

ZAC de « Les 5 Arpents – Champlé »

VENNECY

(Loiret)

CAHIER DES  
PRESCRIPTIONS  
ARCHITECTURALES,  
URBANISTIQUES  
ET PAYSAGERES

*nexity*

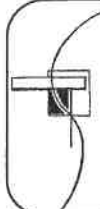
Foncier Conseil

Délégation régionale  
12, rue Emile Zola - 45 000 Orléans  
Tél: 02.38.56.97.97 - Fax: 02.38.56.00.15

Mai 2009



7 place Jean Monnet  
BP4506  
45 045 ORLEANS CEDEX 1  
Tel : 02.38.72.10.11  
Fax : 02.38.43.81.17  
Mel : edc2i@atelier-centre.fr



*Olivier Striblen*

*Architecte  
Paysagiste*

29b Bd Jean Jaurès  
45 000 ORLEANS  
Tel : 02.38.80.24.76

## Sommaire

Préambule.....	p 3
Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	p 5
Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	p 6
Article 3 - Accès et voirie.....	p 7
Article 4 - Desserte des terrains par les réseaux.....	p 7
Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.....	p 8
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	p 8
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	p 9
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété....	p 9
Article 9 - Emprise au sol des constructions.....	p 9
Article 10 - Hauteur maximum des constructions.....	p 9
Article 11 - Aspect extérieur.....	p 9
Article 12 - Stationnement.....	p15
Article 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.....	p15
Article 14 - Coefficient d'Occupation des Sols.....	p 24

## Préambule

Les secteurs des « 5 Arpents et Champlé » sont classés en zone 1AU au Plan Local d'Urbanisme de VENNECY, et font l'objet d'une procédure d'aménagement de type ZAC créée le 05 avril 2007.

La zone 1AU est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future, principalement de l'habitat, ainsi qu'aux activités artisanales, de services, commerces et équipements publics, qui en sont le complément normal.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone proposant une mixité des formes d'habitat et l'accueil de nouvelles populations sur des réponses assurant la mixité sociale du quartier créé.

L'opération d'aménagement de la zone 1AU de Champlé et des Cinq Arpents obéit à des principes de composition repris dans le plan de zonage du PLU, identifiant 4 sous-secteurs :

- 1AUe destiné principalement à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- 1AUf destiné à accueillir principalement de l'habitat individuel en lots libres de faible densité,
- 1AUG destiné à accueillir principalement des constructions à vocation d'habitat dense, réalisées sous la forme de maisons individuelles ou de maisons individuelles groupées,
- 1AUp correspondant aux espaces publics majeurs de l'opération, notamment espaces verts.

Les prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères décrites ci-après viennent en complément des dispositions contenues dans le règlement du PLU de la commune de VENNECY.

Elles s'imposent aux acquéreurs de terrains dans le cadre du **Cahier des Charges de Cession des Terrains** annexé à l'acte de vente. Ce cahier des charges fait l'objet d'une approbation par le Maire à l'occasion de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC et lors de chaque cession. Il a fait l'objet de mesures de publicité lors des mesures de publicité développées pour le dossier de réalisation de la ZAC. Le présent C.P.A.P dispose d'un caractère réglementaire.

L'AMENAGEUR - Nexity Foncier Conseil - souhaite réaliser des opérations d'aménagement en adéquation avec la prise de conscience des défis climatiques et environnementaux actuels et les solutions qui s'imposent inévitablement aujourd'hui à chaque constructeur.

C'est pourquoi, par le règlement graphique joint à ce C.P.A.P, la possibilité est laissée à tout acquéreur de recourir à l'une des méthodes existantes la plus simple et efficace qu'est la construction bioclimatique. Cette démarche repose sur l'idée que la construction peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels, et en particulier du climat et de la topographie locale.

Les principes de base sont les suivants et sont donnés à titre indicatif:

- Capturer le rayonnement solaire
- Conserver l'énergie captée
- Diffuser et réguler la chaleur dans le logement
- Limiter les déperditions thermiques

Pour atteindre ces objectifs, la maison pourra être conçue en tenant compte du bon sens des anciens, ces conseils étant également donnés à titre indicatif:

- orienter les pièces principales vers le Sud et le Sud-Est afin de bénéficier du maximum d'ensoleillement l'hiver. Cette partie de la maison sera agrémentée d'une véranda pour créer un "effet de serre" en saison fraîche.
- planter des arbres caducs en façade Sud de l'édifice afin de bénéficier de l'ombre du feuillage l'été et des rayons du soleil en hiver
- recourir au relief et à la végétation pour se protéger des vents froids (en provenance du Nord et de l'Est dans nos régions)

- les pièces secondaires (garages, celliers) seront disposées au Nord afin de créer une zone tampon avec les pièces à vivre
- la façade Nord comportera le moins d'ouvertures possible
- la maison sera compacte plutôt qu'étalée afin de limiter les déperditions de chaleur et l'exposition aux vents froids
- l'isolation sera la plus complète possible (fenêtres, portes à double vitrage). Les ponts thermiques seront maîtrisés. On concevra un vide sanitaire et on l'isolera en périphérie.
- l'entrée principale sera protégée par un sas pour limiter l'entrée/sortie de l'air chaud ou froid, selon la saison, par le simple fait d'ouvrir la porte
- les matériaux de construction utilisés seront denses afin de bénéficier de leur inertie thermique et de leur capacité à accumuler la chaleur/fraîcheur interne

Les projets d'aménagement et de construction sont soumis en amont de l'instruction administrative du dossier d'autorisation, à l'avis de l'**architecte coordonnateur** de la ZAC et de l'AMENAGEUR – Nexity Foncier Conseil.

*Selon les dispositions inscrites au compromis de vente, les projets de permis de construire modificatifs et autres déclarations soumis à l'avis de l'architecte coordonnateur de la ZAC, sont à la charge du pétitionnaire.*

## RÉGLEMENT

### Définitions préalables :

Est appelé « **lot privatif** », une parcelle destinée à recevoir une construction à usage d'habitation individuelle.

Est appelé « **îlot** », une parcelle destinée à recevoir une ou plusieurs opérations groupées de maisons individuelles ou d'habitat individuel groupé.

### **Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU qui dispose :

« Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### 1.1 – Dispositions générales :

1.1.1 – Toute construction ne s'intégrant pas dans un schéma d'organisation d'ensemble du secteur.

1.1.2 – Les opérations d'ensemble (lotissement, ZAC...) à usage exclusif d'activités.

1.1.3 – Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, notamment celles à usage d'activité industrielle, entrepôt, dépôt, décharge

1.1.4 – Les constructions et installations classées ou non de quelque destination que ce soit entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone. Les extensions et les modifications des installations classées existantes, si elles sont de nature à aggraver les nuisances.

1.1.5 – Les constructions et installations à usage exclusif d'artisanat ou de commerce.

1.1.6 – Les bâtiments d'exploitation agricole.

1.1.7 – Les parc d'attraction.

1.1.8 – Les terrains de caravanage et les terrains de camping.

1.1.9 – Le stationnement des caravanes, mobil home et camping car non soumis à déclaration préalable.

1.1.10 – Les garages collectifs de caravane.

1.1.11 – Les parcs résidentiels de loisirs.

1.1.12 – Les habitations légères de loisir.

1.1.13 – Les carrières et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.

1.1.14 – Les dépôts de véhicules, de matériaux, matériels, déchets,... et autres dépôts.

1.1.15 – Les pylônes de hauteur supérieure à 10m.

