



ZAC DE CHAMPLAIN - LE GUA

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES,
PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Un pour être
amené à la délibération
du Conseil Municipal du
17/12/2019

Le 17/12/2019,
Collège Broutans



GpM
Groupe MARTEL
LIEUX DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

3A STUDIO
ATELIER D'ARCHITECTURE
D'AMÉNAGEMENT

CPAUE

Cahier des prescriptions

Architecturales , urbaines

Paysagères & environnementales

Décembre
2019

— MAÎTRE D'OUVRAGE - AMÉNAGEUR

GPM Immobilier

Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS-SUR-MER

— URBANISTE / CONCEPTEUR
ARCHITECTE CONSEIL / VISA

3A Studio

109 bis rue Jules Charpentier
37000 TOURS

— BET VRD / PAYSAGISTE

GÉOUEST

26 rue J.Y. Cousteau - BP 50352
85009 LA ROCHE-SUR-YON CEDEX

SOMMAIRE

1 - OBJECTIFS ET FONCTIONNEMENT DU CPAPUE

p. 05

2 - PRÉSENTATION DE LA ZAC DE CHAMPLAIN

p. 12

3 - PRÉSCRIPTIONS ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS ET ANNEXES

p. 14

- Implantation des constructions sur la parcelle / accroches / zones non constructibles...

p. 14

- Volumemètre des constructions / annexes, garage, ... / hauteurs / gestion des mitoyennetés

p. 16

- Aspect extérieur des constructions :

p. 16

- Fagades / Nuancier / Matériaux autorisés

p. 18

- Menuiseries / Nuancier

p. 20

4 - PRÉSCRIPTIONS SUR L'AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR DES LOTS

- Les clôtures en limite sur voie et emprise publique :

p. 24

- généralités

p. 25

- haies

p. 26

- cloture en bois de type gantivelle

p. 27

- frontage

p. 28

- Les clôtures en limite séparative

p. 30

- Portillons

p. 31

- intégration des coffrets techniques et boîtes aux lettres

p. 32

- Stationnements / Places de midi / Portail / Matériaux

p. 34

- Les plantations / Palétines végétales

p. 34

Objectifs du CPAUPE

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

Le CPAUPE regroupe l'ensemble des règles spécifiques à la ZAC de Champlain concernant les constructions et l'aménagement des parcelles. Ces règles complètent le règlement du PLU de LE GUA 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'une même opération 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) qui reprend les règles du PLU.

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 la conformité du projet aux réglementations en vigueur.

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.



ARCHITECTE CONSEIL DE LA ZAC :

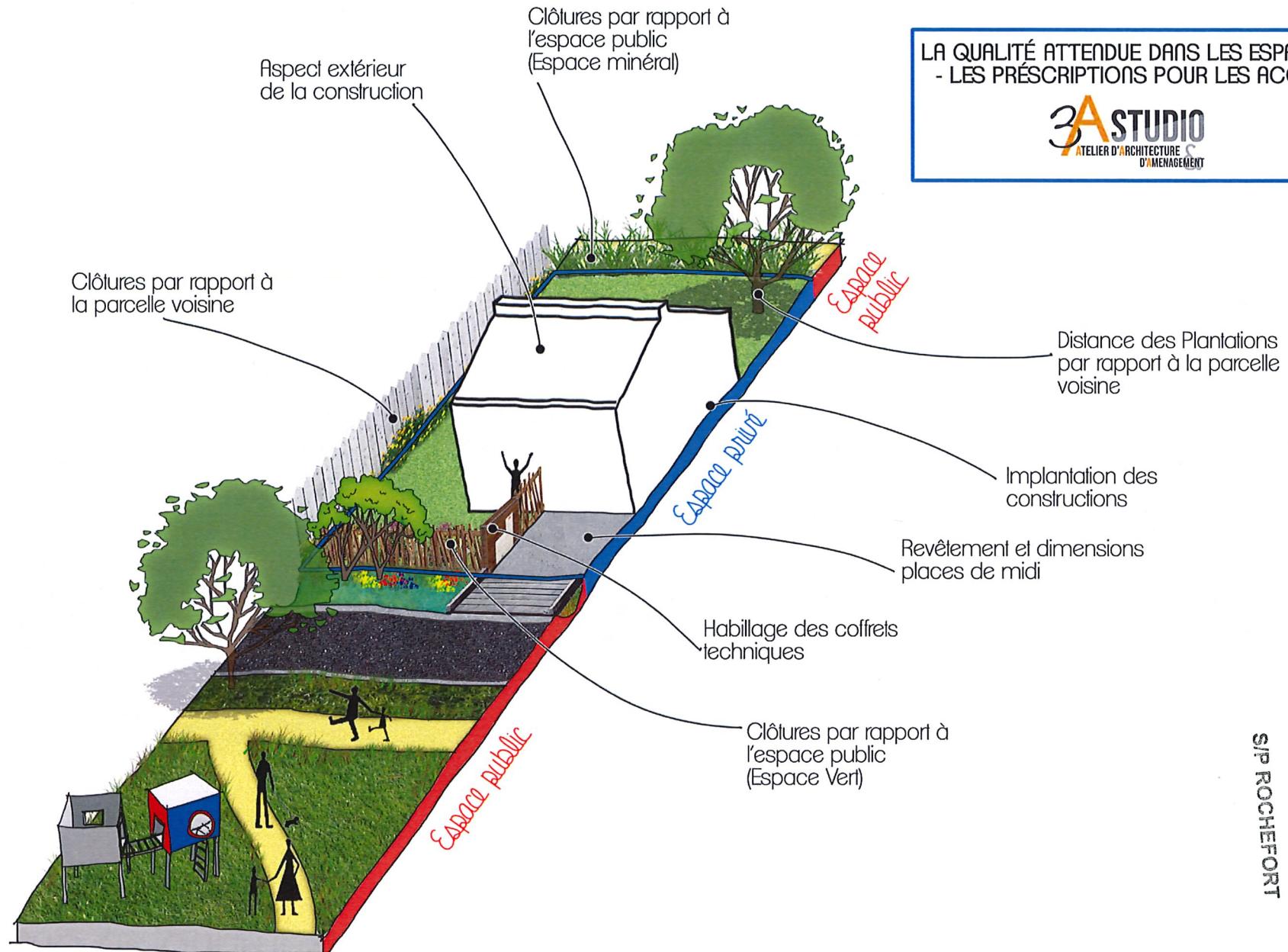
Milène CATALA-FARRÉ
109 bis rue Jules Charpentier
37000 TOURS
milene.catala@gmail.com
06-72-70-45-00

Pour garantir la qualité du futur quartier chaque acheteur a la responsabilité de proposer des rues sécurisées et végétalisées et des placettes aménagées pour renforcer les rencontres entre voisins. Cette opération est conçue comme un ensemble, l'objectif : proposer un quartier paisible et attrayant dans lequel on aura envie de se promener et d'investir les espaces publics.

Pour garantir les futurs habitants dans la réalisation de leur projet, le quartier intègre un ensemble de prescriptions et d'indications concernant les espaces privés que les acquéreurs devront prendre en compte. Elles sont toutes présentées dans ce document et concernent :

