

# ZAC DU CLOS DE L'AUMÔNE - Clos 1 & 2



CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES  
ET ENVIRONNEMENTALES





---

— MAÎTRE D'OUVRAGE - AMÉNAGEUR

NEXITY FONCIER CONSEIL

2 rue Albert 1er  
45000 ORLÉANS

— URBANISTE / CONCEPTEUR  
ARCHITECTE CONSEIL / VISA

3A Studio

109 bis rue Jules Charpentier  
37000 TOURS

— PAYSAGISTE / CONCEPTEUR

Olivier STRIBLEN

26 Avenue de Saint-Mesmin  
45000 ORLÉANS

## 1 - OBJECTIFS DU CPAUPE

## 2 - PRÉSENTATION DU CLOS DE L'AUMÔNE / CLOS 1 ET 2

## 3 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS ET ANNEXES

- Implantation des constructions / polygones / accroches...
- Volumétrie des constructions / annexes, garage,... / hauteurs / gestion des mitoyennetés
- Aspect extérieur des constructions :
  - Toiture / Matériaux autorisés
  - Façades et menuiseries / Nuancier / Matériaux autorisés

## 4 - PRESCRIPTIONS SUR L'AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR DES LOTS

- Les clôtures :
  - sur domaine public
  - en limite séparative / mur dans la continuité de la construction
  - frontage
  - Intégration des coffrets techniques et boîtes aux lettres
  - portillons
- Stationnement / Places de midi / Portail / Matériaux
- Les plantations / Palettes végétales

## LE CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES :

Le CPAUPE regroupe l'ensemble des règles spécifiques au quartier du Clos de l'Aumône concernant les constructions et l'aménagement des parcelles. Ces règles complètent le règlement du PLU de MARDIÉ applicable sur l'ensemble de la commune.

L'objectif du CPAUPE est de garantir une cohérence architecturale et paysagère sur l'ensemble de la ZAC. Il permet d'assurer un équilibre entre les constructions d'un même clos par leurs volumes, leurs couleurs ou leurs matériaux.

Les prescriptions sur l'aménagement extérieur des lots (clôtures, stationnements,...) préservent la qualité des espaces publics.

## FONCTIONNEMENT DU CPAUPE :

L'instruction des Permis de construire dans la ZAC est opérée selon deux documents :

> en premier lieu le Plan Local d'Urbanisme (PLU);

> en second lieu le présent Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaine, Paysagères et Environnementale (CPAUPE)

Les prescriptions du CPAUPE sont toujours plus restrictives que celles du PLU, qui sont elles plus générales. Lorsqu'une prescription du CPAUPE complète un article du PLU, celui-ci est cité dans un encadré.

Chacune des règles du CPAUPE est détaillée et peut être complétée d'un schéma explicatif ou de photographies. Ces illustrations sont des exemples donnés à titre indicatif. Les mesures qui peuvent apparaître sur certains schémas sont des valeurs réglementaires. Il convient d'adapter chacune des règles en fonction du projet dessiné.

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

Afin de veiller au respect des objectifs qualitatifs de l'opération d'aménagement, chaque projet sera envoyé à l'architecte de la ZAC qui émettra un avis sur le respect des prescriptions contenues dans le présent document. Seul un dossier de demande de permis de construire visé par l'architecte pourra être déposé en mairie. Dans le cas contraire, le dossier devra être complété pour obtention du visa.



 **studio**  
Atelier d'Architecture & d'Aménagement

ARCHITECTE CONSEIL DE LA ZAC :

Milène CATALA-FARRÉ  
109 bis rue Jules Charpentier  
37000 TOURS  
milene.catala@gmail.com  
06-72-70-45-00

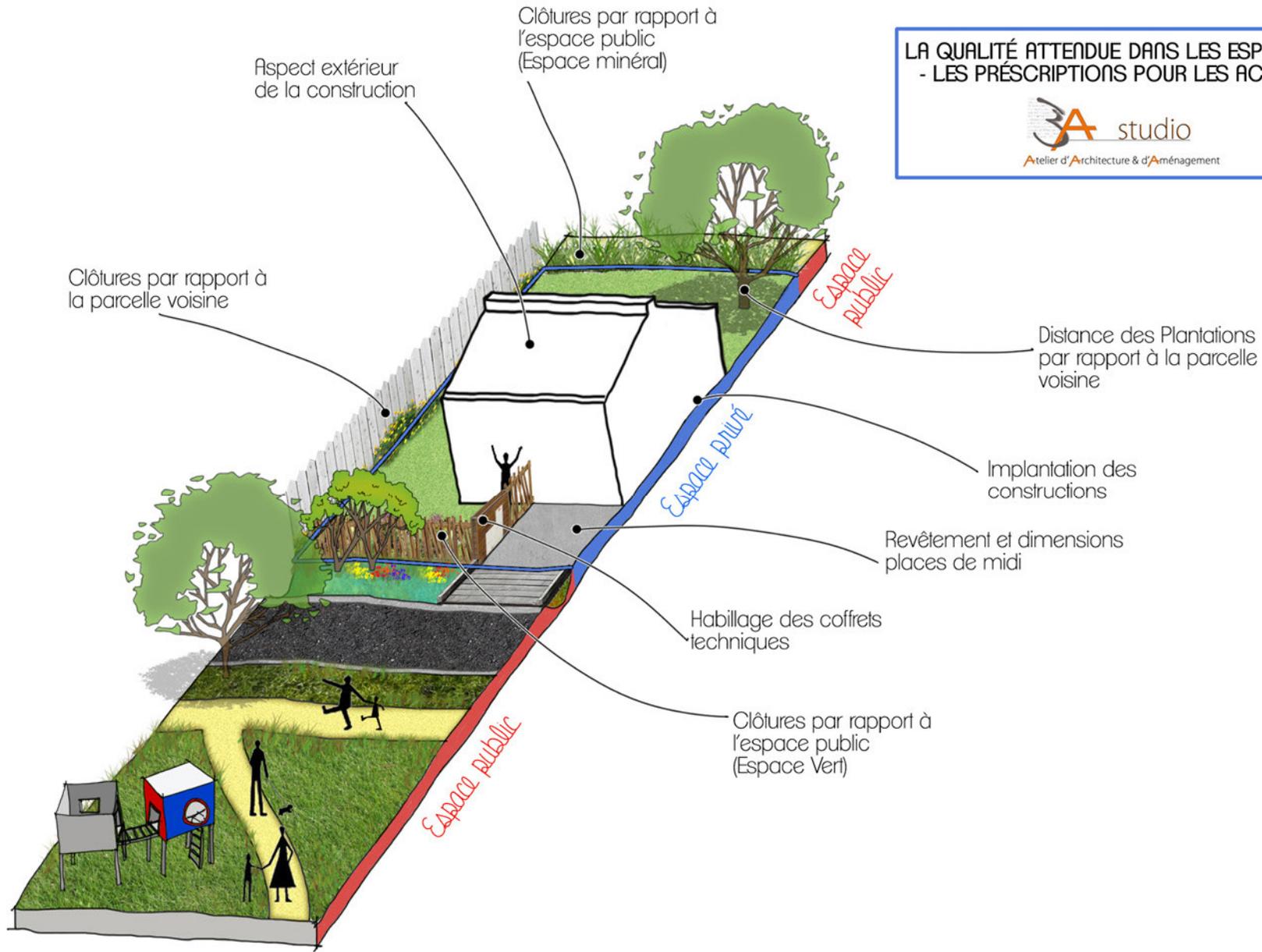
---

Le présent document est avant tout adressé aux futurs acquéreurs. Ils trouveront ici l'ensemble des prescriptions et indications concernant les espaces privés qui leur permettront de réaliser leur projet dans la ZAC du Clos de l'Aumône.

Elles concernent :

- L'implantation de la futur construction sur la parcelle.
- La volumétrie et l'aspect extérieur des constructions, volume principal et annexes.
- Les clôtures en limites séparatives
- Les clôtures par rapport au domaine public
- L'intégration des coffrets techniques
- Le stationnement sur la parcelle
- Les plantations