1.1.16 – Les exhaussements et affouillements de sol, à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement de la zone, aux travaux de construction, à l'aménagement d'espaces publics, au recueil d'eaux de ruissellement, à la construction ou à l'installation de piscines ou aux travaux de construction et d'infrastructure.

1.1.17 – Les éoliennes.

1.2 – En complément des dispositions générales, sont interdites dans les secteurs 1AUe et 1AUp, les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### *1.2.1 – Dans le secteur 1AUe :*

\* Les constructions et installations à usage d'activités de commerces ou d'artisanat

#### *1.2.2 – Dans le secteur 1AUp :*

\* Les constructions, à l'exception des ouvrages publics, des ouvrages d'utilité publique ou d'intérêt collectif (transformateur électrique, abris pour poubelles, jeux d'enfants, ...)

\* Les travaux ayant pour objet de détruire un élément paysager identifié au PLU sans mesures compensatoires. »

## Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU qui dispose :

« Les occupations et utilisations du sol autorisées sous réserve du respect des dispositions suivantes :

### 2.1 – Dispositions générales :

2.1.1 – L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est autorisée sous réserve :

- \* de développer les principes de mixité des formes et des statuts d'occupation dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics, voiries, réseaux divers, espaces publics...
- \* de présenter des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et urbain.

En outre, toute occupation du sol :

- \* ne doit présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- \* doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement, avec les infrastructures publiques sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

2.1.2 – Les activités commerciales, artisanales et les services marchands et non marchands, sous réserve qu'ils ne comportent pas de danger ni d'inconvénients par rapport au caractère résidentiel de la zone, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

2.1.3 – Les constructions d'utilité publique ou ouvrages privés d'intérêt collectif sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement de la zone et de faible emprise (transformateur électrique, abris pour poubelles, jeux d'enfants...)

2.1.4 – Les garages en sous-sols sont autorisés sous réserve que l'évacuation des eaux soit assurée de façon permanente.

2.2 – En complément de ces dispositions générales, sont admises à des conditions particulières dans les secteurs 1AUe, 1AUf, 1AUg, 1AUh, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.2.1 – *Dans le secteur 1AUe :*

- \* les équipements collectifs, publics ou d'intérêt public ainsi que els logements de fonction liés à ces équipements, sous réserve d'être compatibles avec l'environnement et la vie de quartier et de ne pas créer de nuisance, notamment par rapport à l'habitat.
- \* les ouvrages d'utilité publique ou d'intérêt collectif (transformateur électrique, abris pour poubelles, jeux d'enfants ...) sous réserve d'être de faible emprise et nécessaires au fonctionnement du quartier notamment.

2.2.2 – *Dans les secteurs 1AUf et 1AUg :*

- \* les constructions à usage d'habitat individuel et leurs annexes accolées seront limitées à 1 logement par terrain.
- \* les annexes isolées seront limitées à une seule par habitation ; elles devront présenter une surface (SHOB) inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>, non affectée à un usage d'habitation, cette disposition n'incluant pas les piscines ou abris de jardin de moins de 12 m<sup>2</sup>.
- \* les piscines sous réserve d'être liées à une construction à usage principal d'habitation.
- \* les constructions à usage de services marchands ou non marchands, d'activités commerciales ou artisanales, sont autorisées sous réserves qu'elles respectent les caractéristiques architecturales définies pour les constructions à usage d'habitation, et que les besoins en stationnement soient assurés sur le terrain.

2.2.3 – *Dans le secteur 1AUh :*

- \* les équipements d'utilité publique ou les équipements collectifs d'intérêt public, sous réserve d'être compatibles avec l'environnement et la vie de quartier et ne devront pas créer de nuisances, notamment par rapport à la qualité paysagère du site ou la proximité de l'habitat.
- \* les aires de jeux. »

### Article 3 – Accès et voirie

Chaque « **lot privatif** » individuel à bâtir dispose sur son emprise d'un emplacement non clos localisé sur le règlement graphique dit « stationnement du midi » de surface minimale 6m x 5m. Cette plateforme, en sol compacté, peut recevoir un revêtement minéral.

Cet espace, non clos, permet ainsi l'accès et le stationnement de véhicules légers, sans avoir à pénétrer sur la parcelle par le biais d'un portail ou autre portillon.

Pour les « **îlots** », les accès seront à définir suivant le ou les plans de masse retenus : ils devront être localisés de façon judicieuse et surtout ne pas engendrer de gêne pour la tranquillité des résidents. Ils pourront être concentrés de manière à dégager des espaces en cour qui devront demeurer ouverts sur le domaine public.

### Article 4 – Desserte des terrains par les réseaux

#### 4.1. ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

Toute construction la nécessitant sera raccordée au réseau d'assainissement d'Eaux Usées réalisé par l'AMÉNAGEUR par l'intermédiaire de regards installés sur le domaine public au droit de chaque « **lot privatif** » ou « **îlot** ».

#### 4.2. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront rejetées au réseau collectif d'assainissement d'Eaux Pluviales réalisé par l'AMÉNAGEUR par un système de noues par l'intermédiaire de regards installés sur le domaine public au droit de chaque « **lot privatif** » ou « **îlot** ». Le raccordement à ce réseau doit être réalisé par des canalisations souterraines. L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée par un dispositif adapté au terrain et répondant à l'importance du projet. Les dispositions techniques doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux provenant de l'égout, c'est à dire depuis le domaine public.

#### 4.3. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou accueillant une activité économique sera raccordée au niveau de la distribution d'eau potable (AEP) réalisé par l'AMÉNAGEUR.

#### 4.4. ÉLECTRICITÉ ET GAZ

Sur les « **lots privatifs** », les coffrets techniques individuels EDF et GDF seront incorporés dans la haie privative.

#### 4.5. COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES

Toute opération de construction comportera un espace fermé et couvert suffisant, dédié au stockage des poubelles dévolues au ramassage des ordures ménagères non triées et au tri sélectif.

Il est requis un local par logement, ou un emplacement dédié au sein du garage ou local spécifique, apportant un supplément de surface, intégré au volume des locaux annexes.

Toutefois, **en maisons individuelles groupées**, les éventuelles parties communes de l'opération intégreront de façon spécifique la réponse la plus adaptée à cette obligation.

Ces locaux techniques ou emplacements devront figurer au plan de masse et paysager de l'opération.

En tout état de cause, les poubelles ne pourront pas être entreposées à l'extérieur de toute construction.

## Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU qui dispose :

« 5.1 – Terrains desservis par l'assainissement collectif :

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 – Terrains non desservis par l'assainissement collectif :

Sans objet. »

## Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le PLU dispose :

« *Dans le secteur 1AUg* : Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait.

*Dans les secteurs 1AUe et 1AUf* : Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer
- soit avec un retrait de 3m minimum de l'alignement.

Un retrait inférieur pourra être autorisé pour certains éléments mineurs de constructions tels que les vérandas...

Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines enterrées non couvertes pour lesquelles la distance de tout point de la construction le plus proche de la limite sera égale ou supérieure à 3m.

Lorsqu'une marge de recul est indiquée au plan de zonage, les constructions devront être implantées au-delà de cette marge.

Pour les équipements publics, ainsi que pour les ouvrages d'utilité publique ou d'intérêt collectif de faible emprise, aucune règle particulière n'est imposée au titre du présent article. »

### « Lots privés » :

Le règlement graphique définit pour chaque parcelle un polygone d'implantation destiné à recevoir la construction principale, ses annexes isolées ou accolées (garage, cellier, buanderie...) en liaison avec la construction principale (remise, atelier, loggias, galerie ainsi que piscines enterrées avec ses accessoires de sécurité...).

