

**COMMUNE DE MORTAGNE-SUR-SEVRE**  
**LOTISSEMENT « BEL AIR III »**

## **LE GUIDE DU PROJET**

Parcelle n° :

Acquéreur :

Commune de Mortagne-sur-Sèvre  
Hôtel de ville – BP 37 – 85290 MORTAGNE-SUR-SEVRE



Agence Grégoire Architectes  
46 rue Paul Bouyx – 49300 CHOLET



Air & Géo  
9 place Hullin – 85290 MORTAGNE-SUR-SEVRE



**Ce guide est conçu pour vous aider à mener le projet de construction de votre maison et ses éventuelles annexes.**

**Votre projet est unique.**

Il va définir votre lieu d'habitation  
et plus largement votre cadre de vie.  
Il doit donc être conçu avec le plus grand soin  
et correspondre parfaitement à  
vos besoins, vos usages quotidiens et votre mode de vie.

Votre projet s'insère dans le territoire de Mortagne-sur-Sèvre,  
le paysage du bourg d'Evrunes  
et le site particulier du lotissement Bel Air III.

**Ce guide est remis à chaque acquéreur pour l'accompagner pas à pas dans son projet. Il permet à chacun d'affirmer sa singularité et doit garantir une harmonie d'ensemble sur le quartier.**

Ce guide veut mettre en avant les bonnes pratiques liées à la  
construction d'une maison individuelle.

Il promeut la qualité, la durabilité et la prise en compte de  
l'environnement local pour un projet singulier et intégré.

# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>– LE CONTEXTE DE VOTRE PROJET</b>	<b>5</b>
1.1	– L'ENVIRONNEMENT DE VOTRE PROJET	5
1.2	– VOTRE FUTUR QUARTIER : LE LOTISSEMENT BEL AIR III	7
1.3	– LE CHOIX DE LA PARCELLE POUR VOTRE PROJET	9
1.4	– LES ETAPES DE VOTRE PROJET	10
<b>2</b>	<b>– LES ATTENDUS DE VOTRE PROJET</b>	<b>13</b>
2.1	– L'AMBIANCE PAYSAGERE ET URBAINE	13
2.2	– LA MISE EN ŒUVRE D'UNE ARCHITECTURE DE QUALITE	15
2.3	– IMPLANTATION SUR LE TERRAIN	17
2.3.1	– LIMITER L'IMPERMEABILISATION DE LA PARCELLE	18
2.3.2	– LA GESTION DES ACCES ET STATIONNEMENTS	19
2.3.3	– LES CLOTURES	20
2.4	– LES CARACTERISTIQUE DE VOTRE MAISON	21
2.4.1	– LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS	21
2.4.2	– LA VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	22
2.4.3	– LES TOITURES	23
2.4.5	– LA COMPOSITION DES FACADES	26
<b>3</b>	<b>– NOS CONSEILS</b>	<b>28</b>
3.1	– L'ORGANISATION DU PLAN ET L'EVOLUTIVITE	28
3.2	– VOTRE JARDIN – LA PALETTE VEGETALE	30
3.3	– LA GESTION DU CHANTIER – LA GESTION AU QUOTIDIEN	35
3.3.1	– LA PROPRETE DU CHANTIER	35
3.3.2	– LE TRI SELECTIF	35
3.3.3	– LE COMPOSTAGE DES DECHETS ORGANIQUES	35



# 1 – LE CONTEXTE DE VOTRE PROJET

## 1.1 – L'ENVIRONNEMENT DE VOTRE PROJET

---



*Vue de l'accès au lotissement depuis le carrefour entre la rue de la Cure et la rue de Bel Air*



*Vue du haut du site vers le centre-bourg d'Evrunes*



*Vue du site depuis la rue de Bel Air vers la rue de la Cure*

## Plan de situation du lotissement à Evrunes :



La commune de MORTAGNE SUR SEVRE se trouve au Nord-Est du département de la Vendée.

Elle compte environ 6500 habitants pour un territoire de 22 km<sup>2</sup>. La commune prend sa forme actuelle en 1964, sur ordre du Préfet, lors du regroupement des communes d'Evrunes, Mortagne-sur-Sèvre et St-Hilaire de Mortagne.

La commune de MORTAGNE-SUR-SEVRE fait partie de la communauté de communes du Pays de Mortagne.

Le site se trouve au Nord-Ouest du bourg de Mortagne-sur-Sèvre, sur le site du bourg d'Evrunes, le long de la rue de la Cure et de part et d'autre de la rue de Bel-Air.

Le lotissement de BEL AIR III :

- Il joindra au Nord la voie communale n°216 sur un carrefour réaménagé à cet effet,
- Il se développe de part et d'autre de la rue de Bel Air établissant 3 connexions sur celle-ci, une au Nord (existante vers le chemin du Préguin) et deux au Sud,
- Il va poursuivre l'urbanisation du bourg d'Evrunes avec une très forte proximité par rapport à son centre et la place de l'église notamment.

La limite Nord est constituée par la voie communale n°216, au-delà de laquelle se déroule un paysage champêtre composé de parcelles cultivées.

La limite Sud est constituée par de nombreuses petites parcelles du centre-bourg cultivées en jardins potagers.

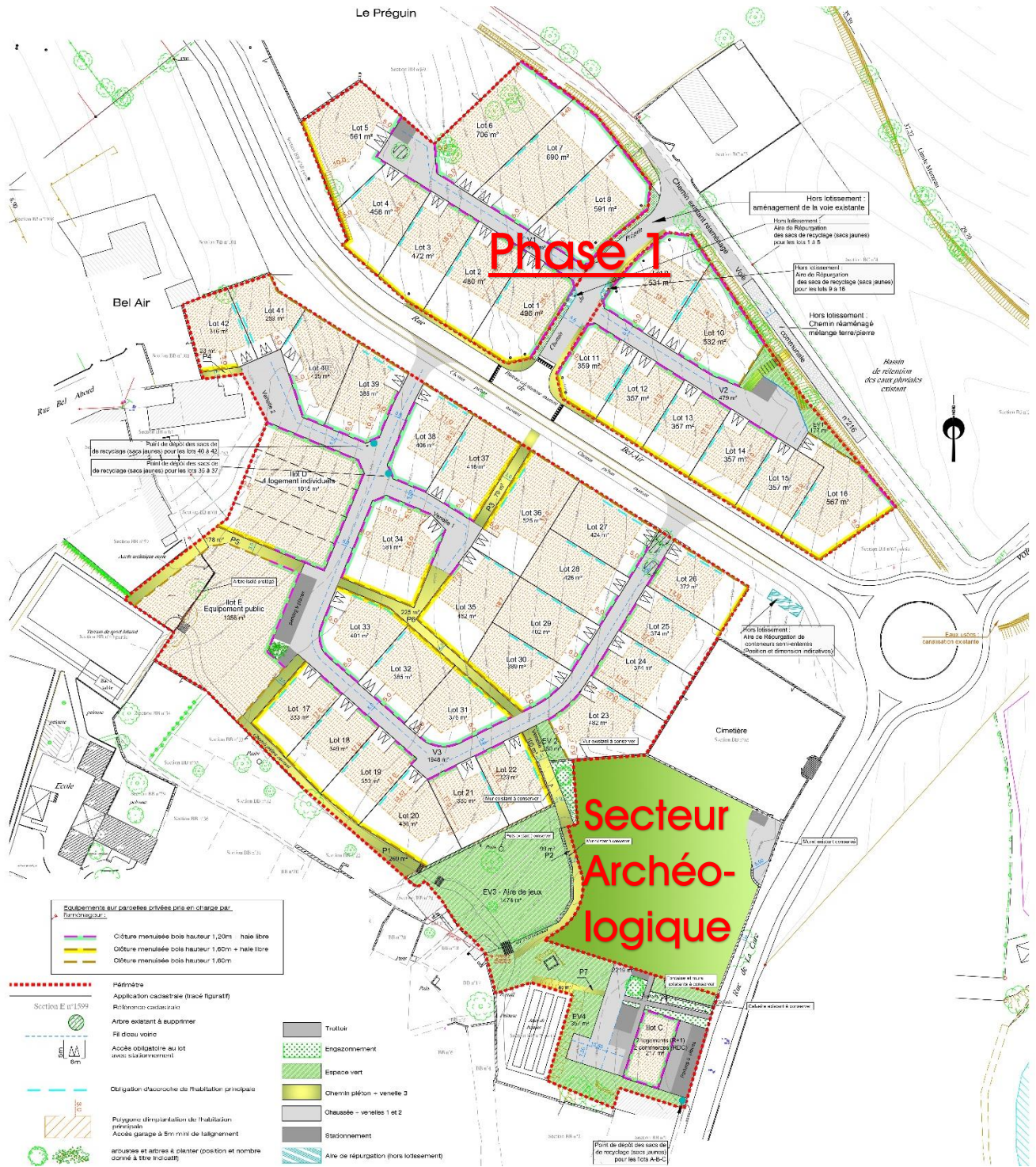
La limite Est est constituée par la rue de la Cure qui amène directement à l'église du bourg d'Evrunes.

En limite Ouest, le terrain est en proximité immédiate d'un quartier d'habitation constitué par d'autres lotissements.

On note :

- De larges vues plongeantes intéressantes sur le centre-bourg d'Evrunes en contrebas et notamment sur les toits du centre et le clocher,
- La présence de murs et murets de pierre de clôture de qualité au Sud et sur la rue de la Cure.

## 1.2 – VOTRE FUTUR QUARTIER : LE LOTISSEMENT BEL AIR III



L'aménagement du lotissement BEL AIR III au Nord du centre-bourg d'Evrunes sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre s'inscrit dans une logique d'écoquartier :

- **Il intègre des objectifs de développement durable,**
- **Il vise à réduire l'empreinte écologique liée à l'urbanisation du site.**

Ce lotissement accueillera à terme 48 logements, dont 42 maisons individuelles, 4 logements groupés, 2 logements intermédiaires et un équipement public.

L'aménagement du site a pris en compte sa topographie singulière (le terrain présente une pente naturelle moyenne supérieure à 8% sur son ensemble). Les infrastructures et les espaces publics sont intégrés dans le paysage existant. Les sujets végétaux de qualité sont conservés dans la mesure du possible, maintenant des repères paysagers.

A la prise en compte de la topographie et du paysage existant, s'ajoute une dimension environnementale volontariste à travers les thèmes de :

- **La biodiversité,**
- **La gestion de l'eau**
- **La gestion de l'énergie,**
- **La gestion des déchets,**
- **L'écoconstruction.**

L'objectif final est de donner plus de qualité au cadre de vie créé par le lotissement BEL AIR III.

