

CPUAP

Cahier des Prescriptions Urbaines,  
Architecturales et Paysagères



Mairie  
13, rue de Neuville  
45 760 Vennecey

Tél. : 02 38 75 01 46  
Fax. : 02 38 75 09 27



2, rue Albert 1er  
45000 Orléans

Tél. : 02 38 56 97 97

|                   |   |
|-------------------|---|
| « Avertissement » | 4 |
| Preamble          | 5 |

## **1- LES PRESCRIPTIONS URBAINES**

|   |    |
|---|----|
| Article I.01 – Accès et voirie  | 12 |
| Article I.02 – Desserte des terrains par les réseaux                                      | 13 |
| Article I.03 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | 14 |
| Article I.04 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives         | 15 |
| Article I.05 – Hauteur des constructions  | 16 |
| Article I.06 – Stationnement  | 17 |

## **2- LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

|  |    |
|--|----|
| Article 2.01 – Généralités               | 20 |
| Article 2.02 – Adaptation au sol         | 21 |
| Article 2.03 – Toitures                  | 22 |
| Article 2.04 – Composition des façades   | 24 |
| Article 2.05 – Ouvertures et menuiseries | 26 |
| Article 2.06 – Annexes                   | 28 |

## **3- LES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES**

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Article 3.01 – Clôtures            | 30 |
| Article 3.02 – Plantations         | 36 |
| Article 3.03 – Herbiers            | 40 |
| Article 3.04 – Espaces disponibles | 45 |

## **4- LES PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES AUX ILOTS**

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Article 4.01 – Stationnement | 49 |
|------------------------------|----|



## PRÉAMBULE

Le secteur des « 5 Arpents » est classé en zone 1AU au Plan Local d'Urbanisme de VENNECY, et fait l'objet d'une procédure d'aménagement de type ZAC créée le 05 avril 2007, au même titre que le site de Champilé.

La zone 1AU est une zone, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future, principalement de l'habitat, 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.



**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 la commune de Vennecy. Le présent CPUAP dispose d'un caractère réglementaire.

L'AMENAGEUR - Nexity - 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 CPAUP, la possibilité est laissée à tout acquéreur de recourir à 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 :

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

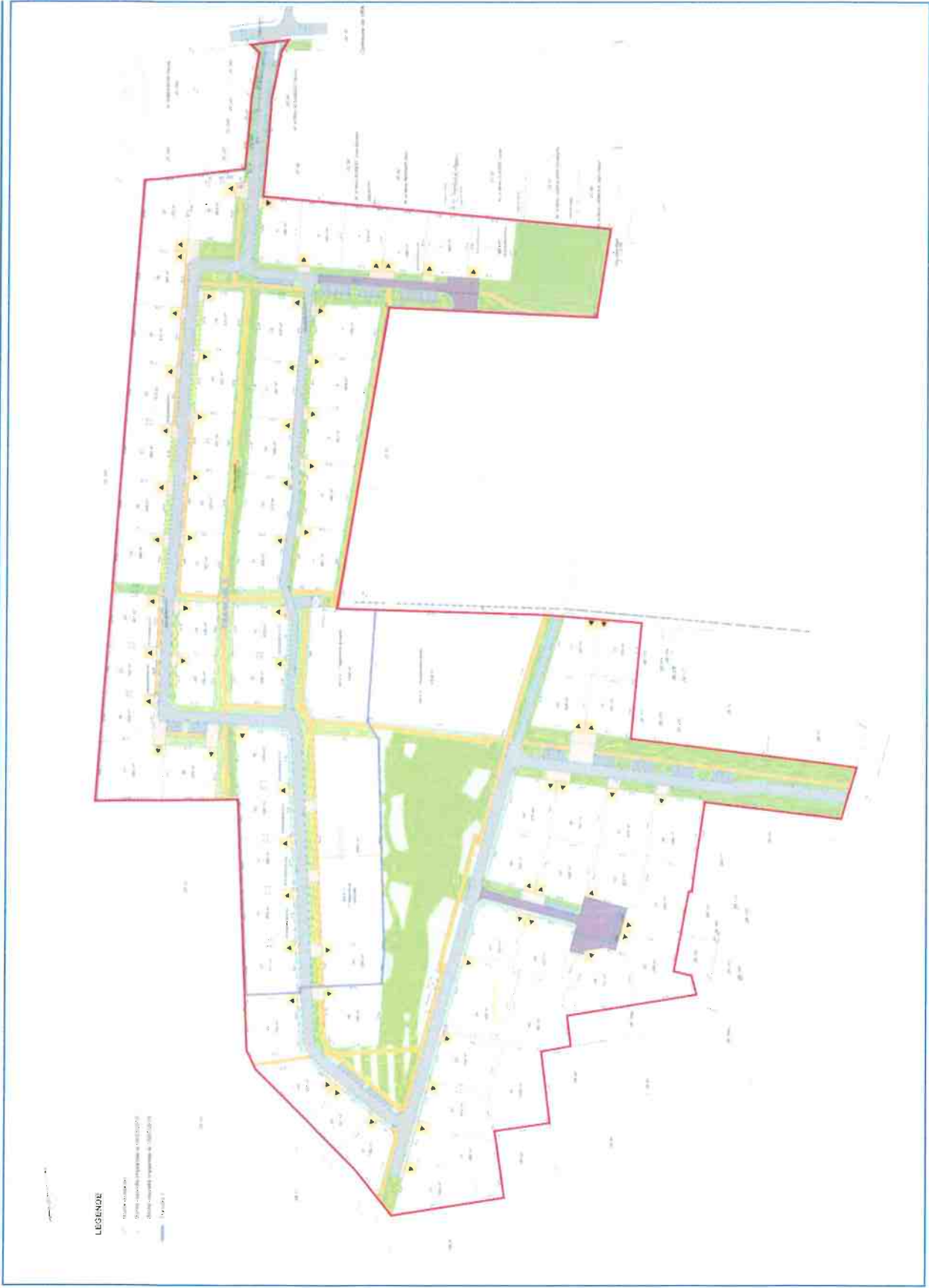
## PRÉAMBULE

1

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 ou des vents dominants (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'ouverture 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

# PLAN DE COMPOSITION PAYSAGÈRE - PRÉAMBULE



— Périmètre de ZAC

Plan sans échelle



# PRÉAMBULE

## RÔLE DU CPUAP :

Le présent CPUAP fixe différentes règles permettant de garantir la cohérence globale du projet urbain au travers des constructions et aménagements extérieurs qui seront réalisées sur le site « Les 5 Arpents ».

## DESCRIPTION DES ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

Afin de renforcer la compréhension de la règle nous avons illustré, les articles du présent CPUAP avec des vues en volumes de différents lots.

Représente des polygones d'implantation obligatoire des constructions principales et de leurs extensions (hors annexes isolées, garages et piscines qui peuvent être positionnés en dehors de ce polygone)



Représente une bande inconstructible de 6 m de large pour les annexes et garages



Accès à la parcelle imposé  
Stationnement obligatoire en place du midi non close et non constructible de 6m x 6m



Illustre les limites parcellaires, notamment sur les vues en volumes



Orientation du faitage imposée pour les lots 11 et 23



Le croquis illustre l'article et fait donc apparaître des cotes à valeurs réglementaires et des prescriptions importantes qui permettent d'établir le projet architectural.

Certains articles sont illustrés par des photographies ou des croquis qui permettent de visualiser ce qui est autorisé ou non.



Illustre ce qui est autorisé



Illustre ce qui est interdit



Informations complémentaires

**En cas de discordance, dans le présent CPUAP entre règles écrites et références graphiques, l'application des règles écrites sera privilégiée.**







# **LES PRESCRIPTIONS URBAINES**

---

## Article I.01 – Accès et voirie

- 1- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- 2- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès.
- 3- Chaque lot individuel à bâtir dispose sur son emprise d'une « aire de stationnement de midi » de surface minimale 6mx6m. Cette plate-forme, en sol compacté, peut recevoir un revêtement minéral, au choix et à la charge de l'acquéreur. Cet espace, permet ainsi l'accès et le stationnement de véhicules légers, sans avoir à pénétrer sur la parcelle par le biais d'un portail.