### Prescriptions spécifiques aux lots suivants :

*Site des 5 Arpents : lots 54 et 56*

Un polygone d'implantation obligatoire des annexes accolées est inscrit sur le règlement graphique.

En tout état de cause, les constructions isolées de SHOB inférieure à 10 m<sup>2</sup> doivent respecter un recul d'implantation minimum de 15 mètres vis-à-vis de l'alignement avec la voie principale de desserte du lot.

### « Ilots » :

Il n'est pas imposé de polygone d'implantation, de sorte à laisser au maître d'ouvrage la capacité de développer un projet optimum sur l'emprise foncière.

En tout état de cause, les constructions isolées de SHOB inférieure à 10 m<sup>2</sup> doivent respecter un recul d'implantation minimum de 15 mètres vis-à-vis de l'alignement avec la voie principale de desserte de l'ilot.



## Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le PLU dispose :

« Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, à l'exception des piscines enterrées et non couvertes.

Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, tout point de celle-ci doit être à une distance de 3m. Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation ainsi que les pointes de pignons ne sont pas à prendre en compte pour l'application de cet article.

Pour les équipements publics, ainsi que pour les ouvrages d'utilité publique ou d'intérêt collectif de faible emprise, aucune règle particulière n'est imposée au titre du présent article. »

### « Lots privatifs » :

Le règlement graphique définit pour chaque parcelle un polygone d'implantation destiné à recevoir la construction principale, ses annexes isolées ou accolées (garage, cellier, buanderie...) en liaison avec la construction principale (remise, atelier, loggias, galerie ainsi que piscines enterrées avec ses accessoires de sécurité...).

### Prescriptions spécifiques aux lots suivants :

*Site des 5 Arpents : lots 54 et 56*

Un polygone d'implantation obligatoire des annexes accolées est inscrit sur le règlement graphique.

### « Ilots » :

Il n'est pas imposé de polygone d'implantation, de sorte à laisser au maître d'ouvrage la capacité de développer un projet optimum sur l'emprise foncière.

## Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU qui dispose :

« Il n'est pas fixé de règles. »

## Article 9 – Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU qui dispose :

« Il n'est pas fixé de règles. »

## Article 10 – Hauteur maximum des constructions

Le PLU dispose :

« Dans les secteurs 1AUe, 1AUf et 1AUg :

*Dans le secteur 1AUe :*

\* les constructions doivent être inférieures à une hauteur maximale fixée à 11 mètres au faîtage au dessus du terrain naturel.

*Dans les secteurs 1AUf et 1AUg :*

\* la hauteur des constructions à usage principal d'habitation ne pourra excéder 11 mètres au faîtage. Ces constructions seront :

- à rez de chaussée + combles
- ou à rez de chaussée + 1 étage + combles

\* la hauteur des annexes isolées n'excèdera pas 7 mètres au faitage en cas de toiture à 2 pans, 3 mètres en cas de toiture à 1 pan. »

Les constructions de plain-pied et les maisons basses avec faible hauteur à l'égout de toit sont autorisées.

Prescriptions spécifiques aux lots suivants :

*Site de Champlé : lots 21, 22, 23, 24, 25, 26*

*Site des 5 Arpents : lots 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61*

Les constructions seront au maximum à 2 niveaux hors sol : RDC + combles aménagées ou non.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8.50 m.

## **Article 11 – Aspect extérieur**

### 11.1. GÉNÉRALITÉS

L'architecture générale des constructions devra s'inspirer de l'architecture traditionnelle locale de l'Orléanais. Toute architecture étrangère à la région est proscrite.

Les constructions conçues par des hommes de l'Art (architectes) d'architectures contemporaines sont autorisées.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à la zone AUe (équipements publics ou d'intérêt collectif).

### 11.2. ADAPTATION AU SOL

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet : les constructions doivent coller au maximum à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions. En particulier les remblais de terrains périphériques à la construction et formant « taupinières » sont interdits. Le niveau du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être situé à plus de 0.40 mètres du niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade de celles-ci ou du niveau de l'axe de la route dans le terrain où est implantée la construction est en contrebas de la route.

### 11.3. VOLUMES

La volumétrie des bâtiments est à concevoir pour permettre d'éventuelles évolutions (notamment en matière d'extension) futures du bâti.

Sur au moins une des façades vue du domaine public, les volumes construits marqueront, par section maximale de 15 mètres linéaires de construction, soit un décrochement de façade d'au moins 0,50m, soit un décrochement de toiture d'au moins 0,30m, soit les deux.

### 11.4 TOITURES

#### *11.4.1 - Matériaux*

Les toitures de toute construction de SHOB supérieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> seront couvertes :

- soit en tuiles plates terre cuite de ton brun avec un minimum de 22 tuiles au m<sup>2</sup>,
- soit en ardoises rectangulaires naturelles ou artificielles de teinte ardoise, de dimension maximale 40x24 cm

Les toitures des annexes isolées ou accolées de SHOB inférieure à 12 m<sup>2</sup> telles que les vérandas, les auvents et marquises ou les abris de jardin, par exemple, pourront recevoir un autre type de couverture à l'exclusion des tôles ondulées ou plaques ondulées.

Les annexes accolées ou isolées de SHOB supérieure à 12 m<sup>2</sup> mettront en œuvre les matériaux requis pour la construction principale.

Pour l'application de cet article, des dispositions différentes pourront être retenues pour des projets d'architecture contemporaine et l'utilisation de panneaux solaires.

#### 11.4.2 - Pentes des toitures

Les toitures des constructions principales doivent avoir une pente d'au moins 35°.

Les volumes accolés au volume principal de l'habitation, présentant un seul pan de toiture, respecteront une pente de 35° minimum et de 45° maximum.

Les annexes isolées ou accolées de SHOB inférieure à 10 m<sup>2</sup> telles que les auvents, les marquises, les vérandas ou les abris de jardin, par exemple, pourront avoir une pente de toiture inférieure avec un minimum de 12°.

Les annexes de SHOB supérieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>, recevront une toiture à deux pentes d'au moins 35° et mettront en œuvre les matériaux requis pour la construction principale. La toiture à deux pentes des annexes accolées respectera la même pente que celle du volume principal de la construction.

Les croupes de toiture sont interdites.

Le débordement des toitures en égout de toit (au droit des façades) devra être au maximum de 0,40m. Un débordement plus important pourra être autorisé en cas de création d'une avancée de toit formant porche mais également dans l'esprit de la création d'un « brise-soleil », dans un souci de bioclimatisme.

Le débordement latéral des toitures en rives de toit, au droit des pignons, sera au maximum de 0.10 mètres ; un débordement plus important, limité au volume de la construction, pourra être autorisé en cas de création d'une loggia ou d'un balcon encastré.

Pour l'application de cet article, des dispositions différentes pourront être retenues pour des projets d'architecture contemporaine et l'utilisation de panneaux solaires. Ces derniers devront suivre la direction du pan de la toiture et y être encastrés.

#### 11.4.3 - Les châssis de toiture

Les châssis de toit sont autorisés.

#### 11.4.4 - Les gouttières

Elles seront du type havraise ou nantaise pour les couvertures en ardoise, pendantes pour les couvertures en tuiles.

Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières en PVC sont autorisées à la condition qu'elles soient de ton sable ou gris.

