

CONSTRUIRE
ENSEMBLE
LE CADRE DE VIE
DE DEMAIN



ZAC TABARI 2

**CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES,
URBAINES, PAYSAGÈRES & ENVIRONNEMENTALES
(CPAUPE)**

Loire-Atlantique développement - SELA
2 boulevard de l'Estuaire - CS 66207
44262 Nantes cedex 2
Tél. : 02 40 20 20 44
www.loireatlantique-developpement.fr



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLÉE DE CLISSON

Parc d'Activités de Tabari Commune de Clisson

Le 15 janvier 2008

Bon pour accord

La Présidente

Marie Loïc RICHARD



ANNEXE 3

00/ CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

CONCESSIONNAIRE

SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
18 RUE SCRIBE BP 80312 - 44003 NANTES CEDEX 1

MAÎTRE D'OEUVRE

LINEA ARCHITECTURE ET URBANISME, Architecte-Urbaniste
119 RUE DES DOUVES BP 61 - 44152 ANCENIS CEDEX

ZEPHYR-Chiron PAYSAGE, Architecte-Paysagiste
PENICHE NAUTILUS QUAI DE VERSAILLES - 44000 NANTES

SOGREAH Consultants, Bureau d'Études VRD
8 AVENUE DES THÉBAUDIÈRES - BP 232 - 44815 SAINT HERBLAIN

OCTOBRE 2007

PREAMBULE

DÉMARCHE GLOBALE

Implanter une zone d'activités économiques n'est pas sans conséquences pour le lieu qui l'accueille et son environnement proche. En effet l'aménagement et le fonctionnement d'une telle zone, impacte sur le milieu existant et transforme le paysage. Le travail de composition urbaine proposé lors des études préalables au dossier de ZAC s'est attaché à réfléchir sur la cohérence d'un schéma global d'implantation des sites d'activités, en cherchant à respecter le tissu existant, en traitant l'impact visuel et environnemental de ces futurs secteurs péri-urbains.

La maîtrise de ces impacts développés dans le cadre d'une démarche de qualité environnementale, permet de proposer des sites de qualité assurant un cadre de travail agréable aux salariés et aux autres utilisateurs. La qualité des aménagements urbains, leur intégration paysagère et les services proposés, sont par ailleurs garants d'une attractivité commerciale et contribuent à son dynamisme.

Au regard de la qualité paysagère des sites et de leurs empreintes rurales, la Communauté de communes de la Vallée de Clisson, maître d'ouvrage, est déterminée à apporter une attention particulière à la création des sites d'activités, à leur intégration et à la cohérence de l'implantation des édifices, de l'architecture et des espaces privés, qui découlent des activités artisanales, industrielles ou tertiaires qui seront accueillies.

L'élaboration d'un cahier de prescriptions urbaines, architecturales et paysagères, transcrit la volonté du maître d'ouvrage de guider l'élaboration des projets, afin de traduire et maîtriser l'identité future des sites d'activités. C'est l'opportunité de conserver dans le temps une cohérence de développement global, de traitement des bâtiments et du rapport qu'ils entretiendront avec les espaces publics.

Aussi, ce cahier de prescriptions s'attache à définir des principes d'aménagements tant au niveau des éléments bâtis que paysagers. Il

permettra de définir avec qualité les espaces publics au contact des parcelles privées. Il s'attachera à détailler:

- le principe d'implantation des édifices, au front bâti,
- la volumétrie, le traitement des façades
- les limites de propriétés communes avec l'espace public
- les espaces privés libres de constructions (parking, stockage...)
- les limites séparatives

Autant d'éléments qui permettent de traiter avec responsabilité et dans le cadre d'une démarche environnementale volontaire et durable, l'identité du futur site d'activités intégré.

SOMMAIRE

ORIENTATION DES SITES D'ACTIVITÉS

Principes généraux

ORIENTATION ARCHITECTURALES

- volumétrie et façades
- matériaux et couleurs
- accès à la parcelle – gestion de la signalétique
- mobilier et signalétique
- adaptabilité - évolutivité

ORIENTATION PAYSAGÈRES

- principe de composition végétale
- stationnements
- accès et stationnements
- limites privée/public en façade avant
- accès à la parcelle – gestion du portail
- limites latérale ou arrière entre deux ilots privés
- limites latérale ou arrière entre îlot privé et espace public
- végétation existante en place
- palette végétale
- clôtures
- cas particuliers et rappels des contraintes

ORIENTATION DES SITES D'ACTIVITES

PRINCIPES GENERAUX

Le projet de site d'activités de „Tabari“ à Clisson, s'inscrit pleinement dans le cadre de la politique de développement durable.

Le Parc d'Activités économiques est destiné à accueillir des constructions à usage d'industrie, de services, d'artisanat et de commerce. Le site offre aux artisans, PMI-PME et industriels, une implantation importante et diversifiée par le biais d'un découpage de foncier modulable (avec des parcelles de 1500m², de 2500 à 3500m² en moyenne, et de 5000m² à + d'1ha).

Le site est desservi par une voie de desserte interne à créer. Elle sera support d'espaces verts. Le schéma de circulation s'organise en tenant compte des accès et en prenant appui sur les voies existantes. Il contribuera à valoriser l'entrée de la commune. Les aménagements rechercheront l'économie et la rationalité des aménagements.

Le programme défini s'adapte aux caractéristiques du site et à sa morphologie. Il tient compte de la préservation, de la mise en valeur du patrimoine végétal naturel présent, des habitations et de la qualité de la gestion des eaux. Un traitement paysager en lisière du site est proposé dans un caractère naturel permettant la transition entre l'espace d'activités et la campagne environnante, les co-visibilités seront ainsi traitées.

ORIENTATIONS ARCHITECTURALES

Il s'agit d'un secteur où l'urbanisation est dense et accueille des surfaces d'entrepôts et de bureaux sous forme de constructions isolées ou groupées (ex: Village d'artisans de Tabari-Clisson). Les occupations du sol admises sont référencées au POS en vigueur ou PLU de la commune.

- Le front bâti est structuré autour d'une voie de desserte principale qui dessert les espaces d'implantation des entreprises. Leurs entrées réunies le long de cet axe permettent aux bâtiments implantés de structurer la voie et de lui donner une qualité urbaine par le biais d'aménagements et de plantations paysagers. La voirie majeure est calibrée de telle façon à pouvoir supporter le trafic des poids lourds nécessaire à une telle zone. Des palettes de retournement sont prévues pour les voies en impasse. Les accès depuis les voiries sont référencés au POS en vigueur ou PLU de la commune.
- Pour le cas particulier du secteur artisans de Tabari, les façades seront impérativement alignées à 3m de la limite privée/publique (voir tableau „Cas particuliers et rappel des contraintes“ récapitulé en fin de document). De façon générale, les constructions sont implantées par rapport à la limite emprise publique/privée avec un recul minimal de 5m par rapport à la voie de desserte principale. Les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont référencées au POS en vigueur ou PLU de la commune. L'orientation des façades principales au regard de la desserte interne devra être respectée.
- Le but est de composer autour de la voie principale un front bâti organisé mettant en valeur le site d'activités, par des accès directs aux parcelles depuis ces voies, une implantation des volumes structurant la voie. Le traitement de l'espace privé au devant des façades dans la continuité des aménagements de l'espace public est réservé uniquement aux espaces verts et participera à l'image qualifiante depuis le cœur du site d'activités.