LA QUALITÉ ATTENDUE DANS LES ESPACES PRIVÉS  
 - LES PRÉSCRIPTIONS POUR LES ACQUEREURS -



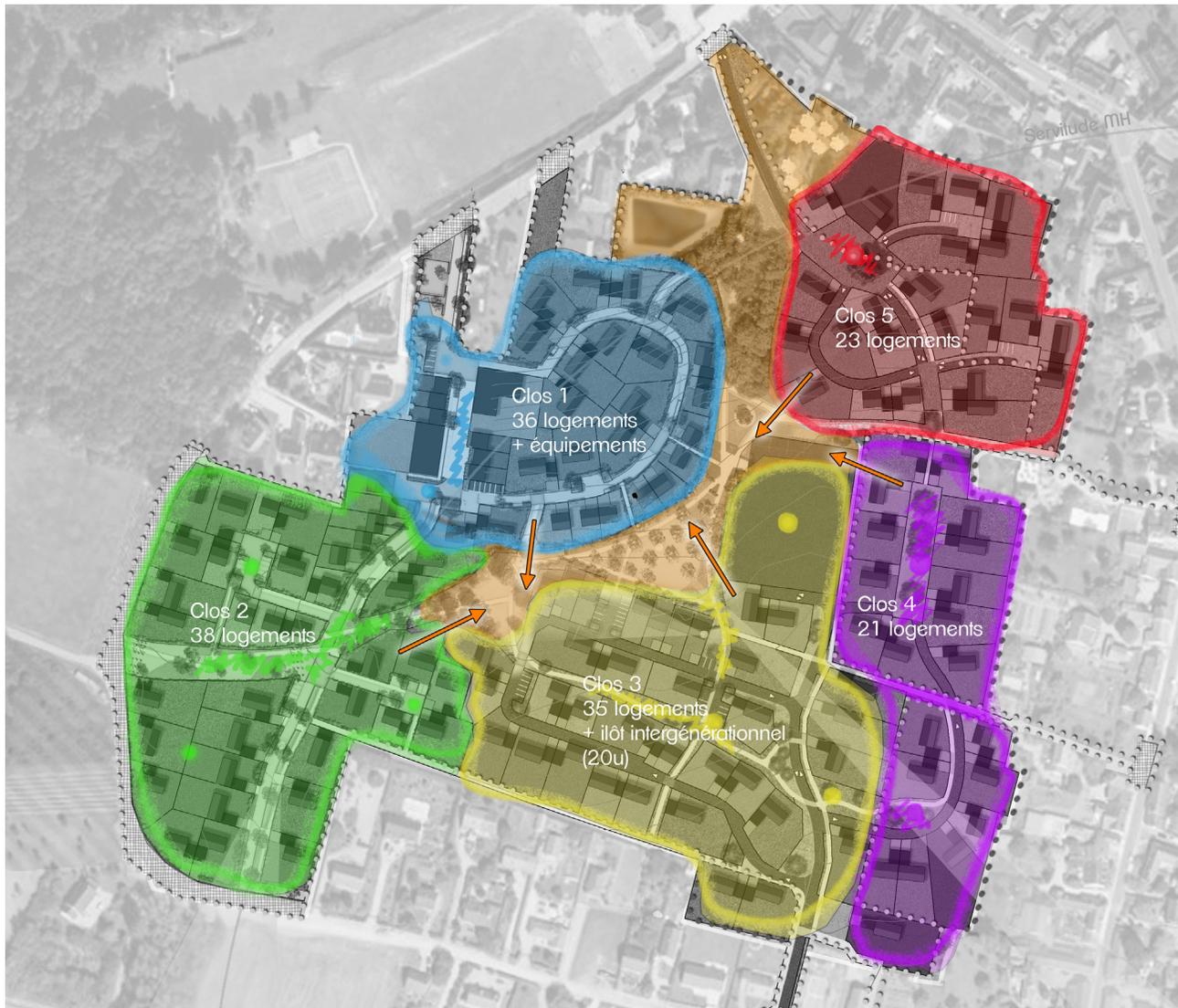




# Plan de composition - Clos 1 et Clos 2



# Organisation des Clos



## L'AMÉNAGEMENT DU CLOS DE L'AUMÔNE :

En relation directe avec le centre bourg de Mardié, le nouveau quartier du Clos de l'Aumône doit s'inscrire dans la continuité de l'existant. Mardié est encore un village dont les qualités doivent être valorisées et maintenues : préservation des paysages, maintien de la végétation en coeur de quartier, maîtrise de la densité et de la qualité architecturale, relations de bon voisinage, proximité aux services, préservation de l'intimité ...

Pour respecter cet esprit village, l'organisation de la ZAC se divise en Clos, sorte de hameaux, desservis par des voies de circulations indépendantes (bouclage, impasses...).

Le site du Clos de l'Aumône intègre des atouts naturels et paysagers indéniables : une perspective majeure vers la vallée et le village de Bou, des vues vers l'église de Mardié ainsi que quelques arbres remarquables. Afin de profiter de cet environnement, une coulée verte de près de 2 hectares est conservée au coeur de la ZAC, comme axe central. Elle accueillera des chemins piétonniers reliant les Clos les uns aux autres et des activités pour les futurs habitants. Cet espace vert sera également connecté aux venelles et chemins existants autour de la zone et reliera la ZAC au centre-bourg.







## Prescriptions Architecturales ---

# Implantation des constructions

## Article 6 du PLU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et annexes peuvent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait minimal de 0,50m par rapport à l'alignement

## Article 7 du PLU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

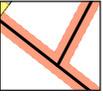
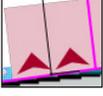
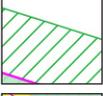
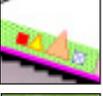
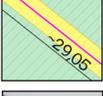
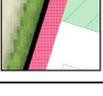
Les constructions et annexes peuvent être implantées :

- soit sur une ou deux limites séparatives
- soit en retrait avec un recul minimal de 2m par rapport aux limites séparatives

Un plan réglementaire complète les articles du PLU concernant l'implantation des constructions. Ce plan tient compte de l'organisation des clos, de l'orientation des terrains et de leur environnement paysager.

Ces prescriptions supplémentaires permettent de guider une implantation de la construction plus appropriée à sa parcelle.

## LÉGENDE

	Polygone d'implantation bâtie		Accroche obligatoire concernant les annexes
	Accès automobile à la parcelle / places de midi		Zone non aedificandi
	Polygone d'implantation secondaire / annexes		Implantations prévisionnelles des coffrets techniques pour raccordement
	Accroche obligatoire en limite séparative		Haies végétales en pré-verdissement
	Frontage		Murets maçonnés de type murs bahuts surmontés d'une grille
			Mur plein interdit

## Clos de l'Aumône Plan réglementaire



# Plan réglementaire - Clos 1

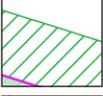
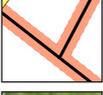
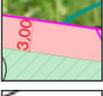
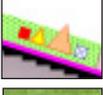
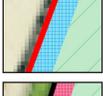


## LÉGENDE

-  Polygone d'implantation bâtie
-  Accès automobile à la parcelle / places de midi
-  Polygone d'implantation secondaire / annexes
-  Accroche obligatoire en limite séparative
-  Accroche obligatoire concernant les annexes
-  Zone non aedificandi
-  Implantations prévisionnelles des coffrets techniques pour raccordement
-  Haies végétales en préverdissement
-  Murets maçonnés de type murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une lice
-  Mur plein interdit
-  Frontage

# Plan réglementaire - Clos 2

## LÉGENDE

-  Polygone d'implantation bâtie
-  Accès automobile à la parcelle / places de midi
-  Polygone d'implantation secondaire / annexes
-  Accroche obligatoire en limite séparative
-  Accroche obligatoire concernant les annexes
-  Zone non aedificandi
-  Implantations prévisionnelles des coffrets techniques pour raccordement
-  Haies végétales en préverdissement
-  Murets maçonnés de type murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une lice
-  Mur plein interdit
-  Frontage



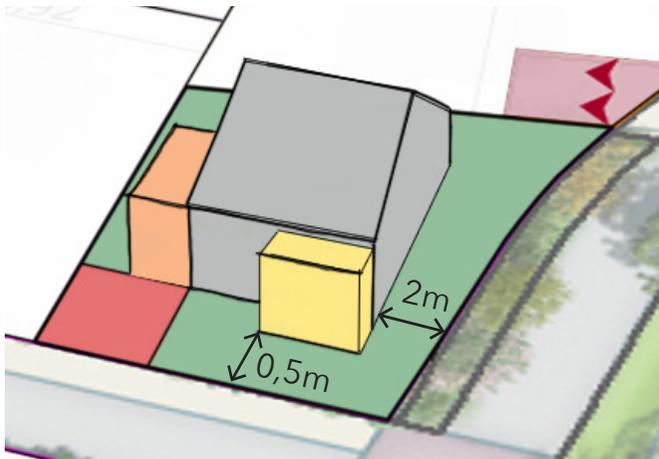
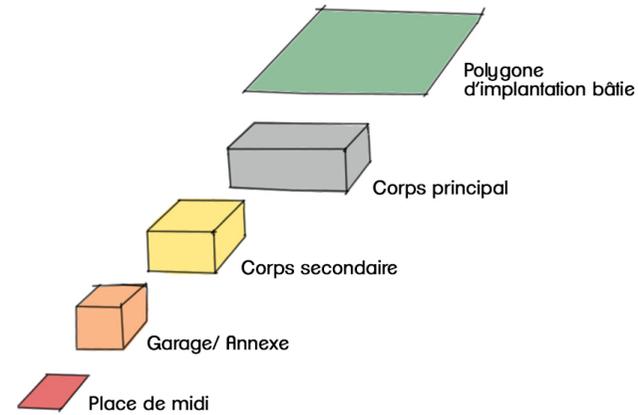
Tranches U

# Polygone d'implantation bâtie



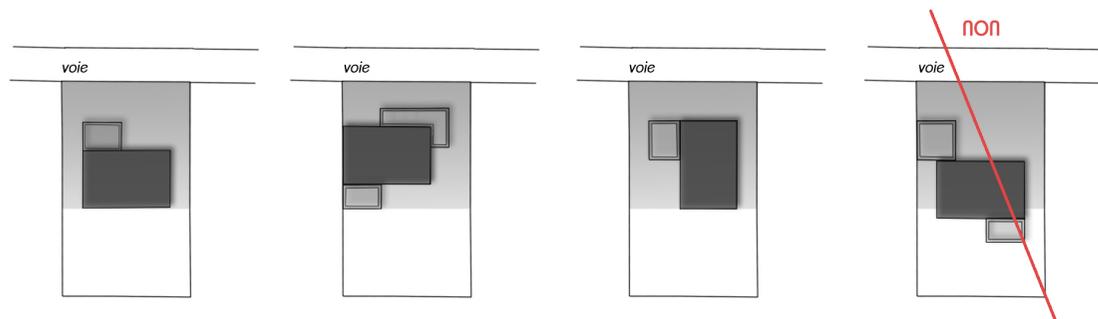
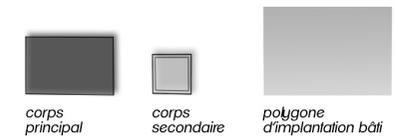
## Polygone d'implantation bâtie

L'ensemble des constructions (corps principal et annexes) doit être implanté à l'intérieur du polygone d'implantation figurant au plan réglementaire



Le polygone d'implantation peut concerner toute la parcelle, ce sont alors les règles du PLU qui influenceront le positionnement de la construction.

