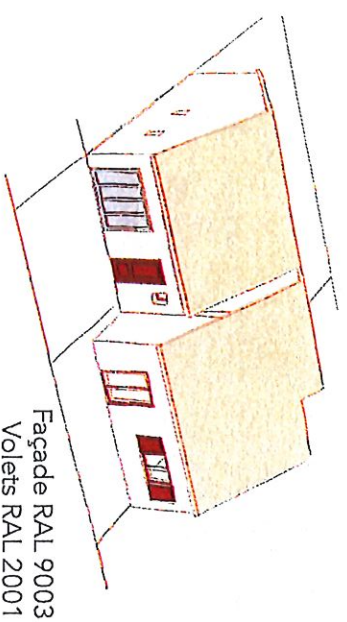
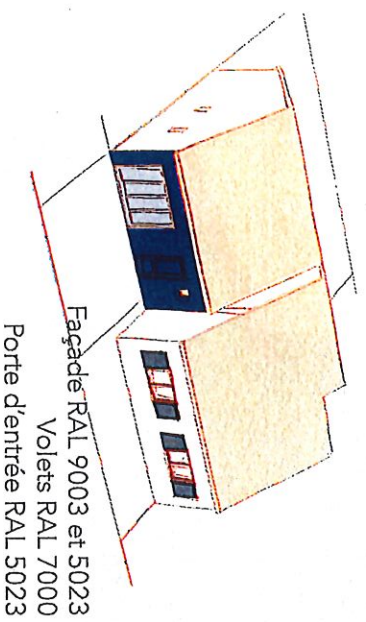
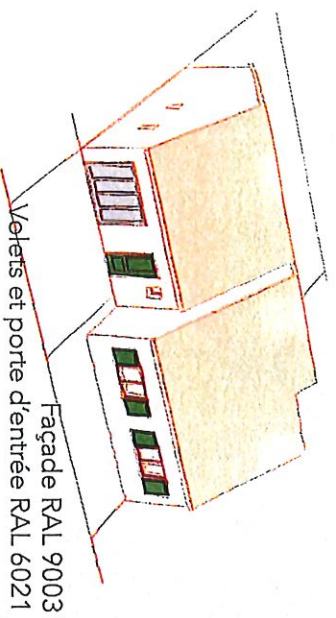
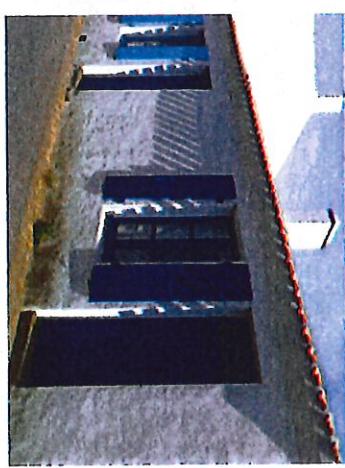
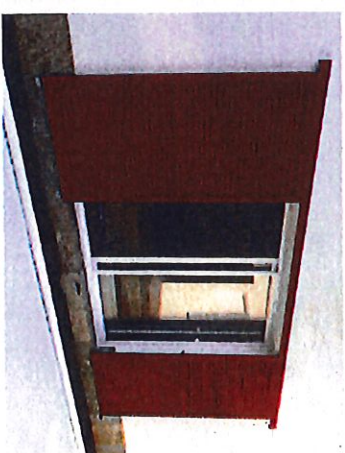
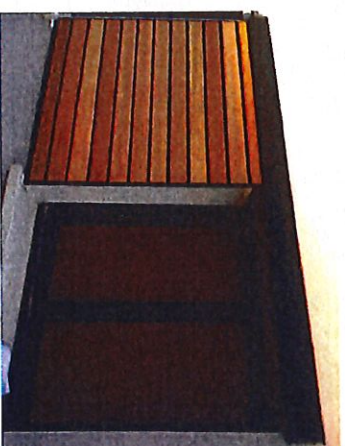
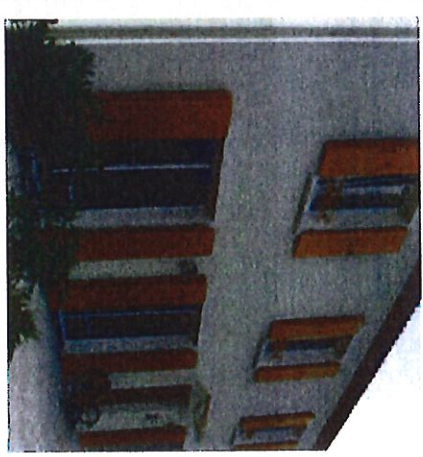
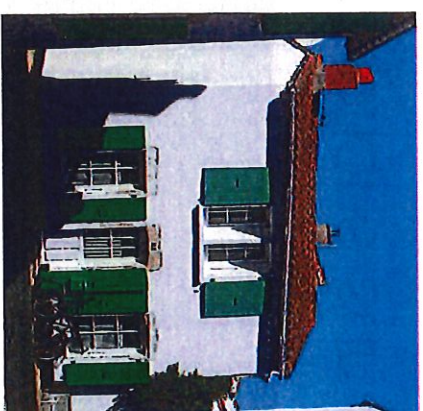