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



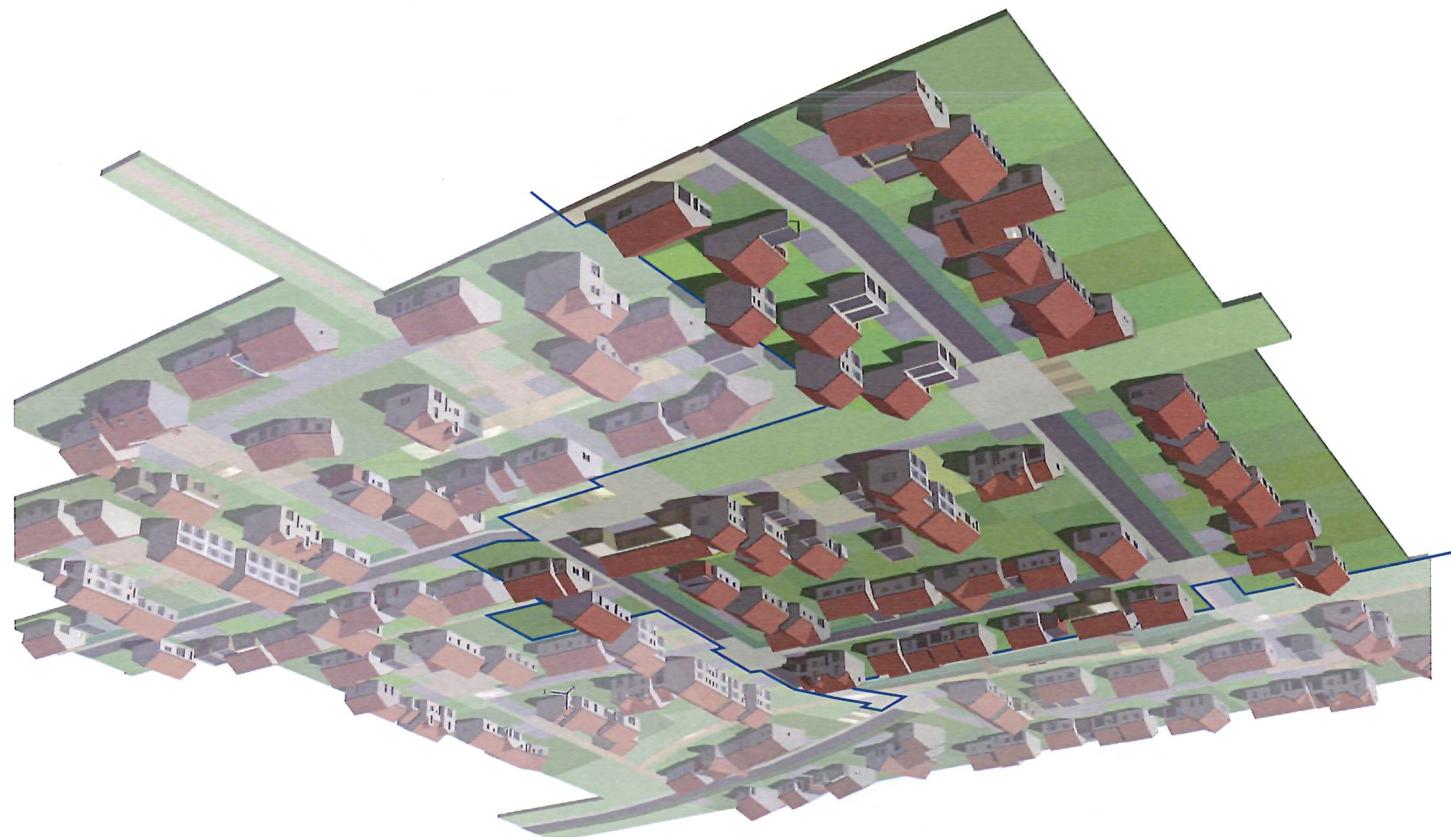


LA QUALITÉ ATTENDUE DANS LES ESPACES PRIVÉS
- LES PRÉSCRIPTIONS POUR LES ACQUEREURS -

3A STUDIO
ATELIER D'ARCHITECTURE & D'AMENAGEMENT

REÇU
16 JAN. 2020
S/P ROCHEFORT

- Le projet de la ZAC de Champsplain est à vocacation principale d'habitat, il concerne un site déniviron 6 hectares, classé en zone destinée à l'extension future de la Commune dont l'urbanisation est prévue à court terme (zone AU). Ce futur quartier compétera 120 logements environ. L'aménagement du projet est conçu afin d'appuyer une réponse aux enjeux suivants :
- Répondre aux besoins de la population en matière de logements et d'équipements ;
 - Attribuer de nouveaux habitats, notamment des jeunes ménages, en offrant des habitations de qualité à des prix accessibles ;
 - Promouvoir une urbanisation harmonieuse et mixte, assurant la qualité des aménagements (espaces verts, espaces publics, etc.) ;
 - Limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement, en créant des espacesverts, des connexions de l'espace public au maximum l'imperméabilisation des sols ;
 - Favoriser la biodiversité, en privilégiant une trame végétale propice à l'accueil de la petite faune et à la conservation des espèces ;
 - Inciter à l'utilisation des modes de déplacement doux et alternatifs à la voiture.