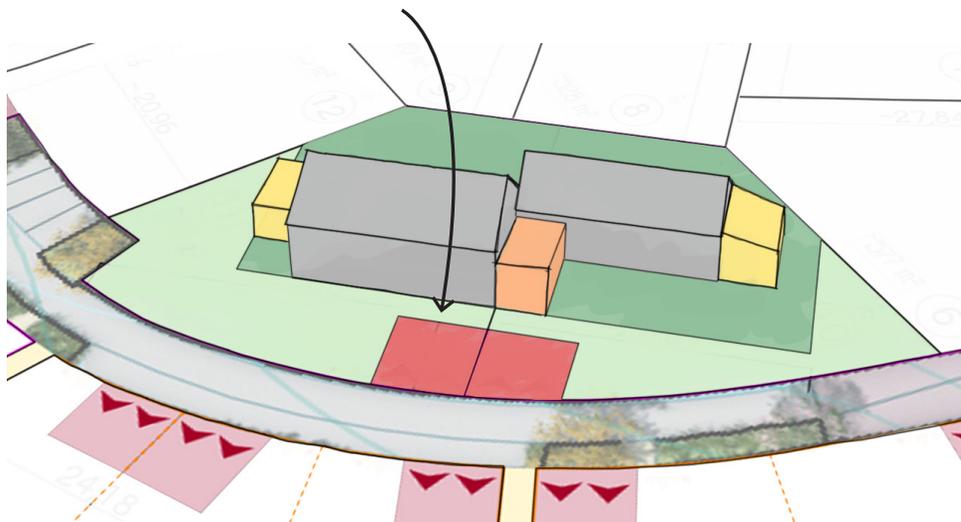
Exemples de principes d'implantation des constructions



# Règles spécifiques d'implantation

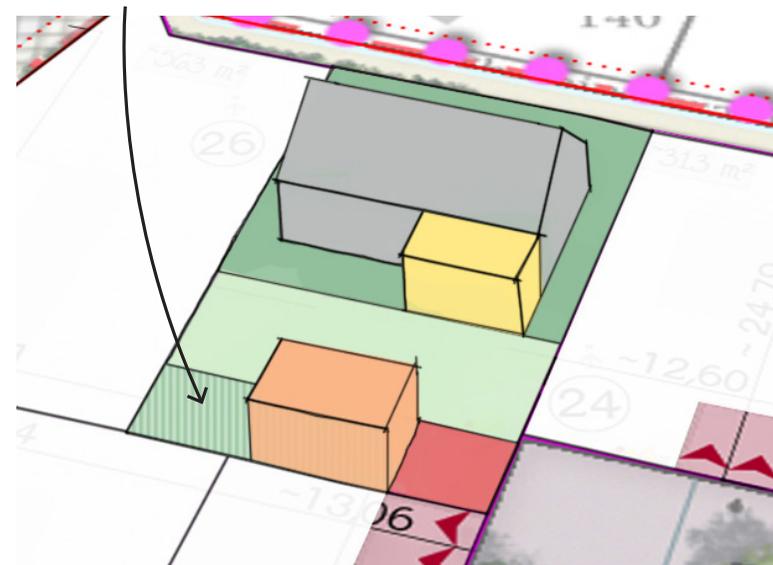
## Décalage du polygone par rapport aux places de midi

Pour les parcelles accédants au Sud, le polygone peut être éloigné des places de midi. Cela entraîne un positionnement des constructions en partie Nord, libérant un jardin au Sud.



## Polygone d'implantation spécifique aux annexes

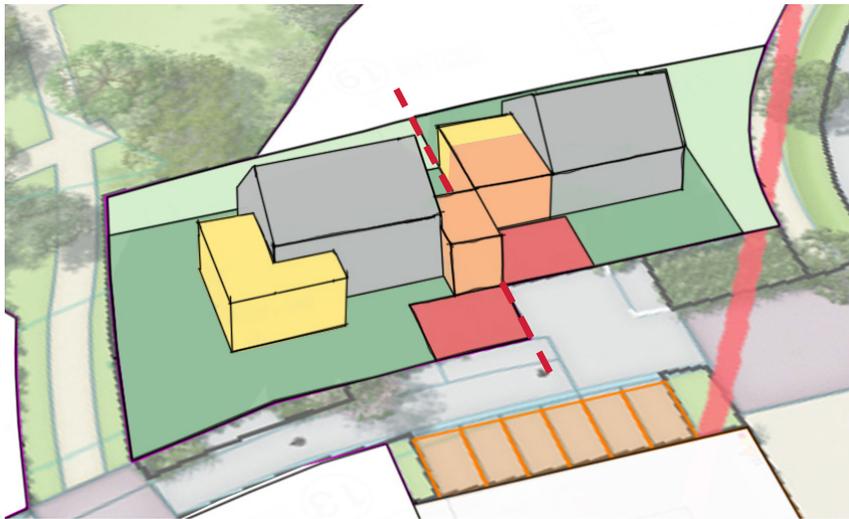
Un Polygone secondaire peut compléter le premier, permettant la construction d'une annexe ou d'un garage.



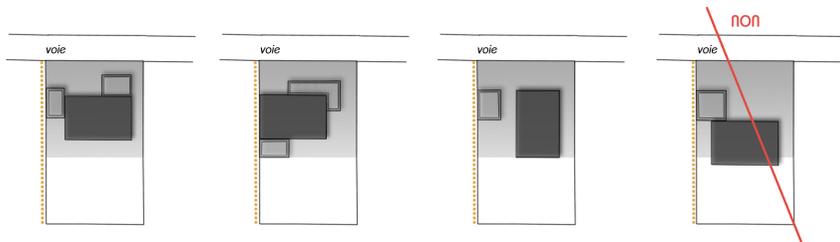
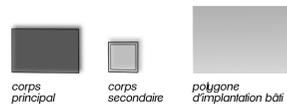


### Accroche obligatoire en limite séparative

Une implantation en limite séparative peut être imposée pour certaines parcelles ( autour d'une placette ou en bordure d'opération ). Ces accroches permettent de créer un cadre bâti et de structurer des endroits spécifiques du Clos de l'Aumône.

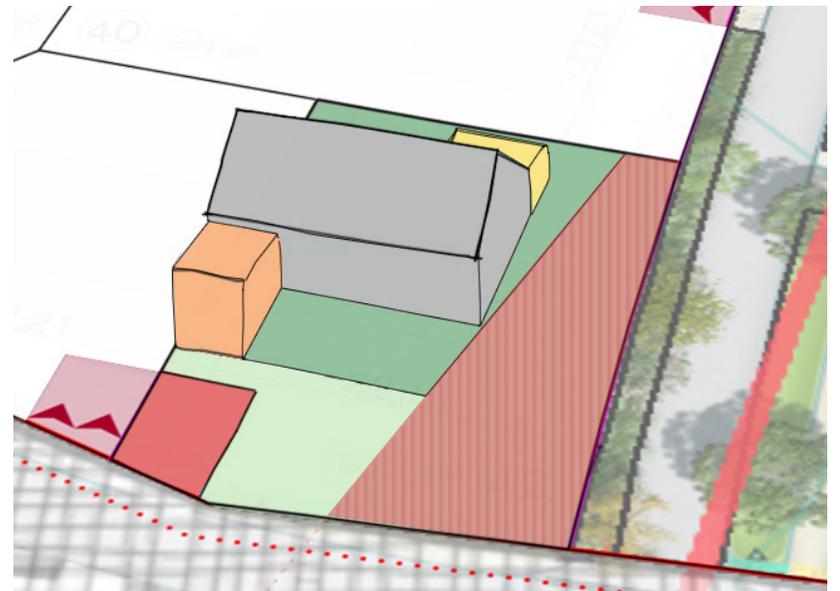


Exemples d'implantation des constructions avec une accroche obligatoire en limite séparative



### Zone non aedificandi

Une zone de la parcelle peut être non constructible. Il s'agira d'une surface située dans un cône de vue ou d'une surface en bordure de parcelle pour éviter une implantation trop proche des constructions existantes.



# Volumétrie des constructions

## Article 9 du PLU - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40%

## Article 10 du PLU - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux.

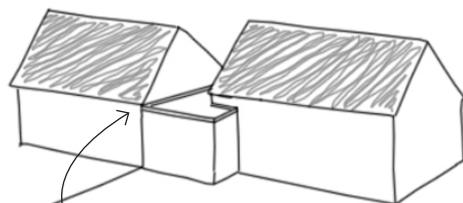
La hauteur des annexes ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux.

## Sous-sol

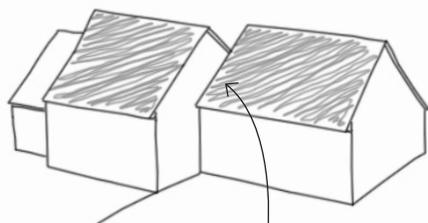
La construction de sous-sol enterré ou semi-enterré est interdite pour toutes les constructions de la ZAC.

## Abris de jardin

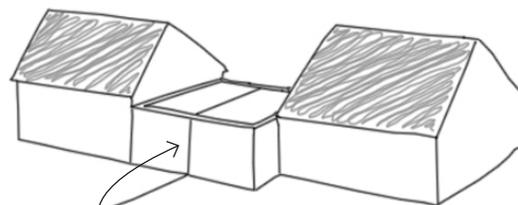
Les abris de jardin devront respecter des proportions harmonieuses et devront être intégrés aux plantations du jardin et bénéficier d'un écran végétal.



Gérer la mitoyenneté par une même hauteur d'acrotère



Gérer la mitoyenneté par une pente de toiture identique



Gérer la mitoyenneté par un même style de construction

## Gestion de la mitoyenneté

Pour favoriser une meilleure occupation des parcelles la mitoyenneté est vivement conseillée, même quand elle n'est pas imposée.

## Article 11 - Mitoyenneté

La mitoyenneté fera l'objet d'une attention particulière afin de permettre des juxtapositions, volumétriques et typologiques, harmonieuses.

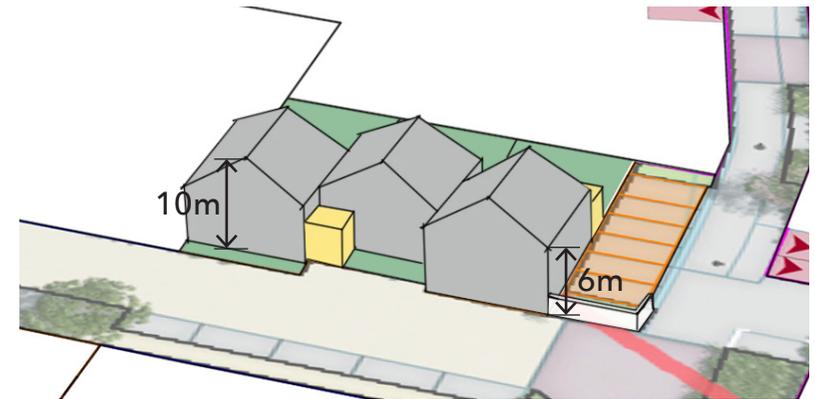
Dans le cas de constructions mitoyennes sur une même propriété ou sur 2 propriétés contiguës, on prendra soin de concevoir des liaisons cohérentes.