Pour atteindre cet objectif de qualité, chaque projet de maison individuelle doit :

- **Rechercher la qualité architecturale,**
- **Permettre la cohérence du bâti et des aménagements extérieurs pour l'ensemble du lotissement (un projet intégré dans un ensemble),**
- **S'intégrer dans le site et son environnement.**

### **DECOUVERTE ARCHEOLOGIQUE :**

Le lotissement de Bel Air 3 a été accordé pour la réalisation de 42 lots destinés à la construction d'habitations, 18 logements groupés, 2 commerces et 1 équipement public.

Conformément à l'arrêté du permis d'aménager des fouilles archéologiques préventives ont été réalisées au mois de juin 2019. Celles-ci ont révélé l'existence d'un cimetière médiéval découvert par les archéologues de l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives (INRAP). L'aménagement de ce quartier a donc été contraint d'être stoppé afin d'envisager les différentes solutions permettant la réalisation des travaux de viabilisation du lotissement tenant compte de la présence de ces découvertes.

Par délibération du 5 mars 2020 le conseil municipal a décidé que les fouilles seront effectuées partiellement, permettant ainsi de commencer l'aménagement de ce quartier, pour 16 lots, sur la partie au nord de la rue de Bel Air. Le reste, 26 lots 4 logements groupés et l'équipement public, sera réalisé après la réalisation des fouilles non programmées à ce jour. La partie située entre la rue de la Cure, le cimetière et l'aire de jeux est annulée.

Les travaux de découvertes ont démarré au mois d'octobre 2020 et sont réalisés par INRAP et sont prévus être achevé début 2021.

Un permis modificatif sera alors déposé pour tenir compte des fouilles archéologiques, modifiant le programme du lotissement, permettant ainsi la suite des travaux de viabilisation.

### **Réalisation des 16 premiers lots de Bel air 3 :**

Les travaux de viabilisation ont donc démarré, et la commercialisation de ces parcelles est envisagée à partir de septembre 2020. Nous vous présentons le plan de composition de cette première phase de 16 lots :

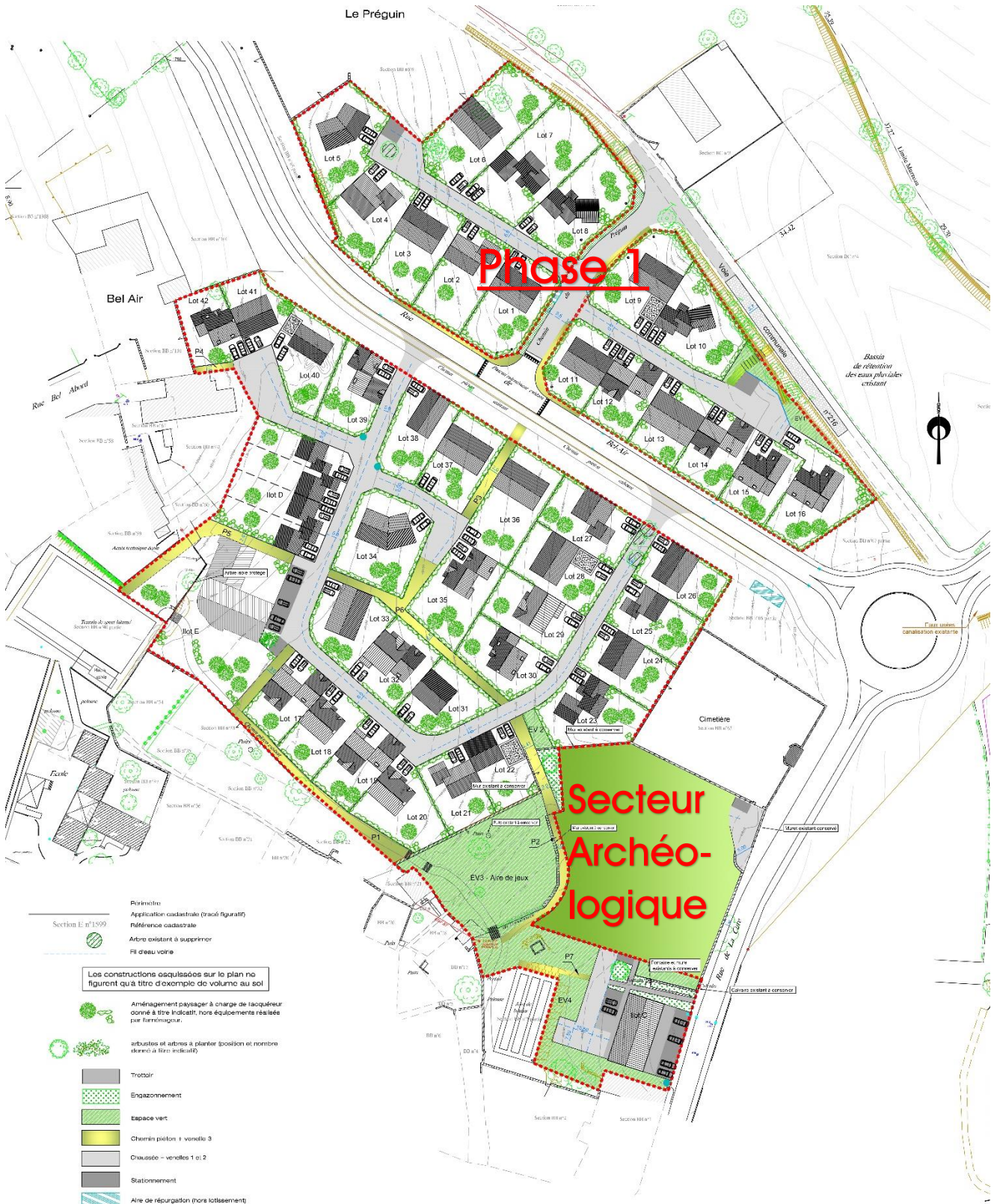


## 1.3 – LE CHOIX DE LA PARCELLE POUR VOTRE PROJET

Les différents lots présentent des caractéristiques différentes : topographie, orientation, desserte par les voies créées, obligation d'accroche sur une limite, proximité des cheminements doux, ...

Le projet de construction de votre maison individuelle est une réponse unique à toutes ces caractéristiques. C'est donc le choix de votre terrain qui va influencer en premier lieu votre projet.

Lotissement Bel Air III – Plan de composition – Plan hypothèse du bâti :



## 1.4 – LES ETAPES DE VOTRE PROJET

---

### 1 – LE CHOIX DE LA PARCELLE ET LA SIGNATURE DU COMPROMIS DE VENTE

Lorsque votre choix est arrêté sur un lot, vous devez prendre rendez-vous avec l'aménageur pour signer le contrat qui l'engage à réserver à votre nom le lot à un prix ferme et définitif. Cela vous engage à déposer votre permis de construire.

**NOTA :**

***Prenez rapidement contact avec votre banque en vue de l'établissement de votre plan de financement et de l'offre de prêt selon les délais fixés dans le compromis de vente***

---

### 2 – UNE BONNE CONNAISSANCE DE VOTRE TERRAIN POUR LA CONCEPTION DE VOTRE PROJET DE MAISON

Votre fiche de lot détaille les caractéristiques de votre terrain, vos possibilités et vos obligations, prenez-en bien connaissance.

Pour établir votre projet de construction : choisissez un architecte ou un constructeur de maison individuelle pour concevoir votre habitation et l'aménagement de ses abords le cas échéant.

**NOTA :**

***Le guide du lotissement doit vous orienter pour concevoir votre projet. Il vous fait part à la fois des demandes et des recommandations pour construire au mieux ce projet.***

***Avec votre architecte ou votre constructeur, vous devez vérifier que votre projet respecte bien et le PLU (Plan Local d'Urbanisme) et le règlement du lotissement Bel Air III***

---

### 3 – OBTENIR LA VALIDATION DE VOTRE PROJET PAR L'URBANISTE DU LOTISSEMENT

**Avant de déposer votre permis de construire, vous devez obtenir le VISA de l'urbaniste du lotissement :** l'urbaniste vérifie que votre projet est en accord avec le présent guide et le règlement du lotissement. Le cas échéant, il vous délivre un Visa favorable.

**Pour établir le VISA DEFINITIF, deux étapes :**

Pour partir sur de bonnes bases, contactez dès l'avant-projet l'urbaniste du lotissement et transmettez-lui par mail les éléments suivants :

- La présentation sommaire de votre projet
- A minima une notice descriptive, un plan de masse, un plan de toiture et un plan des façades

Sur cette base, l'urbaniste réalisera un VISA PROVISOIRE.

Avec l'aide des remarques établies dans ce VISA PROVISOIRE, vous ajusterez ou préciserez votre projet. Une fois le projet finalisé, vous transmettez à nouveau par mail le dossier du permis de construire à l'urbaniste du lotissement pour établissement du VISA DEFINITIF. Le dossier permis de construire comprend notamment le formulaire CERFA ; les pièces graphiques du dossier PC font apparaître les raccordements aux réseaux et la cote ngf du rez-de-chaussée fini bâti. Le délai de réponse est de 15 jours.

**Si le visa est favorable, l'urbaniste vous autorise à lui transmettre les 6 exemplaires papier du dossier permis de construire définitif pour y apposer sur chaque document le tampon VISA.**

**NOTA :**

***1 – envoi mail du dossier d'avant-projet à l'architecte-urbaniste :  
AGENCE GREGOIRE ARCHITECTES  
46 rue Paul Bouyx – 49300 CHOLET  
contact@gregoire-architectes.fr***

***2 – Après obtention du VISA PROVISOIRE, transmettre à nouveau par mail à l'architecte-urbaniste le dossier complet du permis de construire, modifié le cas échéant, comprenant toutes les pièces écrites et graphiques***

***3 – Ce dossier PC définitif, établi en 6 exemplaires, est transmis directement à l'Agence Grégoire Architectes. Sur chaque pièce, l'architecte urbaniste apposera son VISA. Vous joindrez une enveloppe préaffranchie à votre adresse pour le renvoi de vos 5 dossiers à déposer en mairie. L'Agence Grégoire Architectes conserve un des 6 exemplaires transmis pour archive.***

---

## La bonne coordination des projets de maison sur le lotissement BEL AIR III :

L'architecte-urbaniste du lotissement, l'Agence Grégoire Architecte, tient compte de l'ordre de présentation des projets de construction.

Il tient à jour une compilation des différents projets précisant leur chronologie.

L'objectif est de garantir la cohérence des projets entre eux, et de conseiller le cas échéant les acquéreurs.

**Si votre projet de maison présente une mitoyenneté avec les lots voisins, vous devrez transmettre un plan d'assemblage des lots voisins présentant :**

- **Les plans de masse des lots concernés,**
- **Les plans des façades en couleur permettant d'apprécier la confrontation des façades mitoyennes.**

Les coordonnées des acquéreurs et des architectes, ou constructeurs le cas échéant, vous seront transmises par l'aménageur.

