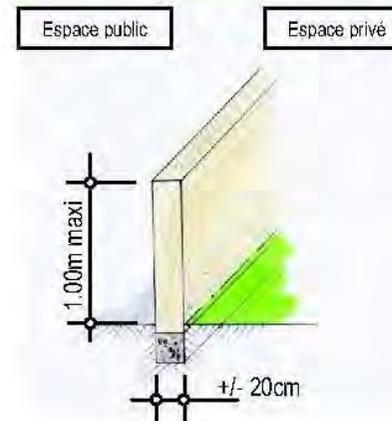
### Mur de moellons



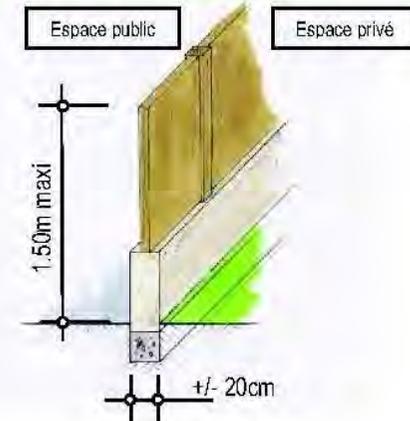
### Mur en bois



### Mur enduit



### Mur enduit avec palissade bois

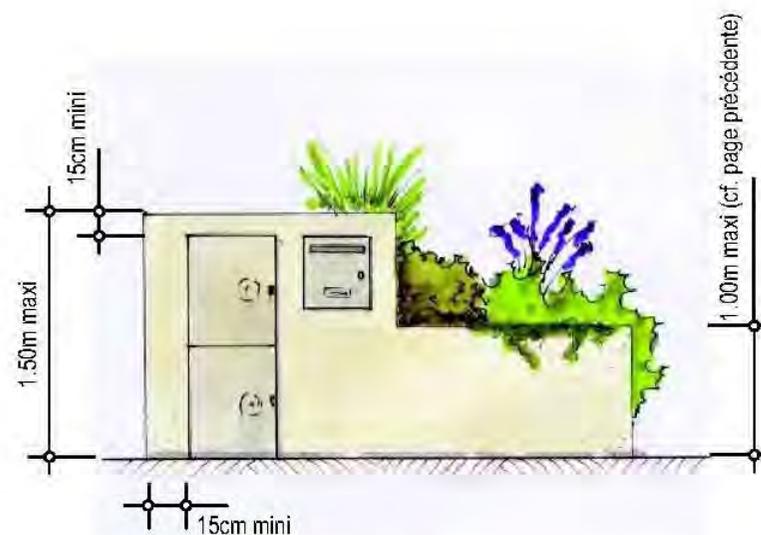


- **Prescriptions d'intégration des coffrets et boîtes aux lettres :**

(En complément du règlement PLU, dispositions applicables à la zone AUo, article AUo 11.4)

- Les supports de coffrets des concessionnaires et boîtes aux lettres seront constitués :
  - soit en mur de moellons de granit, soit en mur en bois, soit en mur enduit, accompagnée ou non d'une palissade en bois, avec obligation d'intégrer les coffrets des concessionnaires (épaisseur de mur de 15cm minimum en pourtour des coffrets et de la boîte aux lettres), d'une hauteur maximale de 1.50m (mur avec ou sans palissade), en limite de propriété, sur la portion de la façade sur rue concernée par les coffrets.

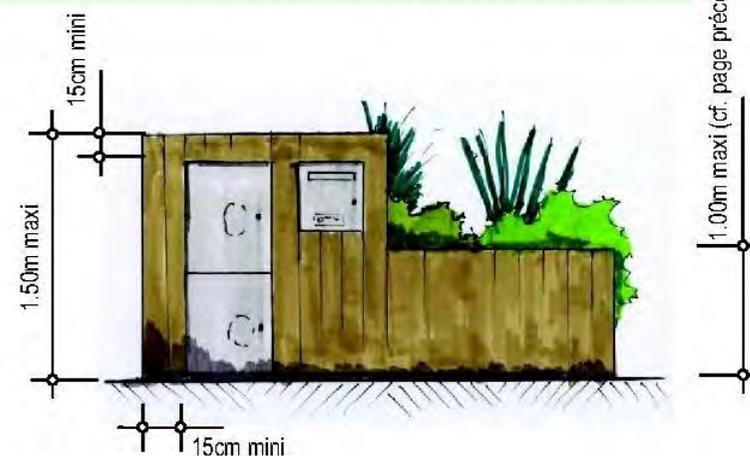
Intégration des coffrets et boîtes aux lettres dans un mur enduit



Intégration des coffrets et boîtes aux lettres dans un mur de moellons de granit et palissade bois