**La première des constructions constituera la référence ou la contrainte de base.**

## Logements Intermédiaires

Les logements intermédiaires sont soumis aux mêmes réglementations que les maisons individuelles concernant leur implantation sur la parcelle et leur volumétrie.

Cf Article 6, Article 7 et Article 9 du PLU



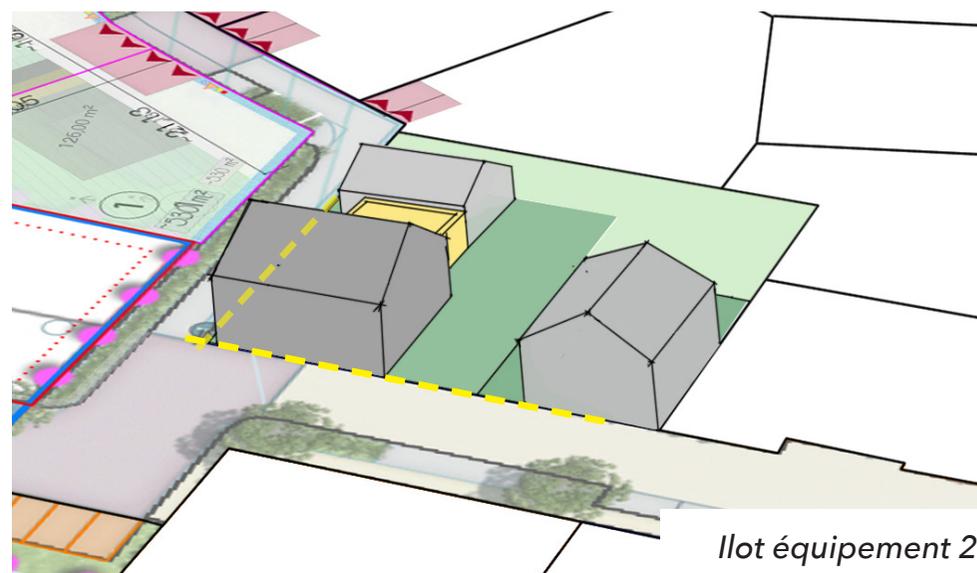
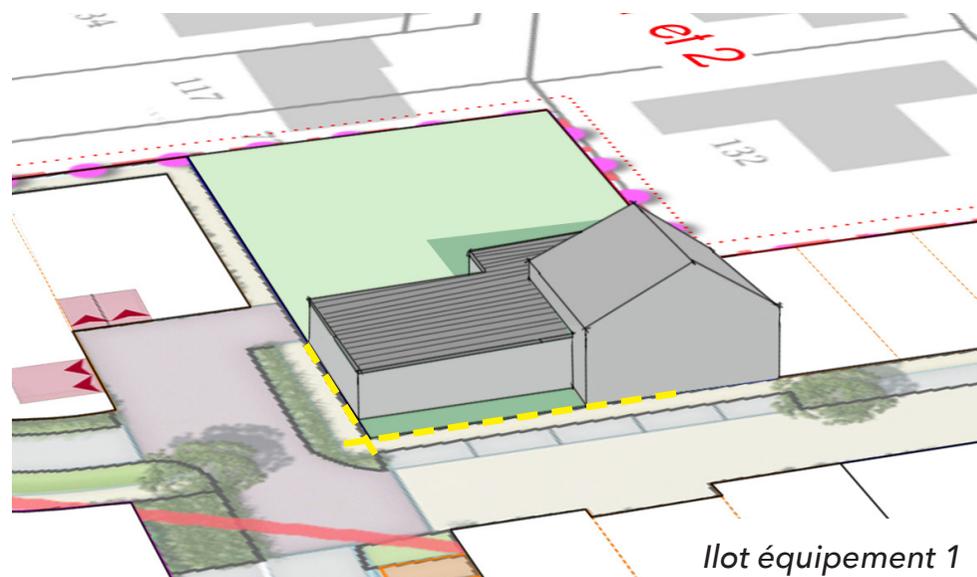
# Équipements publics

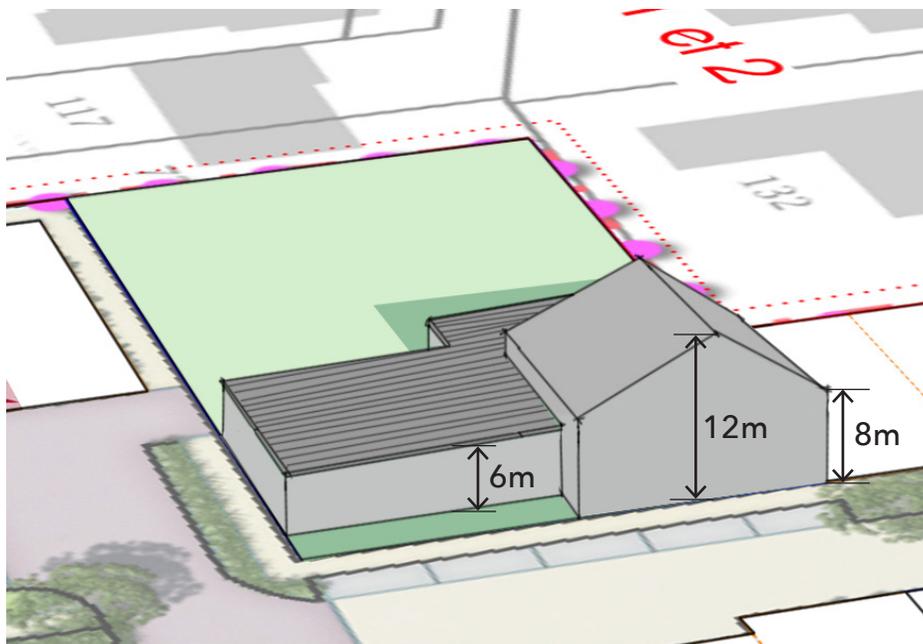
Les équipements publics peuvent être soumis à des réglementations différentes que celles des maisons individuelles concernant leur implantation sur la parcelle et leur volumétrie.

## Implantation des constructions :

 **Polygone d'implantation bâtie**  
L'ensemble des constructions (corps principal et annexes) doit être implanté à l'intérieur du polygone d'implantation figurant au plan réglementaire

 **Accroche obligatoire en limite séparative**  
Une implantation entre 0 et 1 mètre de la limite séparative est imposée pour les parcelles recevant des équipements publics. Ces accroches permettent de créer un cadre bâti et de structurer la place à l'entrée du Clos de l'Aumône.





## Hauteurs des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtiage et 8 mètres à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 6 mètres au faîtiage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux.



# Toitures

## Article 11 du PLU - Aspect extérieur des constructions

### Toitures

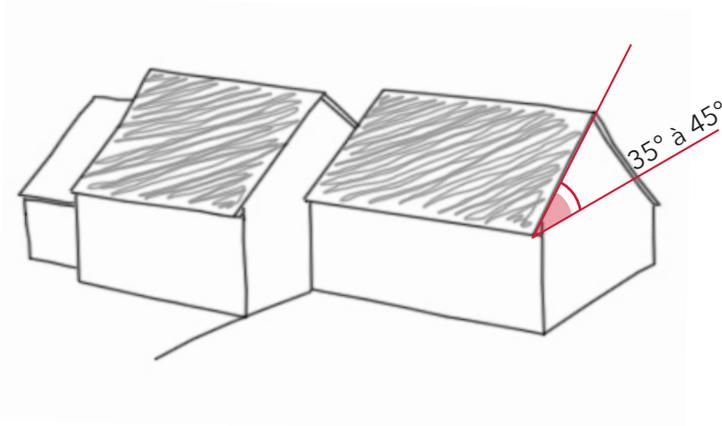
Les toitures terrasses, mono pentes ou courbe intégrales sont interdites excepté pour les annexes non accolées.

Pour les constructions comportant 2 pans, la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Pour les annexes accolées à la construction, en cas de doubles pentes, les pentes de toiture devront être similaires à la construction principale.

Dans le cas de toitures mixtes :

- la toiture terrasse ne doit pas excéder 40% de la toiture totale
- la toiture mono pente ou courbe ne doit pas excéder 60% de la toiture totale.



## Matériaux autorisés pour les toitures



Ardoises



Tuiles, aspect 22 tuiles au m<sup>2</sup>



Zinc

## Matériaux non autorisés pour les toitures



Plaque métallique galvanisée nervurée



Plaque métallique galvanisée plane



Plaque fibreciment



Plaque métallique galvanisée ondulée



Tuiles écaillés

# Exemples et Contre-exemple sur les volumes des constructions



Toiture monopente à 100%



Toiture courbe à 100%



Toiture monopente à 100%



Toiture terrasse à 100%



Toiture doubles pentes majoritaire.  
Toiture courbe, mono pente ou  
toiture terrasse sur les annexes et  
volumes secondaires.

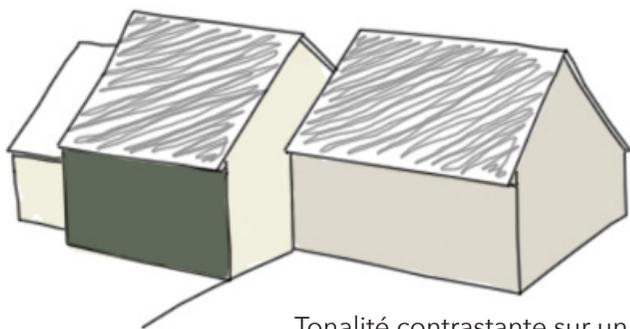


# Façades

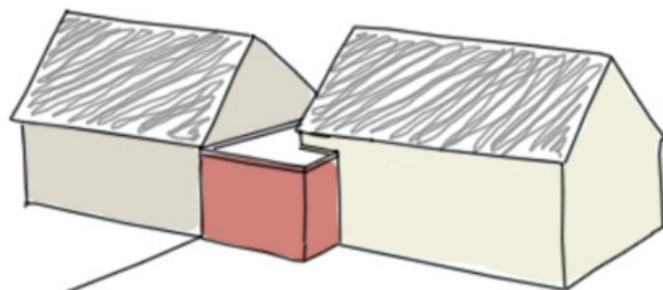
## Article 11 du PLU - Aspect extérieur des constructions

### Enduits / Revêtement de façades :

L'enduit de façade sera lissé ou gratté fin, selon les teintes du nuancier annexé au règlement du PLU et sera réalisé jusqu'au sol. Une tonalité contrastante d'enduit ou de bardage pourra être utilisée soit sur un volume secondaire (garage, extension,...) soit pour couvrir du sol au sommet un pan de mur.