---

## 4 – LA SIGNATURE DE LA PROMESSE DE VENTE

Une fois que vous avez reçu le VISA DEFINITIF FAVORABLE de l'architecte urbaniste, la promesse d'achat de votre lot peut être signée contre le versement de 1000 euros d'acompte. Ceci permet le dépôt du permis de construire.

---

## 5 – DEPOSER LE DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALIDE EN MAIRIE – LES DELAIS – L’AFFICHAGE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Vous pouvez déposer en mairie les 5 exemplaires de votre demande de permis de construire tamponnés du VISA FAVORABLE de l'architecte urbaniste. Les services de l'urbanisme disposent de deux mois pour instruire votre dossier complet.

A réception de votre Permis de Construire, vous devez l'afficher visiblement sur un panneau sur votre parcelle pour que le délai de 2 mois de recours des tiers puisse débuter. A l'issue de ce délai, le Permis de Construire est considéré comme définitif.

### **NOTA :**

***A partir de la promesse de vente de votre lot : vous disposez de 1 mois pour déposer en mairie votre demande de permis de construire.***

***Le VISA FAVORABLE de l'architecte urbaniste est établi sur la base du règlement de lotissement et du présent guide. Le permis de construire est délivré sur la base des règles d'urbanisme en vigueur sur la commune (cf PLU : Plan Local d'Urbanisme).***

***Vous souhaitez déposer une demande préalable ou un permis de construire modificatif : La procédure à suivre est identique à celle du permis de construire auprès de l'architecte urbaniste du lotissement.***

---

## 6 – PASSER CHEZ LE NOTAIRE

Dès l'obtention du Permis de Construire et avant le démarrage des travaux de construction, il est impératif de passer chez le notaire pour authentifier l'acte d'achat de votre lot afin d'en devenir définitivement propriétaire.

---

## 7 – DEMARRER LES TRAVAUX

Après l'obtention de votre Permis de Construire, vous pouvez démarrer les travaux sur votre lot.

Avant le démarrage des travaux, il vous est demandé de réaliser :

- Un état des lieux d'entrée du terrain en prenant rendez-vous avec le service urbanisme de la mairie.
- **L'affichage visible et continu pendant 2 mois** du permis de construire sur un panneau sur votre parcelle (impératif pour purger le délai de recours des tiers).
- Avoir transmis un certificat de géomètre et un plan attestant l'implantation réelle de la maison sur le terrain.

Au démarrage des travaux, vous devez transmettre la déclaration d'ouverture de chantier au service urbanisme de la mairie.

### **NOTA :**

**Informations à reporter sur le panneau d'affichage du Permis de Construire :**

**Le ou les nom(s) du/des bénéficiaire(s)**

**Le numéro du permis de construire**

**La date de délivrance par la mairie**

**L'adresse exacte où le dossier de Permis de Construire peut être consulté**

**Le nom de l'architecte auteur du projet architectural le cas échéant**

**La nature des travaux (Construction d'une maison individuelle)**

**La superficie de la parcelle en m<sup>2</sup>**

**La surface de plancher en m<sup>2</sup>**

**La hauteur de la ou des constructions en m par rapport au sol naturel**

**Les droits de recours des tiers à savoir :**

*« Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R600-2 du code de l'urbanisme). » « Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R600-1 du code de l'urbanisme) ».*

**Le PC est valable trois ans. Il devient caduc si les travaux n'ont pas commencé dans cet intervalle. Il devient également caduc en cas d'interruption volontaire du chantier pendant plus d'un an, après ce délai de trois ans.**

---

## 8 – LES TRAVAUX SONT TERMINES

Une fois les travaux terminés, vous devez transmettre la déclaration d'achèvement des travaux au service urbanisme de la mairie. L'aménageur pourra alors établir un état des lieux de sortie.

La caution versée lors de la signature de l'acte authentique vous sera restituée dans sa totalité s'il est constaté l'absence de dégradations sur le site.

### **CONTACTS :**

**COMMUNE DE MORTAGNE-SUR-SEVRE**

**Service de l'urbanisme**

**Hôtel de ville BP 21037**

**85291 MORTAGNE-SUR-SEVRE**

**Tél : 02 51 65 15 74**

**Adresse mail : [service.urbanisme@mortagnesursevre.fr](mailto:service.urbanisme@mortagnesursevre.fr)**

**Architecte-urbaniste du lotissement : AGENCE GREGOIRE ARCHITECTES**

**46 rue Paul Bouyx – 49300 CHOLET**

**Tél : 02 41 58 89 49**

**Adresse mail : [contact@gregoire-architectes.fr](mailto:contact@gregoire-architectes.fr)**

## 2 – LES ATTENDUS DE VOTRE PROJET

### 2.1 – L'AMBIANCE PAYSAGERE ET URBAINE

---

Vous devez pouvoir exprimer la singularité de votre projet et en même temps intégrer celui-ci dans le quartier d'habitat du lotissement BEL AIR III. Celui-ci doit présenter un ensemble de qualité harmonieux.

La commune de Mortagne-sur-Sèvre souhaite que ce quartier présente une image contemporaine et respectueuse de l'environnement.

Votre cadre de vie profitera à la fois de la qualité de vie champêtre du site et de la proximité avec le centre-bourg d'Evrunes.

Tout l'enjeu du programme bâti des années à venir est de s'insérer doucement en prolongement du tissu urbain existant, sans le pasticher, en tenant compte de nouvelles formes d'habitat plus sobres et plus économes. Le projet d'aménagement du lotissement BEL AIR III est issu d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU), il a pour but :

- L'intégration et la réalisation des objectifs d'un développement durable,
- La réduction de l'empreinte carbone du quartier.

Ces objectifs concernent l'ensemble du lotissement :

- Les espaces publics,
- Les espaces privés construits,
- Les lots libres de constructeurs,
- Les îlots

La commune de Mortagne-sur-Sèvre recherche également pour ce quartier :

- La qualité architecturale des constructions,
- La cohérence entre les différents projets de construction : bâti et aménagements extérieurs,
- L'intégration dans le site et le paysage de ces différents projets.

Le quartier va s'organiser de par et d'autre de la rue de Bel Air. Celle-ci est déjà en partie aménagée, elle assure une liaison directe et efficace entre la rue de la Cure, au Sud-Est, menant vers le centre-bourg d'Evrunes et le quartier d'habitat existant au Nord-Ouest.



*Vue depuis le cheminement doux au Sud-Ouest de la rue de Bel Air vers le quartier d'habitat au Nord-Ouest du lotissement Bel Air III*

Depuis cette rue principale, seront aménagées des rues de desserte secondaires permettant d'accéder aux différents lots. C'est autour de ces nouvelles rues que va s'organiser la vie du quartier. Elles ne comporteront pas de trottoir, ce seront donc des espaces partagés entre piétons, cycles et automobiles, le long desquelles seront édifiées par l'aménageur des clôtures menuisées basses (1,20 m) doublées de haies. Ces rues ou

venelles sont des espaces d'échanges possibles entre les habitants du quartier, de rencontre pour tous et de jeux pour les enfants. Les clôtures basses favorisent l'ouverture vers ces espaces de sociabilité. Un réseau de liaisons douces irrigue le quartier, permettant des itinéraires de promenade, des raccourcis vers le centre-bourg d'Evrunes, vers les espaces de jeux au Sud ou vers le Chemin du Préguin au Nord. Elles sont délimitées sur les terrains par des clôtures menuisées de même type que sur les voies ouvertes à la circulation automobile, mais plus hautes (1,60 m) et doublées de haies

Sur le plan paysager, les vues vers le grand paysage sont à prendre en compte pour l'aménagement des terrains. Les murs de pierre et notamment autour du cimetière et au Sud du quartier sont conservés. Ils concourent à inscrire le projet dans le temps long, présentent un élément « déjà construit » sur le site.

Les différentes architectures et le paysage devront entrer en résonance pour donner à ce site champêtre un caractère singulier et qualitatif.



Exemples de voirie partagée : quartier Vauban à Fribourg



Le Val de la Pélinière, Les Herbiers – In Situ Architectes



Ambiances paysagères et urbaines d'Evrunes à proximité du lotissement : jeu de boules au Sud, école publique au Sud-Ouest



Des projets divers et une harmonie d'ensemble : Le Val de la Pélinière, Les Herbiers – In Situ Architectes



## 2.2 – LA MISE EN ŒUVRE D'UNE ARCHITECTURE DE QUALITE

Votre projet de maison est pour vous un acte important. Cette maison va abriter votre foyer, elle sera votre espace de vie, de repos, d'accueil, peut être de travail. Elle sera le lieu où s'écriront les pages de votre roman personnel.

Votre projet est un acte urbain et architectural fort. C'est votre lieu de vie idéal et rêvé qui naît de la corrélation entre le contexte : le terrain, le site, et votre désir d'architecture.

Vous avez choisi de vivre dans un site champêtre de qualité, à proximité immédiate du centre-bourg d'Evrunes, dans le cadre du lotissement BEL AIR III.

Vous devez être en mesure de réaliser une maison unique qui reflète sans doute aussi un projet de vie personnel et qui s'insère dans le cadre collectif de ce quartier. Ainsi, la réunion des architectures singulières doit produire un ensemble urbain global de qualité cohérent tant en termes d'ambiances architecturales que paysagères.

Le contexte particulier et immédiat du bourg d'Evrunes témoigne d'un bâti traditionnel rural dense et d'une ambiance de village.



**L'enjeu architectural et urbain repose sur le maintien du caractère convivial et collectif propre à ce bourg rural tout en produisant une architecture contemporaine, sobre et durable, respectueuse de l'environnement.**

Les images suivantes présentent des architectures variées, contemporaines et de qualité. Ces maisons individuelles sont conçues pour s'intégrer dans leur environnement et le respecter. Elles doivent être appréciées comme des exemples dans un large champ d'architectures possibles.

**Des volumes simples, des formes traditionnelles réinterprétées :**



*Image et matériaux contemporains pour un volume traditionnel en simple rez-de-chaussée et couverture à deux pentes – Extension de maison individuelle à Cholet – Agence Grégoire Architectes*



Image contemporaine pour des volumes traditionnels couverts en tuiles :  
Construction d'une maison individuelle à Yzernay  
Agence Grégoire Architectes



Extension de maison individuelle à Cholet

**Des volumes simples et contemporains, des matériaux intemporels pérennes et de qualité :**



Pierre, zinc et maçonnerie+enduit traditionnel  
Construction d'une maison individuelle à Cholet  
Agence Grégoire Architectes



Zinc et maçonnerie+enduit traditionnel  
Construction d'une maison individuelle à Carquefou



Bois et zinc – Loft à Cholet  
Agence Grégoire Architectes



Bois et maçonnerie+enduit traditionnel  
Construction d'une maison individuelle à Mûrs-Erigné  
Agence Grégoire Architectes



Zinc et maçonnerie+enduit traditionnel  
Construction d'une maison individuelle à La Verrie



## 2.3 – IMPLANTATION SUR LE TERRAIN

Le plan de masse de votre projet doit favoriser le confort de votre maison et de ses abords.