Intégration des coffrets et boîtes aux lettres dans un mur en bois

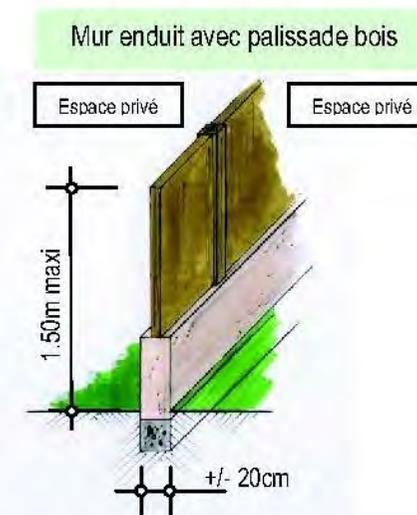
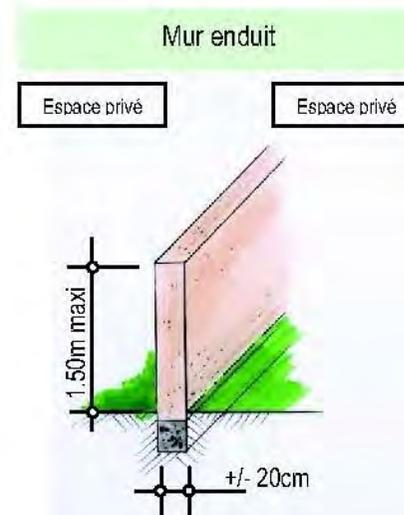
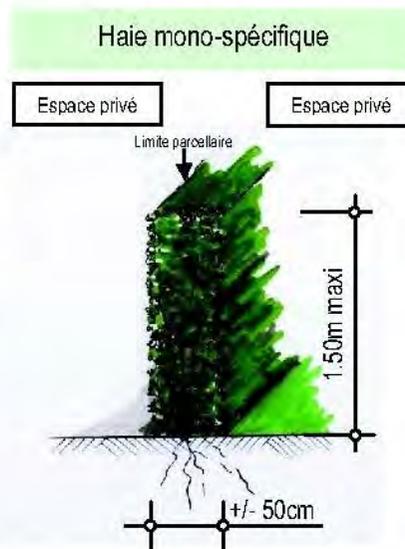
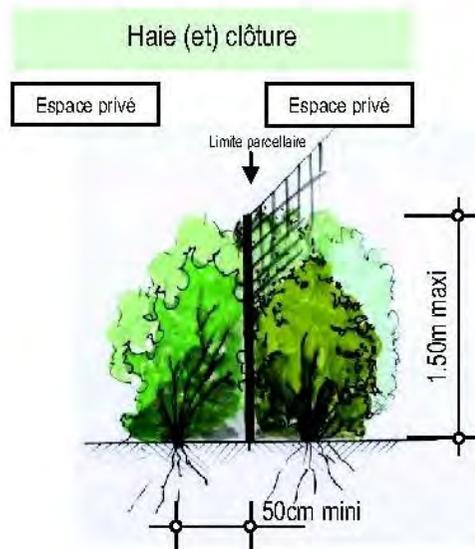
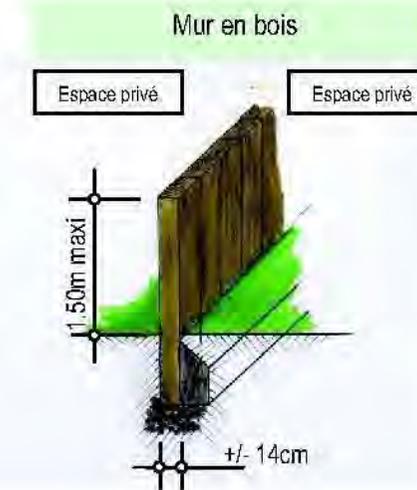
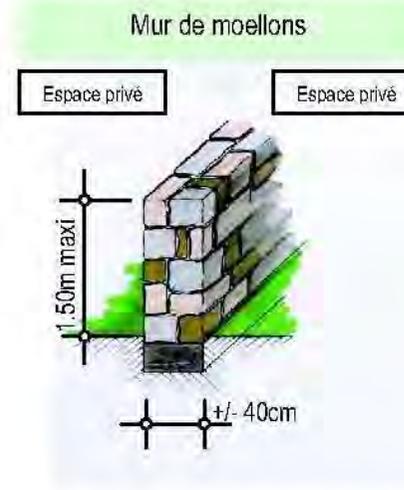


- **Prescriptions en séparation sur la profondeur de la marge de recul :**

(En complément du règlement PLU, dispositions applicables à la zone AUo, article AUo 11.4)

- Ces clôtures seront constituées :

- soit en mur de moellons de granit, soit en mur en bois, soit en mur enduit, en mitoyenneté ou au droit de la limite séparative, d'une hauteur maximale de 1.50m, accompagnée ou non d'une palissade en bois d'une hauteur totale (mur + palissade) maximale de 1.50m, sur la totalité de la limite séparative de la marge de recul,
- soit d'une haie rustique et/ou horticole, plantée à 0.50m de la limite de propriété minimum ou en mitoyenneté, accompagnée ou non d'une clôture grillagée ou d'une palissade en bois en mitoyenneté, d'une hauteur comprise entre 1.00m et 1.50m, sur la totalité de la limite séparative de la marge de recul,
- soit d'une haie mono-spécifique, en mitoyenneté, d'une hauteur maximale de 1.50m, sur la totalité de la limite séparative de la marge de recul.



## Clôtures latérales de parcelles

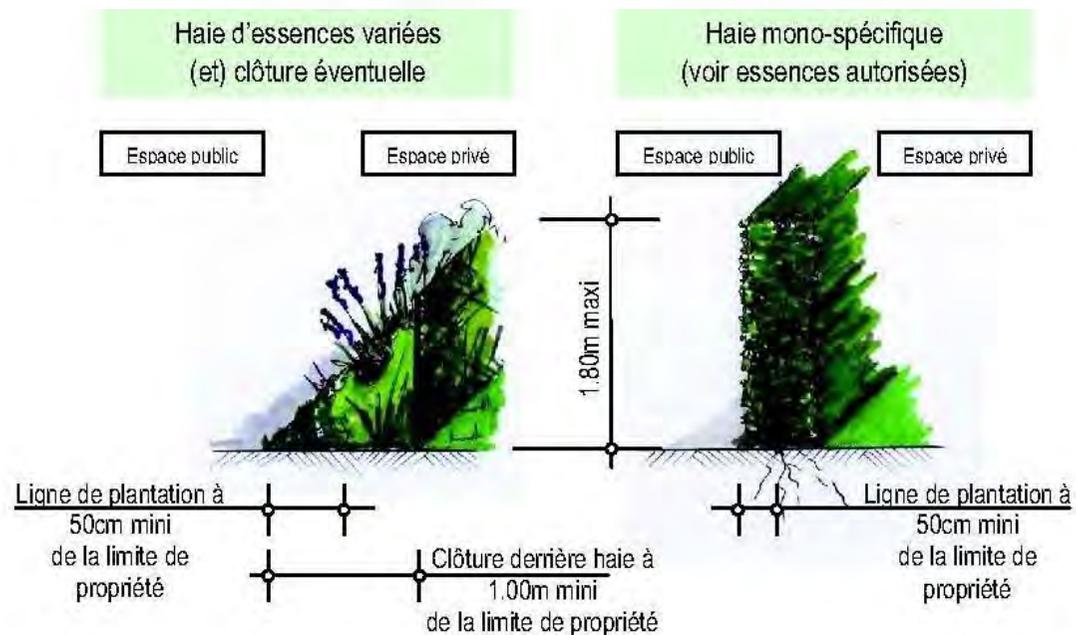
- **Espaces concernés :**

Toutes les clôtures latérales de parcelle donnant sur trottoirs ou chemins, sur espaces verts ou naturels.

- **Prescriptions :**

(En complément du règlement PLU, dispositions applicables à la zone AUo, article AUo 11.4)

- Ces clôtures seront constituées :
  - d'une haie rustique et/ou horticole et/ou mono-spécifique, plantée à 0.50m de la limite de propriété minimum, accompagnée ou non d'une clôture grillagée ou d'une palissade en bois, au minimum à 1.00m de la limite de propriété, d'une hauteur maximale de 1.80m, sur tout ou partie du linéaire de clôture concernée.