- Le long de cet axe principal, une dominante végétale est proposée. Les limites privée/publique seront pré-végétalisées de telle manière à offrir un traitement uniforme et cohérent tout du long de cet axe majeur. Elles viendront conforter l'ambiance paysagère apportée dans le traitement de l'espace public.
- Les limites séparatives des parcelles sont indiquées à titre indicatif sur les plans. Elle permettront de s'adapter à la demande des entreprises qui souhaitent s'implanter et occuper une parcelle plus ou moins importante. Les distances d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives sont définies au POS en vigueur ou PLU de la commune. Les implantations devront respecter les reculs prescrits par rapport aux limites séparatives afin d'éviter par l'accolement des bâtiments, un effet de mur opaque qui rendrait impossible les vues et percées visuelles ménagées au coeur du site. Un traitement paysager en limites séparatives est fortement recommandé. Par ailleurs lorsque les limites de parcelles s'appuient sur la trame bocagère existante, les haies et arbres isolés ne présentant pas de problème phytosanitaire, seront conservés et participeront à l'ambiance générale du site.
Exception, pour le secteur artisanal de la ZA de Tabari à Clisson, il sera possible de trouver des bâtiments accolés dans l'esprit d'hôtel d'entreprise (îlot 1).
- Il est conseillé au futur acqureur de végétaliser les fonds de parcelles situés en limite de ZAC. Ce traitement à dominante végétale permettra l'intégration de la ZA dans le secteur globalement rural, tout en préservant la qualité des co-visibilités. Idem pour les façades au contact direct et visible d'un axe majeur ou d'un axe de transit en limite de site de ZA, une attention spécifique sera apportée.

VOLUMÉTRIE ET FAÇADES

- La volumétrie des constructions est référencée au POS en vigueur ou PLU de la commune.. Plus précisément les constructions devront s'intégrer parfaitement dans l'environnement et à la topographie naturelle du terrain. Un soin particulier sera apporté à la distribution des parcelles afin d'éviter des effets de dents creuses non souhaitables par l'implantation de volumes bâtis voisins, de hauteur et gabarit trop disparâtes. Aussi la volumétrie sera en rapport d'échelle avec les parcelles et constructions voisines. L'ensemble des volumes bâtis d'une parcelle y compris extensions et annexes devra présenter une unité de conception (volumes, matériaux et couleurs).
- Des débords de toits, des brises-soleil, des auvents, des reculs partiels de façade peuvent permettre un jeu de volumétrie souhaitable tant qu'il reste en cohérence et à l'échelle de la construction et de sa parcelle.
- Les toitures des constructions sur le site d'activités, respecteront le vocabulaire d'une architecture contemporaine dans le souci de la simplicité des volumes, avec des matériaux de qualité, et seront traitées avec harmonie dans le contexte général: il pourra donc s'agir de toits en pentes douces avec relevé d'acrotère ou cintrés, de toits terrasses accessibles ou non, l'ensemble donnant à la construction globale un aspect cohérent.



MATÉRIAUX ET COULEURS

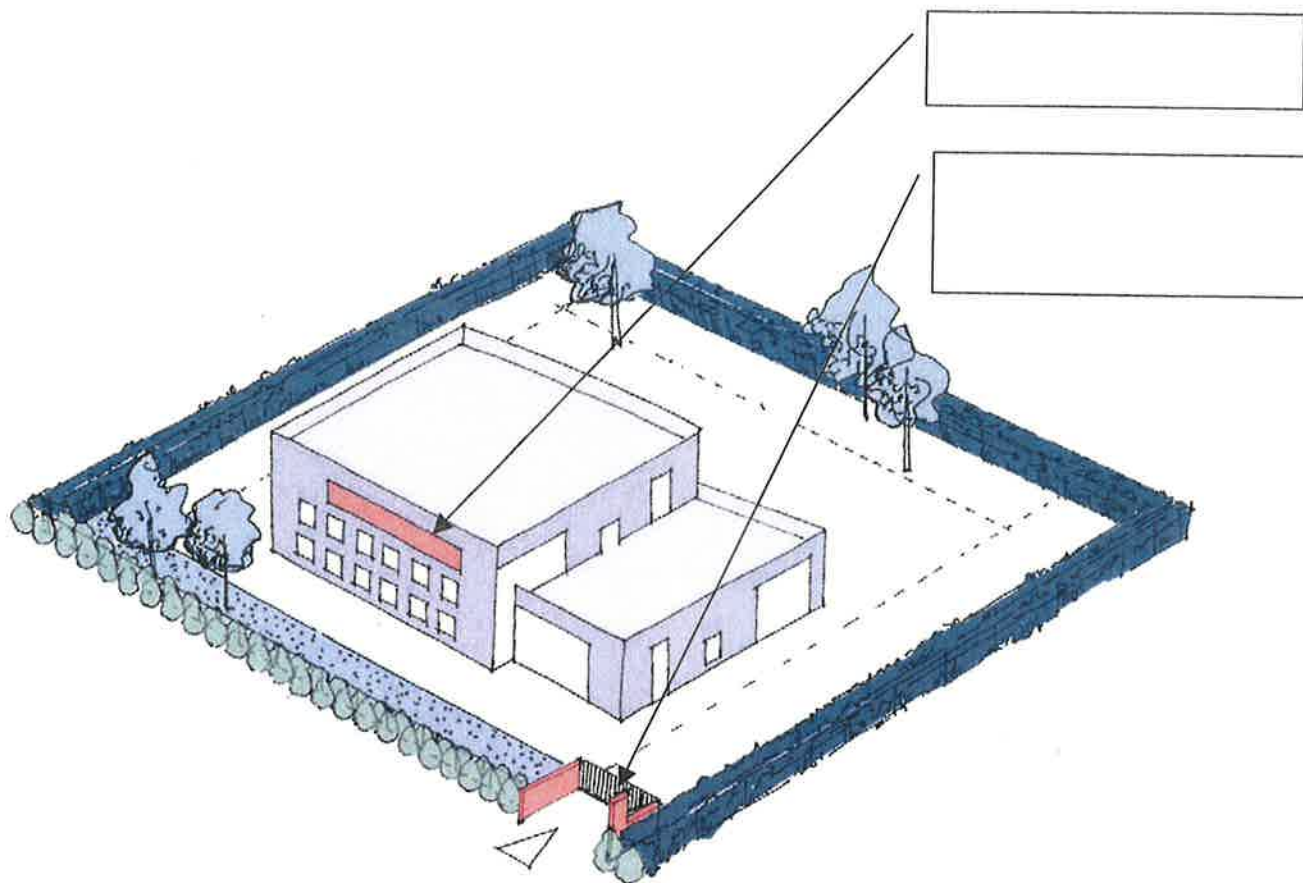
- Les matériaux de façades, seront réalisés avec une grande simplicité dans l'association de matériaux et de couleurs. Les matériaux type bardage bois, trespas..., maçonnerie enduite, béton peint, brut ou lazuré, verres, métal et aluminium etc... sont encouragés pour souligner une partie du bâtiment et produire un effet d'animation de façade. Pour les revêtements de façade, l'utilisation de plus de trois matériaux est conseillée dans une recherche de simplicité (lecture complexifiée par la profusion de matériaux...)
- Les coloris de matériaux devront être choisis de préférence dans une gamme neutre (gris, métal, noir) pour les façades en bardage métallique d'aspect sombre et mat qui s'harmoniseront avec teintes des espaces verts et boisements en présence. La coloration des bâtiments se fera par volumes entiers. Les changements de couleur correspondront au changement de volumes du bâti. Les couleurs sont autorisées pour les enseignes, pour un bandeau ou trait de couleur soulignant la volumétrie du bâtiment (en évitant les angles et arrêtes des volumes).



- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc...) sont recommandés sous réserve d'une intégration au bâtiment ou d'une intégration paysagère, selon les dispositions prévues au POS ou PLU.
- La signalétique et les enseignes seront intégrées au volume des bâtiments sans aucun débordement en quelque direction que ce soit, y compris en hauteur, de l'emprise de la façade. Leurs dessins et dimensions seront soumis au permis de construire. L'implantation de totem signalétique est définie dans le chapitre „Accès à la parcelle et gestion de la signalétique“.
- Les volumes peuvent être mis en valeur par l'emploi de projecteurs, l'utilisation de néon étant à éviter.

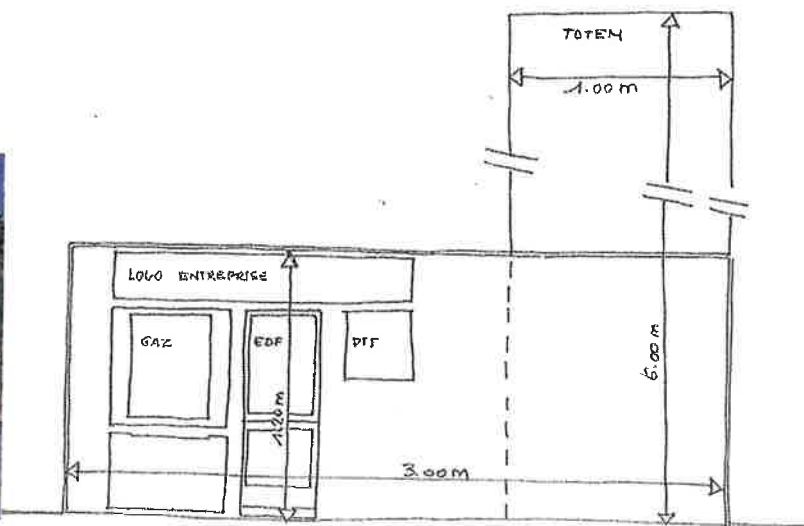


ACCES A LA PARCELLE – GESTION DE LA SIGNALÉTIQUE



Aux entrées des parcelles, les boîtes aux lettres, coffret EDF... signalétique et logo de l'entreprise seront intégrés dans un coffret technique. Le signal totem respectera les dimensions suivantes: 6m X 1m.

Pour les entreprises nécessitant le tarif jaune EDF, le muret technique devra intégrer le coffret EDF plus important (150 X 120) et donc être plus haut.



ADAPTABILITÉ, EVOLUTIVITÉ

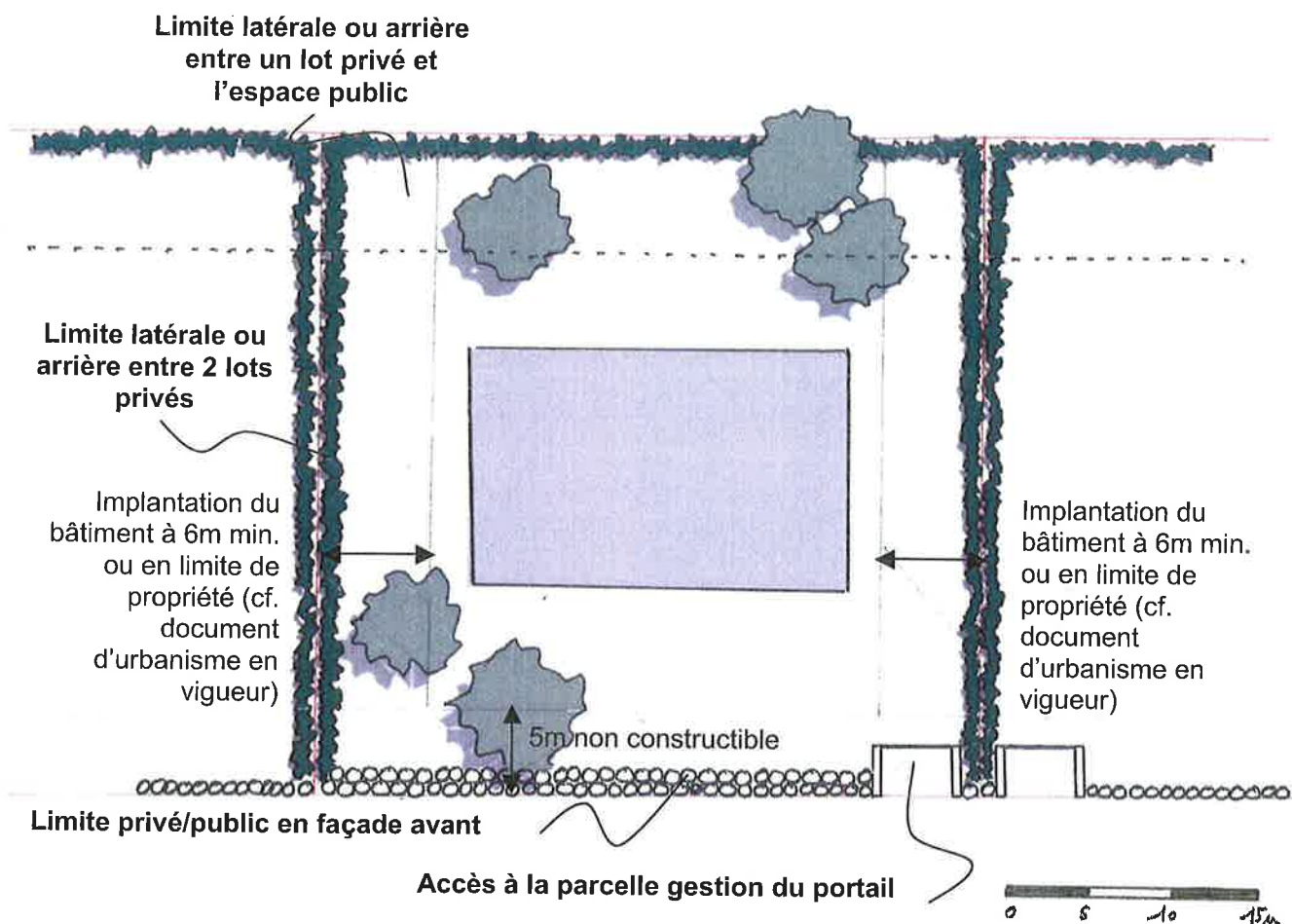
- Il est souhaitable que dès la phase conception du bâtiment d'activités, les notions d'adaptabilité et d'évolutivité soient intégrées. Un établissement construit aujourd'hui, peut subir de nombreuses évolutions et changements d'usages (extension, revente et/ou changement radical d'affectation).