Façade blanche et volets colorés



Façade colorée et volets gris





Prescriptions sur l'aménagement
extérieur des lots

Clôtures en limite sur voie et emprise publique

Article 11 - 5 du PLU - secteur AUZ - Aspect extérieur des constructions
- Les clôtures

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

Sur les limites par rapport aux voies et emprises publiques les clôtures doivent être constituées soit :

- de haies vives doublées ou non de grillages de 1,5m maximum,
- de clôtures en bois simple (type ganivelle), ou de clôtures occultantes en matériau majoritairement bois.

De manière générale :

Les clôtures en PVC et en plaques béton sont interdites.

Les murs de clôtures devront être enduits. Les enduits seront de même nature et de même aspect que ceux de la construction principale.

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

Les grillages de couleur verte 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 mauvaises herbes, il est conseillé de mettre en place, sur quelques centimètres, un paillage végétal (non résineux) au pied des végétaux, sans étouffer le collet.

Ce paillage peut être composé de toile biodégradable, pailles, fougères, palettes de chanvre, de lin, fibre de bois...



Haies

Haie vive en limite d'emprise publique :

Pour les lots 47 à 52, 56 à 68, 61, 64, 66, 70, 74, 75 à 77.

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 37). 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.



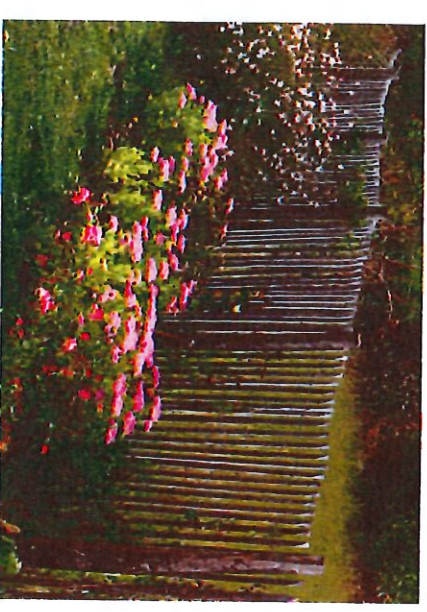
Clôtures en bois - type ganivelle

Pour les lots 48 à 50, 62 à 64 & 71.

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 75.

Une clôture en bois de type ganivelle devra être implantée sur la limite indiquée sur le plan réglementaire et le plan des clôtures. Cette ganivelle sera implantée sur la limite de parcelle et ne devra pas dépasser 1,50m de hauteur.