LAMÉNAGEMENT DE LA ZAC DE CHAMPSPLAIN

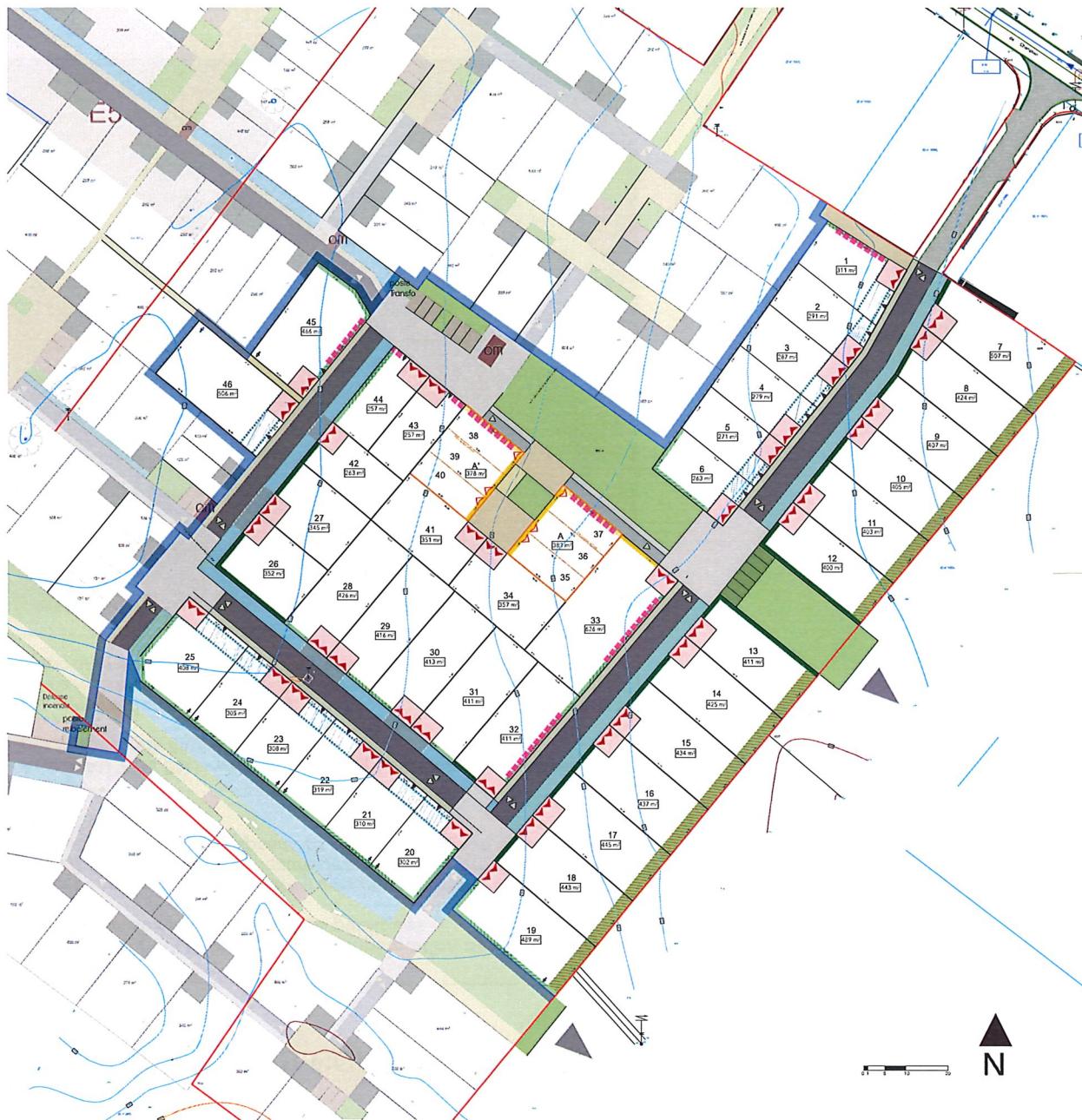
La ZAC de Champsplain

ZAC de CHAMPLAIN - Le Gua



Prescriptions Architecturales

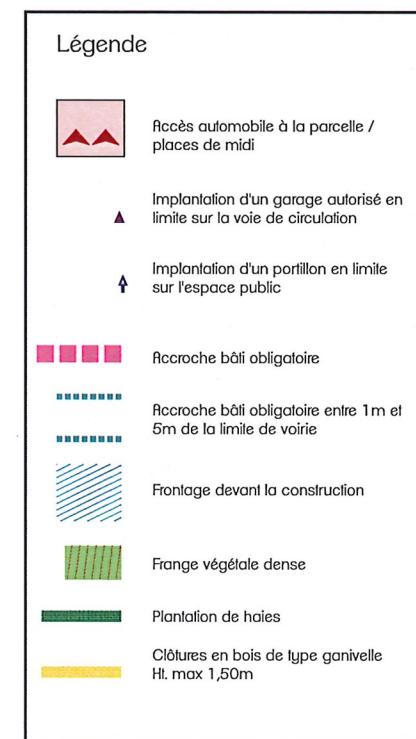


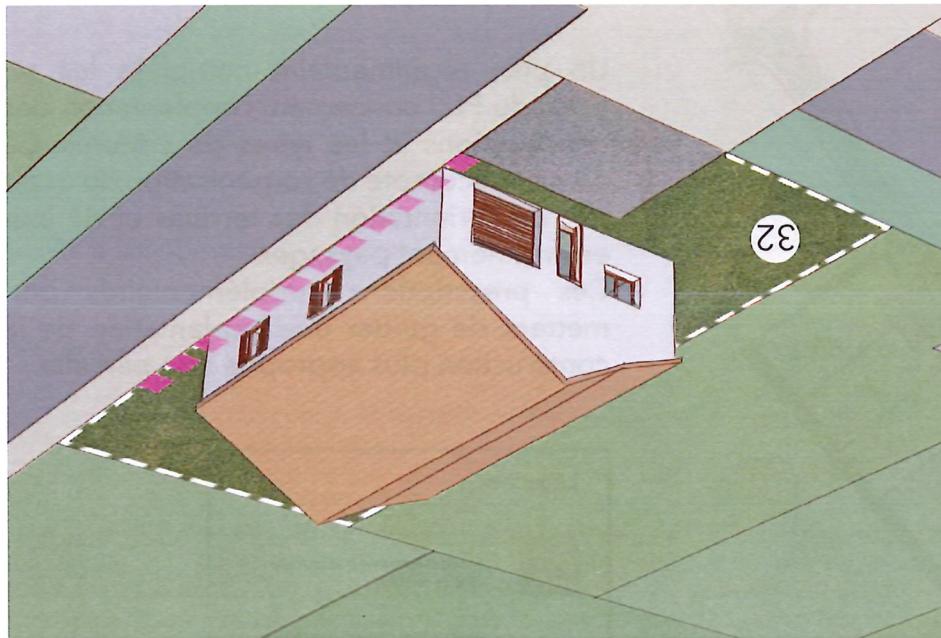


Plan réglementaire

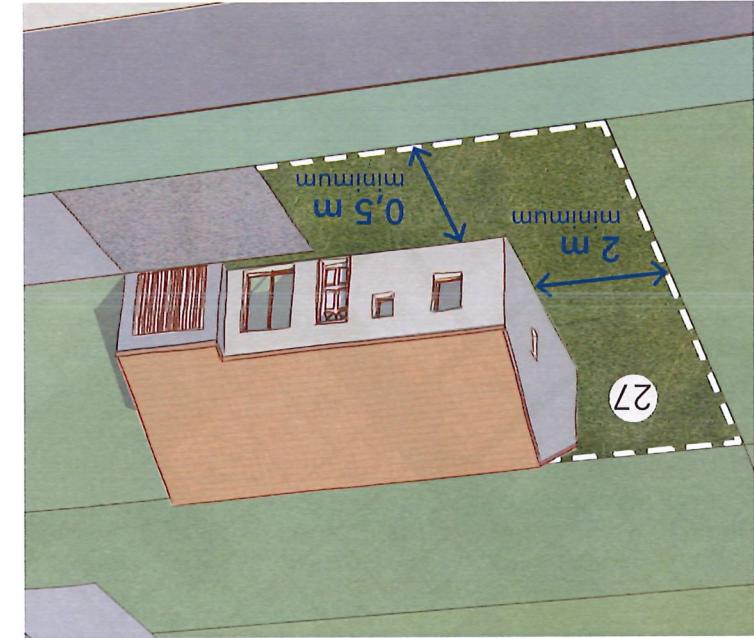
Un plan réglementaire complète les articles du PLU concernant l'implantation des constructions et les types de clôtures. Ce plan tient compte de l'organisation du quartier, de l'orientation des terrains et de leur environnement paysager.

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





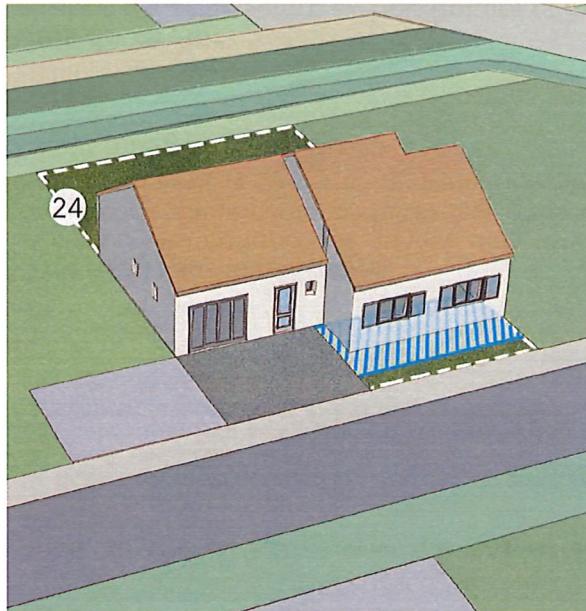
Accroche obligatoire en limite pour les lots 1, 32, 33, 37 & 38 (sur les accroches obligatoires en limite d'une implantation d'un élément bâti en limite à 46, 44 et 43, A et A'). Une implantation sera imposée sur l'espace public dans un espace sur parcelles (autour d'une circulation) ou le long d'une voirie de circulation). Cette accroche permet de créer un cadre bâti et de structurer des endroits spécifiques de l'opération. L'accroche peut être marquée par un piquet, une façade (sur toute la longueur ou sur une partie seulement) ou un garage/annexe.



Article AU 6 du PLU - secteur Auz - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et conformément au règlement de la ZAC. Toute construction sera implantée soit à l'allignement, soit à 0,5 mètre minimum mesuré à la limite de l'espace public, et toutes installations seraient depuis la limite de l'espace public, et conformément au règlement de la ZAC. Article AU 7 du PLU - secteur Auz - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives par rapport aux limites séparatives des constructions. Les constructions peuvent être implantées entre deux limites (séparatives(s), soit avec un retrait de 2 mètres minimum, et conforme au règlement de la ZAC.

Implantation des constructions sur les terrains

Cas particulier

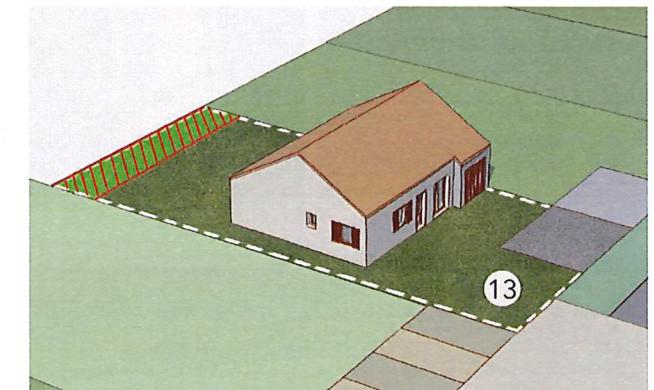
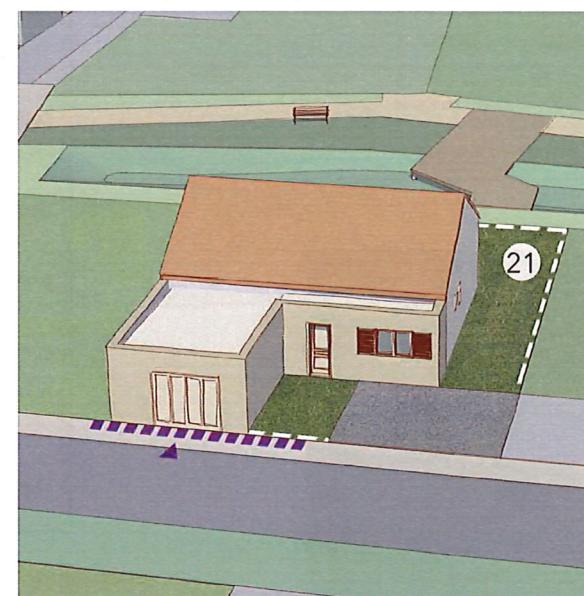


Accroche obligatoire entre 1 et 5 mètres
pour les lots 1 à 6, 20 à 25 et 45
Une implantation d'un élément bâti entre 1 et 5 mètres de la limite sur voie publique est imposée sur certaines parcelles. Cette accroche permet de créer un front bâti le long des voies de circulation. Elle sera complétée par la réalisation d'un frontage (voir p.27) devant la construction.

Implantation d'un garage en limite sur voie possible

pour les lots 1 à 6, 20 à 25, 43 à 46

L'implantation d'un garage est autorisé en limite sur la voie de circulation. L'entrée du véhicule sera prévue depuis cette voie.



Zone non aedificandi

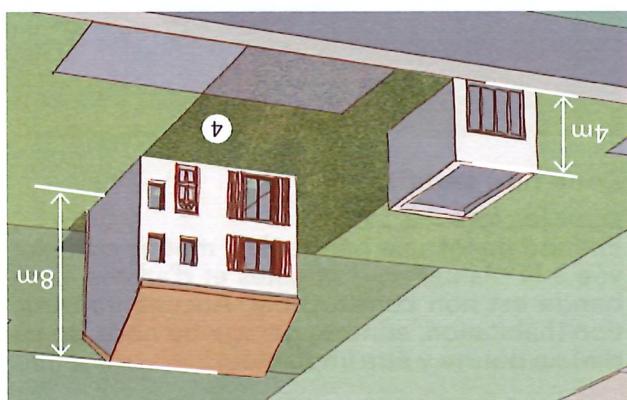
pour les lots 7 à 19

En fond de lot, une bande de 3 mètres est réservée à la plantation d'arbustes et d'arbres. Cette bande est non constructible. Aucune construction (habitation, annexe, garage ou abris de jardin) ne pourra y être implantée.