## **Clôtures en fond de parcelles**

- **Espaces concernées :**

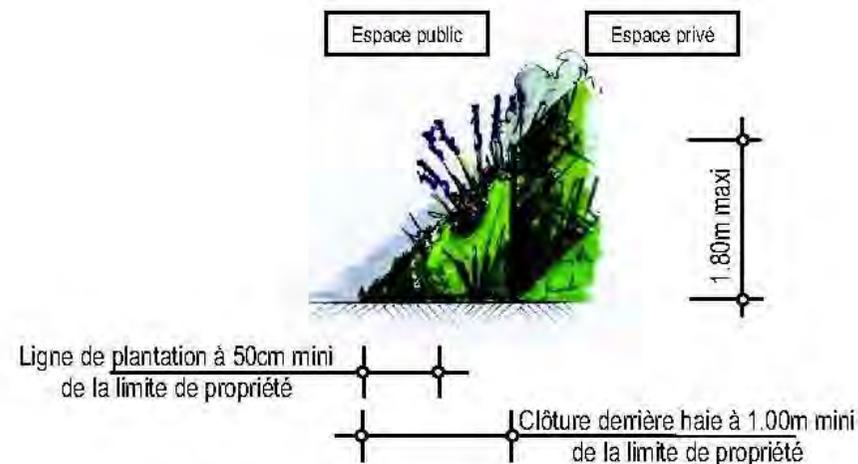
Toutes les clôtures de fond de parcelles donnant sur trottoirs ou chemins, sur espaces verts ou naturels.

- **Prescriptions :**

*(En complément du règlement PLU, dispositions applicables à la zone AUo, article AUo 11.4)*

- Ces clôtures seront constituées :
  - d'une haie rustique et/ou horticole, plantée à 0.50m de la limite de propriété minimum, accompagnée ou non d'une clôture grillagée ou d'une palissade en bois, au minimum à 1.00m de la limite de propriété, d'une hauteur maximale de 1.80m, sur tout ou partie du linéaire de clôture concernée.

Haie d'essences variées  
(et) clôture éventuelle



## **Clôtures séparatives entre deux lots privatifs**

- **Espaces concernés :**

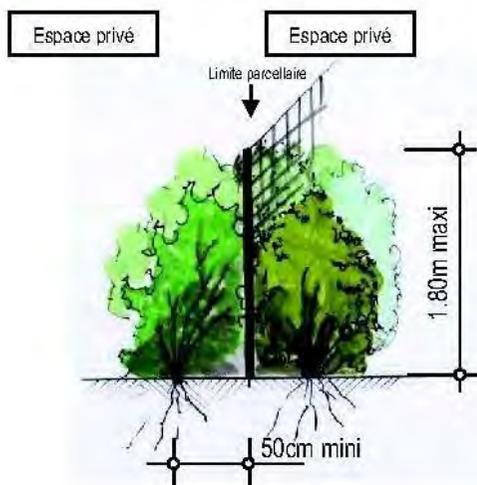
Toutes les clôtures séparatives latérales entre parcelles privées en cœur d'ilot.

- **Prescriptions :**

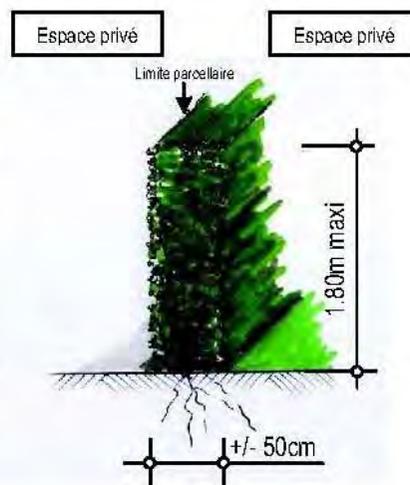
*(En complément du règlement PLU, dispositions applicables à la zone AUo, article AUo 11.4)*

- Ces clôtures seront constituées :
  - soit d'une haie rustique et/ou horticole, plantée à 0.50m de la limite de propriété minimum ou en mitoyenneté, accompagnée ou non d'une clôture grillagée ou d'une palissade en bois en mitoyenneté, d'une hauteur maximale de 1.80m, sur tout ou partie de la clôture concernée,
  - soit d'une haie mono-spécifique, en mitoyenneté, d'une hauteur maximale de 1.80m, sur tout ou partie de la clôture concernée.

Haie d'essences variées  
(et) clôture éventuelle



Haie mono-spécifique  
(voir essences autorisées)



### Pare-vue à proximité des terrasses

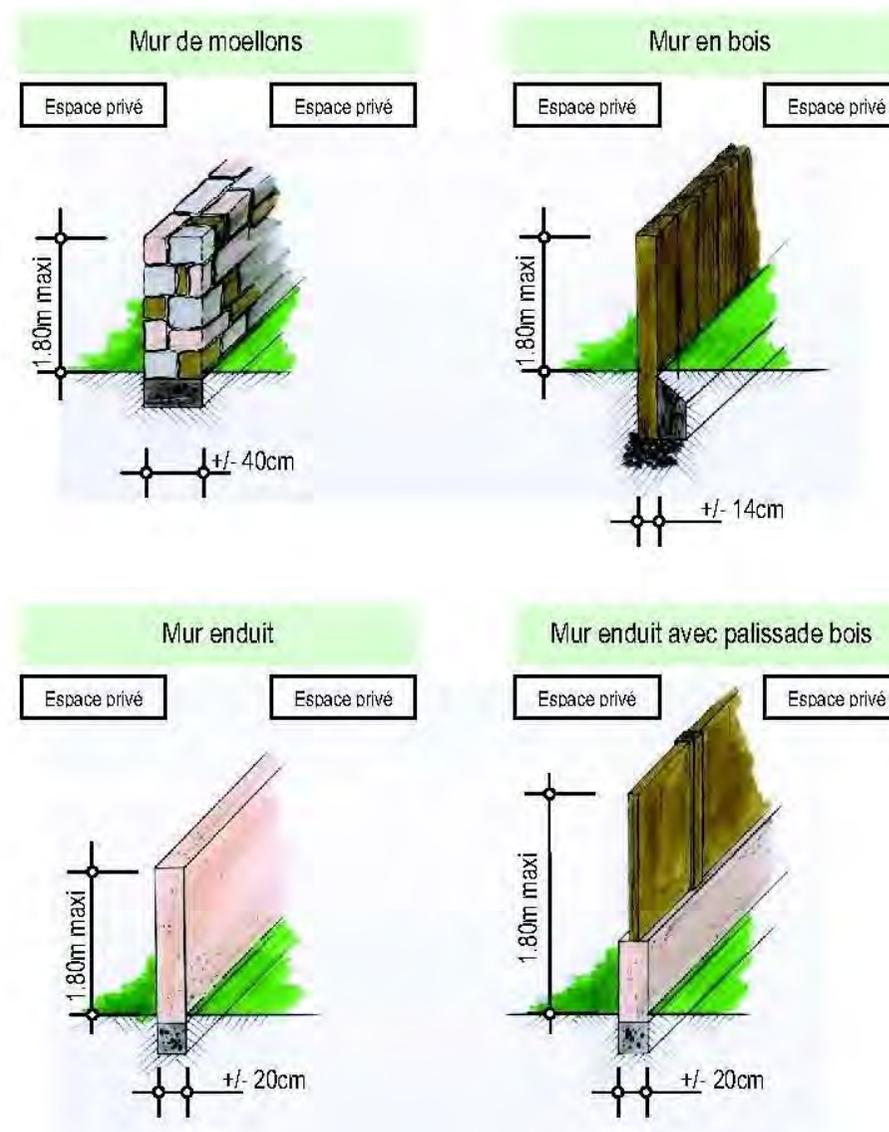
- **Espaces concernés :**

Il est imposé un pare-vue en continuité de la construction principale sur les clôtures latérales de parcelles ou sur les clôtures séparatives entre deux lots privatifs.