Les différentes typologies d'habitat possibles sur le site permettent d'envisager des modes de groupement satisfaisant, avec la densité souhaitée tout en préservant l'intimité familiale.

Le bâti est implanté sur un parcellaire respectueux de la topographie, donc économe en terrassements, et accessible à tous les usagers, habitants et visiteurs.

Le découpage parcellaire a été étudié pour offrir des surfaces de terrains de 289 à 706 m<sup>2</sup>, de façon à ce que chaque logement profite d'une intimité suffisante.

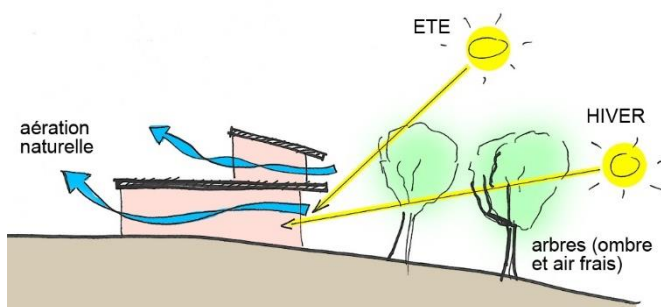
Vous devez prendre en compte plusieurs critères déterminants pour réaliser l'implantation de votre projet :

- **Bien s'orienter pour profiter d'un ensoleillement optimal tout au long de l'année** : c'est un enjeu fondamental pour permettre la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique économe et respectueuse de l'environnement,
- **Préserver votre intimité** : l'implantation du bâti et sa forme architecturale, la nature des clôtures et des plantations vont permettre d'organiser et hiérarchiser votre cadre de vie tant à l'intérieur de la maison qu'à l'extérieur sur le terrain,
- **Profiter de vues agréables sur le paysage et l'environnement bâti** : le zonage des différentes pièces de votre maison va être influencé par les vues que vous souhaitez avoir depuis la maison.
- **S'insérer harmonieusement dans l'environnement bâti du lotissement et dans le respect des terrains voisins**,
- **Assurer la qualité de l'espace tampon sur la rue** (terrain privé) : c'est l'espace entre la voie d'accès (publique) et votre maison quand celle-ci est implantée en retrait.

L'implantation du bâti, doit se faire autant que possible au Nord des parcelles.

L'objectif est d'orienter les espaces de vie au Sud, afin que chaque logement tire parti d'un ensoleillement favorable, permettant de limiter ses besoins de chauffage en hiver et donc sa consommation énergétique.

Pour améliorer le confort d'été, on concevra des espaces de vie traversants, orientés nord/sud si possible, et tirant ainsi avantage d'une ventilation naturelle traversante. Cette conception favorise la décharge thermique nocturne en été (ouverture des fenêtres).



### 2.3.1– LIMITER L'IMPERMEABILISATION DE LA PARCELLE

C'est un objectif déterminant pour limiter l'impact environnemental de votre projet.

Pour y parvenir, on peut identifier 3 types d'actions :

- **Construire une maison compacte.** Il s'agit de limiter l'emprise de la construction sur votre terrain et de permettre ainsi de disposer d'un large espace de jardin. Au-delà de l'agrément quotidien du jardin en termes de vues et d'activités extérieures, ses dimensions généreuses permettront d'assurer à votre maison un ensoleillement plus important tout au long de l'année.
- **Réaliser les espaces de stationnements, les cheminements et les espaces de terrasses en matériaux infiltrants.** Le règlement de lotissement précise à cet effet que les espaces de stationnement doivent être réalisés en matériaux infiltrants. Il dresse une liste des matériaux et mise en œuvre autorisés. Vous êtes encouragés à aller plus loin et adopter le même type de revêtement pour les cheminements et terrasses. Cela permettra une harmonie d'ensemble pour vos espaces extérieurs et augmentera la qualité globale de votre cadre de vie.
- **Réaliser des toitures végétalisées.** Il s'agit ici des toitures terrasses. Au-delà de la limitation de l'imperméabilisation permise par la végétalisation des toitures, celle-ci permet d'accroître le confort de votre maison et terrain au quotidien : confort de vue (en cas d'étage et de vue sur la toiture-terrasse du rez-de-chaussée), et confort d'été : la végétalisation des toitures permet de diminuer un peu la température extérieure aux abords de celle-ci.



Exemples d'espaces de stationnement perméables : végétalisation (mélange terre-pierre), gravillons et pavés



Exemples d'allées d'accès, terrasse : pavés, dalles de pierres, lames bois



Exemples de toiture terrasse végétalisée

### 2.3.2 – LA GESTION DES ACCES ET STATIONNEMENTS

**Les accès aux lots sont règlementés : un seul accès est autorisé pour chaque lot, de largeur maximum 6 m, et positionné conformément au règlement graphique.**

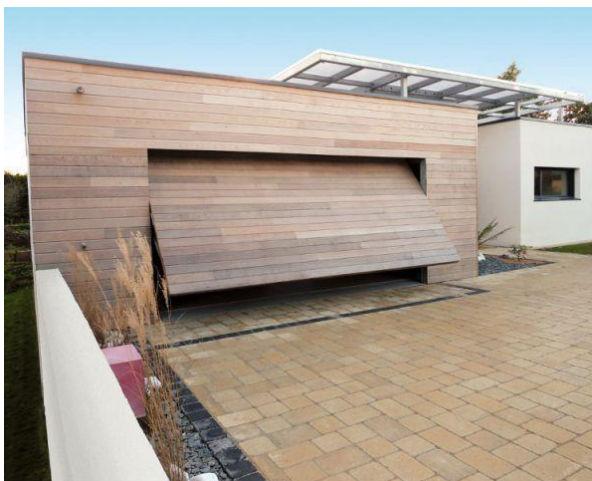
L'aménagement de l'accès devra tenir compte de la position des modules techniques intégrant les coffrets gaz, électricité, eau potable et boîte aux lettres, ainsi que tous les autres éléments techniques nécessaires à la viabilisation de l'opération.

Outre les deux places de stationnement obligatoire dont la position est règlementée à l'entrée de votre terrain, vous pouvez réaliser des espaces stationnement de différents types :

- Intégrés dans le volume de la construction principale de la maison. Il peut être clos ou ouvert et s'insérer alors sous l'étage, prendre la forme d'un préau dans la continuité de la toiture, ...
- En continuité de la construction principale mais dans un volume différent, clos ou ouvert (auvent, préau, car port, pergola, ...)
- Isolé par rapport à la construction principale, clos ou ouvert (auvent, préau, car port, pergola, ...)

Votre choix se fera en fonction de votre usage, de votre budget, mais toujours dans la volonté d'une cohérence, d'une harmonie d'ensemble avec l'architecture de votre maison.

**Si votre garage, ou espace de stationnement partiellement clos, présente un volume isolé, il sera construit en ossature bois recevant un bardage bois ou en maçonnerie traditionnelle enduite et conformément au nuancier des enduits transmis dans le présent guide.**



Exemples d'un garage bois et d'un car port

### 2.3.3 – LES CLOTURES

#### En limite de voie et emprise publique :

Les clôtures élevées en limites du domaine public sont réalisées par l'aménageur. Elles sont menuisées et doublées d'une haie vive.

Si la différence de niveau entre le domaine public et le terrain naturel des différents lots est supérieure à 30 cm, la réalisation d'un muret de soutènement et d'assise maçonné surmonté de la clôture menuisée est autorisée.

Lorsque l'acte de vente est conclu avec vous, ces clôtures deviennent votre propriété. Vous vous engagez à les entretenir et à les maintenir en parfait état et dans leur aspect d'origine.

#### En limite de terrain et par rapport à vos voisins, les clôtures suivantes sont autorisées :

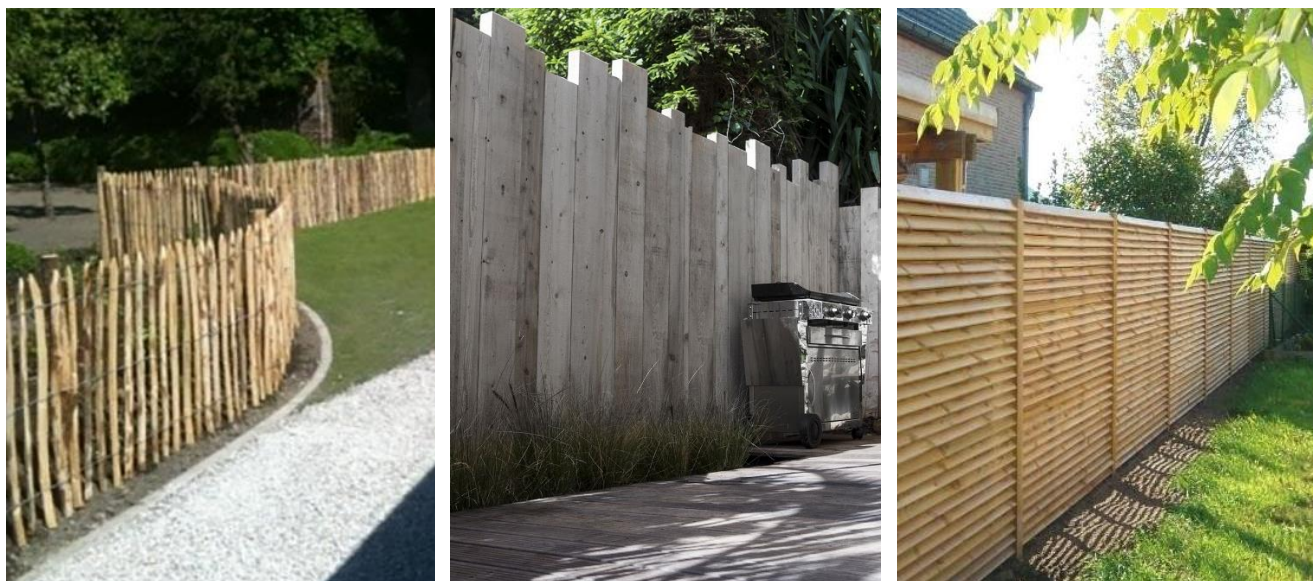
- Les murs maçonnés sur l'emprise des terrasses, et limités à 5 mètres linéaires en continuité de la construction principale si et seulement s'ils sont implantés dans l'alignement d'une façade et en réponse à des obligations d'implantation. Ces murs doivent alors présenter le même aspect que la construction principale.
- Les ganivelles de châtaignier.
- Les madriers de bois posés verticalement.
- Les panneaux de bois à bardage horizontal uniquement et suivant une arase plane.
- Les clôtures grillagées de « type grillage métallique », présentant une maille de 10 à 15 cm en aluminium ou acier galvanisé. Ces éléments grillagés doivent être posés sur des poteaux en bois brut ou taillé, de section ronde ou carrée.

Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

Des clôtures différentes peuvent être admises si et seulement si elles présentent un intérêt architectural affirmé en lien direct avec l'architecture mise en œuvre sur la construction principale votre terrain et sans porter atteinte à l'environnement avoisinant.

#### Hauteur des clôtures :

- **En limite du domaine public : 1,20 mètres de hauteur maximum.**
- **Exception pour les situations suivantes : 1,60 m maximum pour les parcelles 1 à 5, 11 à 16 et 36 à 41, ainsi qu'en limite des cheminements piétons ou des espaces verts.**
- **Entre deux parcelles privatives : 1,60 mètres de hauteur maximum, sauf en limite séparative sur l'emprise des terrasses, elle est alors autorisée jusqu'à 1,80 mètres maximum.**



Exemples de clôtures autorisées entre voisins : ganivelles de châtaigniers, madriers de bois posés verticalement et panneaux de bois à bardage horizontal suivant une arase plane.

## 2.4 – LES CARACTERISTIQUE DE VOTRE MAISON

D'un point de vue général, il est souhaité que les maisons présentent une architecture simple et sobre pour s'intégrer harmonieusement dans l'ensemble construit du lotissement et dans le site paysager dans son ensemble.

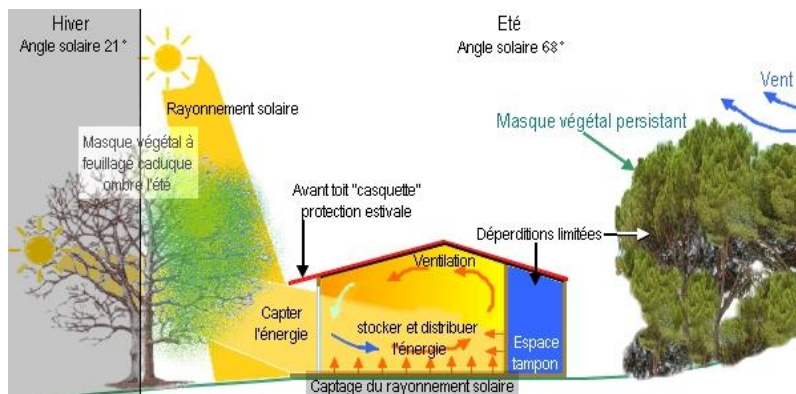
### 2.4.1 – LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Nous vous rappelons la volonté forte de la commune de Mortagne-sur-Sèvre de pérenniser sur son territoire une démarche environnementale durable et d'entraîner positivement les habitants à mener des actions en ce sens.

Votre projet devra intégrer les principes de l'architecture bioclimatique : tirer le meilleur parti des conditions du site et de son environnement, pour une architecture naturellement plus confortable pour vous et votre famille.

La conception bioclimatique a pour objectif principal d'obtenir des conditions de vie et un confort d'ambiance adéquats et agréables (températures, taux d'humidité, luminosité...) de la manière la plus naturelle possible, en utilisant avant tout des moyens architecturaux, les énergies renouvelables disponibles sur le site (énergie solaire, géothermique, éolienne, et plus rarement l'eau), et le moins possible recours aux moyens techniques mécanisés et aux énergies extérieures au site (généralement polluantes et non renouvelables). Les concepteurs d'architectures bioclimatiques recherchent une symbiose avec l'environnement afin de le préserver pour les générations futures.

L'architecture bioclimatique fait appel à de nombreuses stratégies, techniques et systèmes de constructions simples qui permettent de chauffer, rafraîchir, ventiler, etc. Ces techniques utilisent généralement des savoir-faire et des matériaux standards, et des systèmes sans grande technologie bien que, de plus en plus, le développement de certains systèmes utilise l'électronique pour être contrôlés et gérés automatiquement.



La conception bioclimatique est applicable à tous les bâtiments. Plusieurs principes simples peuvent, dès la conception, être mis en œuvre :

- **Respect de la morphologie du terrain** : on évitera donc autant que possible de modifier le modelé du terrain.
- **Limitation des zones imperméabilisées** : utilisation de surfaces drainantes, perméables à l'eau pour les terrasses et les cheminements extérieurs.
- **La végétalisation des espaces libres sera pensée en fonction des ensoleillements et des vues** : plantés au Sud ou à l'Ouest : les arbres à feuilles caduques fournissent une ombre tempérée en été tout en laissant les apports solaires pénétrer dans la maison en hiver.
- **Conception et orientation des volumes** : la compacité et la simplicité des volumes assurent un bon rapport volume /surface développée et ainsi une meilleure efficacité thermique.
- **Les faîtages des toitures favoriseront au maximum les orientations Nord-Sud pour l'intégration facilitée de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.**
- **Respect des vues et ensoleillement des parcelles voisines.**
- **Anticipation des possibilités d'extensions.**
- ...

## 2.4.2– LA VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

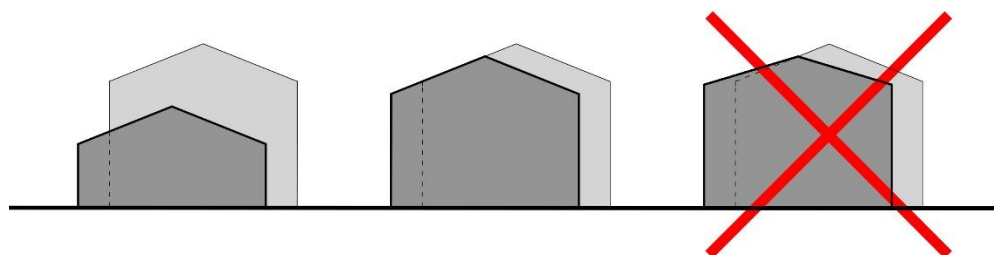
Nous vous rappelons la volonté forte de la commune de Mortagne-sur-Sèvre de pérenniser sur son territoire une démarche environnementale durable et d'entraîner positivement les habitants à mener des actions en ce sens.

Votre projet de maison doit respecter une simplicité de volumes pour son intégration dans le site construit et paysager.

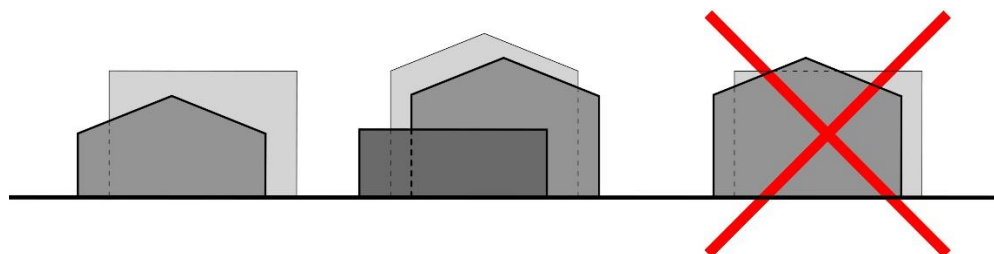
Les différents volumes des constructions doivent contribuer à hiérarchiser les espaces de la parcelle de l'espace public à l'espace intime et protégé du jardin en liaison avec les espaces de vie.

En cas de mitoyenneté, il est demandé :

- **Une cohérence entre les toitures.** Si votre voisin a implanté sa maison en limite séparative et que votre maison s'implante sur la même limite, la couverture de votre maison doit se raccorder de façon harmonieuse avec la sienne selon les schémas suivants :



*Deux constructions mitoyennes présenteront une même pente de toit*



*On recherchera une harmonie entre le raccordement des toitures, les triangles résiduels en pignons ne sont pas autorisés.*

- **Une cohérence entre les alignements.** Si votre voisin a implanté sa maison en limite séparative et que votre maison s'implante sur la même limite, vous devez soit aligner la façade de votre maison dans le même plan, soit présenter un décroché de façade d'au moins 1 mètre par rapport à la sienne.

## 2.4.3– LES TOITURES

La couverture des constructions principales peut être constituée par :

- Une toiture traditionnelle à deux pentes, conformément à la mise en œuvre locale. La pente est comprise entre 28 et 33 %. Le matériau de référence est la tuile en terre cuite, type « tige de botte », le plus proche de celle utilisée à Mortagne-sur-Sèvre, ou de type « romane canal type TBF, GR13 ou une autre tuile à emboîtement à fond plat, la teinte naturelle doit être à dominante rouge.
- Une toiture terrasse, végétalisée ou non. Si elle n'est pas végétalisée, la membrane ne peut être laissée apparente, elle doit être recouverte par un lit de gravillons.
- D'autres matériaux et pentes peuvent être autorisés lors de la mise en œuvre d'une architecture contemporaine résolument affirmée et si le site et l'insertion du projet dans l'environnement bâti et paysager le permettent.

Si deux constructions sont mitoyennes, les pentes des toitures doivent être identiques.

Les couvertures monopentes sont interdites pour la toiture principale.

### NOTA :

**C'est le premier acquéreur qui dépose son dossier d'avant-projet pour demande de visa provisoire à l'architecte-urbaniste qui impose la règle. Les acquéreurs suivants devront s'adapter par rapport à son projet.**

**L'aménageur doit transmettre les façades et l'implantation des premiers projets de maison aux acquéreurs voisins.**



Toiture à deux pentes en tuiles de terre cuite ton rouge  
Construction d'une maison individuelle à Yzernay  
Agence Grégoire Architectes



Agencement de deux volumes en toiture terrasse  
Construction d'une maison individuelle à la Verrie  
Agence Grégoire Architectes



Toiture à deux pentes en bacs-acier gris clair – interprétation contemporaine du volume d'une annexe rurale – extension d'une maison individuelle à Cholet – Agence Grégoire Architectes



Construction très compacte sur deux niveaux – Volume en toiture terrasse – Construction d'une maison individuelle à Cholet.  
Agence Grégoire Architectes

## 2.4.4– LES FACADES

Toutes les façades de votre maison et de ses annexes doivent être traitées avec soins et des matériaux qualitatifs, qu'il s'agisse des façades principales ou des pignons aveugles. Ces derniers sont en effet de véritable façade pour vos voisins, ils peuvent d'ailleurs constituer pour eux des fonds de jardin, leur aspect doit donc être soigné.