- 1- Voirie (espace public)
- 2- Accès au lot (espace public)
- 3- Aire de « stationnement de midi » (espace privé)

**1- Assainissement des eaux pluviales**

Le traitement des eaux pluviales des lots privatifs se fera à la parcelle. Il devra être assuré par un dispositif adapté au terrain et répondant à l'importance du projet.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts, est interdite.

**2- Collecte des ordures ménagères**

Les locaux dédiés au stockage des poubelles devront être intégrés dans la volumétrie de la construction et de ses annexes ou alors entreposés à l'arrière des murs d'aspects bois visés à l'alinéa précédent.

En tout état de cause, les bacs ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

## Article I.03 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles ci-dessous s'appliquent dans le respect du règlement graphique joint au CPUAP, et qui peut être plus restrictif pour certains lots, selon leurs spécificités, leur configuration, leur positionnement ou leur vocation.

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

1- En règle générale, les **constructions principales et leurs annexes accolées** seront implantées :

- en retrait ou au droit de la place du midi
- soit à l'alignement des voies,
- soit en recul de 3 mètres minimum.

et

2- Sauf indication contraire sur le règlement graphique, les **annexes isolées** seront implantées en retrait de 6 mètres minimum de l'alignement.

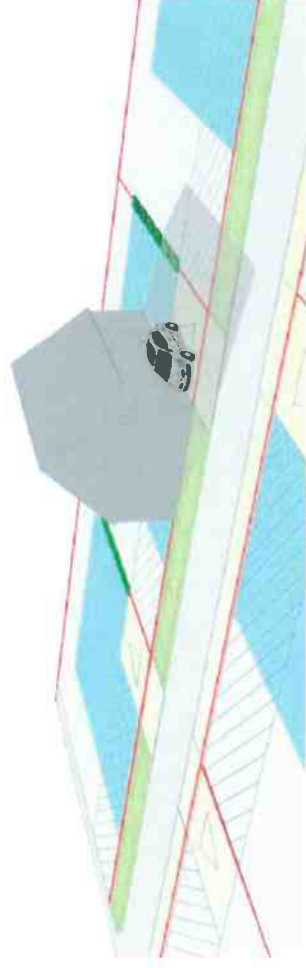


3- De plus, le règlement graphique fixe, par lot privatif :

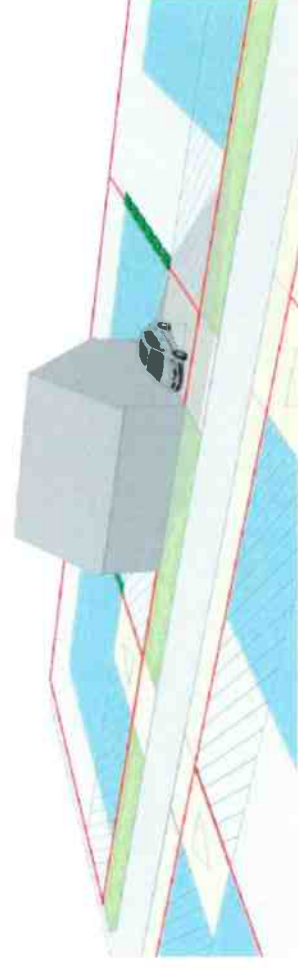
- un **polygone d'implantation** destiné à recevoir obligatoirement la **construction principale et ses extensions** (hors annexes isolées comme les abris de jardins, les piscines les garages...).
- une **bande inconstructible de 6 mètres de profondeur pour les annexes isolées** (garages, remises, abri de jardin...)

4- 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.

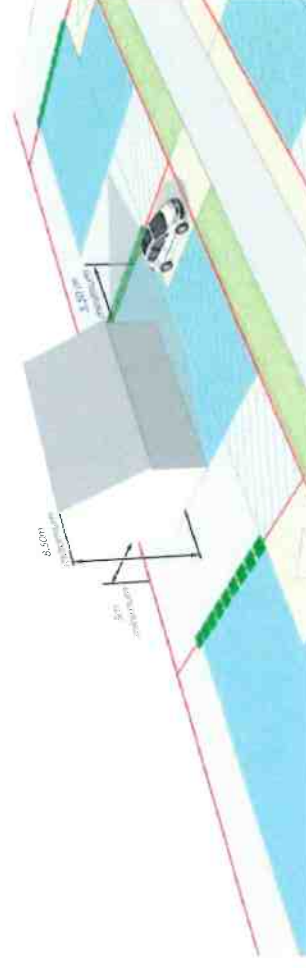
5- Une implantation particulière pourra être autorisée ou imposée afin de permettre une meilleure adaptation avec les constructions existantes.



Exemple lot 32



Exemple lot 32



Exemple lot 32

## Article I.04 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles ci-dessous s'appliquent dans le respect du règlement graphique joint au CPUAP, et qui peut être plus restrictif pour certains lots, selon leurs spécificités, leur configuration, leur positionnement ou leur vocation.

### 1- En règle générale, les **constructions principales** seront implantées :

- soit en mitoyenneté sur une ou deux limites séparatives ;
- si l'implantation du bâti se fait sur une limite séparative et par le garage, il est préférable que cette limite séparative soit celle où est prévue la place du midi. (cf règlement graphique)
- soit en retrait de la limite :
  - d'une distance de 3,50 mètres dans le prolongement de la place du midi pour permettre l'implantation ultérieure du garage,
  - et de H/2 minimum 3 mètres par rapport aux autres limites séparatives.

Pour l'application de la règle de H/2 minimum 3 mètres, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation ne sont pas à prendre en compte.

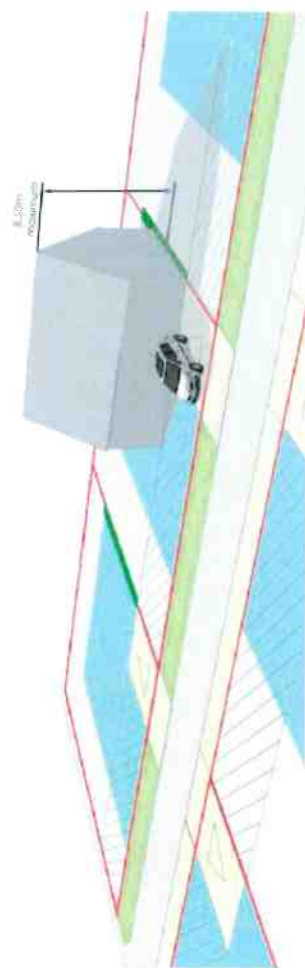
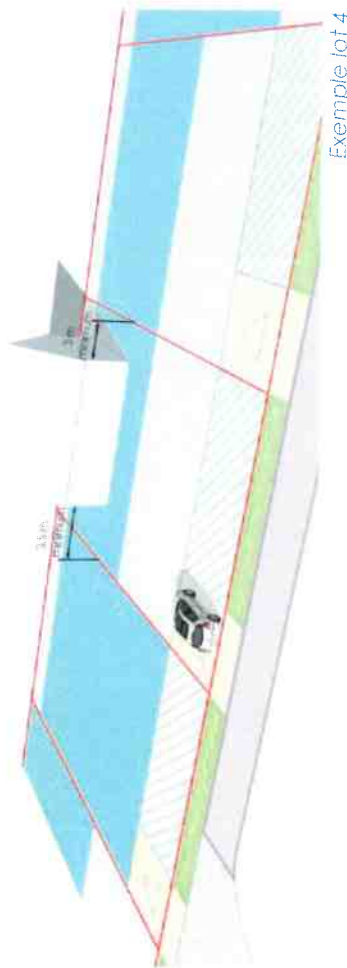
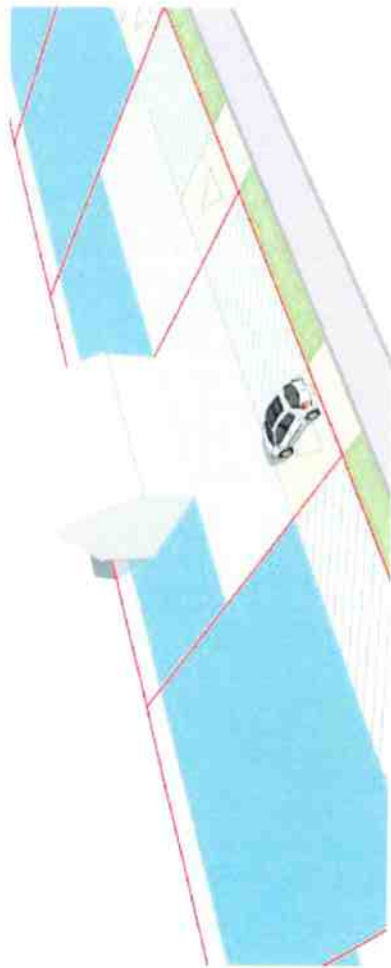
### 2- Sauf indication contraire sur le règlement graphique, les **annexes isolées et accolées** pourront être implantées :