Non seulement ces changements doivent être possibles mais réalisable à moindre coût en minimisant les impacts sur le paysage environnant.

- Le bâtiment devra donc être conçu et permettre la flexibilité (cloisons et réseaux électriques facilement démontables et permettre différentes organisations d'espaces).
- L'implantation du bâtiment sur la parcelle devra permettre les possibilités d'extensions.
- Les techniques sèches basées sur des systèmes constructifs à ossature métallique ou bois, les éléments préfabriqués et démontables, les réseaux (non intégrés dans les dalles-plancher) permettent une meilleure accessibilité et la possibilité de modifications ultérieures.

ORIENTATIONS PAYSAGERES

PRINCIPE DE COMPOSITION VEGETALE (cas général)



L'acquéreur sera amené à suivre les prescriptions décrites dans ce présent cahier. Il devra, lors du dépôt du permis de construire, joindre un plan de masse de l'ensemble du terrain montrant le respect de ces principes en précisant les espèces et matériaux choisis.

Les indications portent sur :

- la gestion des lisières non pré verdies par l'aménageur.
- la conservation des massifs et haies livrés par l'aménageur ou déjà existants sur son lot.
- La constitution de haies de lisière en respectant les principes décrits.

- Le complément de ces haies s'il en a l'intérêt et l'envie en respectant les principes décrits.
- l'implantation et la constitution de l'accès à son terrain.
- le traitement des stationnements.
- la plantation d'arbres.

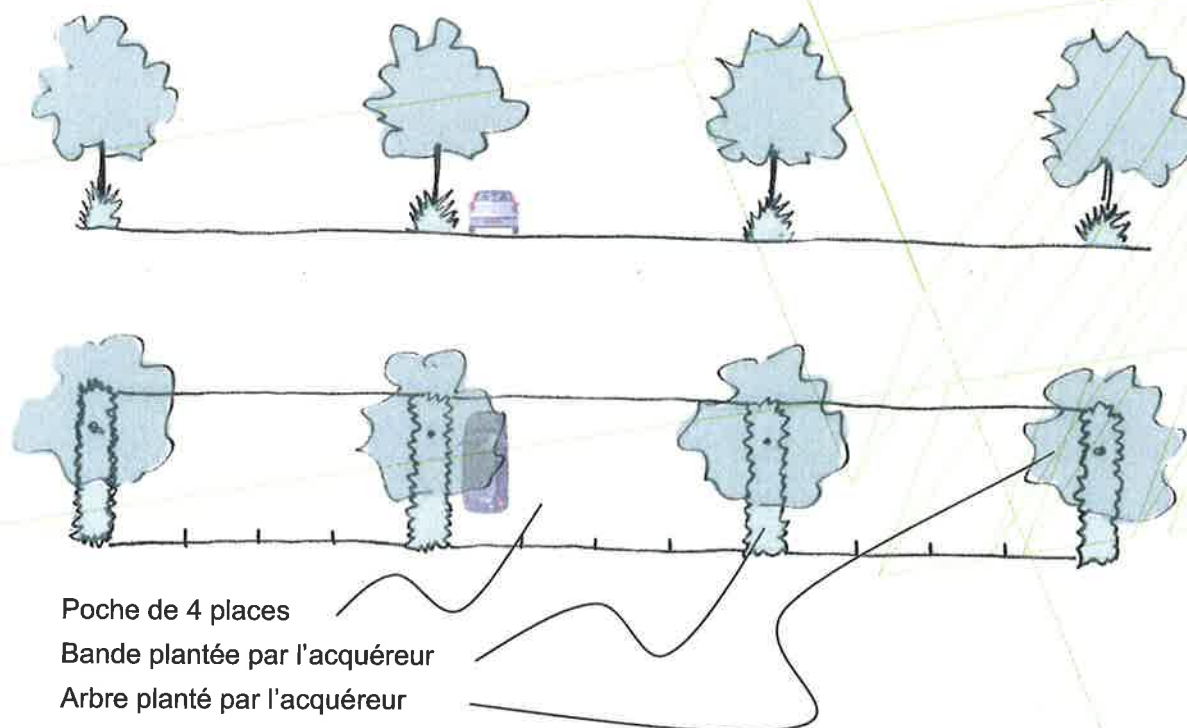
Des arbres seront plantés au moins :

- dans la bande de 5m non constructible en façade du lot. (1 arbre par 5m de façade de terrain)
- dans les bandes vertes à réaliser dans le cadre des stationnements. (1 arbre pour 4 places de stationnement)

Les espèces utilisées seront choisies dans la palette « arbres » précisée dans ce document.

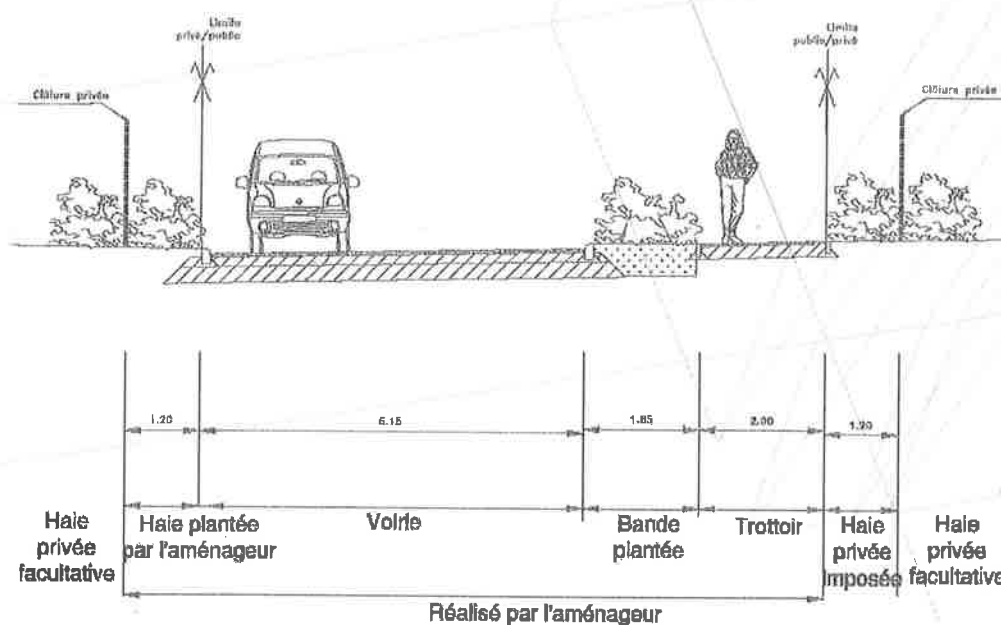
Les espaces verts dégagés sur le terrain seront majoritairement engazonnés. L'acquéreur peut à son gré paysager l'espace. Il est demandé de rester dans une image « naturelle ». On évitera les végétaux au feuillage coloré ou panaché. Ils pourront être choisis dans la palette végétale proposée ou s'en inspirer. L'acquéreur veillera également à soigner l'accès principal de son bâtiment, il pourra mettre en valeur cet espace à l'aide de massifs simples composés des végétaux de la palette « arbustes de petite taille » et « arbustes et vivaces de petite taille pour mise en valeur des entrées ».