Une haie dense devra donc y être plantée en limite avec les parcelles agricoles en fond de lot. Elle sera composée d'essences variées et intégrera au moins 3 essences proposés dans l'herbier correspondant. (cf. herbier p.38)



Exemples d'abris de jardin



* **Précisions sur les annexes**
Est considérée comme une annexe une construction se-
condaire de dimensions réduites qui entretient un lien
fonctionnel avec la construction principale sans disposer
d'accès direct depuis celle-ci.



Article AU 11-2 du PLU - secteur Auz - Aspect extérieur des constructions - Seuil
Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,30m au-
dessus du niveau de l'accès automobile du terrain.
Une cote supérieure sera admise si l'écartement des eaux usées
vers l'égout le nécessite. Cette cote sera déterminée par la pente
minimale des réseaux.

Article AU 11-2 du PLU - secteur Auz - Aspects extérieurs des constructions - Seuil
En cas de sous-sol, la rampe d'accès doit débuter après l'enclave de

Article AU 10 du PLU - secteur Auz - Hauteur maximale des constructions
La hauteur des bâtiments annexes à l'habitation n'excédera pas 4

mètres au flottage ou à l'acrotère.
La hauteur des bâtiments annexes à l'habitation n'excédera pas 4 mètres au flottage ou à l'acrotère.
En cas de sous-sol, la rampe d'accès doit débuter après l'enclave de

Article AU 10 du PLU - secteur Auz - Hauteur maximale des constructions
La hauteur des bâtiments d'habitation est limitée :

- Pour les toitures à pentes : la hauteur ne peut dépasser 8 mètres au flottage mesurée depuis le sol naturel avant travaux ;

- Pour les toitures à pentes : la hauteur ne peut dépasser 6 mètres à l'acrotère hours installations techniques

Volumétrique des constructions

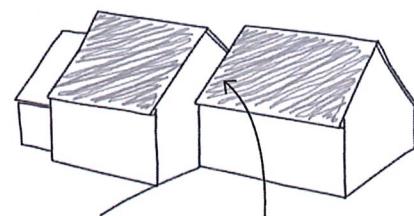
Les abris de jardin seront en bois (toiture et murs).
Ils devront respecter des proportions harmonieuses et
devront être intégrés aux plantations du jardin et bénéficier
d'un écran végétal par rapport à l'espace public.

Abris de jardin

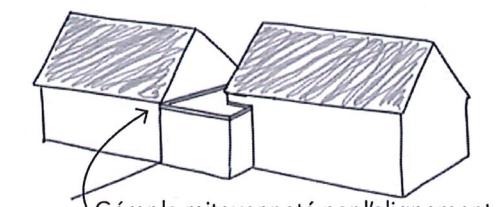
Gestion de la mitoyenneté

Pour favoriser une meilleure occupation des parcelles l'implantation des constructions en limite séparative est vivement conseillée.

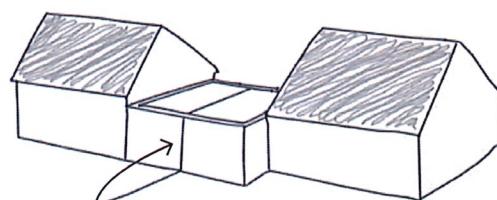
Dans le cas de constructions mitoyennes sur une même propriété ou sur 2 propriétés contiguës, on prendra soin de concevoir des liaisons cohérentes. En cas de mitoyenneté, la première des constructions constituera la référence ou la contrainte de base lors de l'envoi du permis à l'architecte conseil.



Gérer la mitoyenneté par une pente de toiture identique



Gérer la mitoyenneté par l'alignement de l'acrotère et de l'égout du toit

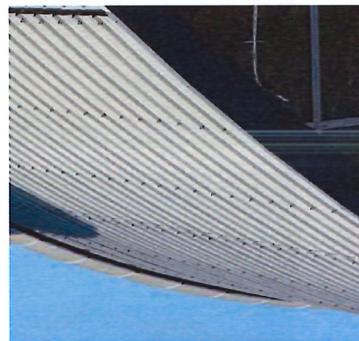


Gérer la mitoyenneté par un même style de construction





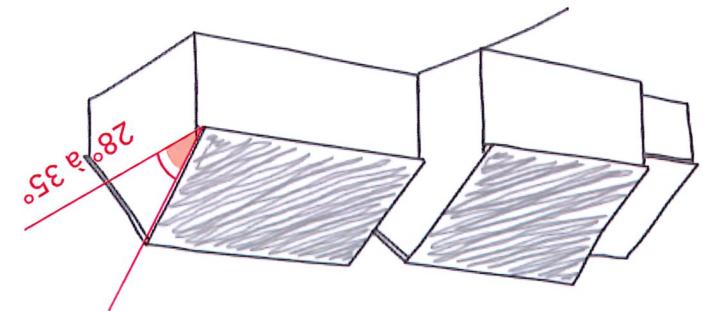
Touture végétalisée



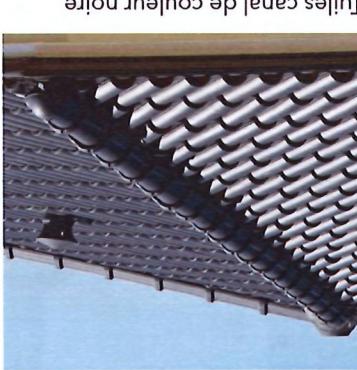
Bac acier



Zinc



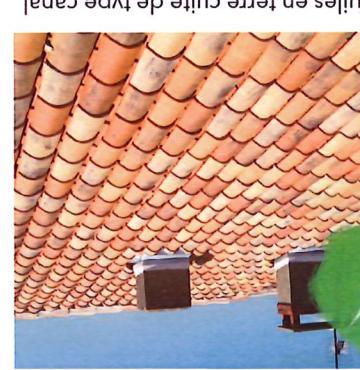
Matiériaux autorisés pour les toutures courbes ou terrasse des annexes et corps secondaires :



Tuyiles en terre cuite de type canal



Tuyiles en terre cuite de type canal



Tuyiles en terre cuite de type canal

Matiériaux autorisés pour les toutures :

Les toutures terrasses de tout type devront être traitées avec au moins trois volumes de matériaux, d'éviter les blocs et d'associer au moins trois volumes de terrasses intégrale est autorisé, à condition de recueillir un jeu cohérent et maîtrisé.

Des toutures différentes pour les annexes et corps secondaires peuvent être admises (courbe, terrasse, monopente, etc), sous réserve que la composition architecturale dénse ensemble soit cohérente et maîtrisée.

Les toutures de couverture sera en tuyiles de terre cuite non vernissées, de type tulipe canal, canal-oceanne, romane-canal. Les tuyiles de couleur orange ou de couleur noire sont autorisées. Les tuyiles plates sont interdites.

Le matériau de couverture sera en tuyiles de terre cuite non vernissées, de couleur tulipe canal, canal-oceanne, romane-canal, romane-canalet, cannelé, monopente, etc), sous réserve que la composition architecturale dénse ensemble soit cohérente et maîtrisée.

Les débords de tout serpent limités à 30 cm du mur.

La touture de la construction principale peut aller de deux à quatre pentes comprises entre 28 et 35%.

Article AU 11-3 du PLU - secteur Auz - Aspect extérieur des constructions - Les toutures

Volumes des constructions



Toiture courbe sur la construction principale



La toiture de la construction principale peut aller de deux à quatre pentes. Les annexes et corps secondaires peuvent être différents (courbe, terrasse, monopente ...) Dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine, la toiture terrasse intégrale est autorisée, à condition de rechercher un jeu de volumes et éviter les blocs.



Toitures mono pente sur les constructions principales

Fagades

Materiaux autorises pour les fagades de la construction principale



Afin de marquer l'identité de ce nouveau quartier, le parti pris propose est de rendre obligatoire l'emploi d'une couleur soutenue sur chaque logement. Cette couleur sera à choisir dans les nuances qui suivent et pourra être employée soit :

- sur les volants battants ou coulissants de la maison (nuancier 2)
- sur une fagade ou un volume secondaire de la maison (nuancier 2)

Si une couleur est appliquée en fagade, dans ce cas, les vollets pourront être de couleurs neutres (nuancier 3) ou identiques. L'usage de plusieurs couleurs est autorisé sous réserve d'un échange avec l'accord de l'architecte conseil.

Si les teintes et matériaux de fagades utilisés sont neutres (nuancier 1) sur toute la construction, l'emploi d'une couleur vive est obligatoire sur les vollets (nuancier 4).

Si une tonalité contrastante d'enduit ou de bardage est utilisée, elle sera soit sur un volume secondaire (garage, extension,...) soit pour couvrir du sol au sommet un pan de mur.

Les bandeaux ou encadrements de fenêtre colorés sont interdits.

Materiaux

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Les fagades de la construction principale seront recouvertes d'un enduit ou d'un bardage en bois. La tenue de ces fagades sera choisie dans le nuancier. Utilisation principale sera celle d'un enduit ou d'un bardage en bois, carrelage de platre, etc...). est interdite.

À être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (brisé creuse), non prévus pour cet usage et tous matériaux héteroclités ou dissimilés doivent être utilisés. La couleur sera choisie dans le nuancier.