- **Prescriptions de pare-vue :**

*(En complément du règlement PLU, dispositions applicables à la zone AUo, article AUo 11.4)*

- Ces pare-vues seront constituées :
  - soit en mur de moellons de granit, soit en mur en bois, soit en mur enduit, en mitoyenneté ou au droit de la limite séparative, d'une hauteur maximale de 1.80m, accompagnée ou non d'une palissade en bois d'une hauteur totale (mur + palissade) maximale de 1.80m, en continuité de la construction principale sur une longueur de 3.00m.



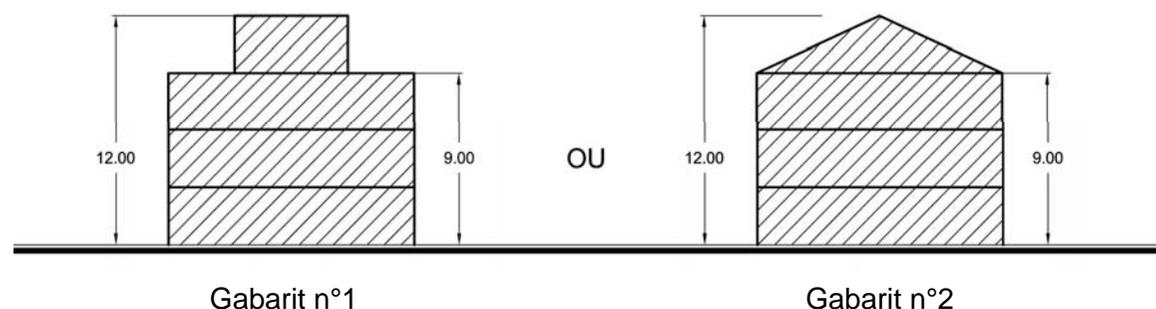
## 4 / Hauteurs, toitures et volumétrie

### ► LOGEMENTS COLLECTIFS

Suivant l'article AUo 10 du PLU de la commune de Montoir-de-Bretagne

Les hauteurs maximales sont :

- 9 mètres à l'égoût du toit ou à l'acrotère pour le premier plan des façades,
- 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère du dernier étage situé en retrait.



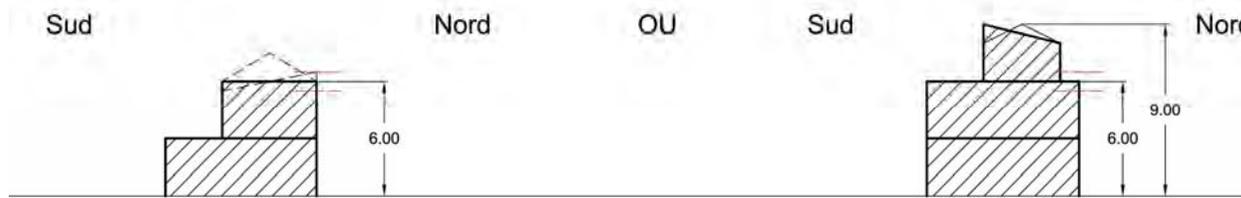
Le gabarit n°1 sera imposé sur l'îlot 13 de la phase Ouest.

Les constructions collectives par petits plots seront privilégiées, de façon à permettre des perméabilités visuelles. Les circulations pourront constituer des éléments de liaisons intéressants entre ces plots.

Les toitures pourront être soit des toitures terrasses végétalisées, soit des toits à pente. Les couvertures sont libres.

### ► HABITAT INTERMEDIAIRE SUPERPOSE

**Le gabarit R+1 minimum est imposé** avec au moins la rive ou l'acrotère Nord compris entre 5.50 et 6.50 m par rapport au niveau 0.00 du projet, afin de proposer une volumétrie proche de l'habitat individuel. La hauteur maximale est de 9 mètres au faitage ou à l'acrotère si le dernier étage est en retrait d'au moins 1.50 m sur les façades rue et jardins.



Les toitures seront soit des toitures terrasses végétalisées, soit des toits à pente. Les couvertures sont libres

### ► HABITAT INDIVIDUEL

**Le gabarit R+1 minimum est imposé** avec une hauteur de rive ou d'acrotère compris entre 5.50 et 6.50 m par rapport au niveau 0.00 du projet pour la construction principale. Des volumes annexes à la construction principale en rez-de-chaussée sont autorisés : par exemple excroissance ou garage. Des combles aménageables sont autorisés sur un niveau.

*Seul l'aménageur donnera son autorisation à des projets de plain-pied suite à la réception des motivations de l'acquéreur à construire un projet moins efficient thermiquement et plus consommateur d'espace.*

### **TOITURE et COUVERTURE**

Les toitures des volumes principaux seront obligatoirement à pente (simple ou double pentes). Les toitures à quatre pans sont proscrites.

Les couvertures sont libres, à l'exception du zinc qui est proscrit sur le volume principal de la construction.

Les garages hors construction principale ou annexes borneront l'espace public (retrait de 2.00 mètres) et permettront d'amorcer des clôtures composées et qualitatives.

Il est autorisé, un, abri de jardin par lot. Il sera systématiquement implanté au fond du lot et ses eaux pluviales seront récupérées. Certains lots accueillent au fond de leur jardin un fossé : en aucun cas, l'abri de jardin ne formera obstacle à l'écoulement des eaux.

## 5 / Matériaux et couleur

### **PAREMENTS**

Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage, les matériaux utilisés doivent être durables et d'entretien simple. 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,...). Pour assurer l'aspect qualitatif des projets, des matériaux simples et durables sont préconisés : bois, parement de pierres, brique, enduit à la chaux, ou enduit gratté très fin...



***Le bois brut est proscrit en façade.***

### **ENDUIT**

Les enduits traditionnels lisses et peints sont préconisés. Les enduits de type mono-couche, sont à éviter, du fait de leur sensibilité aux salissures (pollution, mousses végétales). **Si ils sont utilisés, ils seront gratté fin, à très fin, et entretenus régulièrement.**

Les couleurs seront précisément mentionnées sur les façades des projets (RAL, nuancier de référence,...) et validées par l'aménageur et l'architecte conseil de la Sonadev.