Les façades donnant sur l'espaces public doivent faire l'objet d'une composition adaptée : elles vont contribuer à obtenir « l'ambiance de village conviviale » souhaitée sur les rues. Les façades sur rue ne seront donc pas aveugles.

### **Les matériaux autorisés :**

**Le recours au bois en parement de façade et à l'association du bois et d'un enduit traditionnel en façade est encouragé.**

L'usage en façade de matériaux bruts destinés à être recouverts (agglomérés de ciment, briques, ...) est interdit.

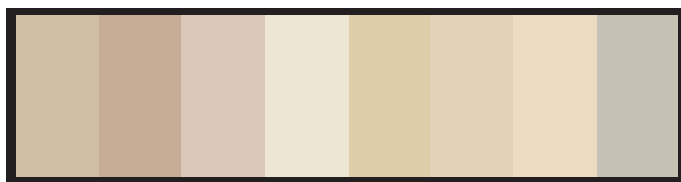
Dans le cadre d'une conception architecturale contemporaine affirmée et en corrélation avec le site, des traitements de façades particuliers peuvent être autorisés.

### **Les couleurs d'enduits :**

**L'emploi du blanc pur est interdit.**

Concernant les façades recouvertes d'un enduit, il est établi un nuancier. Celui-ci comprend des nuances de gris, de beige et d'ocre. Il s'agit pour vous de vous conformer au nuancier du service de l'urbanisme de la commune de Mortagne-sur-Sèvre.

Le nuancier ci-dessous présente les nuances préconisées :



Les baguettes d'angle en PVC sont proscrites.

### **NOTA :**

***Vous devez transmettre la teinte exacte de l'enduit ou de la peinture choisie à l'urbaniste du lotissement pour obtention de son visa favorable.***

***Ces teintes doivent être reportées sur les pièces graphique de l'avant-projet puis du PC pour accord avant réalisation***

### **Le matériau bois :**

**Si vous souhaitez mettre en œuvre un bardage bois, il doit être en corrélation avec l'architecture de votre maison. L'utilisation du bois pour donner une image de type « maison canadienne » ou « chalet alpin » est interdite.**

**L'utilisation de bois certifiés par un éco-label (FSC, PEFC, ...) est fortement encouragée.**

La mise en œuvre des bardage bois demande une bonne connaissance du matériau. Ils doivent être arrêtés soigneusement en pied et en tête de façade. Les constructions pastiches, en madriers massifs, rondins de bois ou à colombages sont interdites. Les angles ne doivent pas être saillants.

Si l'usage du bois naturel est encouragé, l'usage de parements visant l'imitation du bois est interdit. Ainsi, le bois baké, les panneaux en fibres de bois ou fibre-ciment aspect bois sont interdits.



Les bardages bois peuvent être laissés bruts, peints ou lasurés.

Lorsque les bardages bois sont laissés bruts, leur teinte va naturellement évoluer en fonction du climat et de l'essence du bois. Les bardages prendront alors des teintes allant du gris clair-argenté au gris anthracite. Pour un vieillissement harmonieux de ces façades, il est important qu'elles bénéficient d'une exposition homogène aux intempéries. Leur conception est donc importante et doit être étudiée pour un aspect final harmonieux (au bout d'environ 5-6 ans).

En cas d'utilisation de peintures ou de lasures, les teintes de celle-ci seront sobres, en harmonie avec les autres matériaux présent en façades : menuiseries, portes d'entrée et de garage, enduit le cas échéant. Elles devront bien entendu figurer sur les documents graphiques transmis pour l'obtention du visa de l'urbaniste du lotissement.



*Bardage bois naturel aléatoire prégrisé*



*Bardage bois naturel et persienne bois naturel*



*Bardage bois naturel vertical et pergola brise-soleil bois*



*Bardage bois naturel à claire-voie devant un enduit peint*



*Bardage bois naturel brise-soleil métalliques*



*Bardage bois naturel à claire-voie devant un enduit peint*

## 2.4.5– LA COMPOSITION DES FACADES

### **Les ouvertures :**

Dans la volonté de produire une architecture sobre, vous devez limiter le nombre d'ouvertures différentes.

La répartition des ouvertures doit être guidée par l'exposition des façades et l'harmonie de la composition.

Si l'architecture de votre maison reste traditionnelle, les linteaux des ouvertures, fenêtres et portes, doivent être alignés.

Les fenêtres de toits type « Velux » doivent être intégrées dans le plan de la toiture.

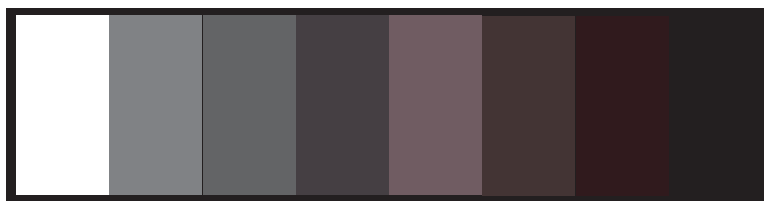
Les bow windows, lucarnes ou œil de bœuf sont interdits s'ils ne sont pas en cohérence avec l'architecture de votre maison.

### **Les menuiseries :**

**Les matériaux à privilégier pour les menuiseries sont le bois, l'aluminium et l'acier.**

Les menuiseries PVC sont tolérées.

Les teintes des menuiseries extérieures doivent rester neutres suivant des nuances de blanc, gris, bruns et noir que reprend le nuancier ci-dessous. Les teintes de métal brut et du bois naturel y sont ajoutées.



### **NOTA :**

***Vous devez transmettre la teinte exacte choisie pour les menuiseries à l'architecte-urbaniste du lotissement pour obtention de son visa favorable.***

***Ces teintes doivent être reportées sur les pièces graphiques de l'avant-projet puis du PC pour accord avant réalisation***

---

### **Les volets :**

Les volets battants, roulants, persiennes ou coulissants sont autorisés dès lors qu'ils sont proposés en cohérence avec l'architecture mise en œuvre pour votre maison.

Les coffres de volets roulants apparents en façade sont interdits, ils doivent obligatoirement être dissimulés et intégrés dans l'épaisseur de la façade.

### **Les portes :**

**Les portes bois doivent être privilégiées, néanmoins les portes métalliques ou en PVC sont tolérées. Leurs teintes suivent les mêmes obligations que pour les menuiseries.**

Tout comme l'architecture, la modénature des portes doit être simple et sobre. Tout excès décoratif est proscrit.

### **Les portes de garage :**

**Les portes bois doivent être privilégiées, néanmoins les portes métalliques ou en PVC sont tolérées. Leurs teintes suivent les mêmes obligations que pour les menuiseries.**

Tout comme l'architecture, la modénature des portes de garage doit être simple et sobre. Tout excès décoratif est proscrit.

### **Les décors :**

#### **L'architecture contemporaine est encouragée.**

La réalisation d'une architecture de type traditionnel reste possible.

Les façades de votre maison et de ses annexes seront composées dans une volonté de sobriété et de simplicité.

**Tout élément de décoration sans référence au système constructif est interdit.** Par exemple, les parements de briquettes en encadrement des ouvertures est interdit, de même que les frontons d'inspiration néoclassique ou encore les colonnes en référence à l'architecture antique.

#### **Les mélanges de styles et les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.**

Les modénatures en façades sont possibles, elles doivent être en cohérence avec les matériaux de façade et leur mise en œuvre. Leur dessin doit être en cohérence avec l'architecture produite.

### **Les panneaux solaires :**

Leur mise en œuvre doit faire l'objet d'une recherche d'intégration qualitative en fonction de l'architecture mise en œuvre.

### **Les cheminées :**

Les souches de cheminées maçonnées seront intégrées dans les proportions de la construction, et situées sur ou à proximité du faîtage dans le cas de toiture à deux pentes.

Les conduits en métal sont autorisés s'ils sont intégrés au bâti ou en cohérence avec une architecture contemporaine affirmée.

### **La gestion des eaux pluviales :**

Les matériaux autorisés pour les dalles de toitures, les descentes d'eaux pluviales et les boîtes à eaux sont le zinc ou l'aluminium laqué. Leurs teintes suivent les mêmes obligations que pour les menuiseries.

L'utilisation du PVC ou du cuivre est interdite.

Les cuves de rétention des eaux pluviales doivent être masquées ou enterrées et traitées de manière qualitative.

### 3 – NOS CONSEILS

#### 3.1 – L'ORGANISATION DU PLAN ET L'EVOLUTIVITE

L'implantation de votre maison sur la parcelle doit respecter des contraintes minimales :

- Respecter la façade d'implantation obligatoire qui figure sur le règlement graphique,
- Rester dans la zone constructible qui figure sur le règlement graphique,
- Respecter l'implantation des stationnements et des coffrets qui figure sur le règlement graphique.

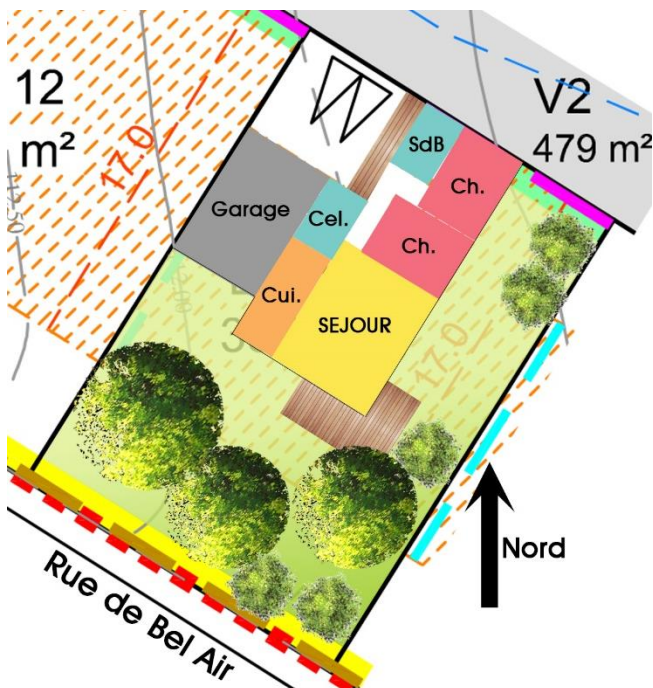
Au-delà de ces contraintes réglementaires, vous devez tenir compte de l'orientation des différents espaces de la maison, des vues dont vous souhaitez bénéficier sur l'environnement bâti et le grand paysage, de l'intimité que vous souhaitez préserver pour certains espaces, ...

En fonction des configurations possibles, nous vous proposons des suggestions et vous prodiguons quelques conseils.