#### 11.4.5 - Les souches de cheminée :

Le corps de la souche de cheminée présentera un aspect enduit ou à briques vues et elle sera couronnée d'une corniche en saillie présentant un aspect maçonné ou en briques sur 3 à 4 rangs.

#### 11.4.6 - Sens de faitage :

Prescriptions spécifiques aux lots suivants :

Site des 5 Arpents : lots 54, 55, 56

Le sens de faitage des toitures pour ces 3 lots est imposé à l'acquéreur et inscrit au règlement graphique

### 11.5. COMPOSITION DES FAÇADES

Les matériaux constitutifs de la maçonnerie autres que le bois, la brique pleine ou de parement, la pierre (restituée ou non) et le béton façon pierre doivent être enduits.

Les matériaux de parement ou de couverture étrangers à la région ne seront pas acceptés (tôles ondulées métalliques et fibros, fausses pierres ou faux pans de bois en matériaux de synthèse, vêtue PVC,...)

Les clins de bois réalisés en bois dur ou étuvé à cœur, prévus pour résister aux intempéries, pourront être conservés en l'état sans revêtement de finition permettant un vieillissement naturel.

La mise en œuvre de bardages constitués de plaques en bois bakéliné sont également envisageables sur des constructions relevant d'architecture contemporaine.

Les soubassements des façades des constructions de plain-pied ou de hauteur à l'égout de toit inférieure à 3 mètres devront être marqués avec une façon d'enduit différente sur au moins 30 cm de hauteur.

Les marquages d'entrée sont autorisés sous réserve qu'ils ne confèrent pas à la façade un caractère grandiloquent, monumental ou fantaisiste incompatible avec la sobriété caractéristique de l'architecture locale.

#### 1.5.1 - Les enduits

Les enduits seront de ton sable avec une préférence pour les sables blonds, rosés ou ocrés.

Ils seront de finition grattée fin, grésée ou talochée.

Les briques de parement ou utilisés en accessoires divers et laissées apparentes seront de ton rouge vieilli, rouge "Sologne" flammé ou non, rouge-orangé, jaune pâle,...

Le blanc pur n'est pas autorisé pour le revêtement des façades.

#### 11.5.2 - Encadrement des baies des constructions d'architecture traditionnelle

Pour les façades sur rue des constructions de plain-pied ou de hauteur à l'égout de toit inférieure à 3 mètres, le linteau et l'appui de fenêtre seront en brique pleine ou en pierre. Pour les constructions en bois, ils pourront être en bois.

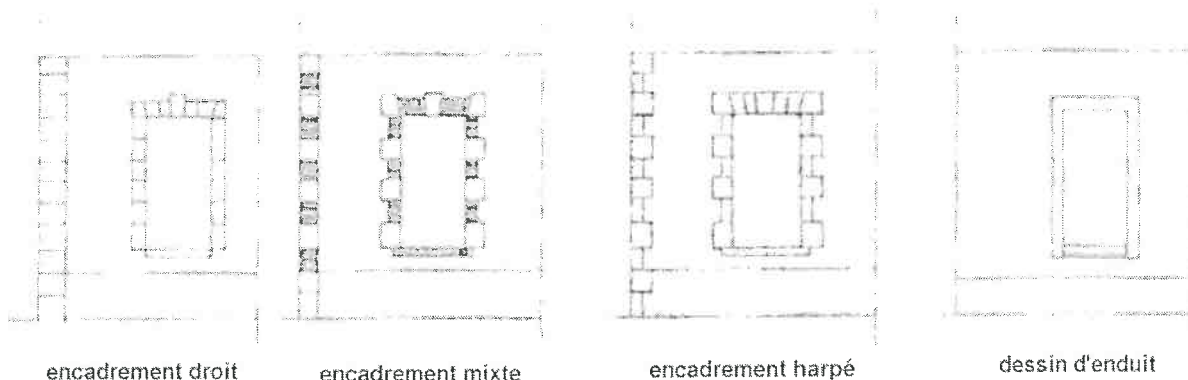
Pour les façades sur rue des autres constructions, les baies devront a minima présenter:

- soit un encadrement périphérique complet avec dessin d'enduit ;
- soit le linteau et l'appui de fenêtre en brique pleine ou en pierre ; le bois n'étant autorisé que pour les constructions en bois.

Ces dispositions ne concernent pas les châssis de toit, les lucarnes, les baies des constructions annexes, et/ou d'une surface inférieure à 0.60 m<sup>2</sup>, les ouvertures des pièces de service, les portes de garage.

Les appuis, linteaux et jambages de baies pourront être réalisés en brique pleine, en pierre ou en béton façon pierre, à l'exception des baies dont l'encadrement est un dessin d'enduit.

Pour l'application de cet article, des dispositions différentes pourront être retenues pour des projets d'architecture contemporaine.



## 11.6. OUVERTURES ET MENUISERIES

### 11.6.1 - Généralités

Les percements de façades seront organisés dans un souci d'unité et de hiérarchie n'excluant pas la diversité. D'une manière générale et en particulier sur une même façade, une harmonie des types d'ouvertures et de menuiseries ainsi que de leur organisation sera exigée. Ainsi, pour les façades sur rue, les baies de l'étage devront être axées sur celles du rez-de-chaussée.

Pour les constructions de plain-pied ou de hauteur à l'égout de toit inférieure à 3 mètres, les baies principales des façades sur rue (hors porte de garage, baies de service et baies de surface < 0.60m<sup>2</sup>) devront être agrémentées de volets battants.

Les coffrets des volets roulants devront être encastrés dans les linteaux. Ils ne doivent pas être visibles en façade.

Les châssis de toit devront être encastrés dans la couverture.

Pour l'application du présent article, des dispositions différentes pourront être retenues pour des projets d'architecture contemporaine.

#### *11.6.2 - Les proportions et dimensions*

Les ouvertures seront en majorité plus hautes que larges. Les linteaux de baies seront droits ou en arc surbaissé.

Le linteau cintré pourra être toléré pour le marquage d'une ouverture particulière (exemple : porte d'entrée).

Les grandes baies de proportions différentes, supérieure à 6 m<sup>2</sup>, pourront être exceptionnellement autorisées.

Les ouvertures sur pièces non principales ou de service (garage, cellier, cuisine, salles de bains, WC, abris de jardins, vérandas, ... etc.) pourront être de proportions différentes.

Les ouvertures circulaires ou semi-circulaires sont autorisées si de dimensions réduites (exemple: oeil de boeuf ou demi-lune).

#### *11.6.3 - Le choix des couleurs*

Les façades doivent présenter un aspect harmonieux, les tons trop criards sont interdits.

L'harmonie n'oblige pas forcément à la neutralité. Une même façade ne recevra pas plus de 2 teintes différentes d'enduit.

Les bardages de clins de bois et les ossatures en bois de type colombages seront peints ou lasurés de couleur.

Les clins de bois réalisés en bois dur ou étuvé à cœur, prévus pour résister aux intempéries, pourront être conservés en l'état sans revêtement de finition permettant un vieillissement naturel.

Les menuiseries extérieures en bois (fenêtres et portes fenêtres, volets, porte de garage) seront peintes ou lasurées : les ferrures et barres des volets battants seront de teinte identique à celle du corps de volet, ou noires, ou blanches.

La teinte de la porte d'entrée pourra être différente de celle des menuiseries et volets.

Dans le cas d'emploi de menuiseries en aluminium, en acier ou en PVC, la finition sera, pour des questions de vieillissement, laquée en usine au détriment d'une peinture appliquée sur site.