Tonalité contrastante sur un pan de mur



Tonalité contrastante sur un volume secondaire

## Matériaux autorisés pour les façades



Enduit gratté fin



Bardage bois naturel ou teint selon le nuancier



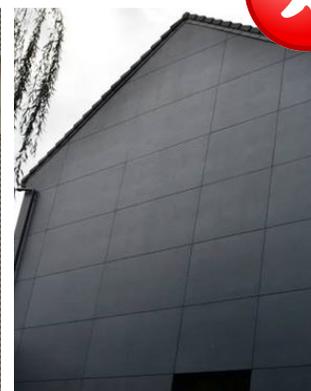
Bardage Zinc



## Matériaux non autorisés pour les façades



Bardage métallique



Bardage en fibreciment ou matériaux de synthèse



Enduits effet décoratif



# Exemples et Contre-exemple sur les couleurs des constructions



Soubassement ou étage d'une teinte différente



Bandeaux de couleur autour des fenêtres

Couleur contrastante ou bardage sur une annexe ou un volume secondaire.



# Nuancier de la ZAC et des Clos 1 et 2

Afin d'affirmer l'identité des Clos, chaque secteur est soumis au respect d'un nuancier de couleurs autorisées pour les revêtements de façades, les menuiseries et ferronneries.

Ce nuancier est composé :

- d'une palette commune à l'ensemble de la ZAC, proposant les teintes autorisées pour les plus grandes surfaces.
- complété d'une palette de nuances complémentaires propres à chaque clos, proposant les couleurs autorisées pour un volume secondaire ou un pan de mur.

## Teintes majoritaires sur l'ensemble de la ZAC

*Enduits de façade principaux :*



*Bardages bois principaux:*



*Menuiseries / Ferronneries :*



## CLOS 1 - Teintes complémentaires

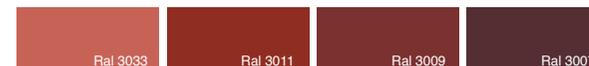
*Enduits secondaires de façade :*



*Bardages secondaires bois :*



*Menuiseries / Ferronneries :*



## CLOS 2 - Teintes complémentaires

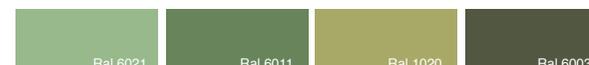
*Enduits secondaires de façade :*



*Bardages secondaires bois :*



*Menuiseries / Ferronneries :*









Prescriptions sur l'aménagement  
extérieur des lots

---

# Clôtures



Quartier du « clos de l'Aumône »

0 m 50 100 200

Septembre 2017  
Schéma d'aménagement  
ZAC de 12,7 ha

nexity

3A studio  
Atelier d'Architecture & d'Aménagement

Olivier STRIBLEN sas  
architecte-paysagiste urbaniste

AGEO EXPERT  
GÉOMÈTRE EXPERT

CERX  
TRAFFIC SYSTEM

ECS

Siamconseil  
management de projets urbains

INCA  
ingénierie / conception / aménagement

INSTITUT D'ÉCOLOGIE APPLIQUÉE  
Un lien entre biodiversité & aménagement

GEOtechnique  
SOLUTIONS DE LA TERRE

-  HAIES VÉGÉTALES EN PRÉVERDISSEMENT
-  INTÉGRATION DES COFFRETS TECHNIQUES DANS LA HAIE
-  MUR PLEIN INTERDIT  
MUR BAHUT SURMONTÉ D'UNE GRILLE  
OU D'UNE LICE OU HAIE AUTORISÉ
-  MURETS MAÇONNÉS DE TYPE MURS  
BAHUTS SURMONTÉS D'UNE GRILLE  
OU D'UNE LICE
-  INTÉGRATION DES COFFRETS TECHNIQUES  
DANS MURETS MAÇONNÉS
-  FRONTAGE
-  INTÉGRATION DES COFFRETS TECHNIQUES  
SOIT DANS UN ENSEMBLE MAÇONNÉ,  
SOIT DANS UNE HAIE, SOIT DANS  
UN HABILLAGE (BOIS, PIERRE, MÉTAL,...)

## Article 11 du PLU - Aspect extérieur des constructions

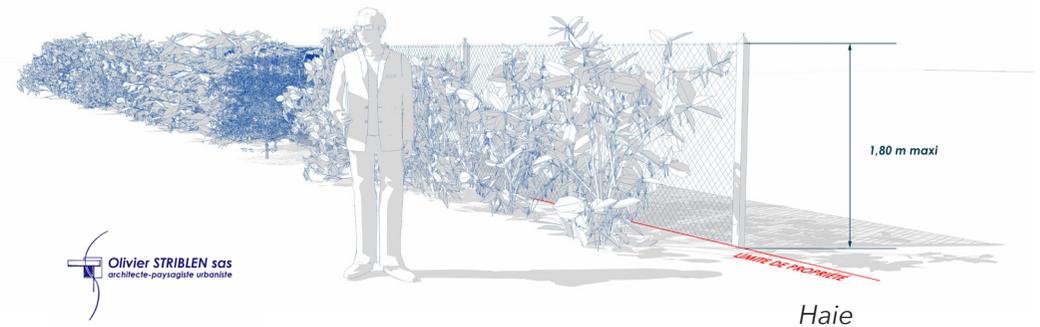
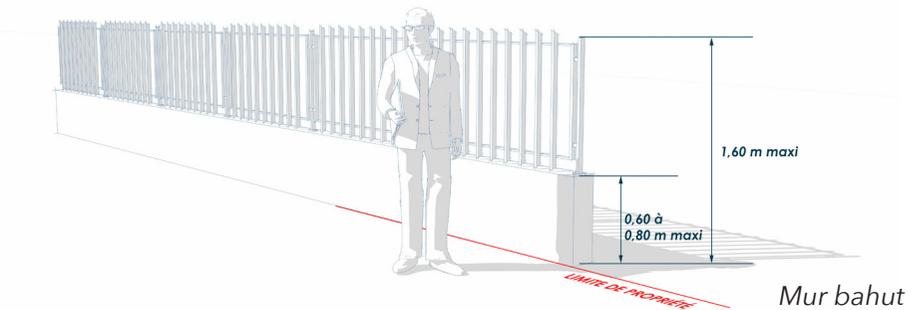
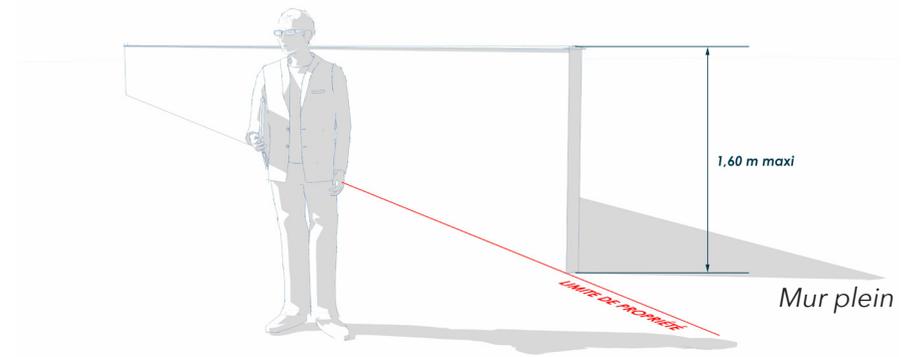
### Clôture :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

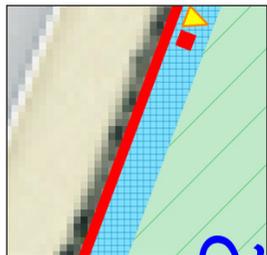
Si une clôture sur voie publique est édiflée :

La clôture doit être constituée soit :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60m (pierres, parements pierres ou enduits).
- D'un mur bahut d'une hauteur de 0,60m surmonté d'une grille ou d'une lice. Dans le cas d'une contrainte topographique justifiée, la hauteur du mur bahut ne devra pas excéder 0,80m.
- D'un grillage doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1,80m
- D'une haie d'une hauteur maximale de 1,80m



# Règles spécifiques sur les clôtures



cf bande bleue sur le plan réglementaire

## Murs bahuts

Pour les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 26, 27, 29, 30, 34, 35, 36, 41, 42 et 43 et les Macrolots B, C et D, un mur bahut doit être réalisé en limite avec l'espace public.

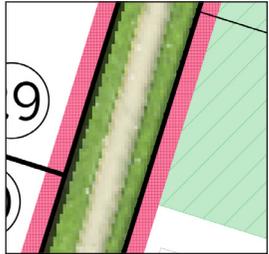
La teinte de la grille ou lice pourra être choisie dans le nuancier du clos correspondant au lot.

Ce mur bahut pourra être doublé d'une haie en limite intérieure du terrain.



## Murs pleins interdits sur venelles

Pour les lots 4, 5, 14, 16, 17, 29, 30, 31, 33, 45, 47 et 51 et les Macrolots C, D et E, un mur plein ne pourra pas être érigé sur la limite donnant sur une liaison douce. L'acquéreur pourra choisir d'y construire un mur bahut ou d'y planter une haie.



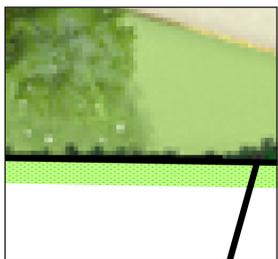
cf bande rose sur le plan réglementaire



On évitera un effet «coupe-gorge» sur les venelles en interdisant la construction de murs pleins le long des sentiers piétons.