- soit en mitoyenneté sur une ou deux limites séparatives
- soit en retrait de 3 mètres minimum de la limite.

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.

### 3- De plus, le règlement graphique fixe, par lot privatif :

- un **polygone d'implantation** destiné à recevoir obligatoirement la construction principale et ses extensions (hors annexes isolées, piscines et garages).
- une **bande inconstructible de 6 mètres de profondeur** pour les annexes isolées telles que remises, abri de jardin... ainsi que pour les garages.





## Article I.05 – Hauteur des constructions

1- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, c'est-à-dire jusqu'à l'acrotère pour les toitures terrasses, et au faîtage pour les toitures avec pentes.

2- La hauteur des **constructions à usage principal d'habitation** ne pourra excéder **8,50 mètres au faîtage** ou **6 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse**. Ces constructions seront :  
- soit à rez de chaussée + combles  
- soit à rez-de-chaussée + 1 étage (cas des toitures terrasses)

Toutefois sur certains lots tel que figuré sur le plan réglementaire, si la construction est implantée en pignon sur la limite séparative, la hauteur totale de la construction ne pourra pas excéder 8,50 mètres (ceci afin de protéger le terrain voisin des ombres portées et de favoriser les relations de bon voisinage).

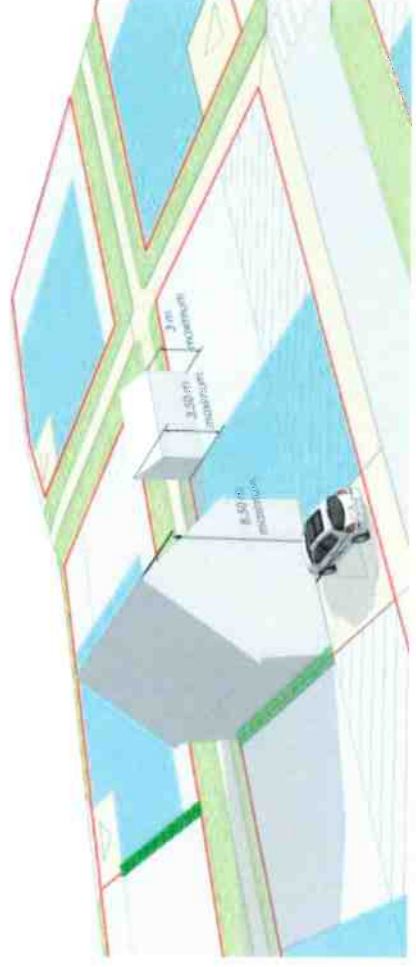
3- La hauteur des **annexes isolées** n'excédera pas 3,50 mètres au faîtage en cas de toiture à 2 pans, 3,50 mètres en cas de toiture à 1 pan.

Les annexes isolées implantées en mitoyenneté auront une hauteur de 3,50 mètres (faîtage ou égout de toit).

La hauteur maximale des **annexes à toiture plate** autorisées en limite séparative est de 3,30 mètres à l'acrotère.

Les hauteurs des annexes isolées implantées en limite de propriété, ne pourront excéder 3,50 m

Exemple lot 23 = Volume en R+C et annexe



Exemple lot 23 = Volume en R+C et annexe



## Article I.06 – Stationnement

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

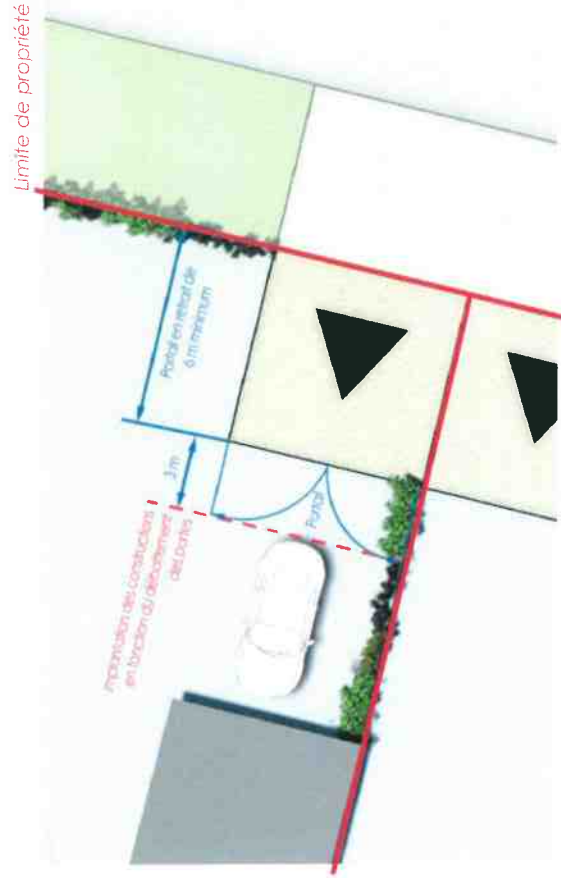
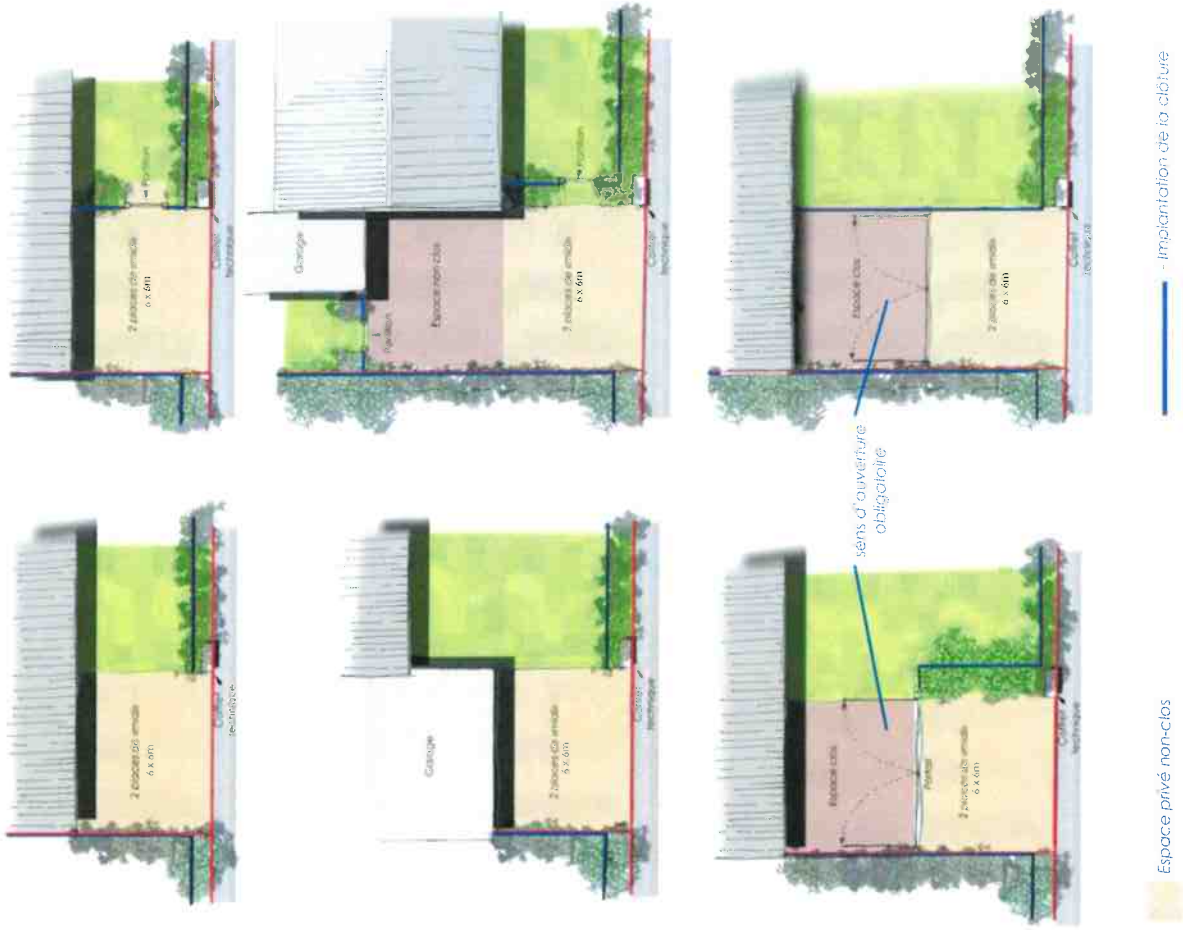
Il est exigé au minimum 3 places de stationnement par logement, aménagées sur le terrain (stationnement de midi).