Concernant les annexes, autre matériaux d'usage traditionnel locallement en élévation (magnétier enduit, de type bardage bois...), peuvent être utilisés des bardages (en Zinc, bardage métallique ou «Trespa») sous réserve d'être teintés avec des couleurs du nuancier.

Materiaux supplémentaires autorisés pour les fagades des corps secondaires / annexes



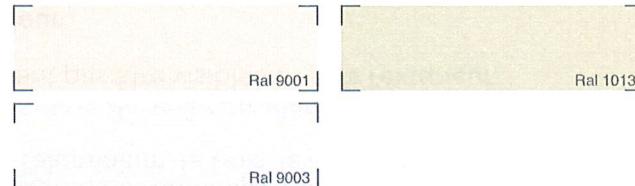
bois-re sine de type «Trespa»

Bardage en composite

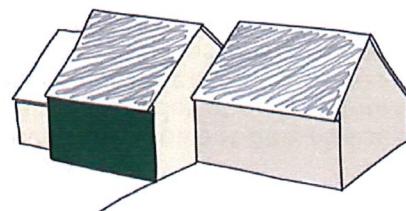
Bardage Zinc

Teintes pour les enduits de façade :

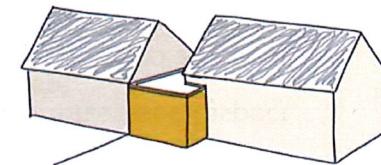
Nuancier 1 - Couleurs principales :



Nuancier 2 - Couleurs secondaires :



Tonalité contrastante sur un pan de mur



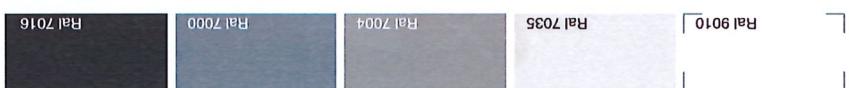
Tonalité contrastante sur un volume secondaire



Bandeaux de couleur autour des fenêtres



Nuancier 4 :



Nuancier 3 :

Tenues pour les menuiseries et les volets :

Couleur La couleur des menuiseries et des volets roulants doit être choisie dans les nuances 3 ou 4. La couleur des volets battants ou coulissants doit être choisie dans le nuancier et en fonction de la couleur des façades de la construction. La couleur de la porte d'entrée sera identique à celle des volets ou celle du mur coloré (cf. p.18).

Les coffres de volets sont à intégrer dans le mur et ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Les matériaux autorisés pour les volets battants ou coulissants sont l'aluminium, le bois, le composite ou tout métal inoxydable.

Les bâties vitrées de volets battants ou coulissants si sur la même façade une autre fenêtre en est pourvue.

Les volets battants ou coulissants superposés à 1,50 mètre peuvent être déplacés vers l'arrière jusqu'à 0,85 mètre et visibles depuis l'espace public.

Les volets battants ou coulissants superposés à 0,85 x 0,85 mètre et visibles depuis l'obligatoire pour les fenêtres de 0,90 x 0,90 mètre.

Ouverture des façades sur emprise publique Afin d'éviter les murs aveugles, tout pignon ou façade tournée vers une emprise publique devra être travaillé, notamment par la présence d'ouvertures (fenêtres, portes...). Est imposé la réalisation d'au moins une fenêtre de dimensions minimun de 0,90 x 0,90 mètre.

Les ouvertures les plus grandes seront orientées Sud. Les menuiseries avec celles des bâtiments mitoyens. Un alignement accorderées entre les principaux seront de hauteur similaire ou verticales ou horizontales, sans motif et sans ouverture.

Le PVC est interdit pour les portes de garage, portes d'entrée et générale des façades et de la toiture du bâtiment. Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des menuiseries en fonction de la taille de la porte.

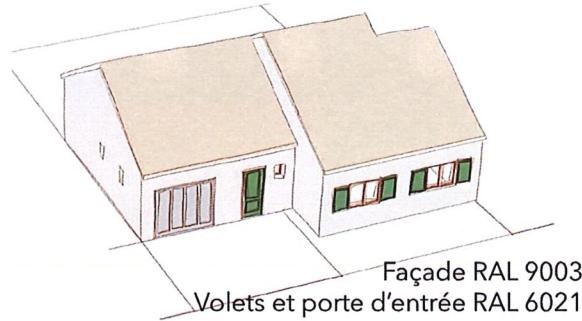
Menuiseries et volets

Usage de plusieurs couleurs est autorisé sous réserve d'un échange et de l'accord de l'architecte conseil.

La couleur de la porte d'entrée sera identique à celle des volets dans le nuancier et en fonction de la couleur des façades de la construction.

La couleur des menuiseries et des volets roulants doit être choisie dans les nuances 3 ou 4.

Couleur



Façade blanche et volets colorés



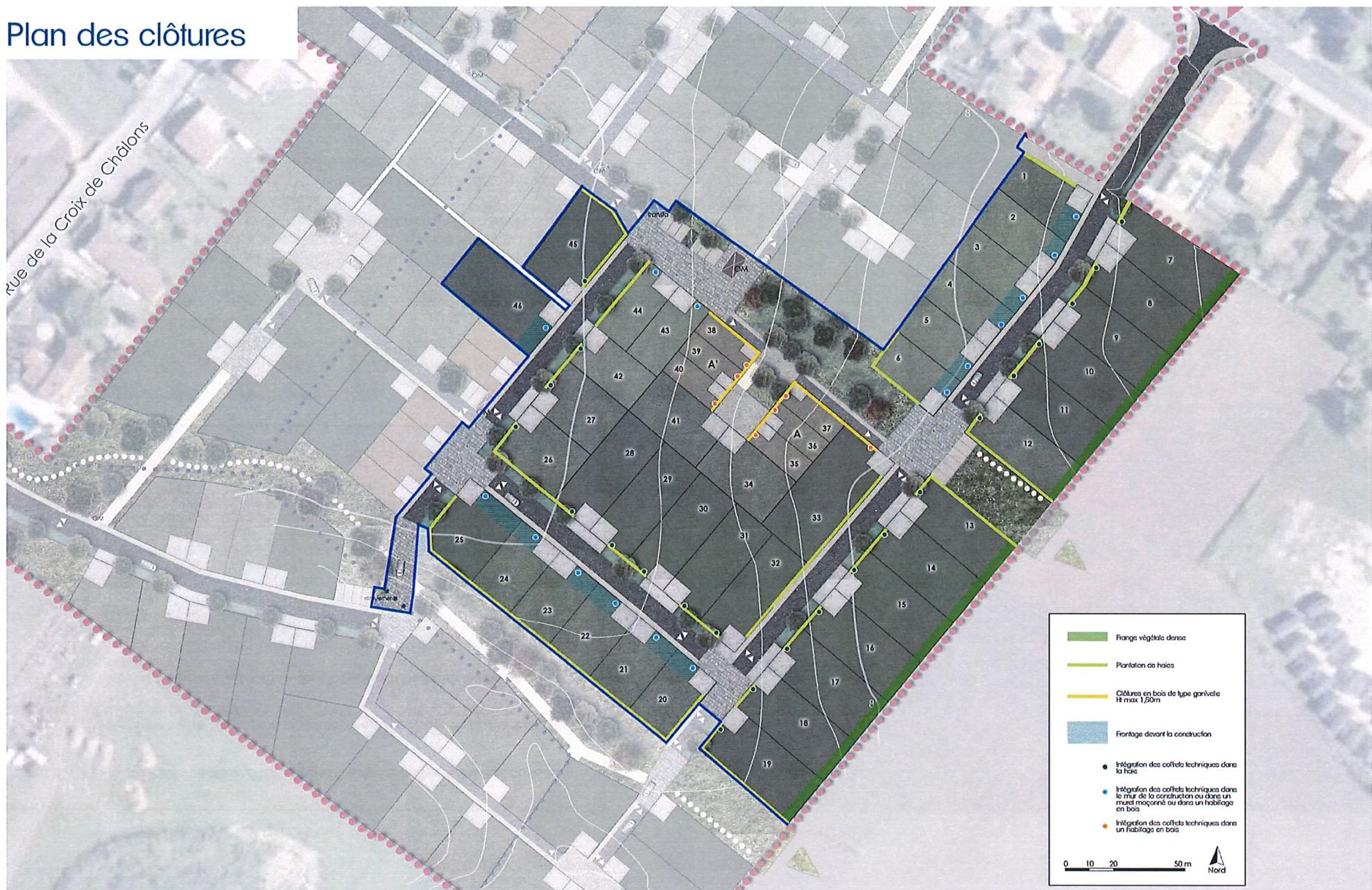
Façade colorée et volets gris



extérieur des lots
Prescriptions sur l'aménagement



Plan des clôtures





Cloûtures en limite sur voie et emprise publique

- Article 11 - 5 du PLU - secteur Auz - Aspect extérieur des constructions au plan réglementaire du CPAUPÉ de la ZAC.