#### *11.6.4 - Les lucarnes*

Sur une même façade, les lucarnes respecteront entre elles une distance minimale de 3.00 mètres et seront écartées des angles de façade d'au moins 1.00 mètre (distances calculées depuis le nu extérieur des jambages).

Pour toutes lucarnes, les tuiles de rives de toiture seront sciées et scellées sans retombée sur fronton.

Elles seront impérativement implantées dans l'axe des baies ou des trumeaux du rez-de-chaussée.

Les lucarnes recevront une toiture à 2 ou 3 pans de pente voisine de celle de leur toiture d'assise.

Pour les constructions de type bioclimatique, mettant en œuvre des procédés d'éco-construction visant clairement à diminuer les consommations d'énergies (de type brise-soleil...), les lucarnes dites « rampantes » ou « chien assis » pourront être autorisées.

## 11.8. ANNEXES

L'architecture des annexes sera généralement de même nature que l'habitation principale, tant en matériaux de façades ou de couverture, que de percements,...

Dans le cas où les annexes seraient du type standardisé en bois, elles devront être intégrées à une composition paysagère (haies hautes et denses, boisement, pergolas et treilles...).

En aucun cas les annexes construites en métal, tôles ou autres procédés de synthèse ne sont acceptées, tout comme toute auto-construction en matériaux de récupération, grillages et autres éléments rouillés et délabrés.

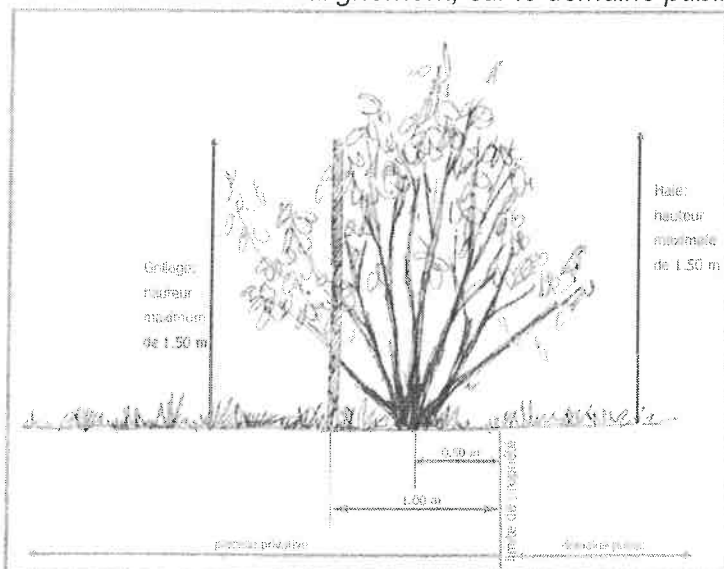
## 11.9. CLÔTURES

Il est rappelé que l'édification de toute clôture est facultative.

Lorsqu'elle n'est pas prévue au Permis de Construire initial, le projet de clôture fera l'objet d'une déclaration, elle-même soumise à l'avis de l'architecte-coordonnateur de la ZAC.

Les plaques béton semi-enterrées dites anti-lapins, posées en pied des clôtures sont autorisées avec une hauteur maximale hors sol de 0.15 m.

### 11.9.1 - Les clôtures à l'alignement, sur le domaine public



- Elles seront constituées de haies végétales pouvant dissimuler un grillage par piquets métalliques implanté à 1 m en retrait de la limite de propriété, côté domaine privé.

- Le grillage et les piquets métalliques le maintenant seront de couleur vert sombre.

- La hauteur de la haie est limitée à 1.50 m (cote prise au milieu de la façade avec pour les terrains en pente, une tolérance de plus ou moins 0.20 m). Le grillage sera d'une hauteur maximale de 1.50m.

- Lorsque le plan réglementaire permet ou impose l'implantation de la construction principale sur la limite sur rue, les clôtures, si elles existent, seront implantées uniquement sur les limites non bâties.

### 11.9.2 - Les clôtures donnant sur un espace public aménagé en espace vert

- Lorsque l'espace public à l'alignement est un espace vert aménagé dans le cadre de l'opération d'ensemble, la clôture à l'alignement pourra être matérialisée par une clôture en grillage de hauteur maximum d'1.50 m.

- Le grillage et les piquets métalliques le maintenant seront de couleur vert sombre.

### 11.9.3 - Les clôtures en limite séparatives

- Les clôtures en grillage en limites séparatives ne dépasseront pas 1.50 m.

- Les clôtures végétales pourront atteindre 1.80 m.

- Le grillage et les piquets métalliques le maintenant seront de couleur vert sombre.

### 11.9.4 - Clôtures et haies champêtres

Le règlement graphique fait apparaître des linéaires de plantations de type haies champêtre à réaliser obligatoirement en fond de certains lots. De plus, un grillage de couleur vert sombre, dont la hauteur ne dépassera pas 1.50m, pourra être implanté comme indiqué au règlement graphique :

- sur la limite de propriété lorsque la clôture donne sur le domaine privé,

- en retrait de 1m côté domaine privé par rapport à la limite de propriété lorsque la clôture donne sur le domaine public.

### 11.9.5 - Clôture et stationnement

Pour toute construction à usage d'habitation individuelle, la clôture sur rue préservera un espace ouvert sur la rue, permettant le stationnement hors du domaine public dit « stationnement du midi » de 6m x 5m.

L'implantation des clôtures est indiquée sur le règlement graphique de la ZAC.

### 11.9.5 - Portails et portillons

Les portails ou autres portillons ne pourront être installés qu'en dehors de la surface du stationnement de midi à l'intérieur des lots, et non en limite sur le domaine public. Ils seront d'une hauteur comprise entre 1.50m et 1.80m.

L'installation des portails donnant accès au garage devra permettre l'ouverture totale des deux battants.

Des dispositions différentes peuvent être retenues pour les ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

## Article 12 – Stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 : « **Lots privatifs** » recevant de l'habitat individuel pur :

Le stationnement du midi :

Chaque ACQUÉREUR devra aménager au droit de son accès charretier, une aire non close permettant le stationnement de 2 véhicules hors de l'emprise publique. Elles auront pour dimension 6 m de largeur sur 5 m de profondeur.

12.3 Pour le secteur AUf :

Le PLU dispose : « Pour les constructions à usage d'habitations individuelles, il est exigé au minimum 3 places de stationnement par logement aménagées sur le terrain. Ce nombre comprend une aire de stationnement non close, réalisée à l'entrée du terrain et permettant le stationnement d'au moins deux véhicules en dehors des voies publiques. Cette aire de stationnement est dite « stationnement du midi ».

12.4 Pour le secteur AUg :

Pour les constructions à usage d'habitations individuelles, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement aménagées sur le terrain. Ces 2 places devront être assurées sur l'aire de stationnement non close en dehors des voies publiques, dite « stationnement du midi ».

12.4 Pour les « **îlots** » recevant de l'habitat individuel groupé :

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement aménagées dans l'emprise foncière de l'opération, dont une est à situer au droit ou à proximité immédiate de l'entrée de l'habitation au titre du « stationnement du midi ».

12.5 Activités économiques et équipements publics

Les besoins en stationnement liés à l'activité seront assurés en dehors du domaine public.

## Article 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

### 13.1. ESPACES LIBRES

#### *Espaces collectifs privatifs*

Les surfaces libres de toute construction ou d'aires de stationnement doivent être traitées en espace vert d'agrément et ne peuvent être utilisées pour des dépôts même à titre provisoire.