# Règles spécifiques sur les clôtures



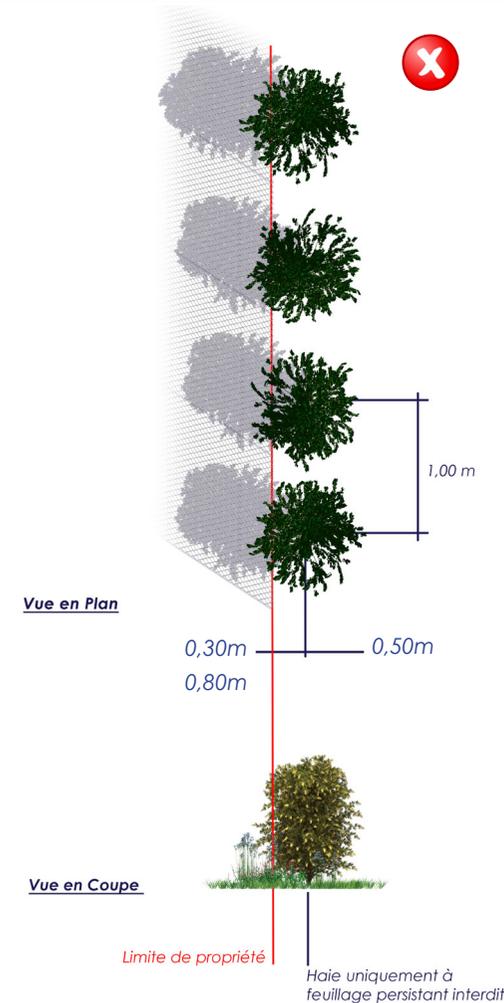
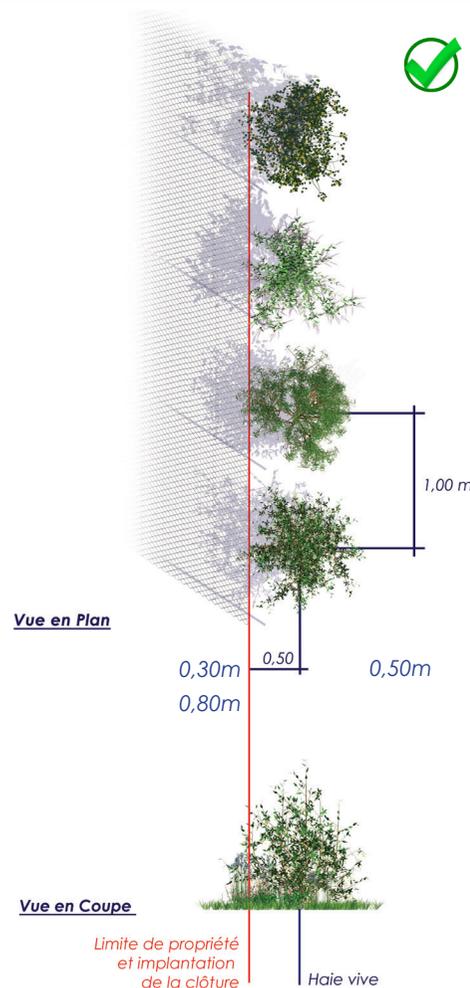
cf bande verte sur le plan réglementaire

## Haie en préverdissement

Pour les lots 11, 12, 18, 19, 20, 22, 24, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 37, 43, 44, 45, 46, 47, 49 et 51, une haie en préverdissement sera réalisée par l'aménageur sur le domaine privée. Les futurs acquéreurs devront conserver et entretenir ces haies. Elle pourra au besoin, être doublée d'un grillage.

Elles pourront être composées par un grillage type maille carré assez large (environ 50 x 50 mm) ou par un grillage dit progressif (plus dense en bas que dans le haut de la clôture). La hauteur devra être d'un maximum de 150 cm.

Les poteaux des clôtures seront soit en métal type fer en T, peint en noir ou couleur sombre), soit en bois noirci.



## Bande de frontage

Pour les lots 23, 24, 25, 26, 31, 32, 33, 46 et 48 et les Macrolots A et B, un frontage devra être créé sur la parcelle par les acquéreurs grâce aux bons végétaux fournis par l'aménageur. Il s'agit d'une surface non close de la parcelle, d'une largeur minimale de 50 cm et maximale de 5 mètres, située entre la limite de l'espace public et une clôture ou une façade du logement.

Cette surface sera plantée de fleurs et de couvre-sol. Le CPAUPE détermine une palette végétale pour conseiller les acquéreurs. Les vivaces seront à privilégier. Le frontage est visible depuis l'espace public : il peut être non clos ou délimité par un muret, une clôture ou une haie basse, pas plus haute qu'une assise (45cm). Si une clôture plus haute est souhaitée par l'acquéreur, elle sera positionnée à l'alignement de la façade.



*cf bande violette sur le plan réglementaire*

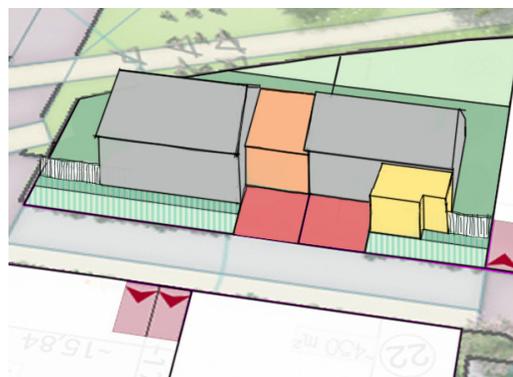


# Règles spécifiques sur les clôtures



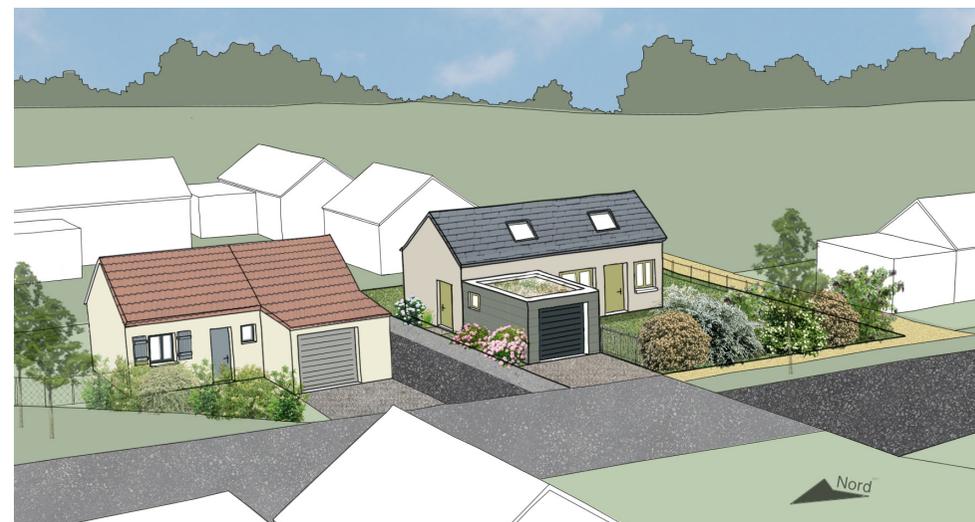
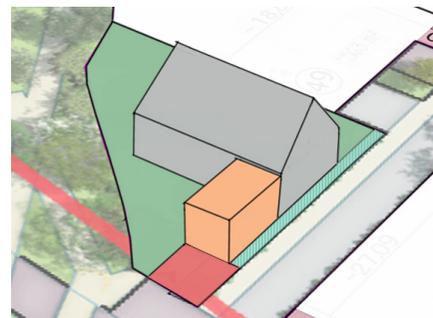
## Frontage en façade

Le frontage peut être créé devant la façade principale de la construction, en entrée.



## Frontage en pied de mur

Le frontage peut être créé devant un mur de la construction ou une clôture, il permet de végétaliser une voirie ou une venelle.





**Leycesteria formosa**  
Arbre aux faisans



**Centaurea montana**  
'Alba'



**Salvia officinalis**  
Sauge officinale



**Aster amellus** 'Rudolph  
Goethe'



**Lysimachia punctata**  
Lysimachie



**Geranium pratense**  
'Johnson's blue'



**Thymus vulgaris**  
Thym commun



**Hemerocallis flava**  
Hémérocalle



**Iris**  
Iris



**Anemone hupehensis**  
'Splendens'



**Centranthus ruber**  
Valériane



**Euphorbia martini**  
Euphorbe martini



**Fuchsia magellanica**  
Fuchsia de Magellan



**Rosa mareva**  
Rosier couvre-sol



**Borago officinalis**  
Bourache

# Clôtures en limites séparatives

## Article 11 du PLU - Aspect extérieur des constructions

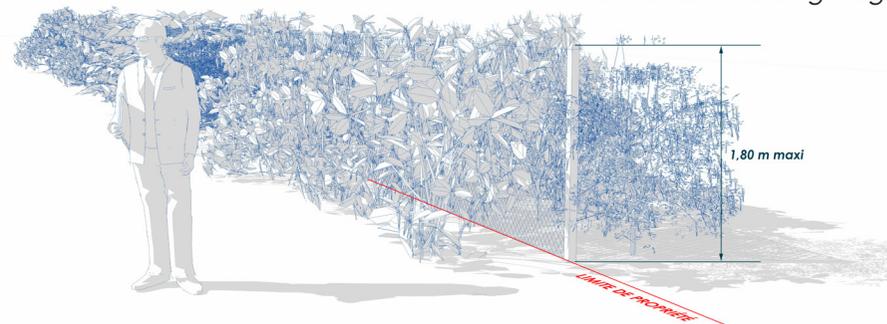
### Clôture :

Si une clôture est édifiée en limites séparatives :