2- Pour les lots privatifs recevant de l'**habitat individuel** :

Chaque acquéreur devra aménager au droit de son accès au lot, une aire de « stationnement de midi » permettant le stationnement de 2 véhicules hors de l'emprise publique. Elle aura pour dimensions 6 m de largeur sur 6 m de profondeur.

Les lots 54 et 56 ne sont pas concernés par cette obligation.

3- Les portails éventuels seront implantés en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement. L'implantation des constructions doit tenir compte du débatement des portes dudit portail pour ne pas entrer en conflit d'usage avec le garage, l'annexe...



Prévoir la fermeture du portail malgré la voiture stationner

# **LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

## Article 2.01 – 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 et les constructions en bois sont autorisées.

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

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet : les constructions doivent coller au maximum à la topographie originelle du sol. En particulier les remblais de terrains périphériques à la construction et formant « taupinières » sont interdits.



Maison placée sur un sous-sol semi-enterré

## Article 2.03 – Toitures

### 1 - Matériaux

Les toitures de toute construction dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> seront couvertes :

- soit en tuiles plates terre cuite de ton brun;
- soit en ardoises rectangulaires naturelles ou artificielles de teinte ardoise.
- ou autres couvertures aux caractéristiques similaires.

Les toitures des annexes isolées ou accolées dont l'emprise au sol est 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 dont l'emprise au sol est supérieure à 12 m<sup>2</sup> mettront en œuvre les matériaux utilisés pour la construction principale.

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

### 2 - Pentes des toitures

Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions principales (maximum 50% de la surface total).  
Les toitures à 4 pentes sont interdites.

Dans le cas de constructions principales avec une toiture en pente, celle-ci sera d'au moins 35°, l'ensemble des toitures orientées sur un même axe doit présenter les mêmes pentes. Les pentes doivent être comprises entre 35 et 45° pour l'habitation principale. Une pente à 40° est conseillée (idéale pour l'aménagement ultérieur de combles).  
Dans le cas de projets combinant une toiture en pente et une toiture terrasse, cette dernière ne devra pas représenter plus de 50% de l'ensemble.

Les annexes isolées (vérandas, les jardins d'hiver et les abris de jardin) peuvent avoir des pentes inférieures à 35°.  
Pour les annexes, les toitures terrasses sont autorisées.



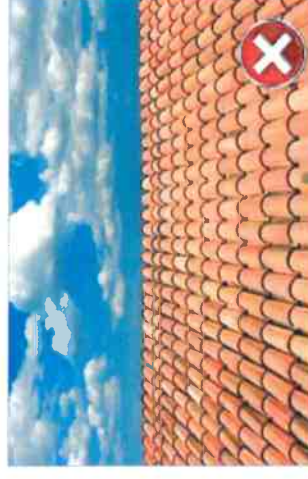
Ardoises naturelles ou artificielles



Toiture ferrasse = maxi 50%



Tuiles mécaniques plates



Tuiles rondes



Ardoises photovoltaïques



La toiture à deux pentes des annexes accolées respectera la même pente que celle du volume principal de la construction.

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.

Pour l'application de cet article, des dispositions différentes pourront être retenues pour des projets d'architecture contemporaine ou en cas d'utilisation de panneaux solaires. Les panneaux solaires seront intégrés aux toitures et seront implantés en tant qu'éléments de composition de la toiture : couverture d'une bande ou de la totalité de la toiture du faitage à l'égout du toit par exemple.

### 3 - Les châssis de toit sont autorisés.

Les châssis de toit sont autorisés.

### 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.

### 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.

### 6 - Sens de faitage - Règles spécifiques aux lots 11 et 23

Le sens de faitage des toitures pour ces 2 lots est imposé à l'acquéreur et inscrit au règlement graphique.



Panneaux solaires



Panneaux solaires intégrés à la toiture



Panneaux solaires



Annexe à toiture en tôle ondulée



Annexe en toiture ferrasse



Descentes d'eau pluviales ton Sable



Descentes d'eau pluviales ton gris



Descentes d'eau pluviales de couleur



## Article 2.04 – 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, vêtire 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 baké ou 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.

### 1 - Les enduits

Les enduits seront de ton sable. Ils seront de finition grattée fin, grésée ou talochée.

Les briques de parement ou utilisées 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.**

**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.



Ossatures bois conseillées et autorisées



Les maisons vendéennes



Les maisons placées sur un sous-sol semi-enterré



Les maisons ne correspondant pas au style régional sont interdites



Les maisons avec colonnades sont interdites

## Article 2.04 – Composition des façades

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.

Les constructions à bardage bois sont autorisées.

## Article 2.05 – Ouvertures et menuiseries

### 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 pourront être axées sur celles du rez-de-chaussée.

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.

### 2 - Les proportions et dimensions

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).

### 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.



Linteaux cintrés (toléré)



Linteaux en arc surbaissé



Linteaux droits



Châssis de toit encastrés



Tons criards intercalés



Tons criards intercalés



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.