#### *Espaces privatifs non collectifs*

Des arbres tige ou en cépées seront plantés à raison d'au moins un arbre pour 250 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction.

Pour les « **îlots** », un projet de plantation devra être joint à toute demande d'occupation du sol.

### 13.2. AIRES DE STATIONNEMENT COLLECTIVES

#### *Aires de stationnement collectives pour les visiteurs notamment :*

En vue d'améliorer la qualité des programmes et de favoriser la mise en valeur des espaces verts, les aires de stationnement concentrées (et non linéaires de rue) de plus de 250 m<sup>2</sup> doivent faire l'objet d'un plan d'ensemble annexé aux demandes d'autorisation. Un traitement particulier doit être prévu de manière à dissimuler les aires de stationnement à la vue depuis les espaces publics ou privés ouverts au public.

### 13.3 PLANTATIONS

Tout projet de construction doit proposer un projet de paysagement respectant les principes fondamentaux qui sont :

- Choix d'essences végétales adaptées à la texture et à la structure du sol en place
- Choix d'essences végétales adaptées au climat de la commune
- Choix d'essences végétales s'harmonisant avec le paysage commun de Vennecy.
- Choix d'essences végétales correspondant dans leurs intérêts et leurs besoins en entretien au mode de vie et au temps que le propriétaire peut y consacrer.

#### **Rappel du code civil :**

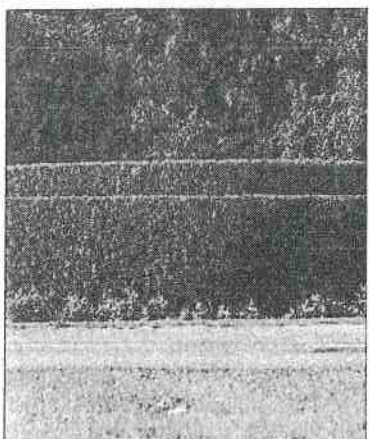
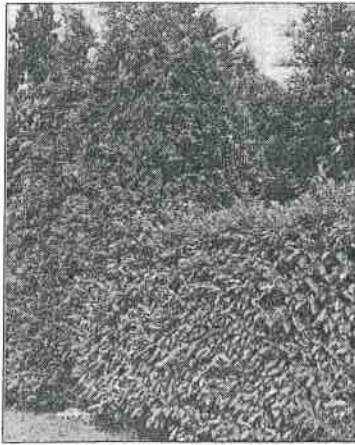
Toute végétation de plus de 2m de hauteur doit être plantée à 2m minimum de la limite de propriété. Toute végétation inférieure à 2m sera plantée à 50cm minimum de la limite de propriété.

Le paysagisme est l'art d'adapter un espace correspondant à la personnalité de l'utilisateur, en conciliant ses besoins et ses attentes, avec les spécificités du terrain et du climat, et avec le temps qu'il peut consacrer à l'entretien du jardin.

Le paysagement de la parcelle développera une bonne symbiose entre le bâti et la végétation. Cette intégration est importante sur la parcelle mais également avec les autres terrains, l'urbanisation et le paysage existant. La volonté de participer à une ambiance cohérente du quartier mais également sur la silhouette du village dans son ensemble rend le paysage harmonieux et convivial.

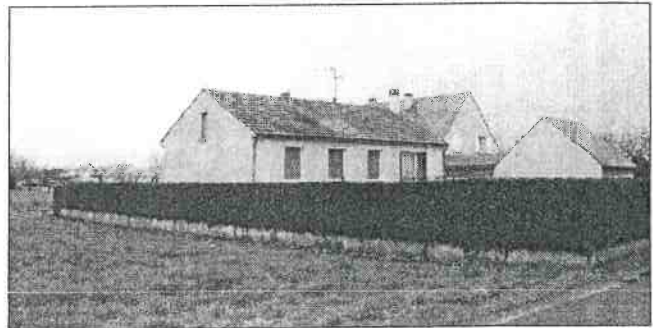


## 13.3.1 LES HAIES

**Cas particulier des haies de conifères :**

En raison de leur forte croissance, et du manque d'intégration de ce genre de plantation avec le paysage, les haies ne doivent en aucun cas être composées de conifères comme ceux cités ci-dessous (liste non exhaustive) :

- *Thuja plicata* 'Atrovirens'
- *Thuja occidentalis*
- *Taxus baccata*
- *Cupressocyparis leylandii*
- *Chamaecyparis lawsoniana*



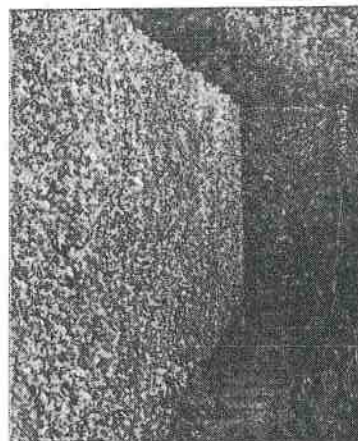
Exemple de haie/mur sombre en thuya : Absence d'intégration paysagère

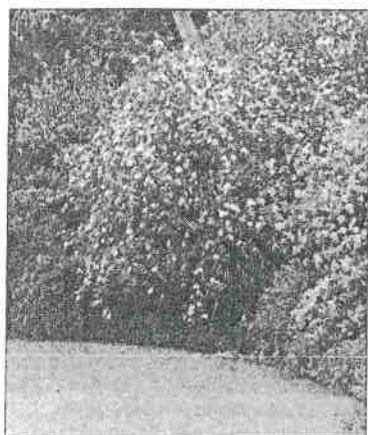
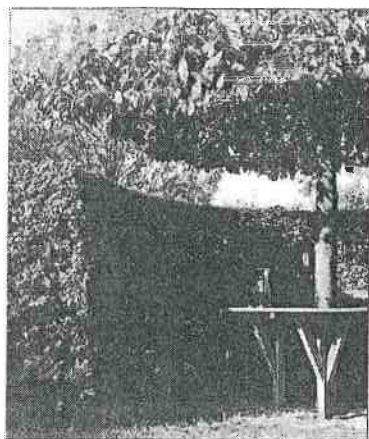
**Cas particulier des haies monospécifiques :**

Une haie est dite mono-spécifique lorsqu'elle est composée d'une seule espèce végétale.

D'une manière générale il conviendra d'éviter la plantation de ce type de haie. En effet lorsqu'elles sont atteintes par une maladie il devient très difficile de la "sauver".

Néanmoins une haie composée exclusivement de charmilles ou de hêtres s'intégrera bien dans le paysage général.





Tout d'abord les haies ne sont pas obligatoires sauf celle figurant sur le plan de zonage.

Généralement une haie a pour but de matérialiser la limite parcellaire. Or cette démarche ne doit pas être la plus importante quant à son choix d'implantation. En effet une haie sert à protéger des vents dominants, des regards, des animaux domestiques des voisins..., mais avant tout elle compose, elle structure le jardin.

Une haie peut être implantée en recul, dans l'alignement des façades pour dégager l'espace coté rue...

Le rôle principal d'une haie est celui de « barrière », mais elle sert également de gîte et de couvert pour les animaux (insectes, oiseaux...). En composant une haie avec des arbustes aux intérêts multiples (couleur, texture, taille des feuillages persistants ou caducs, coloration automnale, bois de couleurs, floraisons...) l'usager profitera d'un spectacle évolutif au fil des saisons.