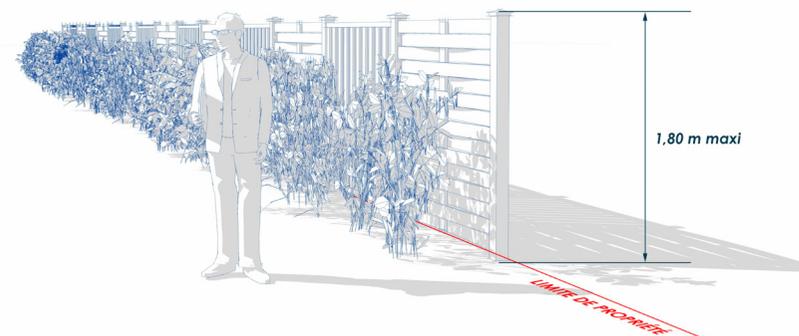
La clôture doit être constituée soit :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 2,00m sur 5,00m de longueur mesurée depuis la construction qu'il prolonge. Celui-ci sera réalisé avec les mêmes matériaux que ceux de la construction.
- D'un grillage doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1,80m
- D'un mur bahut d'une hauteur de 0,60m surmonté d'une grille ou d'une lice. Dans le cas d'une contrainte topographique justifiée, la hauteur du mur bahut ne devra pas excéder 0,80m.
- D'une clôture bois d'une hauteur maximale de 1,80m

Haie doublée d'un grillage



Haie et claustra bois



Mur plein dans le prolongement de la construction





Haie



Haie doublée d'un grillage



Grillage à mouton galvanisé



Claustres en bois

# Intégration des coffrets techniques

## Intégration des coffrets

Les coffrets de branchement et boîtes aux lettres s'il y a lieu, devront être obligatoirement insérés, soit dans un ensemble maçonné enduit de la même teinte que la construction ou dans le mur bahut de clôture, soit dans la haie plantée en limite de lot, soit dans un habillage (bois, pierre, métal,...).



Intégration des coffrets techniques dans la haie



Intégration des coffrets techniques dans un ensemble maçonné



Intégration des coffrets techniques dans un habillage bois





## Portillons

Pour les lots bordant les venelles et les espaces verts la création d'un accès direct piéton est préconisée pour encourager l'utilisation des sentiers piétons.

Les portillons fermés sont autorisés, l'emploi de portillons en bois ou métal est recommandé. Il doit être de qualité, simple et proportionné à l'usage.



# Stationnements maisons individuelles

## Article 12 du PLU - Stationnements

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

Il est exigé pour les constructions à usage de logement, 2 places minimum de stationnement par logement sur la parcelle ; cette règle ne s'applique pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'État (logements locatifs sociaux) pour lesquels 1 place de stationnement est requise.

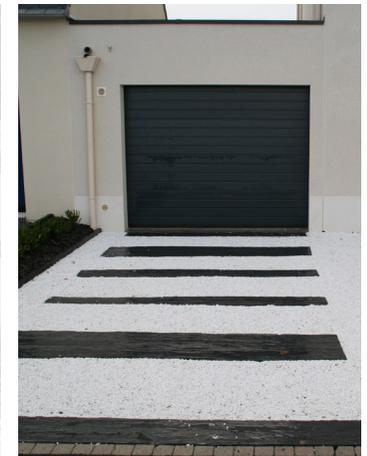
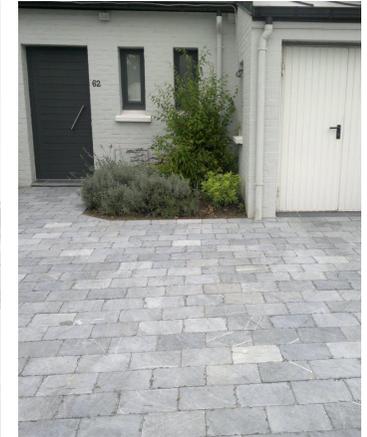
Les allées de garage, espaces de stationnement et de circulation sur les parcelles seront en matériaux poreux : pavage sur lits de sable, stabilisés, graviers...



Principes d'aménagement de la place dite du midi  
(Dimensions applicables au Clos 1, les places de midi du Clos 2 sont de 5 x 5m)

- - Implantation de la clôture
- - Limites de propriété

# Revêtements perméables pour les places de midi



# Stationnements équipements publics et logements intermédiaires

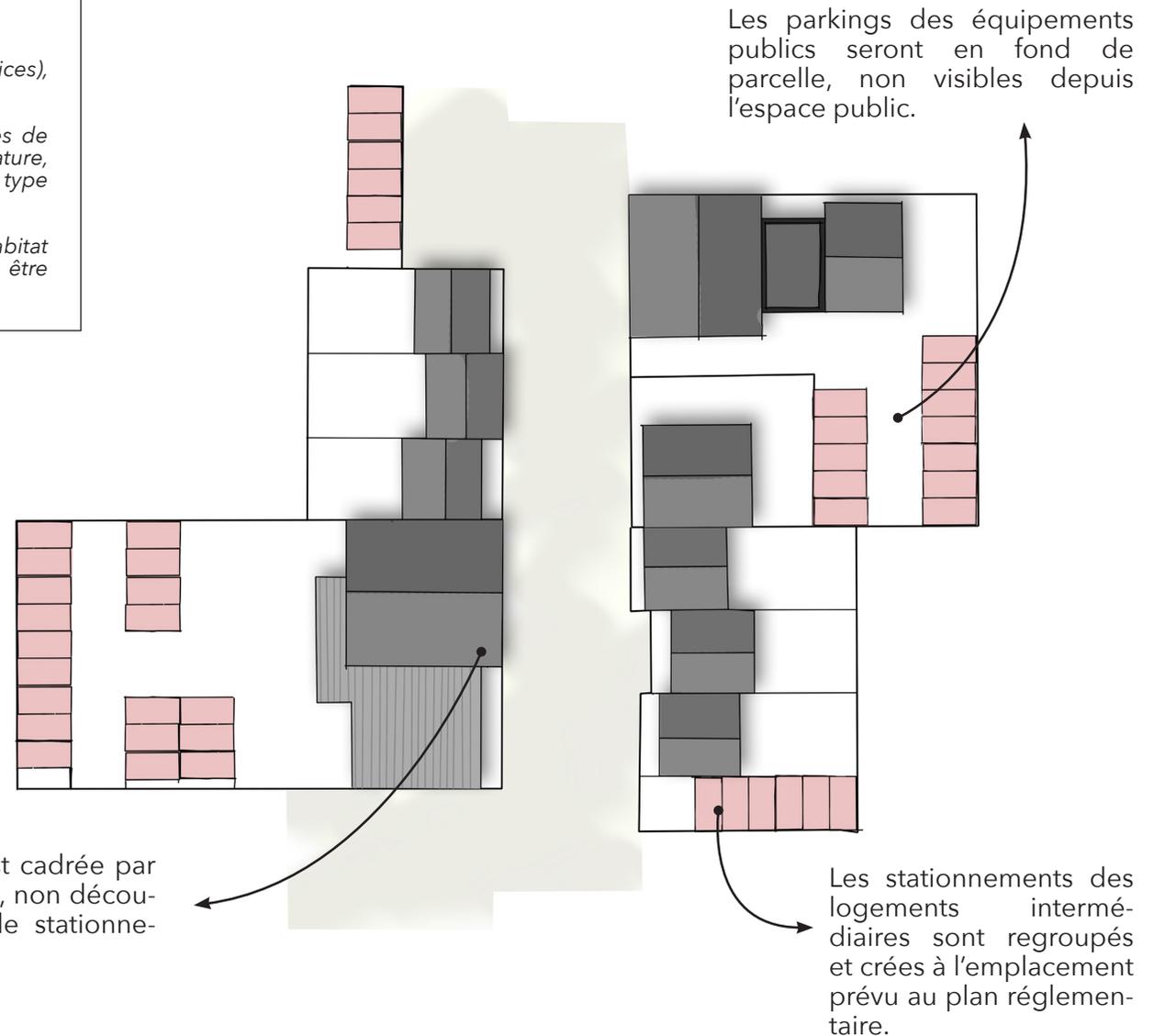
## Article 12 du PLU - Stationnements

*Pour les constructions accueillant du public (équipements publics ou services), le stationnement devrat être suffisant et répondre aux besoins.*

*Pour les équipements collectifs d'intérêt général le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.*

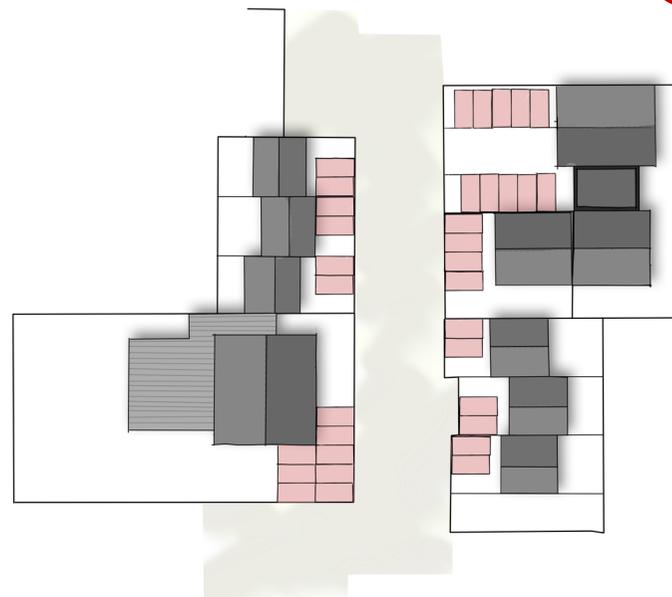
*De plus, dans le cadre de constructions accueillant du public ou d'habitat groupé, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.*