**Pour les lots individuels libres**, un nuancier sera joint à la fin du document en annexe pour donner la tendance générale de la ZAC

Les peintures sans solvant seront privilégiées et de manière générale des produits labelisés NF Environnement, écolabel européen ou équivalents.

## **6 / Façade et ouvertures**

Afin d'optimiser les apports passifs, les façades orientées Sud sont vitrées judicieusement, sans négliger les protections solaires (fixes ou mobiles). Le recours à un thermicien pour la mise au point du projet est préconisé pour atteindre les objectifs THPE et BBC.

Les proportions des ouvertures contribuent à la diversité des ambiances lumineuses et des vues offertes : vues cadrées, hauteurs d'allège, structure de vitrage,... L'éclairage naturel de toutes les pièces des logements est préconisé, dont les salles de bain, les WC, voire les couloirs en second jour, avec des dispositifs d'imposte par exemple.

Un soin particulier est demandé sur la proportion et le rythme des ouvertures afin de valoriser et personnaliser le projet en fonction des besoins et des usages des acquéreurs, et notamment concernant les logements individuels.

Des occultations adaptées à chaque type d'ouverture permettent de moduler l'intensité d'éclairement selon la pièce exposée. Des volets battants ou coulissants ou tout autre système permettant d'éviter l'usage du PVC, sont encouragés.

## **7 / Accessibilité**

Les constructions respecteront la réglementation en vigueur, suivant leur mode de commercialisation, leur nature et la destination des logements : individuels ou collectifs.

## 8 / Performances environnementales souhaitées

L'enjeu est d'inscrire les différentes constructions dans une démarche Bioclimatique, voir Haute Qualité Environnementale, prenant en compte notamment les cibles énergies, eau, confort, cadre de vie :

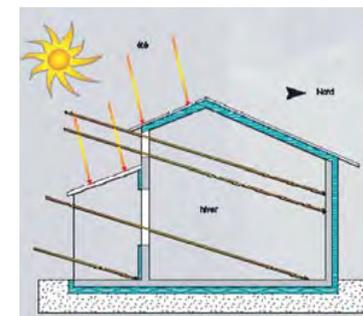
### 1) ► UNE APPROCHE BIOCLIMATIQUE DES PROJETS

L'orientation Nord-sud sera privilégiée afin de permettre la mise en œuvre de constructions bioclimatiques.

#### *Principe du solaire passif / architecture solaire*

Avant de préconiser l'utilisation active de l'énergie solaire, par transformation du rayonnement solaire en chaleur ou en électricité, grâce aux panneaux photovoltaïques ; il s'agit avant tout d'utiliser l'énergie solaire de manière passive pour augmenter la température des pièces sans phénomène de surchauffe.

Optimiser les apports passifs des pièces de vie ne nécessite aucun investissement supplémentaire. Il implique du bon sens pour la composition des plans de chaque niveau. Des fenêtres Sud correctement dimensionnées permettent d'emmagasiner la chaleur dans les pièces de vie : salon, salle à manger, cuisine-coin repas.



Principe du solaire passif

Cette chaleur sera conservée par une isolation thermique choisie avec soin (épaisseur et type de matériaux) selon la composition des murs (parpaings, monomurs, bois,...).

Les pièces principales et les jardins seront implantés au Sud et les pièces de service, telles que les salles de bain, au Nord.

Afin d'éviter l'inconfort occasionné par les surchauffes en été, l'ensoleillement direct des façades Sud, devra pouvoir être contrôlé par des **protections solaires construites** (auvent, pare-soleil, persienne,...) et des vitrages avec un facteur solaire suffisant pour limiter les apports énergétiques. Ces mesures constructives peuvent être complétées par des **stores** et une **protection végétale** (arbres à feuilles caduques).

**2) ► GESTION DES EAUX PLUVIALES**, équipement préconisé à la parcelle :

- Cuves de récupération pour usage domestique (équipées d'un système de trop-plein)
- Citernes (récupération des eaux de pluies pour l'arrosage du jardin etc.)
- Toitures terrasses végétalisées pour ralentir les écoulements,
- Fossé drainant

**3) ► ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Mise en place d'appareils pour limiter le volume ou limiter le temps d'utilisation des appareils utilisant l'eau (viser une économie de 20 à 40 %) :

- WC économe 6 l, double chasse 3/6 l, voir 2/4 l
- robinet : mitigeur, limitateur à l'embout des robinets

**4) ► PISCINES**

Les piscines sont interdites au niveau des parcelles pour éviter le risque de pollution des eaux du milieu naturel.

**5) ► LE CHOIX DES MATERIAUX** sera conduit par leur efficacité, leur durabilité, leur facilité d'entretien, leur respect de l'environnement et de la santé des occupants si ils sont dégradables.

**6) ► ISOLATION ACOUSTIQUE** des logements situés aux abords de voiries principales

Les constructions des îlots 1.1 et 9.2 seront implantées en retrait de la bande de 300 mètres d'exposition au bruit de la RN 171. Si tel n'est pas le cas, il est rappelé que les isolations acoustiques prévues par les décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 devront être mis en place.

**7) ► LES LOCAUX ORDURES MENAGERES**

Des emprises pour la répurgation des ordures ménagères sont prévues à l'entrée des voies en impasse.

Pour les lots individuels, il est recommandé la mise en place d'un composteur individuel pour valoriser les matières organiques domestiques.

## 9 / Stationnements

La règle de stationnement est donnée par l'article AUo 12 du Plan Local d'Urbanisme concernant les habitations, sans distinction de nature de projet (logements individuels, superposés ou collectifs), il est exigé :

- Une place de stationnement pour les logements dont la SHON est inférieure à 50 m<sup>2</sup>,
- Deux places de stationnements pour les logements dont la SHON est supérieure à 50 m<sup>2</sup>.

Concernant les logements individuels, il est recommandé d'avoir au moins deux places extérieures pour répondre aux obligations du PLU, à savoir que le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. En effet, les voies tertiaires du projet sont traitées en zone de rencontre, elles n'ont pas de trottoir et ne propose pas de stationnement sur le domaine public au droit de chaque lot.

Les places extérieures (avec ou sans pergola) seront traitées pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales, voir exemples (non exhaustifs) : gravillons (sans ou avec structure), chemins de roulement avec dalles (béton, pierres,...), dallages en bloc béton avec des joints enherbés.



Le traitement de ces stationnements devra intégrer le passage piéton pour menée à l'entrée de chaque logement.

### III - PALETTE VEGETALE DES PARTIES PRIVATIVES

Cette notice végétale propose les différentes essences végétales utilisables pour la constitution des haies périphériques des parcelles privées de la ZAC de l'Ormois. Elle ne constitue pas une liste exhaustive des essences végétales. Cependant, afin de créer un ensemble harmonieux en accord avec la charte paysagère du Parc Naturel Régional de Brière tout proche, différentes obligations sont appliquées :

- Obligation pour toutes plantations de constituer une palette dont 50% des végétaux proviennent de la liste des essences végétales proposées,
- Obligation pour les haies mono-spécifiques d'utiliser les essences végétales proposées dans la palette,
- Interdiction absolue de planter, même en pot, les essences végétales proscrites.