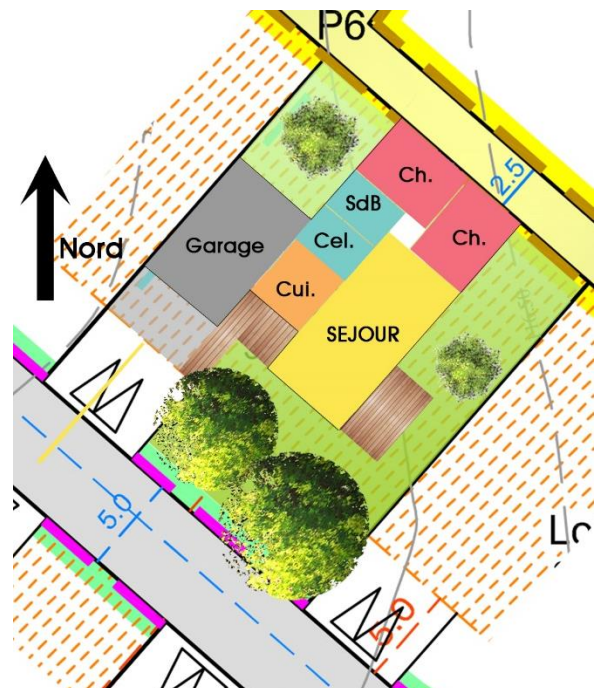
**Pour les lots accessibles par le Nord**, vous avez la possibilité de construire en limite de domaine public afin de bénéficier d'un espace de jardin maximal au Sud. C'est donc cette implantation Nord qu'il faut privilégier en tenant compte de l'accès obligatoire au lot et au positionnement des coffrets.

**Pour les lots accessibles par le Sud**, il vous est imposé de vous implanter à 5 m minimum par rapport au domaine public (côté Sud). Nous vous encourageons à vous implanter plus en retrait encore afin de disposer d'un espace de jardin maximal au Sud.

Les propositions d'implantation suivantes et de répartition des espaces présentent ces deux cas de figure et proposent toujours de positionner les espaces de vie au Sud et sur au moins deux orientations pour permettre de bénéficier le plus possible des apports solaires gratuits en hiver et de favoriser une ventilation naturelle traversante de votre maison.

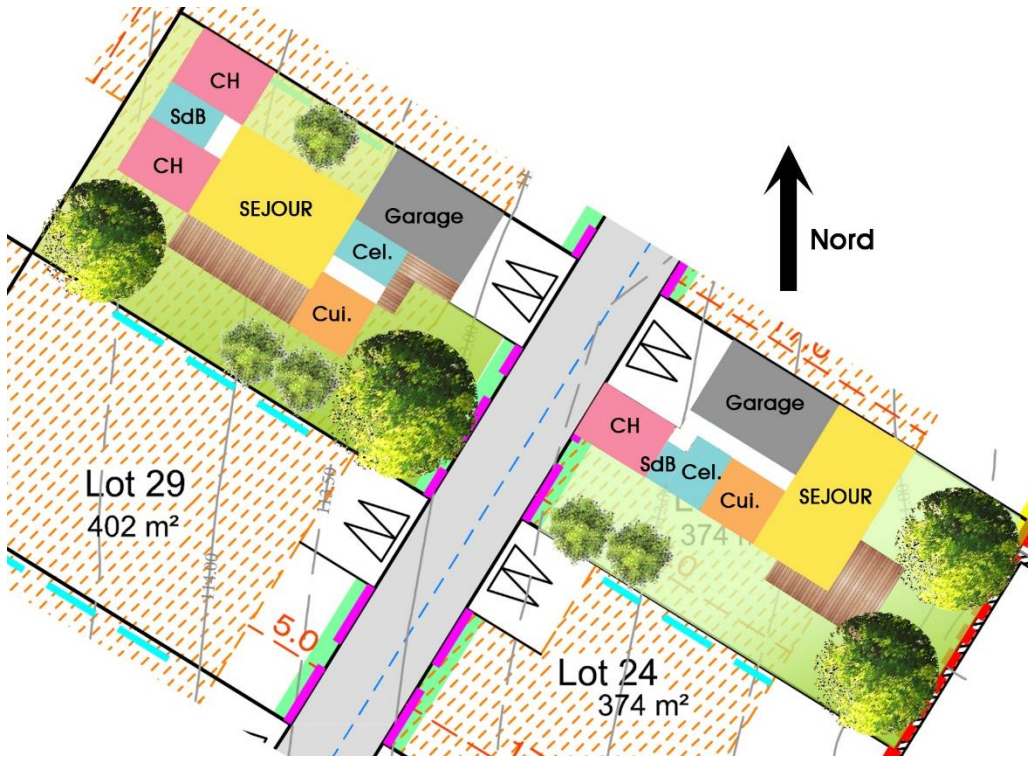


Proposition pour une configuration ACCES AU LOT PAR LE NORD



Proposition pour une configuration ACCES AU LOT PAR LE SUD

**Pour les lots accessibles par l'Est ou l'Ouest**, il vous est imposé une façade alignée en limite latérale Nord. Nous vous conseillons de déployer votre maison le long de cette limite afin de disposer d'un espace de jardin maximal au Sud.



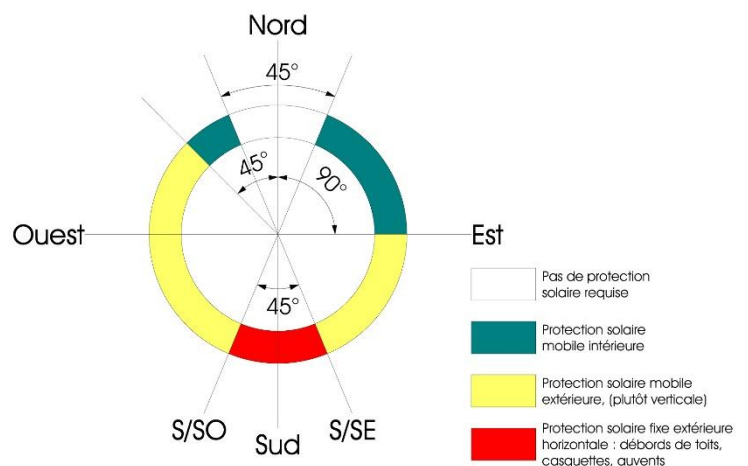
Proposition pour une configuration ACCÈS AU LOT PAR L'OUEST ou l'EST

Si nous vous encourageons à vous implanter le plus possible selon une orientation Nord/Sud, il est important que nous évoquions ici la nécessité de prévoir des protections solaires efficaces sur votre maison pour disposer d'un cadre de vie agréable tout au long de l'année.

Les protections solaires (notamment extérieures) sont un des moyens essentiels d'obtention du confort d'été et du confort visuel. Y penser dès les premières étapes du projet permettra de bien les intégrer dans l'architecture du bâtiment ou de la façade. Une attention particulière doit être apportée à cette thématique. En effet, la très forte isolation mise en place pour réduire les consommations de chauffage va se traduire par une forte augmentation de la température intérieure si des précautions particulières ne sont pas prises dès la conception. L'utilisation d'un système de rafraîchissement actif peut être très pénalisante, alors qu'il peut quasiment toujours être évité.

Dans un bâtiment, la protection solaire des parois vitrées est un élément essentiel. On peut dire que celle-ci est aussi importante pour l'été que l'est l'isolation pour le confort d'hiver. Pour être efficace, cette protection doit permettre de réduire l'apport de chaleur en été et en fin d'intersaison, tout en permettant un éclairage naturel suffisant aux heures de jour. Les solutions à privilégier sont, en plus des «casquettes» adaptées en façade sud, des protections extérieures mobiles comme des volets ou stores qui peuvent être complétées par des protections solaires végétales à feuilles caduques. Elles permettent de laisser passer la chaleur en hiver et de la bloquer en été. Pour les pièces en rez-de-chaussée, les volets auront aussi une fonction anti-effraction. Si les fenêtres de toit n'ont pas pu être évitées, des protections solaires extérieures efficaces devront impérativement être installées.

Le schéma ci-contre synthétise les préconisations précédentes :



## 3.2 – VOTRE JARDIN – LA PALETTE VEGETALE

Vous devez vous inspirer des ambiances végétales existantes sur le site et à proximité pour effectuer vos choix d'essences végétales et le type d'aménagement qui y est lié.

### Les ambiances à rechercher :

Les essences « locales » sont par nature les mieux adaptées au site et au climat. Elles vont également s'intégrer naturellement dans le paysage puisqu'elles vont être en continuité avec celui-ci.

Les choix des arbres de haute tige (moyen et grand développement) doit être défini en fonction de l'exposition et de l'espace disponible dans votre jardin. Ces grands arbres conviennent en effet aussi bien aux espaces publics que privés, mais vont se déployer sur un espace important. Vous devez anticiper ce que seront vos plantations de haut jet sur le long terme (15-20 ans), et donc les planter judicieusement par rapport à l'ombre portée souhaitée et votre voisinage.

Les arbres fruitiers présentent en général un développement moins important, ils sont également à privilégier pour l'aménagement des jardins, joignant un ombrage agréable à la production de fruits après quelques années. Ces sujets se retrouvent traditionnellement dans ce paysage de haut bocage et particulièrement dans les vergers du bourg.

Concernant la plantation de haies, vous êtes fortement encouragés à réaliser des haies bocagères présentant plusieurs essences arbustives locales et champêtres (au moins 3).

Ce sont plus spécifiquement les haies, les arbustes, qui vont vous permettre de constituer des écrans végétaux permettant d'organiser l'intimité de votre jardin et de votre parcelle. En effet, ces plantations se développent de leur base à la hauteur où vous les taillerez année après année, se densifiant rapidement et limitant ainsi les vues.



La diversité doit également guider vos choix pour les plantations basses à caractère ornemental. Ces plantations trouveront leur place en fonction de l'organisation de votre parcelle, que ce soit à proximité du domaine public, dans les espaces de retrait imposé ou dans l'intimité du jardin.

A l'engazonnement systématique des espaces libres, il existe des alternatives permettant de diversifier la végétation et de limiter les tontes à la belle saison : la plantation de plantes couvre-sol variées ou de prairies fleuries. Ces plantations sont esthétiques et offrent aux différentes espèces des habitats adaptés.



Globalement, La variété de vos plantations va permettre d'augmenter la biodiversité générale du quartier.

Nous vous encourageons donc à mettre en œuvre un véritable jardin champêtre vous permettant au quotidien de jouir d'une nature préservée. Vous pouvez installer des abris à insectes, nichoirs ou cabanes à hérisson dont l'occupation animera encore votre jardin.