STATIONNEMENTS

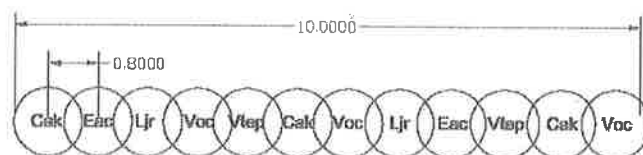


Les stationnements seront divisés en poche de 4 places. Chacune de ces poches sera séparée par une bande plantée d'au moins 1m20 de largeur et de longueur équivalente à une place de stationnement. La bande sera plantée d'arbustes choisis dans la palette « arbuste de petite taille » et d'arbres à raison de 1 sujet pour 4 places de stationnement.

LIMITES PRIVÉ/PUBLIC EN FACADE AVANT



Module de plantation des haies arbustives basses



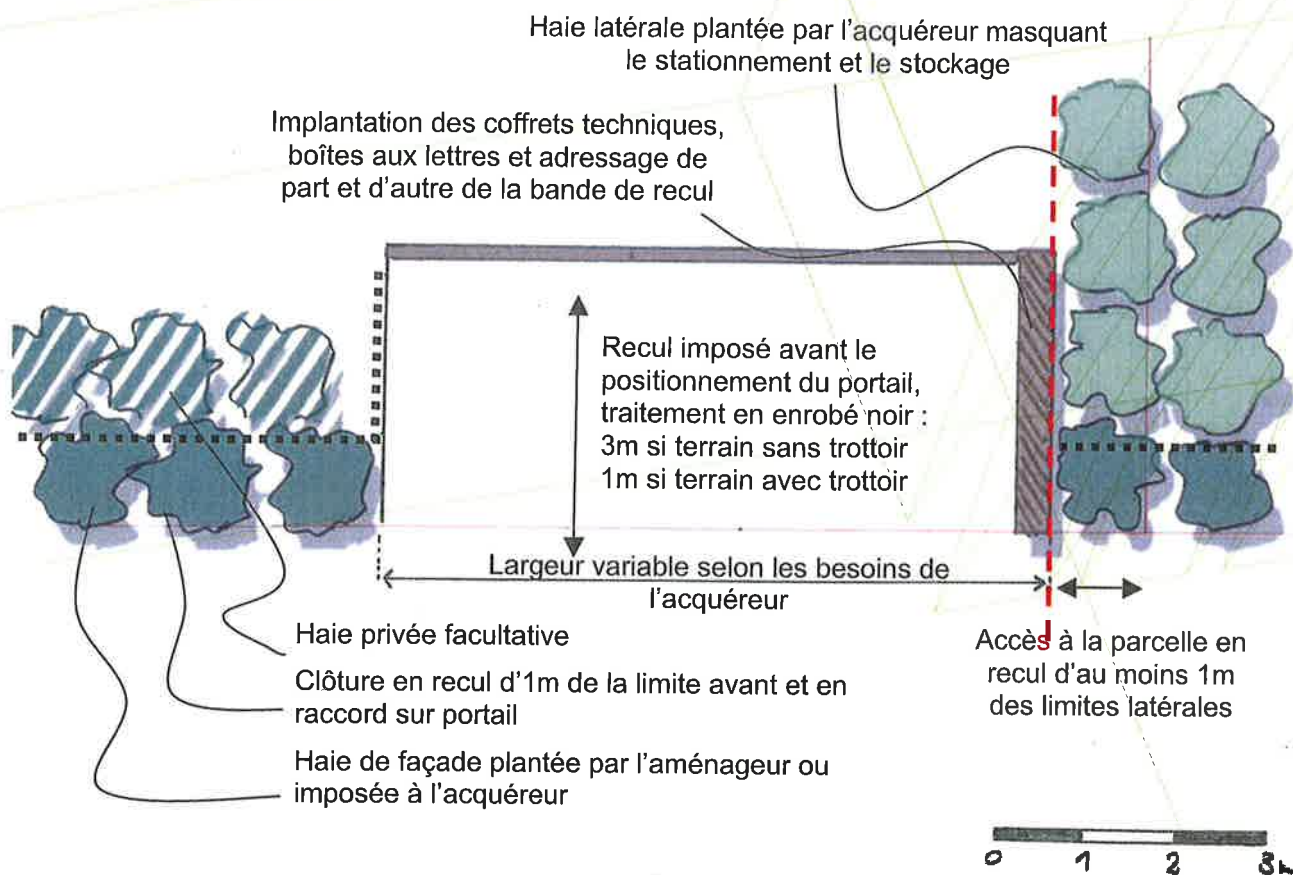
Composées d'au moins 3 espèces de la liste suivante :

Cak - Cornus alba Kesselringii
 Eac - Euonymus alatus compactus
 Ljr - Ligustrum japonicum Rotundifolium
 Voc - Viburnum opulus compactus
 Vlep - Viburnum tinus Eve Price

0 1 2m

L'acquéreur doit planter une haie d'au moins une ligne d'arbustes. Elle se constituera d'au moins 3 espèces choisies dans la palette « arbustes de petite taille ». Ils seront plantés avec une inter distance de 80cm. Dans certain cas, le terrain est livré planté d'une haie par l'aménageur, l'acquéreur peut doubler cette haie suivant le même principe.

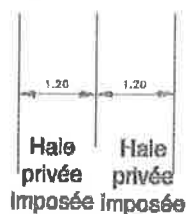
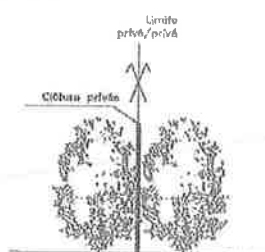
ACCES A LA PARCELLE – GESTION DU PORTAIL



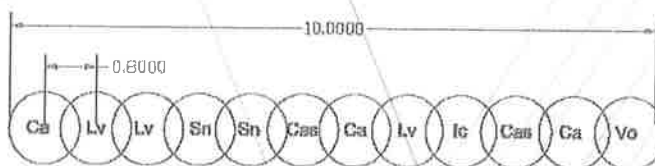
L'acquéreur devra constituer un accès à sa parcelle suivant les prescriptions suivantes :

- l'accès se constitue d'une palette en enrobé raccordée sur la voirie
- la palette sera d'une profondeur de 1m en recul de la limite de propriété pour les terrains adjacents à un trottoir public et de 3m en recul de la limite de propriété pour les terrains opposés à un trottoir public.
- La palette sera de largeur variable en fonction des contraintes techniques de l'acquéreur.
- La palette se situe en recul d'au moins 1m des limites latérales.
- Le portail sera installé soit en recul de 3m par rapport à la limite de propriété ou en recul de 1m suivant la configuration du terrain
- L'acquéreur devra réaliser un habillage des coffrets et une signalétique suivant les indications prescrites
- Dans le cas où le terrain est livré pré verdi en limite avant, l'acquéreur n'est autorisé à déplanter que les arbustes dans l'emprise l'accès qu'il doit constituer.