Pour la constitution des haies et massifs arbustifs, différentes règles de mise en œuvre et de plantation s'appliquent également :

- Toutes plantations de moins de 2m de haut doivent être éloignées au minimum de 50cm de la limite de propriété, sauf quand la haie est mitoyenne. Pour toute plantation dépassant les 2m de haut, il faut obligatoirement s'éloigner au minimum de 2m des limites de propriété.
- Si un paillage est mis en place, ce paillage doit être naturel et entièrement biodégradable en 3 ans maximum. Les paillages non biodégradables à 100% ou en polyéthylène sont interdits.
- Les plantations doivent respecter les différents plans visuels et être constituées d'un assemblage varié et harmonieux de différentes essences végétales, sauf quand la haie est monospécifique.

**SENSIBILITÉ SELON LA LOCALISATION**



## SECTEURS REMARQUABLES

### HAIE VIVE

Alignement dense d'arbustes et d'arbrisseaux, composé d'espèces végétales diverses.  
La haie vive n'est pas maintenue à une forme géométrique mais doit être dirigée dans son développement.

#### CORNUS MAS : CORNOUILLER MALE

- . arbuste atteignant 4 à 7m à feuillage caduque
- . feuille verte brillante jaune à rouge l'hiver
- . fleur jaune groupée en petites ombelle (mars-avril)
- . fruit comestible, saveur acidulé, sucré
- . très rustique, supporte la taille (fin d'été)



#### CORNUS SANGUINEA : CORNOUILLER SANGUIN

- . arbuste atteignant jusqu'à 6m, port large à feuillage caduque
- . rameau rouge sang très décoratif en hiver
- . fleur blanc crème, très parfumée (mai-juin)
- . fruit en grappe violet noir
- . rustique, taille de mise en forme (printemps)



#### EUONYMUS EUROPAEUS : FUSAIN D'EUROPE

- . 2 à 6m de haut pour 1,5 à 4m de large, port lâche
- . feuillage vert foncé, jaune rouge lumineux en automne
- . fruit orange en capsule rose-rouge, très décoratif (août-octobre)
- . bien rustique



#### FRANGULA ALNUS : BOURDAINE

- . petit arbuste (jusqu'à 5m), aux branches fines, caduque
- . feuille ovale légèrement ondulée jaune et rouge l'automne
- . petit fruit rouge qui mûrissent au noir (juillet-septembre)
- . rustique, tient bien en milieu humide



#### HAMAMELIS VIRGINIANA : HAMAMELIS DE VIRGINIE

- . arbuste de 3 à 6m, feuillage vert pâle, caduque
- . feuille d'un beau jaune en automne
- . fleur jaune clair apparaissant à la chute des feuilles (octobre-novembre)
- . rustique, supporte très bien l'ombre



#### HAMAMELIS MOLLIS : HAMAMELIS DE CHINE

- . arbuste de 3 à 6m, feuillage vert pâle, caduque
- . feuille d'un beau jaune en automne
- . fleur jaune clair apparaissant à la chute des feuilles (octobre-novembre)
- . rustique, supporte très bien l'ombre



#### HAMAMELIS X INTERMEDIA : HAMAMELIS HYBRIDE

- . arbuste de 3 à 6m, feuillage vert pâle, caduque
- . feuillage vert simple caduque
- . nombreux cultivars, fleurs allant du jaune au rouge
- . floraison de décembre jusqu'à avril
- . supporte mal la taille



**ILEX AQUIFOLIUM : HOUX COMMUN**

- . arbuste de 3 à 5m, persistant
- . feuillage vert foncé coriace, ondulé et épineux
- . existe des cultivars sans épines
- . fruit rouge abondant durant jusqu'à printemps
- . rustique et très résistant, croissance lente



**SALIX PURPUREA : OSIER ROUGE**

- . arbuste de 3 à 5m, port arrondi très ramifié, caduque
- . feuillage vert pâle à revers bleu vert à vert bleuté
- . jeune rameau brun rouge
- . forme des chatons rouge puis jaunâtre (mars-avril)
- . très rustique



**LIGUSTRUM VULGARE : TROËNE VULGAIRE**

- . arbuste de 2 à 5m, lâche et érigé, caduque à semi-persistant
- . feuillage oblong vert foncé, légèrement jaune sur l'envers
- . fleur blanc crème parfumée (juin-juillet)
- . fruit noir luisant
- . se ploie partout, préfère le soleil



**SAMBUCUS NIGRA : SUREAU NOIR**

- . arbuste de 3 à 7m de haut pour 3 à 5 de large, caduque
- . feuille composée de 30cm, précocose et chute tardive
- . fleur blanc crème en longue panicule étalé (juin-juillet)
- . fruit noir luisant très juteux
- . très rustique et très résistant



**PHILADELPHUS CORONARIUS : SERINGAT DES JARDINS**

- . arbuste de 2 à 3m pour 1,5 à 2m de large, caduque
- . feuillage vert profond légèrement rugueux
- . fleur blanche en grappe, très parfumée (à partir de juin)
- . rustique, simple taille de mise en forme



**VIBURNUM OPULUS : VIOIRNE OBIER**

- . arbuste de 4m, lâche et irrégulier, caduque
- . feuillage vert clair à revers gris vert velu, rouge bordeaux en automne
- . fleur en panicule plate (mai-juin)
- . fruit rouge luisant demeurant souvent l'hiver
- . rustique mais supporte mal la sécheresse



**SALIX AURITA : SAULE À OREILLES**

- . arbuste de 1,5 à 3m, port arrondi, caduque
- . feuillage vert pâle, très texturé
- . jeune rameau couvert d'un duvet
- . forme des chatons ovoïdes de couleur jaune (mars-avril)
- . rustique, croissance lente



**VIBURNUM X BUCKWOODII : VIOIRNE PERSISTANT**

- . arbuste de 2 à 4m, lâche et irrégulier, semi-persistant
- . feuillage vert foncé luisant, jaune à rouge bordeaux en automne
- . fleur rose puis blanche, très parfumée (avril-mai)
- . rustique, croissance lente



**VIBURNUM TINUS : LAURIER TIN**

- . arbuste de 1,5 à 2,5m, érigé, large et dense, persistant
- . feuillage vert foncé luisant
- . fleur rose puis blanche, parfumée (mars-avril)
- . fruit ovoïde bleu violassé
- . préfère les endroits protégés et la chaleur



**TAMARIX PARVIFLORA : TAMARIS DE PRINTEMPS**

- . arbuste de 2 à 4m, port léger et irrégulier
- . feuillage squamiforme gris vert, un peu jaunâtre l'hiver
- . fleur rose clair (mai)
- . rustique et résistant



## SECTEURS URBAINS

### FOND DE PLAN

Constitué d'espèces moyennement hautes, persistantes ou caduques, implantées en limite parcellaire. Ces végétaux permettent de créer un fond dense contrastant avec l'ensemble de la composition.