#### 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. 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.



Lucarne « rampantes »



Lucarne Capucine (ou « chien assis »)



Lucarne Jacobine



Lucarne Gerbière

## Article 2.06 – 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 (abris de jardin), 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.**



Abris de jardin en bois



Abris de jardin en tôle



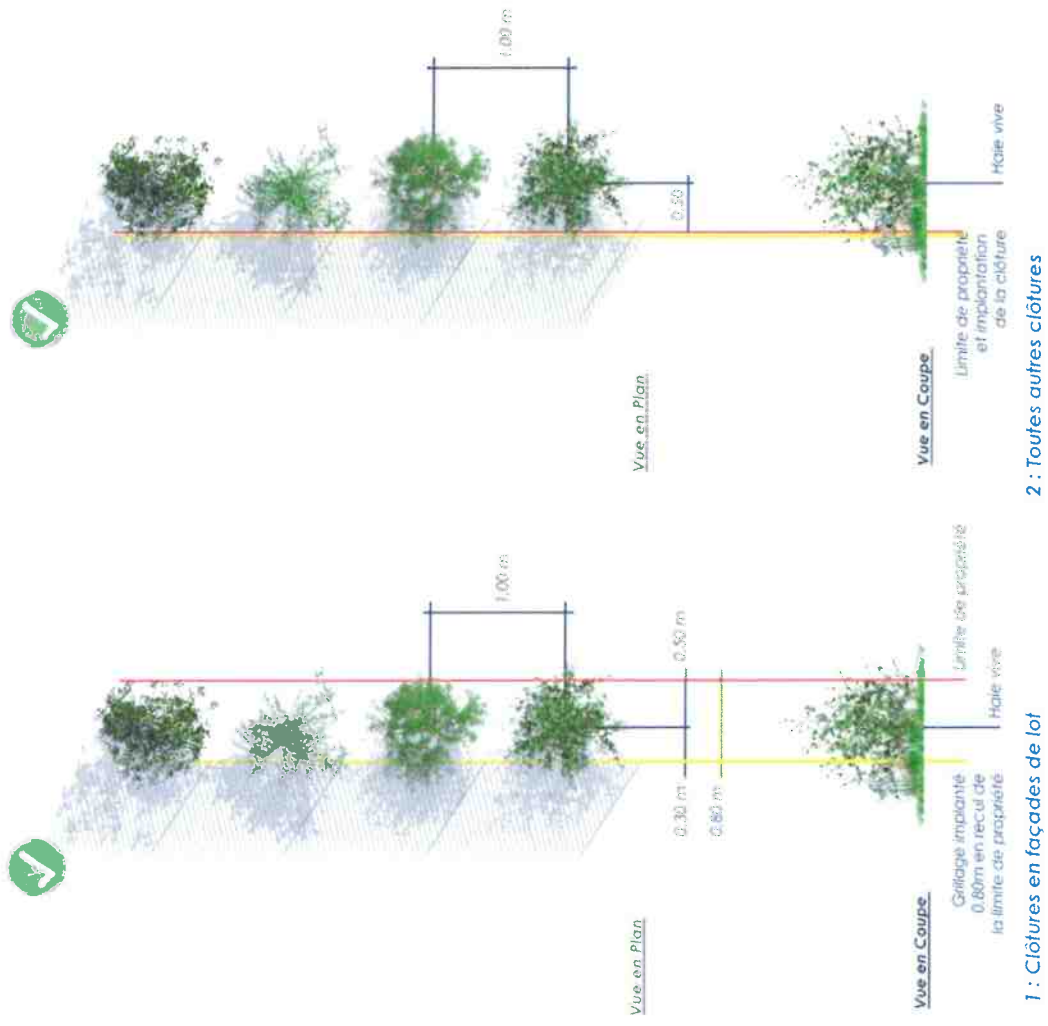
Abris de jardin en bois



Abris de jardin en bois

# LES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES





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 de travaux.

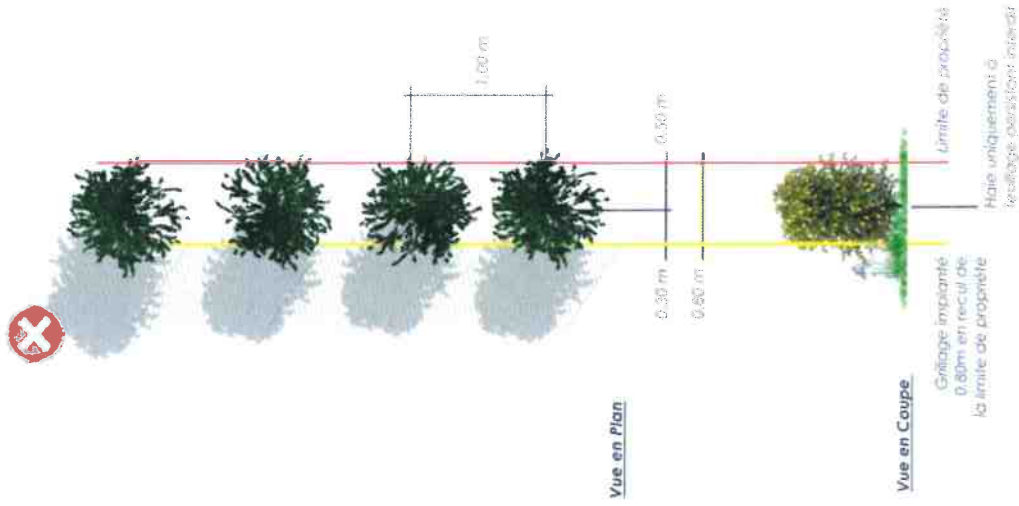
Les plaques béton semi-enterrées dites anti-lapins, posées en pied des clôtures sont autorisées avec une hauteur maximale hors sol de 0,15m. (0,30 m).

### 1 - Les clôtures en façade de lot

- Elles seront constituées de haies végétales pouvant dissimuler un grillage par piquets métalliques implanté à 1,00 m (0,80 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.

### 2 - Toutes autres clôtures

- Les clôtures en grillage en limites séparatives ne dépasseront pas 1,50 m.
- Le grillage et les piquets métalliques le maintenant seront de couleur vert sombre.
- Les clôtures végétales auront une hauteur maximale de 1,80m.



Clôtures avec haie composée exclusivement d'arbustes à feuillages persistants interdites







**Cas particulier de 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 « sauver » les plants.

Néanmoins, une haie composée exclusivement de charmilles ou de buis s'intégrera bien dans le paysage général de la commune.

**Cas particulier de « haies persistantes » :**

Les haies composées exclusivement de plantes aux feuillages persistants sont interdites (sauf les haies de buis). Les arbustes persistants sont autorisés s'ils sont inclus dans des proportions n'excédant pas 1/3 de la longueur totale de la haie et composés pour les 2/3 restants d'arbustes aux feuillages caducs.

**Les haie de fleuries :**

Une haie fleurie peut être composée d'arbustes caducs et d'arbustes persistants. C'est ainsi l'assurance d'une grande diversité, tant sur le plan esthétique que biologique.

**Les haies champêtre dites « corridors biologiques » :**

De manière générale, le mot corridor désigne des liaisons entre des écosystèmes ou entre différents habitats d'une espèce, permettant sa dispersion et sa migration.

Les haies champêtres, dites « corridors biologiques », sont des associations végétales de plusieurs espèces bien adaptées au sol et au climat, en accord avec le paysage voisin. Plus une haie est riche en espèces, moins elle sera vulnérable aux attaques des maladies, plus elle sera homogène et plus elle offrira un équilibre riche pour les oiseaux, insectes ainsi qu'une variété de couleurs de fleurs ou de feuillages.

Feuillage caduc : Se dit des végétaux dont les feuilles tombent en hiver.

Feuillage persistant : Se dit des végétaux dont les feuilles restent sur les branches toute l'année même en hiver.