Les cloûtures devant être réalisées conformément aux dispositions reportées sur les limites par rapport aux voies et emprises publiques les cloûtures doivent être construites soit :

- de haies vives doubles ou non de grillages de type « grillage à mouton », avec piquets métalliques galva simple torsion ou de type « grillage à mouton », avec piquets métalliques ou bois.
Les grillages sont obligatoirement doubles de haies vives et serrant de type et de même aspect que ceux de la construction principale.

Les grillages de couler verre sont interdits.
Dans tous les cas, les haies sont limitées à 1,80 m de haut.

Généralités
Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si l'acquéreur souhaite clore son terrain, toutes les clôtures envisagées doivent être déclarées dans le permis de construire.

Conseil
Afin de conserver l'humidité (fraîcheur) et limiter le développement des végétaux, sans écouffer le collecte, un grillage végétal (non résineux) au pied d'un centimètre, il est conseillé de mettre en place, sur une longue distance, pailletes de chanvre, de lin, fibre de bois...
Ce grillage peut être composé de toile biodégradable, pailles, fous-

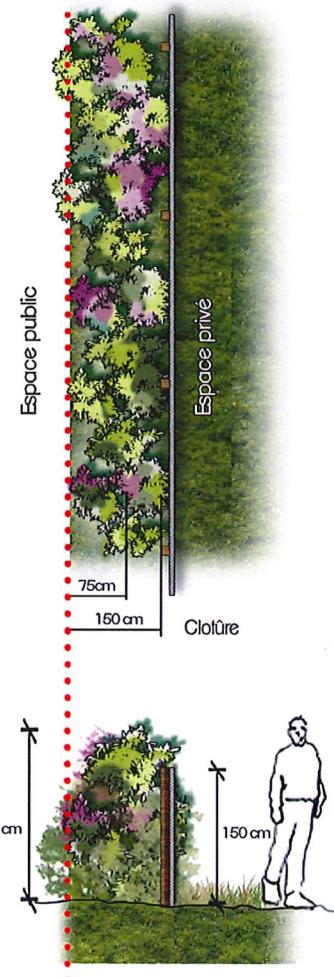
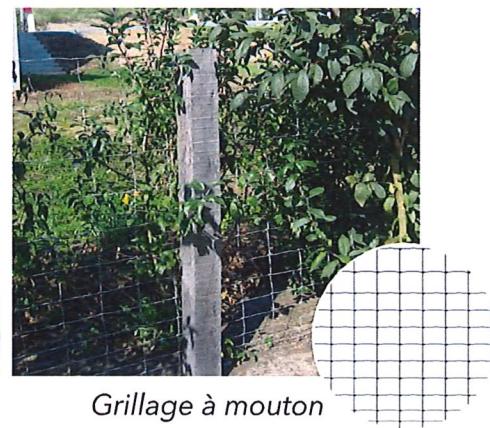
Haies

Haie vive en limite d'emprise publique :

Pour les lots 1, 6 à 33, 42, 44 et 45

Les acquéreurs ont l'obligation de planter une haie en limite de leur parcelle avec une emprise publique. Ces haies seront composées d'essences variées et intégreront au moins 3 essences proposés dans l'herbier du CPAUPE (page 36). La haie doit être inférieure à 1,80m de hauteur et être implantée à 75 cm de la limite parcellaire.

Les haies pourront être doublée d'une clôture qui sera implantée derrière les arbustes, côté espace privée, à 1,50 mètres de la limite de parcelle. Il pourra s'agir d'une clôture en bois de type ganivelle ou d'une clôture composée d'un grillage de type galva simple torsion ou «grillage à mouton». Cette clôture ne devra pas dépasser 1,50m de hauteur.





Une clôture en bois de type ganivelle devra être implantée sur les limites indiquées sur le plan réglementaire et le plan des clôtures. Ces ganivelles seront implantées sur la limite de parcelle et ne devront pas dépasser 1,20m de hauteur.

Pour le lot 33 et /ilôt A et A'

Clôtures en bois - type ganivelle

Frontage

Obligatoire pour les lots 1 à 6, 20 à 25 et 46

Le frontage est une surface non close de la parcelle située entre la limite de l'espace public et la façade sur rue de la construction. Cette surface peut être plantée d'une simple pelouse ou d'une association de petits arbustes et d'herbacées adaptés au sol et à l'exposition.

Sur les parcelles signalées, les acquéreurs devront créer un frontage devant leur construction. L'implantation de la construction définit la largeur du frontage. Si la construction est implantée à 3 mètres de la voie, le frontage sera de 3 mètres.

Si une clôture est souhaitée par l'acquéreur, elle sera positionnée à l'alignement de la façade.





Cloîtures en limite séparative

Article 11 - 5 du PLU - secteur Auz - Aspect extérieur des constructions

- Les clôtures devront être réalisées conformément aux dispositions reportées au plan réglementaire du CPAUPÉ de la ZAC.

Sur les limites séparatives les clôtures doivent être constituées soit :

- de grillages ouverts en matière majoritairement bois.

- Les murs simples devant être ceux de la construction principale.

Les grillages sont obligatoirement doubles de haies vives et seront de type galva simple torsion ou de type « grillage à mouton », avec pieds métalliques ou bois.

Dans tous les cas, les haies sont limitées à 1,80 m de haut.
Les grillages de couler verre sont interdits.

Généralités
Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si l'acquéreur souhaite clore son terrain, toutes les clotures envisagées doivent être déclarées dans le permis de construire.

Des plantes grimpantes peuvent remplacer les haies pour réduire la place occupée par les végétaux sur les petits terrains. Si utilisées comme brise vue, attention aux essences qui sont caducées.

(cf. herbier p.37)

Clôtures en limite séparative

Murs plein Ht.1,80m



Clôtures occultantes en bois



Grillage doublé d'une haie





Pour les lots bordant les venelles et les espaces verts un accès direct piéton devra être créé à l'emplacement indiqué au plan réglementaire pour encourager l'utilisation des sentiers piétons. En fonction du projet de la construction, un emplacement différent peut être proposé dans le permis. L'emploi de portillons en bois ou métal est recommandé. Il doit être de qualité, simple et proportionné à l'usage.

Pour les lots 19 à 25, 45 et 46

Portillons

Intégration des coffrets techniques

L'intégration des coffrets de branchement devra être prévue par les acquéreurs.

Pour les lots disposant d'une haie en limite sur voie public, les coffrets y seront insérés.

Pour les lots concernés par un frontage, les coffrets devront être intégrés dans un élément maçonner, de même matériaux et de même teinte que la construction principale, ou dans un habillage bois. Pour les lots dont une implantation du garage est possible en limite sur voie, les coffrets pourront être intégrés dans la construction.

Lorsque la clôture en limite sur voie est en ganivelle, les coffrets seront intégrés dans un habillage bois.

Ce mobilier sera installé en limite de l'aire de stationnement et de la voie publique. Il devra rester accessible. Les poubelles pourront être stockées derrière ce mobilier.



Intégration des coffrets techniques dans un habillage bois



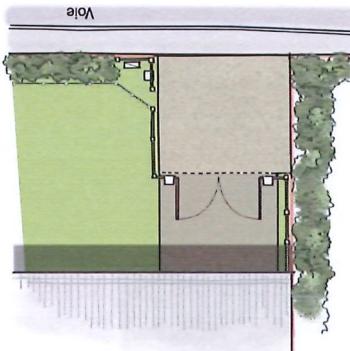
Intégration des coffrets techniques dans la haie



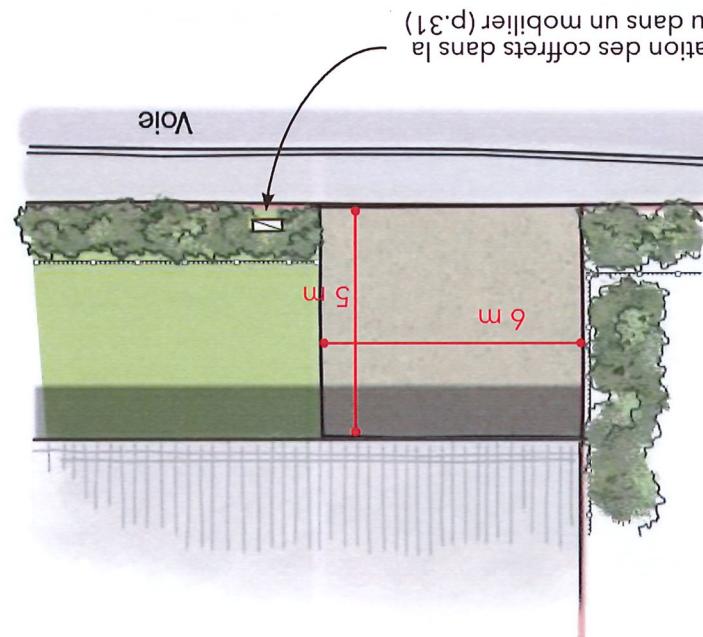
Intégration des coffrets techniques dans un habillage bois



Intégration des coffrets techniques dans un muret maçonné



Exemple d'implantation des clôtures autour des places de midi



Intégration des coffrets dans la haie ou dans un mobilier (p.31)

Ces places devant rester non closes en limite de voirie pour éviter les stations génantes sur la voirie publique. Lorsque les places de midi de deux parcelles voisines sont mitoyennes, la limite entre ces deux aires de stationnement devra également rester non close. Si un portail est souhaité, il sera implanté à 5m de la voirie, derrière les places de midi.