#### ELAEAGNUS X EBBINGEI : CHALEF DE EBBING

- . arbrisseau atteignant 3m, persistant à semi-persistant
- . feuillage vert foncé, gris argenté au revers pointillé de brun
- . fleur discrète, parfumé (octobre-novembre)
- . rustique et résistante, une taille annuelle



#### ESCALLONIA 'LANGLENYENSIS' : ESCALLONIA

- . arbruste de 2m, port arrondi, persistant
- . rameau rouge bleuté très décoratif en hiver
- . feuillage vert brillant
- . fleur en panicule dense, couleur selon la variété (mai-septembre)
- . rustique, taille annuelle (printemps)



#### PHILADELPHUS CORONARIUS : SERINGAT DES JARDINS

- . arbruste de 3m, port érigé, caduque
- . feuillage vert profond, mate et peu rugueuse
- . fleur blanche simple en grappe, très parfumée (mai-juin)
- . rustique, ne supporte pas bien le vent



#### VIBURNUM X BURKWOODII : VIORNE PERSISTANTE

- . arbuste de 2 à 4m, lâche et irrégulier, semi-persistant
- . feuillage vert foncé luisant, jaune à rouge bordeaux en automne
- . fleur rose puis blanche, très parfumée (avril-mai)
- . rustique, croissance lente



#### VIBURNUM OPULIS 'ROSEUM' : VIORNE 'BOULE DE NEIGE'

- . jusqu'à 4m, érigé, large et lâche, caduque
- . feuillage d'automne rouge bordeaux
- . fleurs blanches, nombreuses, groupées en sphère (mai-juin)
- . fruit rouge lumineux restant l'hiver



#### VIBURNUM TINUS : LAURIER TIN

- . arbuste 1,5 à 2,5m, dense et buissonnant, persistant
- . feuillage vert foncé, légèrement luisant
- . fleur blanc-rose puis blanche (mars-avril)
- . fruit bleu acier
- . rustique



#### SALIX PURPUREA 'GRACILIS' : OSIER ROUGE

- . arbuste 3 à 5m, large et buissonnant, caduque
- . feuillage lancéolé vert à revers bleu vert
- . forme des chatons rouge puis jaunâtre (mars-avril)
- . écorce brun rouge puis grise
- . rustique, résiste très bien à la sécheresse



**VÉGÉTAUX D'ORNEMENTS**

Végétaux constitutifs des massifs, ils associent couleurs, formes et textures variées.  
Les massifs structurent l'espace du jardin, dessinant de nouveaux volumes et circulations.

**ABELIA X GRANDIFLORA : ABELIA À GRANDES FLEURS**

- . arbrisseau atteignant 1 à 2m, persistant à semi-persistant
- . feuillage vert sombre, de nombreux cultivars proposent des variations
- . fleur d'un rose léger (juillet-octobre)
- . rustique mais craint les grands froids, floraison longue



**CORNUS ALBA 'AUREA' : CORNOUILLER BLANC 'DORÉ'**

- . arbruste de 3 à 4m, port arrondi, caduque
- . rameau rouge bleuté très décoratif en hiver
- . feuillage vert-jaune acide
- . fleur blanc jaune (mai)
- . très rustique, taille de mise en forme (printemps)



**CORNUS ALBA 'SIBIRICA' : CORNOUILLER BLANC**

- . arbruste de 3m, port buissonnant lâche
- . écorce rouge corail très décorative en hiver
- . feuillage vert vif, jaune à rouge orangé en automne
- . fruit blanchâtre à bleu clair, de la taille d'un pois
- . très rustique, taille de mise en forme (printemps)



**CORNUS STOLONIFERA 'FLAVIRAMEA' : CORNOUILLER STOLONIFÈRE**

- . arbruste de 1,5 à 3m, érigé avec rameaux retombants, caduque
- . feuillage vert clair
- . fleur blanche crème en large panicule (mai)
- . fruit rond blanc
- . très rustique, résistant



**EUONYMUS ALATUS 'COMPACTUS' : FUSAIN AILÉ NAIN**

- . jusqu'à 1m, érigé, large et érigé, caduque
- . feuillage d'automne rouge carmin à rouge lilas
- . fruit en forme de capsule rougeâtre peu abondant
- . bien rustique, support l'ombre



**RHODODENDRON YAKUSHIMANUM : RHODODENDRON DE YAKUSHIMA**

- . arbruste de 1 à 1,5m, érigé, large et lâche, caduque
- . feuille large et coriace, brun au revers
- . fleur très abondante (mai-juillet)
- . bien rustique, support très bien l'ensoleillement
- . nombreux hybrides variants coloration et période de floraison



**SYRINGA MICROPHYLLA 'SUPERBA' : LILAS À PETITES FEUILLES**

- . arbruste de 1 à 1,5m, érigé, large et lâche, caduque
- . feuille de dimension inégale d'un vert commun
- . fleur rose en panicule érigée, très parfumée (mai-juillet)
- . bien rustique, croissance lente, préfère l'ensoleillement



**VÉGÉTATION D'APPEL**

Élément fort du jardin, dominant visuellement et agréablement en toutes saisons.  
Végétaux remarquables, ils le seront d'autant plus que peu nombreux et bien positionnés.

**ACER PALMATUM : ÉRABLE JAPONAIS**

- . grand arbuste 5 à 7m, port arrondi, caduque
- . feuillage plus ou moins dentellé en fonction du cultivar
- . coloration d'automne de orange lumineux à rouge
- . fleur en petite grappe pourpre
- . tailles de mise en forme seulement (jamais entre novembre et mars)
- . terre de bruyère



**AZALEA MOLLIS : AZALÉE CADUC**

- . arbuste jusqu'à 1,5m, port dressé et large, caduque
- . feuillage légèrement duveteux, vert tendre, virant au rouge
- . fleur en bouquet abondant (avril-mai)
- . coloration jaune, orange, rose au rouge vif selon le cultivar
- . terre de bruyère



**SAMBUCUS CANADENSIS 'AUREA' : SUREAU DU CANADA 'DORÉ'**

- . jusqu'à 3m, port large et érigé, caduque
- . feuille composée de 30cm, jeune feuillage jaune intense
- . fleur blanche en large panicule (juillet-août)
- . fruit rouge clair
- . rustique



**CORNUS KOUSA : CORNOUILLER DU JAPON**

- . 4 à 6 m, plus haut que large, caduque
- . feuillage jaune lumineux à rouge l'automne
- . floraison (fin mai à juin) et fructification remarquable
- . rustique
- . taille de mise en forme annuelle (automne)