Nous complétons ces conseils par ce qui aujourd'hui se rapproche du bon sens quotidien :

- Réalisation d'un espace de compostage permettant l'amendement écologique des sols et la limitation du volume d'ordures ménagères,
- Paillage des plantations pour limiter les apports en eau,
- Recours à des engrais écologiques, ...

Votre jardin pourra bien entendu présenter d'autres caractéristiques en fonction de la nature de votre foyer :

- Des espaces de jeux pour les enfants,
- Un ou des espaces de convivialité pour votre famille, vos amis,
- Un espace utile, le potager, permettant la consommation de fruits et légumes sains issus de votre travail et de vos soins quotidiens, ...



## La palette végétale :

Nous vous indiquons ci-dessous les listes de végétaux par genres et espèces à planter. Ces listes ne sont pas exhaustives, vous trouverez d'autres variétés approchantes qu'il est bien entendu possible de planter. En revanche, les variétés aux feuillages panachés ou pourpres ne sont pas autorisées. Les distances réglementaires pour l'implantation des haies ou arbres de haut jet et notamment en limite de propriété sont précisées par le code civil.

## Les arbres et les arbrissaux :

Arbres de moyen et grand développement :

- Bouleau (*Betula nigra*, *B. verrucosa* ...)
- Chênes (*Quercus robur*, *Quercus petraea* ...)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Châtaignier commun (*Castanea sativa*, issu de greffe)
- Erable (*Acer campestre* ...)
- Ormes résistant à la graffiose (*Ulmus 'resista'*)
- Pis (*Pinus sylvestris* ...)

Arbres de petit développement, arbrisseaux :

Les fruitiers (variétés à fruits ou d'ornement, voir liste ci-après des végétaux interdits sur le territoire national du fait des risques liés au feu bactérien) :

- Pommiers (*Malus sp*)
- Poiriers (*Pyrus sp*)
- Pruniers, cerisiers (*Prunus sp*)
- Coings (*Cydonia sp*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Aubépine en arbre (*Crataegus x lavalleei 'Carrierei'*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Lilas (*Syringa vulgaris*...)
- Amélanchier (*Amelanchier lamarckii*, *A. laevis*)
- Sorbier (*Sorbus aucuparia*, *S. aria*, ...)



Chêne pédonculé adulte



Charme commun adulte



Châtaignier adulte



Erable champêtre adulte



Orme adulte



Pommiers adulte



Néflier commun



Aubépine en arbre



Amélanchier adulte



Sorbier adulte



## Les arbustes :

Les essences suivantes sont préconisées pour constituer les haies. Les arbustes ci-dessous sont soit persistants (P), marcescents (M) ou caducs (C). Il convient d'associer des végétaux persistants et caducs pour obtenir un écran végétal à l'année.

- Chèvrefeuille arbustif (*Lonicera nitida*) (P)
- Troène (*Ligustrum vulgare*) (P)
- Houx (*Ilex aquifolium*) (P)
- Osmanthe (*Osmanthus heterophyllus*, *O. delavayi*, *O. x burkwoodii*, ...)
- Charmille (*Carpinus betulus*) (M)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*) (M)
- Viorne (*Viburnum opulus*, *V. plicatum*, ...)
- Philadelphus (*Philadelphus coronarius* et hybrides ...)
- Deutzia (*Deutzia* ...)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*) (C)
- Aubépine (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata* ...) (C) uniquement issues de greffes. (Voir liste ci-après des végétaux interdits sur le territoire national du fait des risques liés au feu bactérien)
- Saule arbustif (*Salix purpurea*, ...)
- Spirée (*Spiraea arguta*, *S. cinerea*, *S. prunifolia*, *S. thunbergii*, *S. vanhouttei*, *S. japonica*, ...)
- Prunelier ou épine noire (*Prunus spinosa*) (C)
- Groseiller (*Ribes sanguineum* ou variétés à fruits) (C)

## Les essences suivantes très horticoles sont à proscrire :

thuyas, lauriers palmes, pyracanthas, photinias, forsythias, berbérís, éléagnus, escallonias.

**Les bambous sont également déconseillés dans les haies** car leur développement très rapide (feuillage et racines) les rend invasifs vis-à-vis des autres végétaux. A utiliser donc avec parcimonie sur les espaces privés, en limitant systématiquement la zone de développement racinaire par des dispositifs anti-racines.

## La végétation basse :

Ces plantes trouveront leur place entre les maisons, dans les allées, à l'avant des maisons, dans les zones de retrait. **L'objectif est la diversité des espèces, dans un esprit champêtre.** Il pourra s'agir de :

- Vivaces fleuries : Heuchères, Astilbes, Euphorbes, Geraniums (≠ Pelargoniums), Penstemons, Alchémilles, Campanules, Achillées, Erigerons, Centranthe, ...
- Graminées : Calamagrostis, Sesleria, Carex, Pennisteam, Imperata...
- Bulbes, tubercules : Iris, Crocosmias, Schizostylis...



Viorne



Fusain d'Europe



Spirée



Euphorbes



Campanules

## Les grimpantes :

Les plantes grimpantes peuvent être utilisées en accompagnement des **clôtures, en habillage de façades, balcons ...** :

- Jasmin étoilé (Trachelospermum jasminoides (P))
- Lierre (Helix) (P)
- Chèvrefeuille grimpant (Lonicera japonica...)
- Clématites (Clematis montana...)
- Houblon (Humulus japonicus)
- Hortensia grimpant (Hydrangea petiolaris)
- Glycine (Wisteria sinensis...)
- Bignone (Campsis)



## Les paillages et la gestion de l'arrosage :

**Seuls les paillages 100% biodégradables ou les paillages minéraux sont autorisés.**

- Fibres à base de jute, coco et chanvre (en rouleaux)
- Ecorces de bois, mélange de fibres végétales, paille de lin ...
- Sable, graviers, ardoise concassée...

## Liste des végétaux dont la plantation et la multiplication sont interdites sur le territoire national du fait des risques liés au feu bactérien :

- Pommier à couteau : variétés Abbondanza et James Grieve
- Pommier à cidre : variétés Argile rouge, Tardive de la Sarthe, Doux
- Normandie, Blanc sûr, Peau de Chien
- Poirier : variétés Bronstar, Passe-Crassane, Laxton 'Superb, Durondeau,
- Madame Ballet
- Nashi : variétés Kumoi, Nijisseiki
- Pommier d'ornement : variété Crittenden
- Crataegus (aubépines) : semis de Crataegus, plants de Crataegus issus de semis, à l'exception de ceux destinés au greffage. Pour toute plantation de végétaux sensibles, une demande de dérogation doit être faite auprès de la DRAF/SRPV (Service Régional de la Protection des Végétaux).

**Liste des plantes invasives en Pays de la Loire :** Ces plantes sont qualifiées d'invasives lorsqu'elles concurrencent des espèces indigènes ou produisent des changements au sein des écosystèmes. Elles peuvent également causer des problèmes graves à la santé humaine (allergies, toxicité) ou causer des préjudices à certaines activités économiques. Les principales espèces à proscrire, que l'on peut se procurer dans les jardinerie ou susceptibles d'être importées pour leur intérêt ornemental, sont les suivantes :

Ailante, robinier fauxacacia, acacia, séneçon en arbre, crassule de Helms, arbre aux papillons, herbe de la pampa, souchet robuste, noyer du caucase.

## 3.3 – LA GESTION DU CHANTIER – LA GESTION AU QUOTIDIEN

---

### 3.3.1 – LA PROPRETE DU CHANTIER

#### **Objectif : La réduction des nuisances pour le voisinage durant votre chantier.**

Lors de la préparation du chantier de construction de votre maison, vous devez vous assurer de la délimitation sur votre terrain des différentes zones du chantier :

- Une zone de stationnement pour les véhicules des différents intervenants,
- Une zone de cantonnement,
- Une zone de livraisons et de stockage (matériaux, matériels, ...)
- Une zone de manœuvre des engins et de la grue le cas échéant,
- Une zone de tri et de stockage des déchets.

Pour assurer la propreté du site et des abords il existe des dispositions à mettre en œuvre :

- Bacs de rétention, de décantation,
- Protections des bennes pour le tri des déchets,
- Nettoyage des roues des engins de chantier.

### 3.3.2 – LE TRI SELECTIF

#### **Objectif : Réaliser un tri sélectif en amont selon les consignes de la commune pour limiter le volume des déchets.**

Pour être efficace, le tri sélectif doit être réalisé par tous les habitants de manière continu et rigoureuse. Les consignes de tri sont disponibles à la mairie de Mortagne-sur-Sèvre.

Pour vous faciliter la tâche au quotidien, prévoyez dès l'aménagement de votre cuisine ou de votre cellier un espace facilement accessible et organisé pour les différents types de déchets avant transfert éventuel dans le garage.

N'oubliez pas que le tri le plus efficace consiste d'abord à ramener chez vous le moins d'emballage possible : utilisez des sacs réutilisables et toujours à portée de main lors de vos achats, limitez les suremballages, privilégiez l'achat de produits distribués en vrac, ...

### 3.3.3 – LE COMPOSTAGE DES DECHETS ORGANIQUES

#### **Objectif : Diminuer le volume des déchets.**

Les motivations justifiant le compostage des déchets verts et des déchets organiques de votre foyer doivent vous toucher à la fois comme « Terrien » soucieux de son environnement et de sa planète, comme citoyen, dans une démarche collective et individuelle de réduction des déchets et des coûts entraînés par leur traitement, et comme jardinier pour préserver la terre de votre jardin et l'améliorer à moindre coût.

#### **Composter, c'est agir pour la planète.**

Vous recyclez les déchets organiques et vous limitez la pollution. Tous les déchets organiques collectés dans les poubelles entraînent un trafic routier polluant, peuvent provoquer des pollutions des sols et des eaux souterraines avec l'émission de gaz toxiques lorsqu'ils sont mis en décharge, et génèrent des fumées polluantes lorsqu'ils sont incinérés. Composter, c'est favoriser la biodiversité en permettant le développement d'une faune et d'une flore de décomposeurs dans votre jardin.

#### **Le compost présente de nombreux avantages.**

- Enrichir la terre (sans dépense pour le jardinier qui n'a plus à acheter d'engrais toujours coûteux),
- Nourrir la vie du sol et par conséquent les plantes cultivées,
- Permettre de créer une bonne structure du sol, qui retient mieux l'eau et les substances nutritives.
- Donner aux sols sablonneux ou limoneux un meilleur pouvoir de rétention de l'eau,
- Alléger les sols lourds argileux. Dans les sols acides, il relève le pH de façon optimale. Dans les autres sols, il assure le maintien d'une valeur optimale du pH.
- Déposé en paillis sur la terre, il prévient l'érosion du sol par le vent et par l'eau.