Ces places auront une largeur de 6m pour une longueur de 5m. Deux places de stationnement sont prévues sur chacune des parcelles. L'emplacement de ces places est indiqué sur le plan réglementaire. Toute construction est interdite sur cet emplacement.

L'aire de stationnement :

Les aires de stationnement et les accès à la construction devant être réalisées en matériaux poreux et perméables.

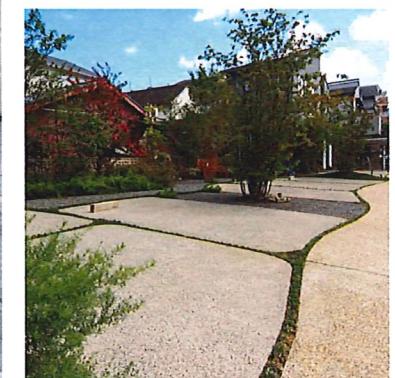
Pour les opérations d'habitations groupées : 1 place par logement. Une enclos de stationnement non close doit être réalisée dans le prolongement de l'accès vehiculaire afin de permettre le stationnement d'un véhicule léger, conforme aux CAUP de la ZAC. Cette enclos de stationnement doit présenter une dimension de 5m x 2,5m et être tenir complète de la réglementation relative aux places MR le cas échéant. Toute construction supplémentaire devra être grise à l'intérieur de la parcelle.

Pour les habitations individuelles : 2 places par logement. Une enclos de stationnement non close doit être réalisée dans le prolongement de l'accès vehiculaire afin de permettre le stationnement de deux véhicules légers, conforme aux CAUP de la ZAC. Cette enclos de stationnement doit présenter une dimension de 5m x 3m minimum. Toute construction supplémentaire devra être grise à l'intérieur de la parcelle.

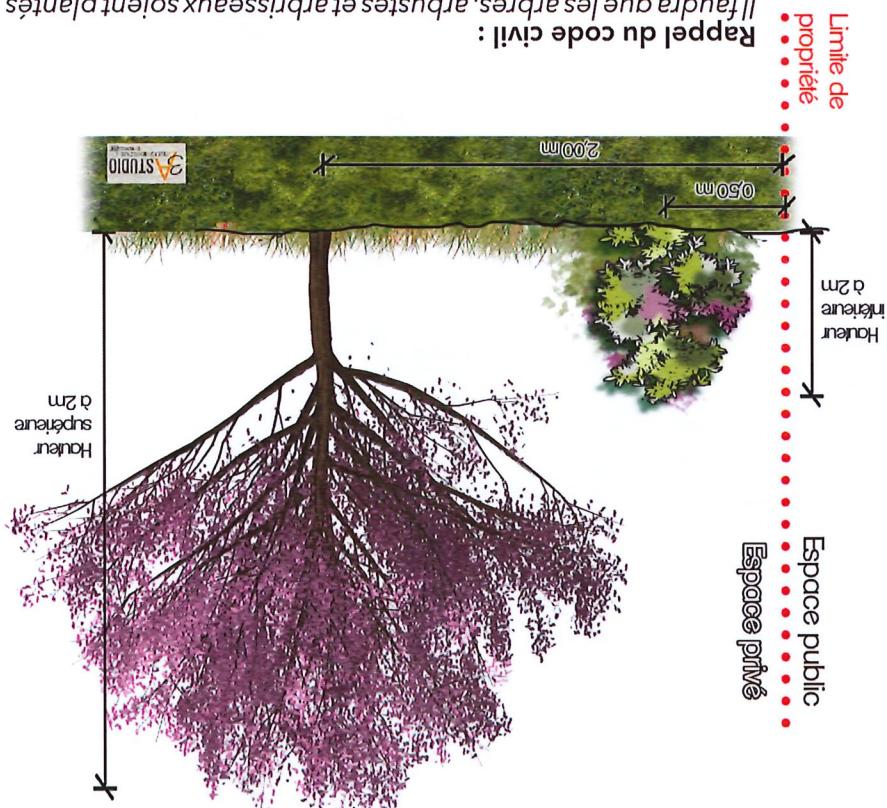
Il est exigé : Le stationnement sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article 12 du PLU - secteur Auz - Obligations en matière d'aires de stationnement

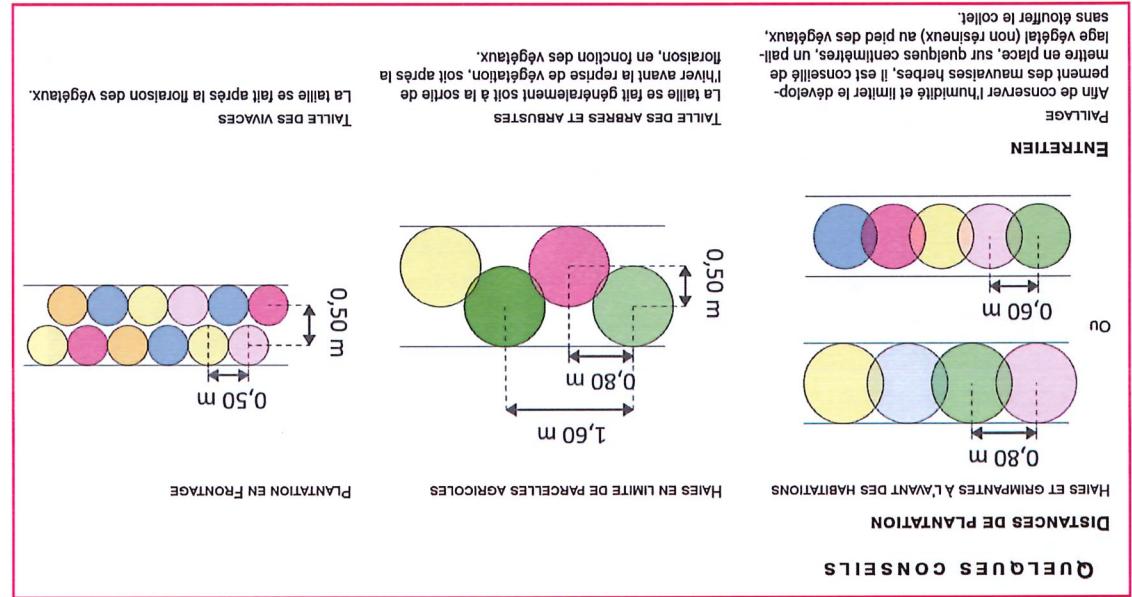
Matériaux autorisés pour les places de midi



Rappel du code civil :
Il faudra que les arbres, arbustes et arbres-sous-bois soient plantés à une distance minimale de 2 mètres, dépasser pas 2 mètres ; au delà de cette hauteur, ils devront être plantés à une distance minimale de 0,50 mètre si leur hauteur ne dépasse pas 2 mètres ; au-delà de 0,50 mètre si leur hauteur dépasse pas 2 mètres, arbustes et arbres-sous-bois doivent planter à une distance minimale de 0,50 mètre.



Les espaces extérieurs privatisés participent à la structuration et à l'identité de la ZAC de Champsplain. Les aménagements de clôtures ou les espaces non clos sont potentiels de la cohärence d'ensemble des espaces libres. Ces espaces libres sont à la fois un espace公用 (public) et un espace privé (privé). La plantation d'un arbre minimum est obligatoire pour chaque parcelle. Les parcs paysagers existants au sein et aux abords de la parcelle sont également obligatoires. Les haies mono-spécifiques de persistants « exotiques » (ex : cyprès de Leyland, thuyas, lauriers-palme, ...) sont interdites.



Article 13 du PLL - secteur Auz - Obligations en matière d'espaces libres et de plantations
Les espaces libres correspondant à la surface du terrains non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès, Ces espaces libres, notamment les terrasses, doivent être traités en matériaux perméables ou poreux.