LIMITES LATÉRALES OU ARRIÈRE ENTRE DEUX ILOTS PRIVÉS



Module de plantation des haies arbustives privées



Composées d'au moins 3 espèces de la liste suivante :

Ca - Cornus alba
 Cas - Cornus alba sibirica
 Ic - Ilex castanefolia
 Lv - Ligustrum vulgare
 Sn - Sambucus nigra
 Vo - Viburnum opulus



L'acquéreur devra planter une haie sur les limites latérales et arrières au droit des aires de stockage et des stationnements. Elle se constituera d'au moins 3 espèces choisies dans la palette « arbustes de taille moyenne à grande pour haie ». Ils seront plantés avec une inter distance de 80cm.

L'acquéreur peut doubler la haie sur sa parcelle.

LIMITES LATÉRALES OU ARRIÈRE ENTRE ILOT PRIVÉ ET ESPACE PUBLIC

Les terrains possédant une limite latérale ou arrière en contact avec l'espace public de la ZA ou hors ZA sont pré verdés par l'aménageur. Les structures végétales livrées, seront conservées.

Se reporter à « cas particulier – pré verdissement à conserver »

VEGETATION EXISTANTE EN PLACE

Le projet prévoit la conservation d'une vieille haie bocagère existante, comportant de beaux sujets arborés en têtards.

En effet, une telle haie présente de nombreux intérêts :

- au niveau écologique :
 - o facteur de diversité biologique, avec une diversification floristique selon les différentes strates herbacée, arbustive et arborée,
 - o facteur de diversité faunistique :
 - zone de nourrissage, de refuge, de déplacements privilégiés (corridors écologiques) pour la faune (mammifères, rongeurs)
 - zone de nidification et nourrissage (avifaune) : vieux arbres refuges potentiels (cavités) pour les chiroptères, l'avifaune (mésange bleue, pics) et notamment la chevêche d'Athéna dans les arbres têtards,
 - zone abritant une entomofaune variée (chênes et insectes xylophages), et parfois rare et protégée (lucane cerf-volant, pique-prune, rosalie des Alpes, grand capricorne cités dans la directive Habitats dans les cavités des têtards) et larves d'insectes dans les strates herbacées
- au niveau paysager, en tant que :
 - o élément majeur structurant le paysage,
 - o élément d'intégration paysagère pour le bâti ;
- au niveau agricole :
 - o ombrage et fourrage (jeunes rameaux de têtards émondés) pour l'élevage,
 - o brise vent protecteur de cultures,
 - o délimitations parcellaires,
 - o abris d'insectes prédateurs (syrphes, chrysopes, coléoptères) se nourrissant de parasites (pucerons, chenilles, acariens...) : lutte biologique naturelle favorisée par la présence mixte d'arbres et d'arbustes indigènes et réduction des produits phytosanitaires,
 - o limitation de l'érosion (talutage et maintien par systèmes racinaires)
 - o élément optimisant la gestion de l'eau, évapotranspiration favorisée en zones humides...
- au niveau patrimonial et économique, en tant que :
 - o témoignage historique d'un savoir-faire et de cultures locales (usage du bois pour chauffage par émondage des têtards, bois d'oeuvre ...),

témoignage historique d'un réseau bocager au maillage autrefois plus dense.

Entretien de la haie

Une taille douce de renouvellement sera effectuée 1 ou 2 fois par an à la fin de l'hiver et en été, en respectant la forme naturelle des arbustes et des arbres, et donc l'équilibre global de la haie. Les branches à supprimer seront sélectionnées en respectant la forme originale de l'arbre.

On veillera également à :

- Laisser dans la mesure du possible, quelques arbres morts (surtout les gros et les creux) car ils constituent un refuge pour de nombreuses espèces, ou à défaut, quelques branches et vieilles souches. Ne les couper que s'ils représentent un danger immédiat (risque de chute...),
- Elaguer les cépées et effectuer un nettoyage du talus (défrichage léger) annuellement,
- Ne jamais tailler les haies durant la saison de nidification, c'est à dire du mois de mars au mois d'août,
- Entretenir la strate herbacée en effectuant une fauche tardive annuelle (septembre - octobre) afin de ne pas compromettre la nidification,
- Maintenir la couverture herbeuse de fin d'hiver et de début de printemps, afin de constituer par la suite le refuge de certaines espèces d'oiseaux qui nichent au sol, comme la perdrix grise.

Entretien des têtards

- Effectuer un entretien régulier sur les arbres têtards (âgées de 20-25 ans) et ne pas toucher ceux qui n'ont pas été entretenus depuis plus de 50 ans.
- o Tailler en période hivernale tous les 9 à 12 ans toutes les branches en haut du tronc, de façon à ne garder que le fût (= « bûchage »), sur lequel de nombreux rejets repousseront. Les gourmands poussant sur le tronc sont également supprimés. Il est possible de laisser un tire-sève (une branche ascendante), mais cette pratique n'est pas nécessaire pour le frêne.

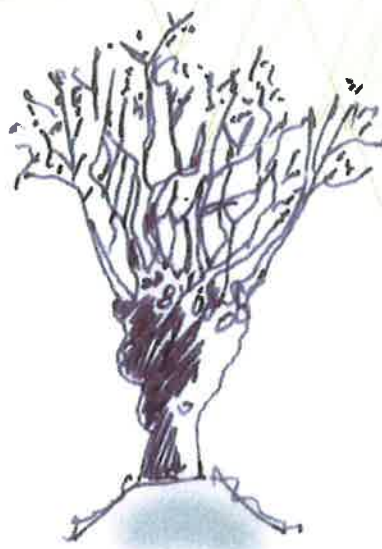
Restauration de vieux têtards

Pour faire perdurer de vieux têtards fatigués et vieillissants d'une vingtaine d'années supplémentaires, période nécessaire à leur régénération, il faut faire passer l'arbre de la forme têtard à la forme entonnoir par une coupe

- qui assure la survie de l'arbre,
- limite la repousse des gourmands donc l'entretien,
- apporte de la lumière au pied de la haie, favorisant la régénération des futures semences du têtard et au développement des strates herbacées et arbustives.



Têtard vieillissant
avant coupe...

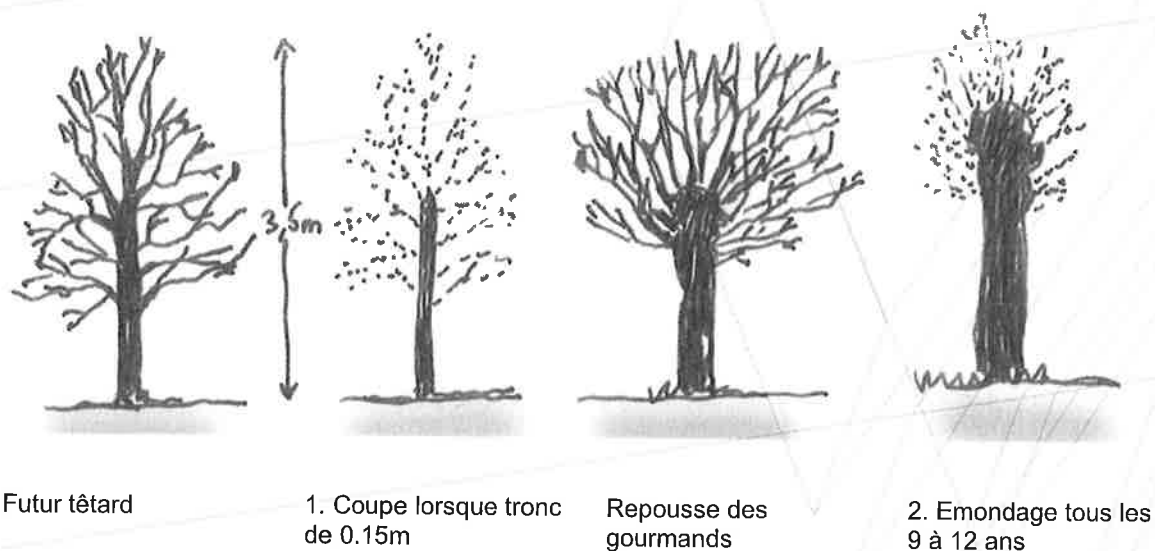


...taillé en entonnoir
pour restauration

et formation de nouveaux têtards (frênes, chênes...)