Haies persistantes mono-spécifiques interdites







Possibilité  
d'implanter un  
parcillon en fond  
de lot

Périmètre de ZAC

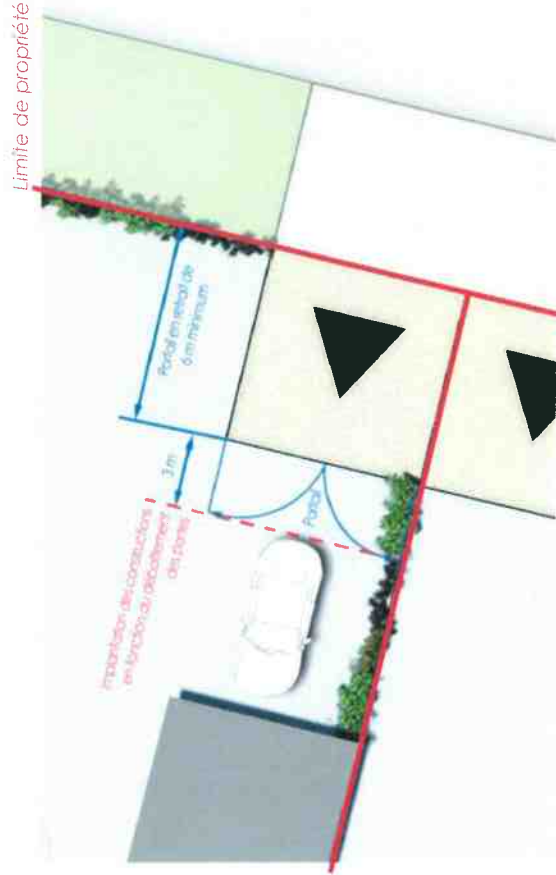
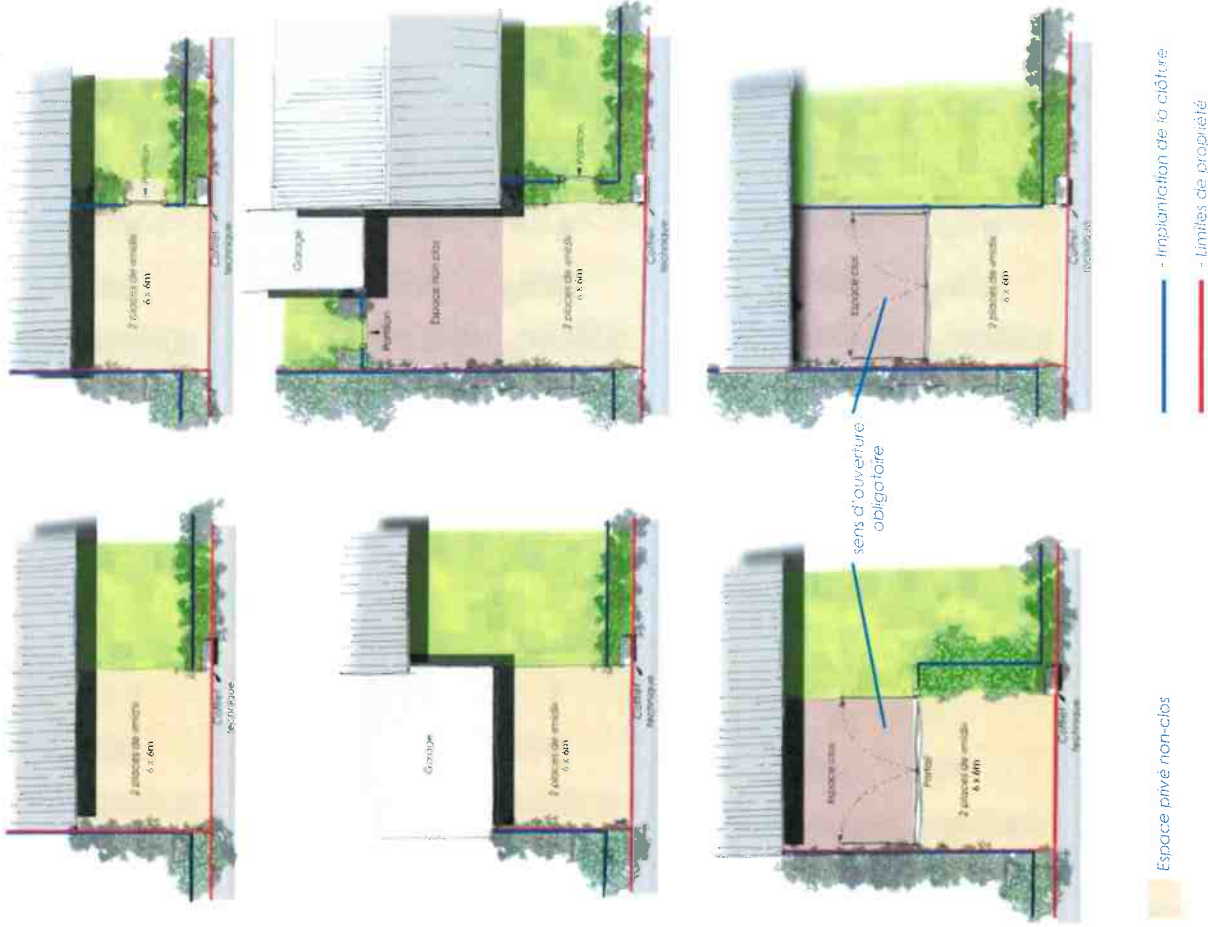
Plan sans échelle



**4 - 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 similaire à l'éventuelle clôture (1,50 m).

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



Prévoir la fermeture du portail malgré la voiture stationner



## Article 3.02 – Plantations

### Rappel du code civil :

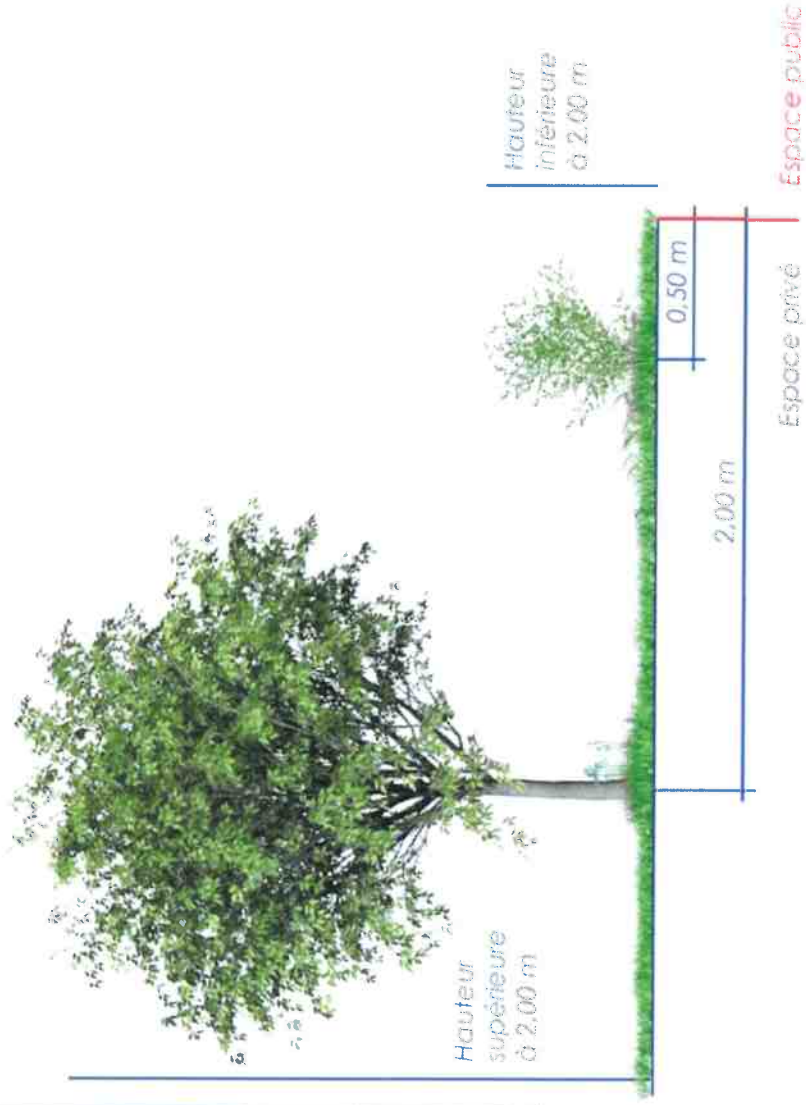
Toute végétation de plus de 2m de hauteur doit être plantée à 2m minimum de la limite de propriété. Toute végétation d'une hauteur inférieure à 2m sera plantée à 50cm minimum de la limite de propriété.



### Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres.

D'un point de vue agro-écologique plusieurs éléments du site sont à prendre en considération :

- **Le sol** : composé essentiellement d'argile et de calcaire, ce sol peut être à la fois, suivant les saisons, détrempé ou très sec. La couche de terre végétale d'environ 30 cm repose directement sur le calcaire. Il convient de choisir des végétaux calcicoles, résistants aux extrêmes d'un point de vue hydrologie.
- **Le vent** : dans la plaine ouverte peu d'éléments ralentissent sa vitesse et par conséquence en hiver les températures peuvent être basses. Les végétaux choisis pour le projet devront être résistants aux vents et particulièrement rustiques.
- **Le soleil** : sur ce type de sol le soleil peu avoir un effet très brûlant. Les herbiers devront se composer de végétaux qui ne craignent pas les échaudures et les fortes chaleurs.



Le paysagisme est l'art d'adapter un espace correspondant à la personnalité de l'usager, 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.



L'espace paysager de la parcelle développera une bonne symbiose entre le bâti et la végétation. Cette harmonisation est importante sur la parcelle mais également avec les autres terrains, l'urbanisation et le paysage existants. La volonté de participer à une ambiance cohérente du lieu de vie, et à la silhouette de la commune dans son ensemble rend le paysage harmonieux et convivial.

**Les végétaux doivent être choisis en fonction de leurs caractéristiques biologiques. Ils sont choisis pour leur rusticité (résistance au gel), pour leur besoin en ce qui concerne la nature du sol (acide, neutre ou basique) et sa qualité (riche ou pauvre en matière organique et nutritive) et pour leurs besoins en eau... Ainsi la reprise et le développement de la plante seront assurés.**

Il convient également de choisir les végétaux en fonction de leur taille future. Lorsque l'on plante un arbre sa taille est réduite, mais au bout de 5, 10, 20 ans et bien au-delà, son volume aura considérablement évolué. Il faut donc, lors de son achat et de sa plantation, avoir pris connaissance de sa taille adulte, que seuls les hommes de l'art (architecte-paysagistes, pépiniéristes, paysagistes), ainsi que les livres spécialisés, sont capables d'indiquer.

### Article 3.02 – Les plantations

#### Rappel du code civil :

La densité de l'urbanisation et l'étroitesse de certains jardins ne permettent pas de planter n'importe quel arbre. Afin de déterminer les végétaux qui pourront être plantés sur les parcelles privées nous avons choisis de les classer suivant **six catégories**.

Elles sont communément admises et expliquées dans les ouvrages de références ou par les hommes de l'art que sont les architectes-paysagistes, les paysagistes entrepreneurs, et les pépiniéristes.

Cette classification est basée sur la hauteur à l'âge adulte du végétal sans qu'il ait subi une taille radicale afin de réduire son développement.



#### Classification:

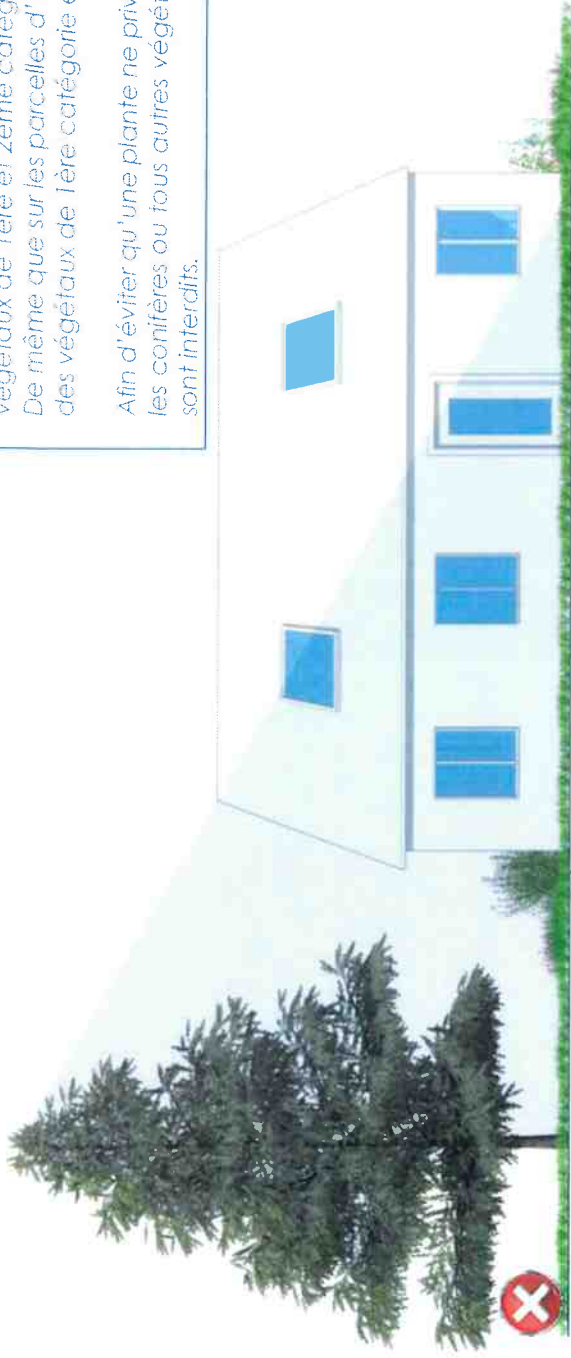
- 1ère catégorie: Végétaux dont la hauteur adulte est comprise entre 20 et 40 m
- 2ème catégorie: Végétaux dont la hauteur adulte est comprise entre 12 et 20 m
- 3ème catégorie: Végétaux dont la hauteur adulte est comprise entre 7 et 12 m
- 4ème catégorie: Végétaux dont la hauteur adulte est comprise entre 3 et 7 m
- 5ème catégorie: Végétaux dont la hauteur adulte est comprise entre 1,5 et 3 m
- 6ème catégorie: Végétaux dont la hauteur adulte est comprise entre 0,5 et 1,5 m



**Les végétaux interdits :**

Sur les parcelles privées d'une superficie inférieure à 500m<sup>2</sup>, la plantation des végétaux de 1ère et 2ème catégorie est interdite. De même que sur les parcelles d'une superficie inférieure à 700m<sup>2</sup>, la plantation des végétaux de 1ère catégorie est interdite.

Afin d'éviter qu'une plante ne prive l'unité d'habitation voisine du soleil en hiver, les conifères ou tous autres végétaux à feuillages persistants de plus de 2,50 m sont interdits.



Les végétaux persistants de plus de 2,50 m sont interdits



« Mur » vert de conifère interdit



Les arbres de 1er catégorie sont interdits sur les lots de moins de 700m<sup>2</sup>

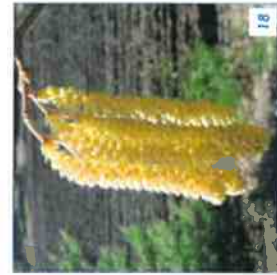


**Cas particulier des haies de conifères :**

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

- Thuja plicata 'Atrévirens' (Thuja géant de californie)
- Thuja occidentalis (Thuja du Canada)
- Thuja orientalis (Thuja d'Orient)
- Taxus baccata (If commun)
- Cupressocyparis leylandii (Cyprès de Leyland)







### Les herbiers : La composition par le végétal

Hormis les contraintes de plantations de végétaux de grandes tailles (cf article 3.02) liées à la densité urbaine et à la taille des parcelles, la végétalisation d'une parcelle est libre. Elle doit simplement répondre aux caractéristiques agrologiques (le sol), climatiques (résistance au gel, exposition par rapport au soleil...) et nécessite de l'entretien que l'acquéreur pourra ou non lui consacrer.