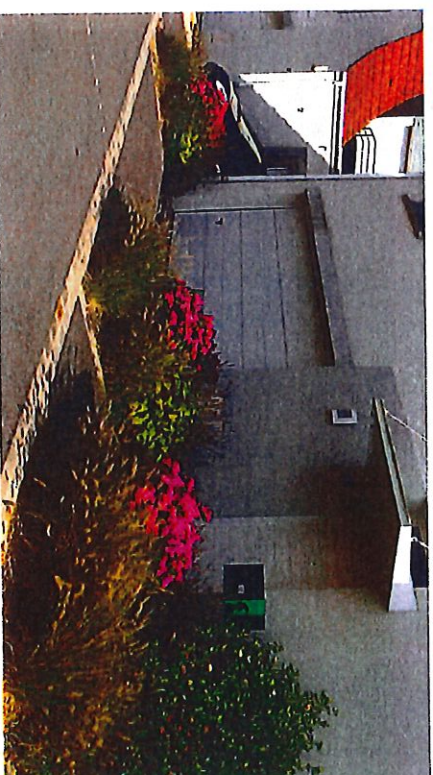
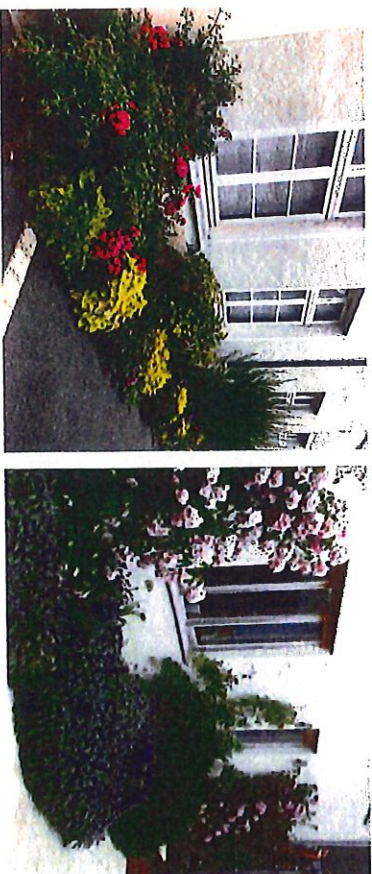
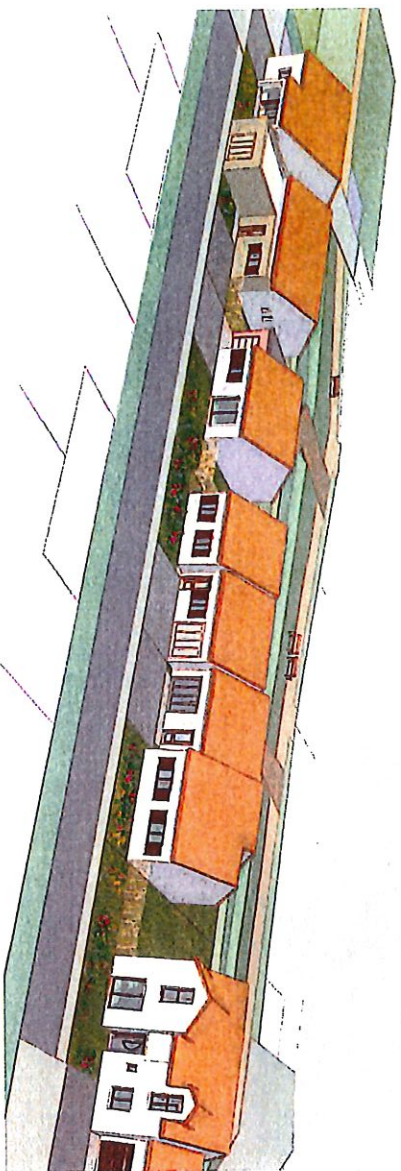


Frontage

Obligatoire pour les lots 67, 68 & 69 à 74 (Macrolots B et B').

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.



Frange végétale dense

Obligatoire pour les lots 76 à 80.