#### Cas particulier des haies persistantes :

Les haies composées exclusivement de plantes au feuillage persistant sont interdites en façades et en limites séparatives. Les végétaux de ce type sont autorisés s'ils sont inclus dans des proportions raisonnables dans des haies composées majoritairement d'arbustes à feuillages caducs.

#### Linéaires de plantations à réaliser en façade de lot – type haie fleurie :

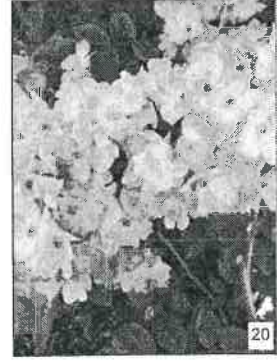
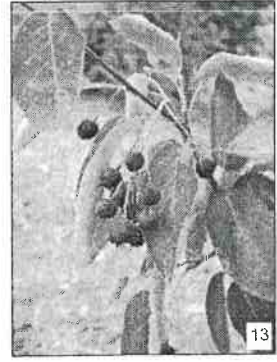
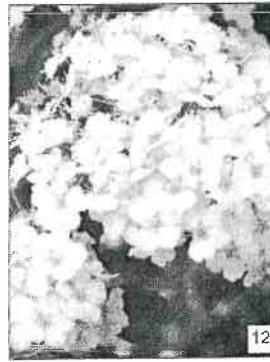
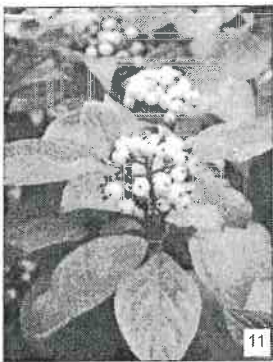
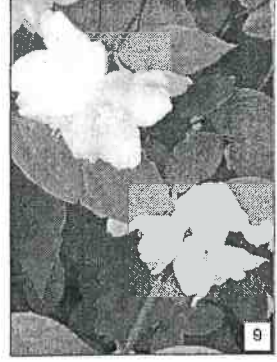
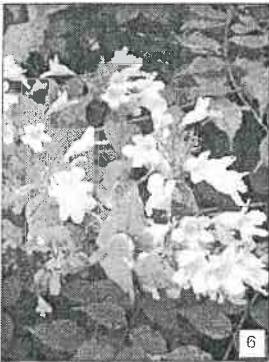
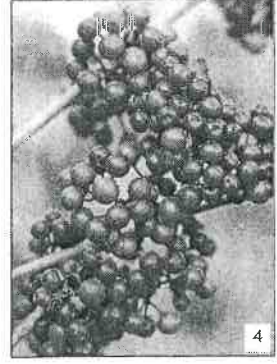
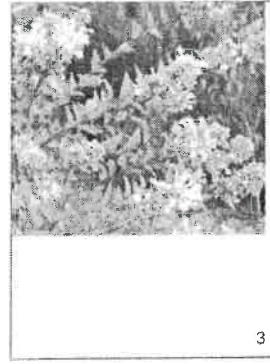
Les haies figurant au plan de zonage ne sont pas obligatoires. Si l'acquéreur souhaite en planter, elles doivent être composées d'essences variées suivant la liste des végétaux ci-dessous (liste non exhaustive) :

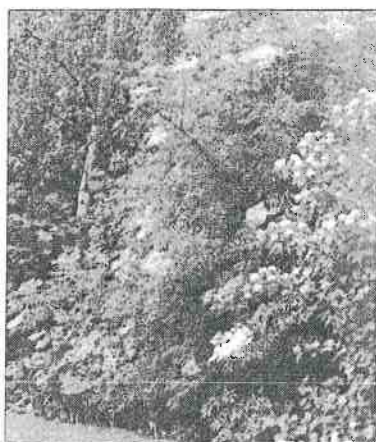
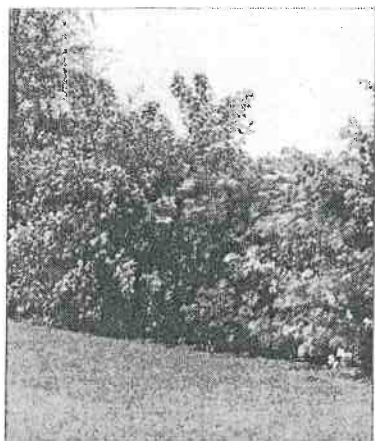
##### Arbustes à feuillage caduc :

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| 1- Abelia grandiflora      | 2- Spiraea thunbergii                   |
| 3- Abelia Chinensis        | 4- Callicarpa bordinerie<br>'Profusion' |
| 5- Spiraea arguta          | 6- Kolkwitzia amabilis                  |
| 7- Ribes sanguineum        | 8- Spiraea billardii                    |
| 9- Philadelphus coronarius | 10- Deutzia Lemoinei                    |
| 11- Cornus alba 'Sibirica' | 12- Spiraea x vanhouttei                |
| 13- Amelanchier canadensis | 14- Rosa rugosa var alba                |
| 15- Rosa 'Rush'            | 16- Rosa 'Agnès'                        |
| 17- Rosa 'Mutalis'         | 18- Rosa 'Belle Poitevine'              |
| 19- Rosa 'Canaris Bird'    | 20- Rosa 'Ballerina'                    |

##### Arbustes à feuillage persistant :

- |                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| 21- Lonicera nitida       | 22- Euonymus japonicus  |
| 23- Viburnum tinus        | 24- Buxus sempervirens  |
| 25- Prunus lusitanica     | 26- Ligustrum vulgare   |
| 27- Viburnum x 'Pragense' | 28- Viburnum burkwoodii |





Elle sera maintenue à une hauteur de 1,60m en façade.  
Afin d'avoir un résultat séduisant dans le temps, la plantation se fera par groupe de 2 à 3 individus. Ainsi les différences de vitesses de croissances ne viendront pas nuire à la qualité de l'expression des espèces retenues.

La plantation se fera suivant un pas régulier compris entre 0,80m et 1,20m afin de garantir la bonne cohésion de l'ensemble.

### Linéaires de plantations à réaliser en fonds de lot

#### – type haie champêtre :

Les haies champêtres en fond de lots figurant au plan de zonage sont obligatoires.

Elles doivent être composées d'essences variées de typologie locale qui tiennent compte de la nature des sols et du paysage environnant.

La liste des végétaux ci-dessous n'est pas exhaustive :