Deux herbiers sont ainsi disponibles :

- Herbiier indigène
- Herbiier complémentaire

### L'herbiier indigène : Esprit de continuité

Comme son nom l'indique nous retrouvons ici un ensemble d'arbres, d'arbustes et de plantes herbacées déjà présent sur le site et son pourtour de façon spontanée.

L'emploi de ces végétaux permet d'effectuer des plantations en relation étroite avec le paysage riverain.

Vous trouverez ci-dessous une liste non exhaustive de végétaux correspondant à l'herbiier indigène.

- 1- *Acer campestre* (Erable champêtre)
- 2- *Viburnum opulus* (Viorne obier)
- 3- *Sambucus nigra* (Sureau noir)
- 4- *Buxus sempervirens* (Buis commun)
- 5- *Rosa canina* (Eglantier)
- 6- *Prunus spinosa* (Fruellier)
- 7- *Juglans regia* (Noyer commun)
- 8- *Prunus avium* (Cérisier à fruits)
- 9- *Betula verrucosa* (Bouleau blanc)
- 10- *Crataegus monogyna* (Aubépine)
- 11- *Ligustrum vulgare* (Troène)
- 12- *Cornus mas* (Cornouiller mâle)
- 13- *Salix alba* (Saulé Blanc)
- 14- *Cornus alba* (Cornouiller blanc)
- 15- *Quercus robur* (Chêne pédonculé)
- 16- *Acer pseudoplatanus* (Erable sycomore)
- 17- *Filix cordata* (Filleul à petites feuilles)
- 18- *Corylus avellana* (Noisetier)
- 19- *Euonymus europaeus* (Fusain d'Europe)
- 20- *Viburnum lantana* (Viorne cotoneuse)
- 21- *Acer platanoides* (Erable plane)
- 22- *Carpinus betulus* (Charme commun)
- 23- *Mespilus germanica* (Néflier)





### L'herbier complémentaire : Renforcé par la différence

Cet herbier concerne les végétaux que l'on ne trouve pas sur le site, mais qui ont les mêmes exigences climatiques et agronomiques. Ces végétaux viennent renforcer l'herbier indigène afin de créer des ambiances différentes.

Vous trouverez ci-dessous une liste non exhaustive de végétaux correspondant à l'herbier complémentaire.

Arbustes à feuillage caduc :

- 24- *Abelia chinensis* (Abélia de Chine)
- 25- *Spiraea thunbergii* (Spirée de printemps)
- 26- *Callicarpa bodinieri* 'Profusion' (Arbuste aux bonbons)
- 27- *Spiraea arguta* (Spirée)
- 28- *Kolkwitzia amabilis* (Buisson de beauté)
- 29- *Philadelphus coronarius* 'Bouquet Blanc' (Seringat)
- 30- *Corylus colurna* (Noisetier de Byzance)
- 31- *Deutzia lemoinei* (Deutzia)
- 32- *Cornus alba* 'Siberica' (Cornouiller blanc)
- 33- *Amelanchier canadensis* (Amélanchier du Canada)
- 34- *Prunus avium* 'Plena' (Merisier à fleur double blanche)
- 35- *Rosa* 'Rush' (Rosier 'Rush')
- 36- *Rosa* 'Reine des Violettes' (Rosier 'Reine des Violettes')
- 37- *Lonicera fragrantissima* (Chèvrefeuille d'hiver)
- 38- *Kerria japonica* (Corète du Japon)
- 39- *Physocarpus opulifolius* 'Diabolo' (Physocarbe à feuille d'Obier pourpre)
- 40- *Magnolia kobus* (Magnolia)
- 41- *Quercus frainetto* (Chêne de Hongrie)
- 42- *Celtis australis* (Micocoulier)

Arbustes à feuillage persistant :

- 43- *Cotoneaster franchetii*
- 44- *Prunus lusitanica* (Laurier du Portugal)
- 45- *Ligustrum vulgare* (Troène commun)

Afin de réduire l'entretien du sol au pied des plantations, mais également de conserver une certaine humidité (fraîcheur) il est conseillé de (pailler). Ce paillage peut être composé de toile biodégradable, pailles, fougères, paillettes de chanvre, de lin, fibre de bois...



2006-125 C Vennedy ZAC multifisite



**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 lot libre**

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





## **LES PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES AUX ILOTS**



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 ».

Activités économiques et équipements publics :

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

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

Pour les « îlots », un projet de plantation devra être joint à toute demande du permis de construire.

**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.

**ANNEXE 1 – CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS**

*« Qui fait quoi ? »*

|  | <b>L'AMENAGEUR</b>   | <b>LE CONSTRUCTEUR</b><br><i>L'acquéreur</i>  |
|--|--|---|
| <b>ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES</b>     | Chaque terrain dispose d'un regard de branchement d'eaux usées Ø 125 raccordé au réseau principal réalisé par l'Aménageur.   | Le Constructeur effectue le raccordement au réseau dans le regard de branchement situé en limite sur le terrain.  |
| <b>ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES</b> | Les autres terrains disposent d'un regard de branchement d'eaux pluviales Ø 160 raccordé au réseau principal réalisé par l'Aménageur.  | Le Constructeur effectue le branchement depuis la canalisation en attente située en limite de propriété pour tous les autres lots.  |
| <b>EAU POTABLE</b>                       | Chaque terrain disposera d'un branchement individuel en attente dans chaque parcelle. Ce regard aboutira dans un citerneau placé en limite de propriété et raccordé au réseau principal. | Le Constructeur formulera, auprès du Concessionnaire du réseau d'eau potable, une demande d'installation et d'ouverture de compteur. L'ensemble de l'installation sera effectuée par le Concessionnaire du réseau d'eau potable aux frais et charges du Constructeur.   |
| <b>ELECTRICITE</b>                       | Chaque terrain disposera d'un coffret Cibe placé en limite de propriété.   | Le Constructeur formulera auprès d'ENEDIS une demande pour la fourniture et la pose d'un compteur. Cette intervention réalisée par ENEDIS sera à la charge du Constructeur.   |
| <b>GAZ</b>                               | Chaque terrain disposera d'un coffret Cibe placé en limite de propriété.   | Le Constructeur formulera auprès du Concessionnaire du réseau de gaz de ville, une demande pour la fourniture et la pose d'un compteur. Cette intervention réalisée par le concessionnaire sera à la charge du constructeur.  |
| <b>TELEPHONE</b>                         | Chaque terrain disposera d'un regard France Télécom.   | Raccordement au regard en attente en limite du lot et demande de câblage, effectuée auprès des services d'ORANGE.   |
| <b>VOIRIE ET ACCES AU LOT</b>            | Réalisation des voiries extérieures aux parcelles, telles que définies dans le programme des travaux validés par la Collectivité.  |   |
| <b>ESPACES VERTS</b>                     | Paysagement et plantation des espaces verts communs (coulées vertes, bassins d'infiltration, abords des voies)   | - Plantation obligatoire, sur chaque terrain, d'un arbre pour 250 m <sup>2</sup> de surface libre de construction.<br>- Pour les obligations concernant les plantations obligatoires de haies, se reporter aux prescriptions figurant au Cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques et paysagères et son annexe graphique. |
| <b>ECLAIRAGE PUBLIC</b>                  | Réseau général avec candélabres raccordés au réseau public d'électricité.  |   |
| <b>STATIONNEMENT DU MIDI</b>             |  | Une aire non close de 6m x 5m et permettant le stationnement de deux véhicules est obligatoire sur chaque terrain. L'emplacement de cette aire et de l'accès obligatoire au lot sont définis au Cahier des prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères.  |