1. Couper la tête de l'arbre, ainsi que toutes les branches, lorsque sa taille est comprise entre 3 et 3,50m de haut et son diamètre d'environ 15cm,
2. Couper les branches qui poussent sur le tronc (émondage) tous les 9 à 12 ans, en période hivernale

Notons que les frênes (Frêne commun, frêne à feuilles étroites) sont des essences faciles à travailler car leur développement est rapide.



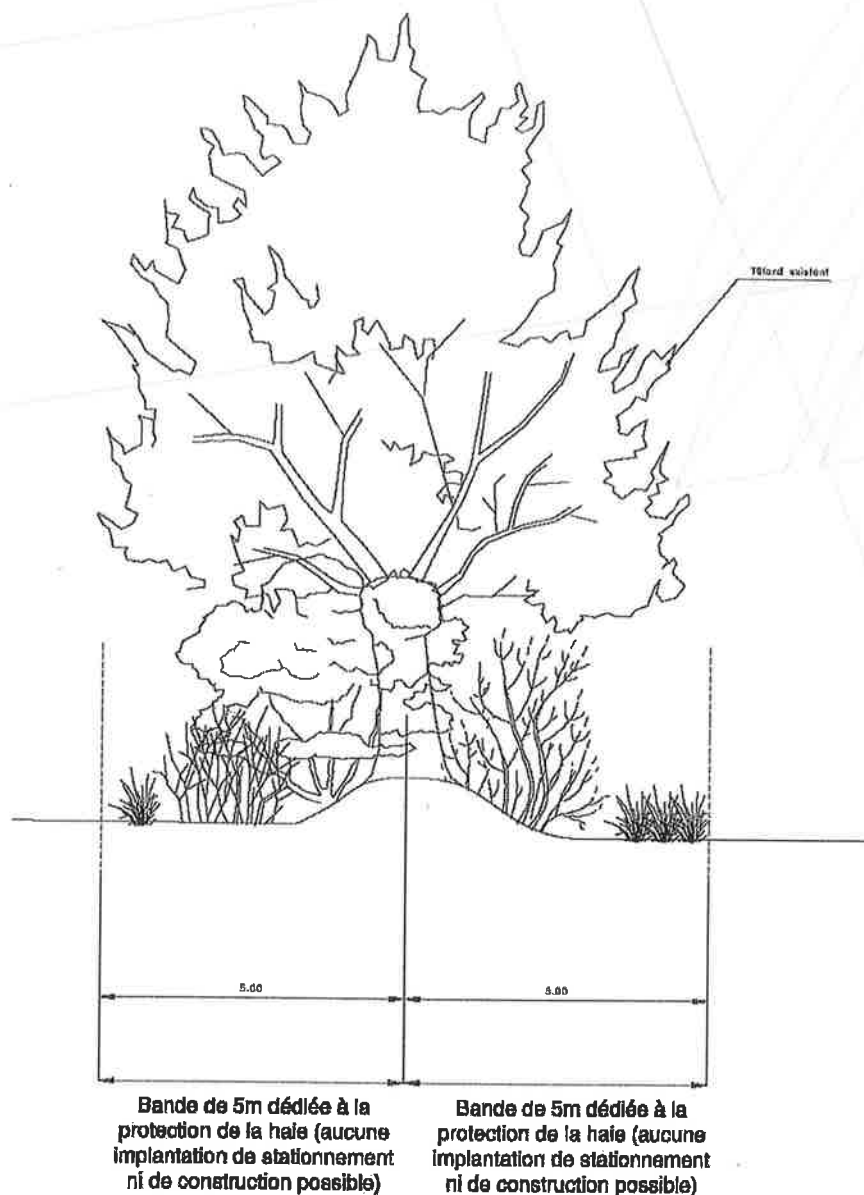
Renforcement au niveau des lacunes

On veillera à renforcer la haie au niveau d'éventuelles lacunes, afin de garantir sa continuité écologique, sauf pour effet paysager volontaire (effet de fenêtre...).

Dans l'idéal, toutes les strates –herbacée, arbustive et arborée– sont continues, car les haies denses d'essences indigènes, avec une base assez large et une multiplication des strates végétales, favorisent la fréquentation par la faune (refuge).

Les haies bocagères existantes seront renforcées à partir de la palette « arbustes de taille moyenne à grande pour haie ».

Haie bocagère de têtards pluristratifiée, renforcée si nécessaire



0 1 2m

PALETTE VEGETALE

Arbres



Frêne à feuilles étroites
'Raywood'
Fraxinus angustifolia Raywood



Frêne commun
Fraxinus excelsior



Pin parasol
Pinus pinea



Merisier
Prunus avium



Merisier Plena
Prunus avium Plena



Chêne sessile
Quercus petraea



Cormier
Sorbus domestica



Alisier torminal
Sorbus torminalis

Arbustes de petite taille



Cornouiller blanc Kesselringii
Cornus alba Kesselringii



Fusain ailé compact
Euonymus alatus Compactus



Rosier du Japon
Rosa rugosa



Troène du Japon à feuilles
rondes
*Ligustrum japonicum
Rotundifolium*



Viorne obier compacte
Viburnum opulus Compactum



Viorne tin Eve Price
Viburnum tinus Eve Price

Arbustes et vivaces de petite taille pour mise en valeur des entrées



Cornouiller stolonifère
Kesselringii
Cornus stolonifera Kesselringii



Lierre
Hedera helix



Roseau de Chine
Miscanthus sinensis



Ronce Betty Ashburner
Rubus Betty Ashburner

Arbustes de taille moyenne à grande pour haies



Cornouiller blanc
Cornus alba



Cornouiller blanc Sibirica
Cornus alba Sibirica



Ilex à feuilles de châtaigner
Ilex castaneifolia



Troène vulgaire
Ligustrum vulgare



Sureau noir
Sambucus nigra



Viorne obier
Viburnum opulus

CLOTURES

Afin de garantir une qualité de l'espace l'ensemble des clôtures suivront les prescriptions suivantes et seront soumises à l'approbation de la maîtrise d'ouvrage de la ZAC et de l'urbaniste de la ZAC.

Clôture en façade :

L'acquéreur pourra installer une clôture en recul de la haie implantée par l'aménageur ou réalisée par lui-même. La clôture sera installée à 1 m en recul de la limite de propriété. Le portail sera géré dans le cadre de cette clôture suivant les prescriptions indiquées au dessus.