**MAGNOLIA STELLATA : MAGNOLIA ÉTOILÉ**

- . grand arbuste 2 à 3m, érigé, large et érigé, caduque
- . feuillage vert clair un peu luisant
- . fleur blanche, en forme d'étoile (mars-avril)
- . très rustique



**PIERIS JAPONICA : ANDROMÈDE DU JAPON**

- . arbuste de 2 à 3m, large et lâche, persistante
- . feuillage en couronne, rouge lorsque jeune sur cultivars
- . fleur blanche groupée en panicule (mars-mai)
- . rustique, craint les gel tardifs



**SYRINGA VULGARIS : LILAS COMMUN**

- . arbuste de 4 à 6m, érigé et dense, caduque
- . feuillage vert clair, coriace, pas de coloration d'automne
- . fleur violette en panicule érigé, très parfumée (mai-juillet)
- . gamme de fleur très diversifiée via les cultivars
- . très rustique et résistante



**PREMIER PLAN**

Vient souligner la composition, en l'appui des massifs et des ouvrages.  
Ces végétaux permettent notamment de donner de la densité et de l'ampleur aux éléments auxquels ils sont accolés.

**CALLUNA VULGARIS : CALLUNE COMMUNE**

- .. arbuste nain 0,2 à 0,8m, port érigé dense, persistant
- .. fleur en clochette groupée, couleur variable selon cultivar
- .. rustique et peu exigante
- .. terre de bruyère



**DEUTZIA GRACILIS : DEUTZIE GRÊLE**

- .. arbuste jusqu'à 0,8m, port érigé et buissonnant, caduque
- .. feuillage finement dentelé
- .. fleur rose blanchâtre en groupe érigé, abondante (juin)
- .. rustique, préfère le soleil



**EUONYMUS FORTUNEI : FUSAIN PERSISTANT**

- .. jusqu'à 0,6m, port rampant et dense, persistant
- .. feuillage vert foncé, dessin variable suivant cultivar
- .. fleur insignifiante (juin-juillet)
- .. fruit rouge ornagé à rosâtre (octobre-novembre)
- .. rustique



**POTENTILLA FRUTICOSA : POTENTILLE ARBUSTIVE**

- .. arbuste jusqu'à 1,5m, port dressé et large, caduque
- .. fleur jaune en forme de coupe très nombreuse (juin-octobre)
- .. rustique et résistant
- .. réclame du soleil



**ROSA CV. : ROSIER COUVRE-SOL**

- .. arbuste 0,5 à 0,8m, port étalé et dense, caduque
- .. feuillage composée
- .. fleur groupée, parfumée, variable suivant cultivar
- .. fruit rouge rond, demeure l'hiver



## HAIE MONOSPÉCIFIQUE

Utilisée pour matérialiser les limites, elle apporte de la géométrie au jardin.  
Sa densité permet d'en faire un écran, cependant son emploi ne doit pas être systématique mais raisonné.

### ACER CAMPESTRE : ÉRABLE CHAMPÊTRE

- .. petit arbre 5 à 15m, caduque
- .. feuillage d'automne jaune lumineux-orange voir rouge
- .. très rustique et résistante
- .. 2 tailles pour maintenir la haie (fin juin et fin septembre)



### CARPINUS BETULUS : CHARMILLE

- .. arbre moyen (10 à 20m), caduque
- .. feuillage jaune lumineux en automne, reste jusqu'au printemps
- .. fruit en petit bouquet vert tendre
- .. 2 tailles pour maintenir la haie (fin juin et fin septembre)



### FAGUS SYLVATICA : HÊTRE COMMUN

- .. grand arbre (20-25m), caduque
- .. feuillage vert clair, jaune lumineux à rouge brun l'automne
- .. rustique, croissance rapide, nécessite de l'humidité
- .. 2 tailles pour maintenir la haie (fin juin et fin septembre)



### LIGUSTRUM VULGARE : TROÈNE VULGAIRE

- .. arbuste de 2 à 5m, lâche et érigé, caduque à semi-persistant
- .. feuillage oblong vert foncé, légèrement jaune sur l'envers
- .. fleur blanc crème parfumée (juin-juillet)
- .. fruit noir luisant
- .. se plaît partout, préfère le soleil
- .. 2 tailles : en mai et en septembre



### LIGUSTRUM LUCIDUM : TROÈNE DU JAPON

- .. arbuste de 3 à 6m, port arrondi, persistant
- .. feuillage oblong vert brillant
- .. fleur en grand panicule blanc crème (mai-juin)
- .. fruit noir bleuté
- .. se plaît partout, préfère le soleil
- .. 2 tailles : en mai et en septembre



### QUERCUS ILEX : CHÈNE VERT

- .. petit arbre (6-8m), port large, persistant
- .. feuillage coriace, forme variable
- .. forme de long châtons jaune en grappe
- .. petits glands de 2 à 3cm
- .. peu rustique
- .. 2 tailles pour maintenir la haie (fin juin et fin septembre)



## VÉGÉTAUX PROSCRITS

### STÉRÉOTYPES

Ces végétaux se retrouvent de manière uniforme dans toute la France.  
La présence de ceux-ci à l'Ormois en feront une nouvelle ZAC anonyme, sans caractère propre

#### BERBERIS SP. : BERBERIS



#### CHAMAECYPARIS SP. : FAUX-CYPRÈS



#### X CUPRESSOCYPARIS SP. : CUPRESSOCYPARIS



#### CUPRESSUS SP. : CYPRÈS



#### PRUNUS LAUROCERASUS : LAURIER PALME, LAURIER AMANDE, LAURIER CERISE, LAURIER DU CAUCASE, LAURIER DE TRÉZIBONDE . . .



#### PYRACANTHA SP. : PYRACANTHAS



#### THUJA SP. : THUYAS



**ENVAHISSANTS**

Végétaux ayant un caractère compétitif dont le développement perturbe la composition, la structure et le fonctionnement des écosystèmes dans lequel elle se propage.  
cf. <http://www.bretagne-environnement.org/especes-invasives/>

*ACER NEGUNDO* : ÉRABLE NÉGUNDO



*BACCHARIS HALIMIFOLIA* : SÉNEÇON ARBORESCENT



*CORTADERIA SELLOANA* : HERBE DE LA PAMPA



*FALLOPIA JAPONICA* : RENOUÉE DU JAPON



*HERACLEUM MANTAGAZIANUM* : BERCE DU CAUCASE



*ROBINIA PSEUDOACACIA* : ROBINIER FAUX-ACACIA



---

## **IV - ANNEXES**

Annexe 1 : Extrait du Plan Local d'Urbanisme de Montoir-de-Bretagne approuvé le 26.03.2010 : zone AUo

Annexe 2 : Nuancier des enduits pour les lots libres.