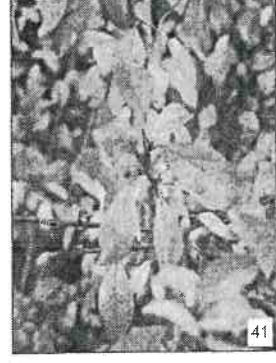
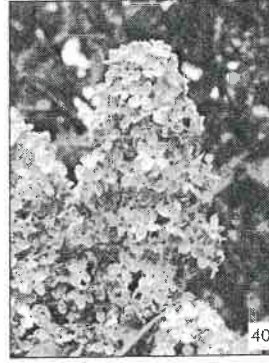
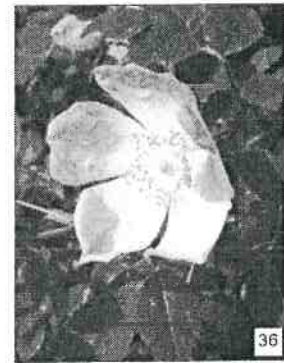
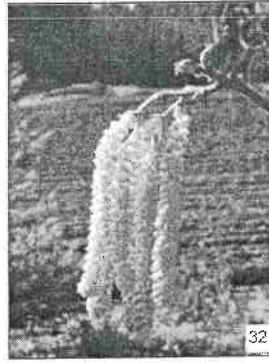
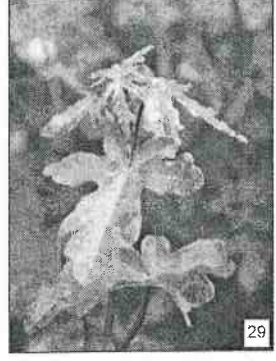
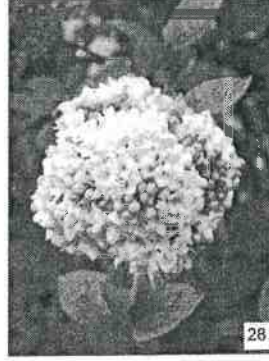
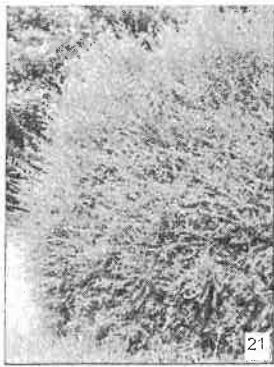
- |                         |                               |
|-------------------------|-------------------------------|
| 29- Acer campestre      | 13- Amelanchier canadensis    |
| 24- Buxus sempervirens  | 30- Carpinus betulus          |
| 31- Cornus mas          | 32- Corylus avellana          |
| 33- Euonymus europaeus- | 34- Ilex aquifolium           |
| 26- Ligustrum vulgare   | 35- Prunus padus              |
| 36- Rosa canina         | 37- Rhamnus alaternus         |
| 38- Sambucus nigra      | 39- Symphoricarpos chenaultii |
| 40- Syringa vulgaris    | 41- Prunus spinosa            |
| 42- Viburnum lantana    |                               |

### Traitement du pied des haies

Afin de réduire l'entretien du sol au pied de la haie, mais également de conserver une certaine humidité (fraîcheur) il est conseillé de "pailler" la haie. Ce paillage peut être composé de toile synthétique tissées, toile biodégradable, pailles, fougères, paillettes de chanvre ou de lin...

Aujourd'hui bon nombre de matériaux sont à la disposition des jardiniers.

Un autre moyen pour limiter le développement de l'herbe que nous appelons mauvaise consiste en la plantation de plantes vivaces ou annuelles couvre-sol. Ainsi le pied de la haie sera animé par les floraisons ou/et les feuillages de ces plantes.



### 13.3.2 ESPACES LIBRES À L'INTERIEUR DES LOTS PRIVATIFS ET ILOTS



Les conifères à grand et moyen développements sont à éviter. La végétation présente à Vennecy comporte assez peu d'arbres de ce type. Ils sont généralement assez volumineux et ils ne sont pas en adéquation avec la surface des parcelles de la zac.

Les arbres permettent d'apporter de l'ombrage, ils structurent le jardin et ils participent à la bonne intégration des bâtiments dans la silhouette générale du village.

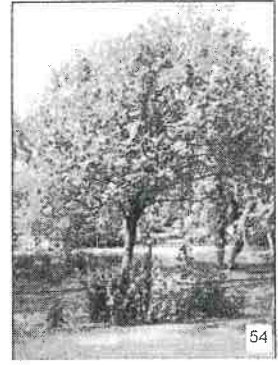
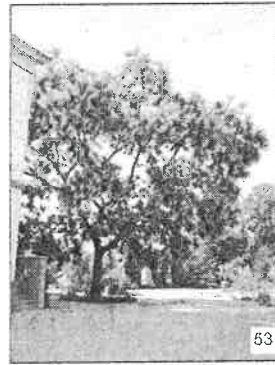
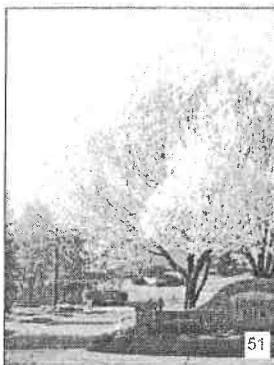
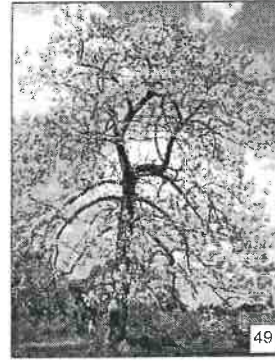
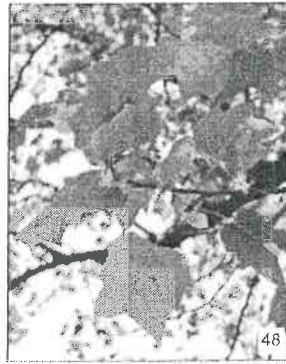
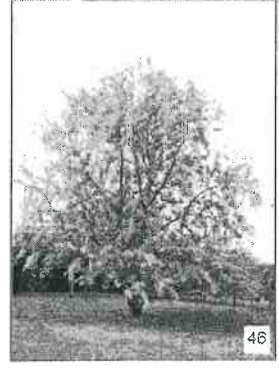
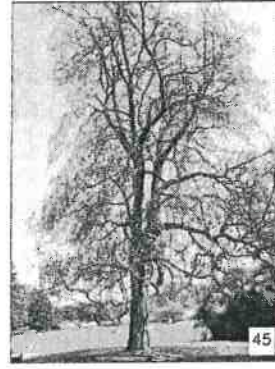
Ils doivent être choisis en fonction des besoins de l'utilisateur mais avant tout pour leurs caractéristiques biologiques en adéquations avec le sol et le climat.

Il conviendra également de les choisir en fonction de leur développement et de leur taille finale.

Les feuillages caducs et les couleurs vertes dans toutes les nuances s'intégreront mieux au paysage. En "jouant" avec des intérêts divers comme la couleur et les caractéristiques des écorces, la floraison et la fructification, les colorations des feuillages au printemps, en été et en automne, le jardin et le paysage du quartier seront en harmonie.

La liste des végétaux ci-dessous n'est pas exhaustive :

- |                                     |                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| 29- Acer campestre                  | 30- Carpinus betulus             |
| 43- Acer pseudoplatanus             | 44- Ulmus resista                |
| 45- Catalpa speciosa                | 46- Elaeagnus angustifolia       |
| 47- Koelreuteria paniculata         | 48- Liriodendron tulipifera      |
| 49- Paulownia tomentosa             | 50- Prunus sargentii             |
| 51- Pyrus calleryana                | 52- Quercus pedunculata          |
| 53- Sophora japonica                | 54- Sorbus aria                  |
| 55- Fraxinus excelsior              | 56- Betula utilis 'Jacquemontii' |
| 57- Gleditsia triacanthos 'Inermis' |                                  |
| 58- Zelkova serrata                 |                                  |



## Article 14 – Coefficient d’Occupation du Sol

Le PLU dispose :

« - **Dans la zone 1AU**, à l’exception de ses secteurs :

Le coefficient d’occupation du sol applicable est fixé à 0.3.

- **Dans le secteur 1AUe** :

Le coefficient d’occupation du sol applicable est fixé à 0.6.

- **Dans le secteur 1AUf** :

Le coefficient d’occupation du sol applicable est fixé à 0.3.

- **Dans le secteur 1AUg** :

Le coefficient d’occupation du sol applicable est fixé à 0.4.

- **Dans le secteur 1 AUp** :

Il n’est pas fixé de COS. »