## Macrolots en entrée de ZAC :





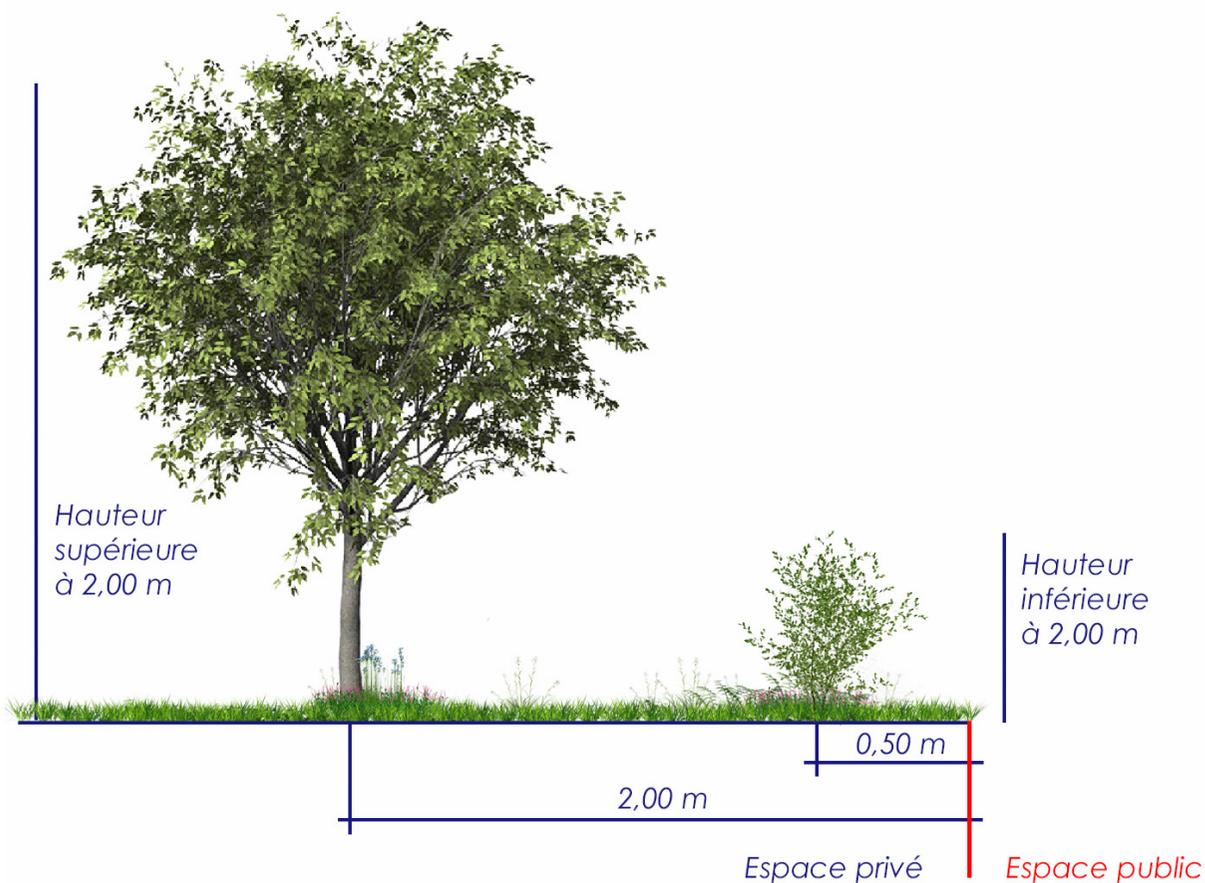
Contre-exemple :  
la place est cadrée par du  
stationnement.



# 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.



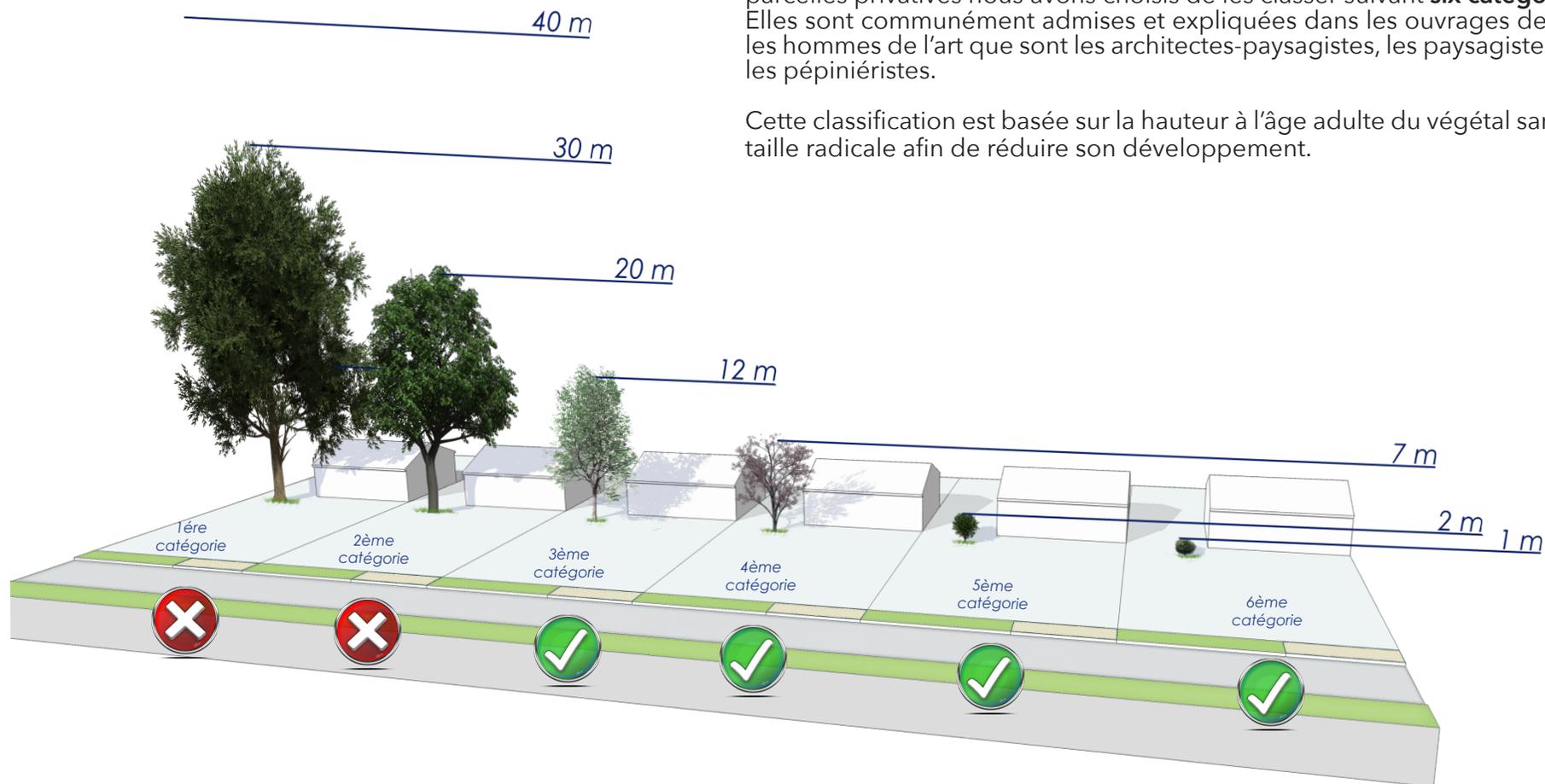
L'espace paysager de la parcelle développera une bonne symbiose entre le bâti et la végétation. Cette harmonisation est importante sur la parcelle mais également avec les autres terrains, l'urbanisation et le paysage existants. La volonté de participer à une ambiance cohérente du lieu de vie, et à la 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 et certains sites internet spécialisés sont capables d'indiquer.

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 1,50 et 3 m
- 6ème catégorie: Végétaux dont la hauteur adulte est comprise entre 0,50 et 1,50 m



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

### 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 sur toutes les parcelles.



Catégorie d'arbre interdite



« Mur » vert de conifère interdit

### 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, et sans atouts écologiques pour la faune et la flore spontanées, les haies ne doivent en aucun cas être composées de conifères comme ceux cités ci-dessous (liste non exhaustive) :

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



Haies persistantes mono-spécifiques 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.

### Cas particulier de «haies persistantes» :

Les haies composées exclusivement de plantes aux feuillages persistants sont interdites. 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 naturel. Plus une haie est riche en espèces, moins elle sera vulnérable aux attaques des maladies, plus elle sera homogène et offrira un équilibre riche pour les oiseaux, insectes ainsi qu'une variété de couleurs de fleurs ou de feuillages.



Haies composées d'arbustes à feuillages caducs et persistants , haies vives et fleuries aux intérêts mettant en valeur les quatre saisons

### Petit lexique

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 même en hiver.

# Herbier de l'espace privé

## Palette végétale commune



**Amelanchier canadensis**  
Amélanchier du Canada



**Cornus mas**  
Cornouiller mâle



**Acer campestre**  
Érable champêtre



**Viburnum opulus 'Roseum'**  
Viorne obier



**Viburnum tinus**  
Laurier tin



**Carpinus betulus**  
Charme commun



**Spiraea arguta**  
Spirée



**Philadelphus virginialis**  
Seringuat virginial



**Osmanthus x burkwoodii**  
Osmanthe de Burkwood

# Herbier de l'espace privé - Clos 1



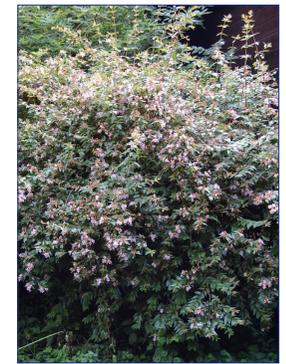
**Cornus alba 'Sibirica'**  
Cornouiller blanc



**Spiraea x 'Billardii'**  
Spirée 'Billardii'



**Ribes sanguineum**  
Groseillier à fleurs



**Abelia 'Edouard Goucher'**  
Abélia 'Edouard Goucher'



**Physocarpus opulifolius 'Diabolo'**  
Physocarpe 'Diabolo'



**Rosa 'Rush'**  
Rosier 'Rush'



**Ceanothus pallidus 'Marie Simon'**  
Céanothe 'Marie Simon'



**Weigelia 'Bristol Ruby'**  
Weigélie



**Osmanthus heterophyllus 'Purpureus'**  
Osmanthe pourpre à feuille de houx

# Herbier de l'espace privé - Clos 2



**Prunus lusitanica**  
Laurier du Portugal



**Lonicer fragrantissima**  
Chèvrefeuille d'hiver



**Cornus mas**  
Cornouiller mâle



**Osmanthus heterophyllus**  
**'Purpureus'**  
Osmanthe pourpre à  
feuille de houx



**Cotoneaster franchetii**  
Cotonéastre de  
Franchet



**Leycesteria formosa**  
Arbre aux faisans