La clôture sera composée de panneau en treillis soudés plastifiés verts foncés et poteaux d'une hauteur totale fixée à 1m80. Le portail sera à barreaudage vertical simple de couleur verte et de hauteur totale de 1m80. Sa largeur est laissée au gré de l'acquéreur suivant les contraintes techniques de giration liées à son activité. Il peut être à ouverture manuelle ou automatique.

Le RAL est impérativement le vert mousse 6005



Clôture latérale et arrière

L'acquéreur peut installer une clôture sur la limite séparative de son lot. Cette clôture sera d'une hauteur de 1m80.

Elle peut être ponctuellement portée à 2m de hauteur et accompagnée d'éléments défensifs pour clore un espace de stockage interne à l'îlot. Dans ce cas, le raccordement entre la clôture de 1m80 et l'éventuelle clôture de 2m sera géré par le bâtiment ou dans un recul de 10m depuis la limite avant de l'îlot.

L'acquéreur peut installer les types de clôtures suivantes :

- panneau en treillis soudé plastifié vert
- panneau en treillis soudé galvanisé si accompagné de plantation
- grillage soudé plastifié vert

- grillage soudé galvanisé si accompagné de plantation

CAS PARTICULIERS ET RAPPEL DES CONTRAINTES

Z.A. de Tabari – Clisson				
	Accès	Lisière avant	Lisière latérale	Lisière arrière
Ilot 1	Portail en recul de 3m traité dans l'alignement de façade	Bande de 3m traitée par un massif bas, clôture à réaliser par l'acquéreur	A réaliser par l'acquéreur – cas général	A réaliser par l'acquéreur – cas général
Ilot 2	Coté trottoir : recul de 1m Coté opposé au trottoir : recul de 3m	Coté trottoir : Réalisée par acquéreur – cas général Coté opposé au trottoir : Traitée par l'aménageur	A réaliser par l'acquéreur – cas général	A réaliser par l'acquéreur – cas général
Ilot 2	Attention : végétation existante à conserver			

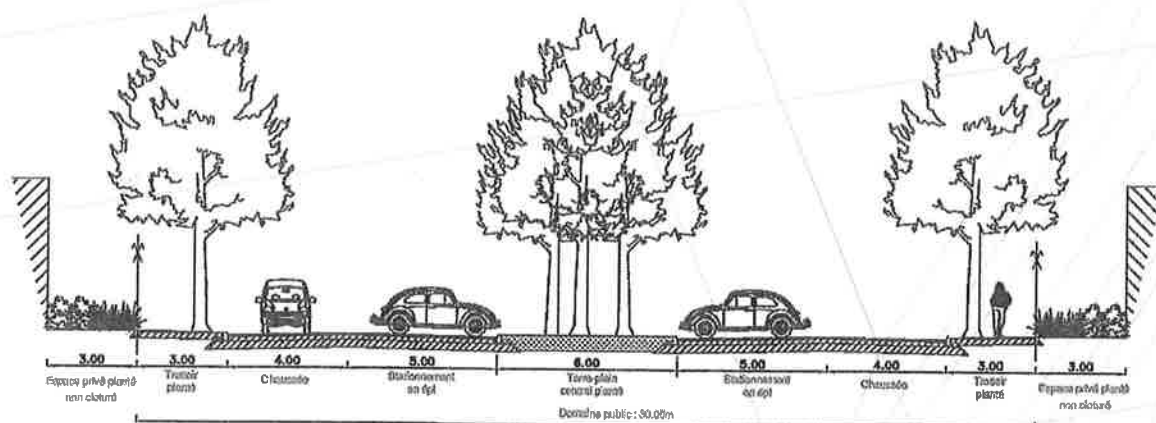
Z.A. de Tabari – Clisson

Ilot 1:

Ces terrains feront l'objet d'un traitement particulier en façade avant suivant les prescriptions architecturales de ce cahier.

La bande de recul non construite en façade ne sera pas clôturée. La clôture du terrain sera traitée dans l'alignement de la façade et intégrée au bâtiment.

La bande de recul fera l'objet d'un traitement végétal simple sous forme de plantation en massif à partir des espèces de la palette « arbustes de petite taille » et « arbustes et vivaces de petite taille pour la mise en valeur des entrées ».



Les limites latérales et arrières seront traitées suivant les prescriptions du chapitre « limite latérale ou arrière entre deux îlots privés ».

II Lot 2

Ces lots comportent des haies bocagères existantes. Ces haies seront conservées et feront l'objet d'un traitement suivant les indications du chapitre « végétation existante en place »

LEGENDE AMENAGEMENTS PAYSAGERS

-  Zone de culture type 1822
-  Zone de culture type 1822
-  Zone de culture type 1822
-  Zone de culture type 1822
-  Zone de culture type 1822
-  Zone de culture type 1822
-  Zone de culture type 1822
-  Zone de culture type 1822
-  Zone de culture type 1822
-  Zone de culture type 1822
-  Zone de culture type 1822

Plan echelle 1/1000 eme



TABARI

Cahier de prescriptions architecturales et paysageres

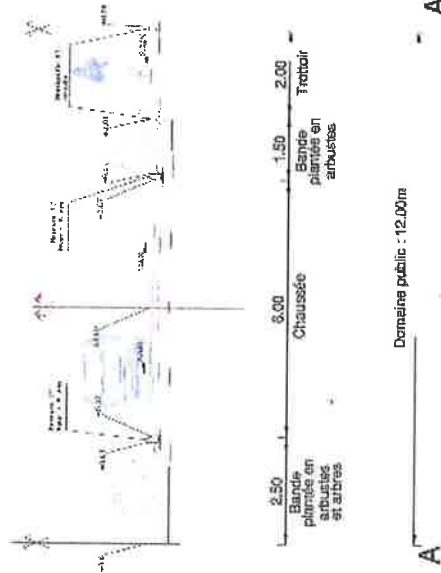
Maitrise d'ouvrage:
S.E.L.A.
18 rue Scribe
44 000 Nantes

Urbaniste:
LINEA
119 rue des douves
44 152 Ancenis

Maitrise d'oeuvre paysage:
Zephyr Paysages
Parc de la Nautilus
Quai de Versailles
44 000 NANTES

Maitrise d'oeuvre VRD:
SOGREAH Consultants
Direction Regionale Ouest
8 Avenue des Thibaudiers - BP 232
44815 SAINT HERBLAIN CEDEX

Profil de voiries Coupe AA' echelle 1/100 eme



Profil de voiries Coupe BB' echelle 1/200 eme



TABARI

Cahier de prescriptions architecturales et paysagères

Maîtrise d'ouvrage:
S.E.L.A.
18 rue Scribe
44 000 Nantes

Urbaniste:
LINEA
119 rue des douves
44 152 Ancenis

Maîtrise d'œuvre paysage:
Zephyr Paysages
Péniche le Nautilus
Quai de Versailles
44 000 NANTES

Maîtrise d'œuvre VRD:
SOGREAH Consultants
Direction Régionale Ouest
8 Avenue des Théopoldières - BP 232
44815 SAINT HERBLAIN CEDEX

PLAN DE COMMERCIALISATION: DÉCOUPAGE PAR ÎLOTS