Plantations

Herbier - Arbres isolés à planter sur la parcelle



Arbre de Judée
Cercis siliquastrum
Feuillage caduc
Hauteur : 10 m
Largeur : 10 m
Floraison rose
en Avril



Cornouiller mâle
Cornus mas
Feuillage caduc
Hauteur : 5 m
Largeur : 5 m
Floraison jaune
de Février à Mars



Figuier
Ficus carica
Feuillage caduc
Hauteur : 4 m
Largeur : 4 m
Fruits de Août à Septembre



Cytise commun
Laburnum anagyroides
Feuillage caduc
Hauteur : 8 m
Largeur : 8 m
Floraison jaune
de Mai à Juillet



Lilas des Indes
Lagerstroemia indica
Feuillage caduc
Hauteur : 5 m
Largeur : 4 m
Floraison rose, violette,
blanche
de Juillet à Septembre



Pommier
Malus domestica
Feuillage caduc
Hauteur : 4 m
Largeur : 4 m
Floraison blanche rosée
en Avril
Fruits de Septembre à
Octobre



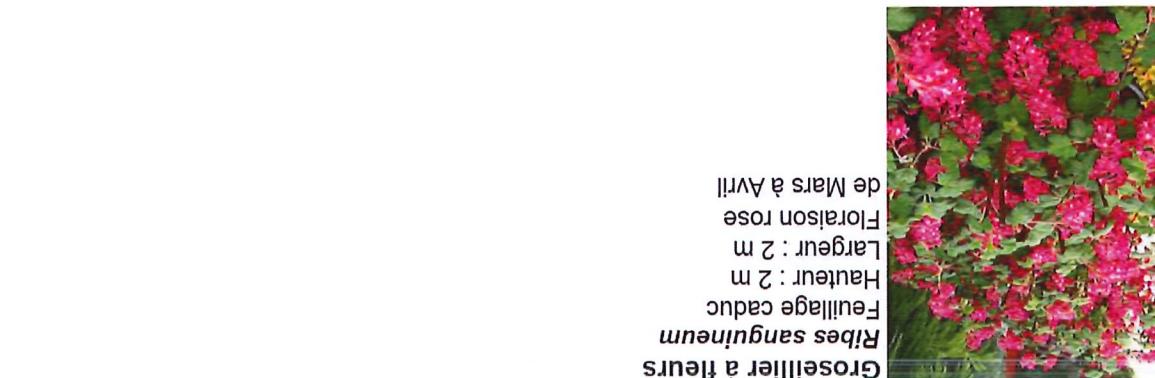
Prunier / Mirabellier
Prunus domestica
Feuillage caduc
Hauteur : 4 m
Largeur : 4 m
Floraison blanc rosé
En Avril
Fruits de Août à Septembre



Pêcher
Prunus persica
Feuillage caduc
Hauteur : 4 m
Largeur : 4 m
Floraison rose
en Avril
Fruits de Juin à Septembre



Amandier de Chine
Prunus triloba
Feuillage caduc
Hauteur : 3 m
Largeur : 3 m
Floraison rose
de Mars à Avril



Herbier - Plantes grimpantes



Clématite odorante
Clematis flammula
Feuillage caduc
Hauteur : 3 m
Largeur : 1,50 m
Floraison blanche ou violette
de Juin à Octobre



Jasmin à nombreuses fleurs
Jasminum polyanthum
Feuillage semi-persistant
Hauteur : 3 m
Largeur : 1,50 m
Floraison blanche
de Février à Avril

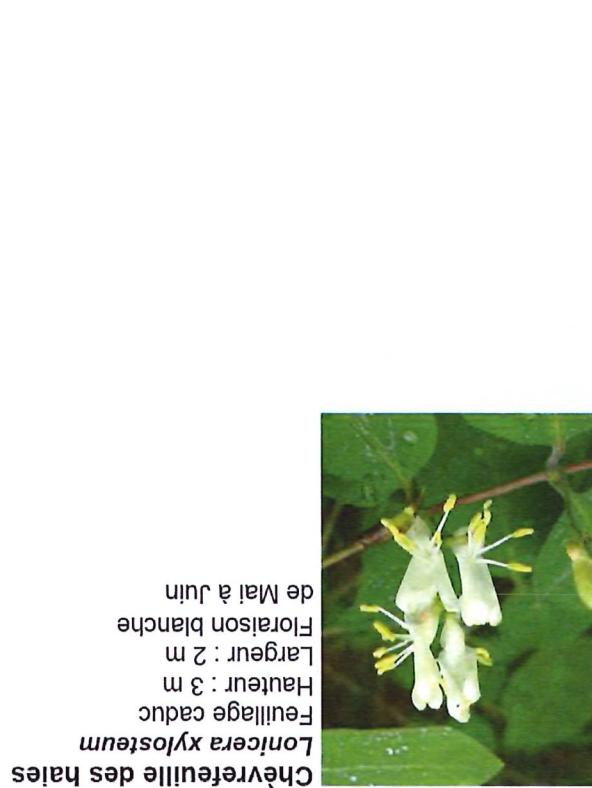
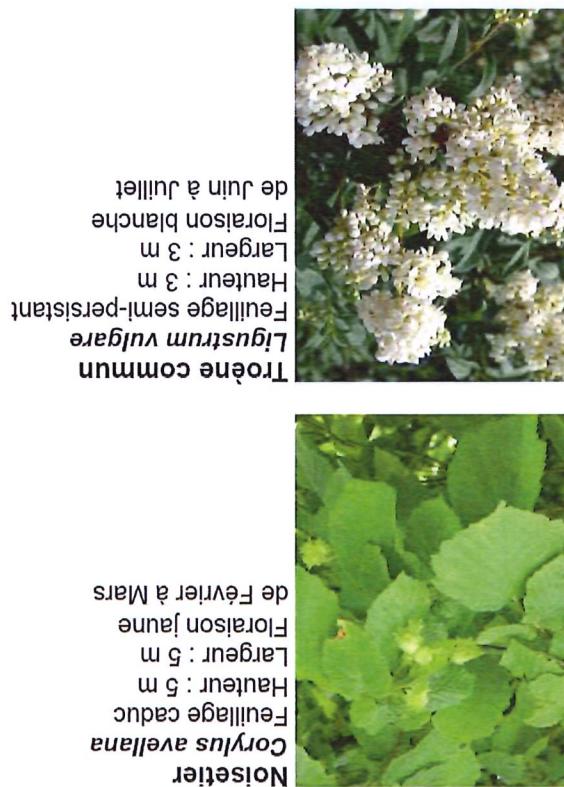
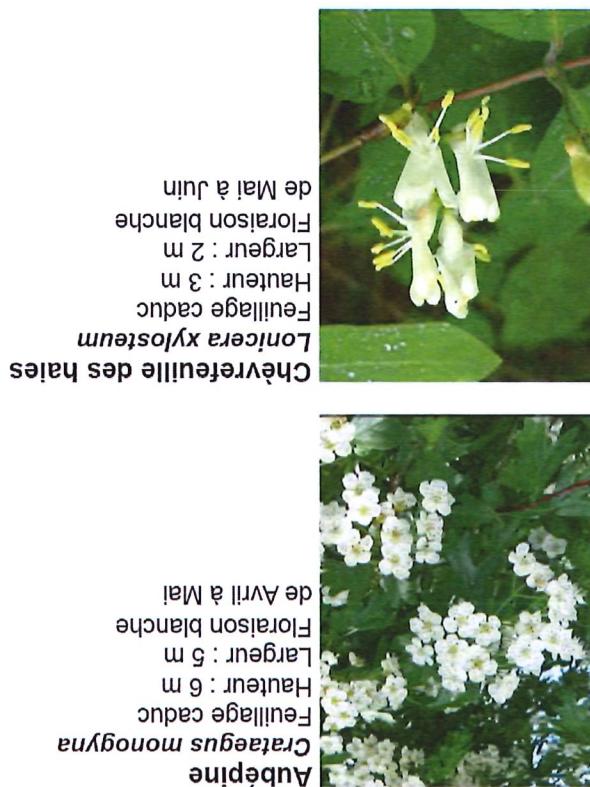


Jasmin étoilé
Trachelospermum jasminoïdes
Feuillage persistant
Hauteur : 6 m
Largeur : 3 m
Floraison blanche
de Juin à Août



Chèvrefeuille des bois
Lonicera periclymenum
Feuillage caduc
Hauteur : 5 m
Largeur : 4 m
Floraison blanche et rosé
de Juillet à Septembre

Herbier - Haies pour frangée végétale dense



Herbier - Frontage



Achillée millefeuille
Achillea millefolium
Feuillage caduc
Hauteur : 0,80 m
Largeur : 0,60 m
Floraison blanche, jaune, rose, ...
de Juillet à Septembre



Agapanthe d'Afrique
Agapanthus africanus
Feuillage persistant
Hauteur : 0,70 m
Largeur : 0,50 m
Floraison bleue
de Juillet à Octobre



Aster d'automne
Aster novae-angliae
Feuillage caduc
Hauteur : 1,30 m
Largeur : 0,50 m
Floraison rose, blanche, violette
de Août à Octobre



Laîche de Buchanan
Carex buchananii
Feuillage persistant
Hauteur : 0,40 m
Largeur : 0,40 m



Ciste pourpre
Cistus purpureus
Feuillage persistant
Hauteur : 1 m
Largeur : 1 m
Floraison rose
de Juin à Août



Lis d'un jour
Hemerocallis fulva
Feuillage semi-persistant
Hauteur : 1,20 m
Largeur : 0,80 m
Floraison orange
de Mai à Juin



Lavande
Lavandula angustifolia
Feuillage persistant
Hauteur : 1 m
Largeur : 1,20 m
Floraison violette
de Juin à Juillet



Herbe aux écouvillons
Pennisetum alopecuroides
Feuillage semi-persistant
Hauteur : 0,80 m
Largeur : 0,80 m
Floraison jaune
de Juillet à Septembre



Rudbeckie lumineuse
Rudbeckia fulgida
Feuillage caduc
Hauteur : 0,70 m
Largeur : 0,50 m
Floraison jaune orangé
de Août à Octobre