En fond de lot, une bande de 3 mètres est réservée à la plantation d'arbustes et d'arbres. Une haie dense devra être plantée. Elle sera composée d'essences variées et intégrera au moins 3 essences proposés dans l'herbier du CPAUPE (p.39). Les végétaux plantés devront être suffisamment nombreux pour créer un pare vue efficace permettant de masquer les nouvelles constructions et de préserver l'intimité des habitations riveraines.



Clôtures en limite séparative

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

- Les clôtures

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

Sur les limites séparatives les clôtures doivent être constituées soit :

- de murs pleins de 1,80m de hauteur maximum,
- de grillages de 1,5m maximum doublés de haies vives,
- de clôtures occultantes en matériau majoritairement bois.

De manière générale :

Les clôtures en PVC et en plaques béton sont interdites.

Les murs de clôtures devront être enduits. Les enduits seront de même nature et de même aspect que ceux de la construction principale.

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

Les grillages de couleur verte 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.

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 caduques. (cf. herbier p.37)

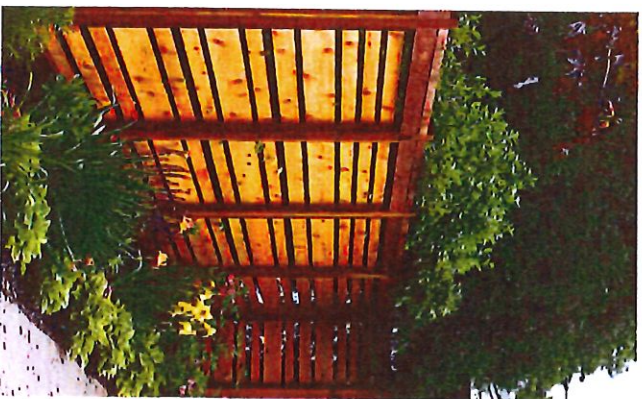


Clôtures en limite séparative



Murs plein Ht. 1,80m

Clôtures occultantes en bois



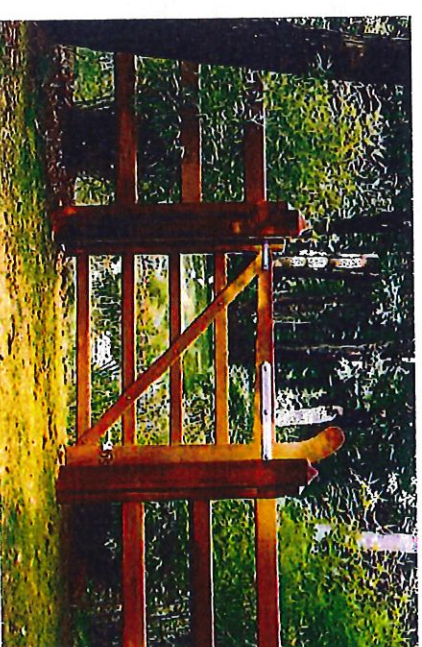
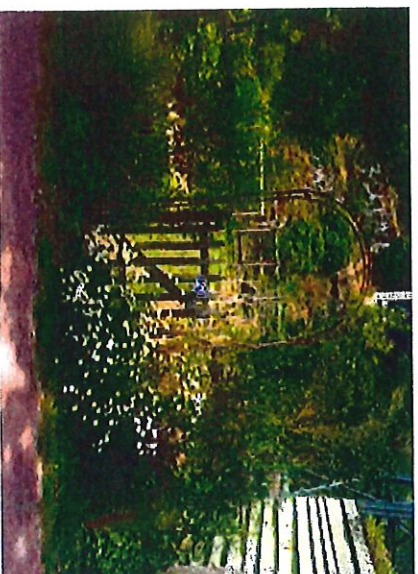
Grillage doublé d'une haie



Portillons

Pour les lots 47, 48, 67, 68, 74, 75 & 76.

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. La couleur du portillon sera à choisir dans le nuancier 3 ou 4, ou laissé en bois naturel.



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 maçonné, 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.

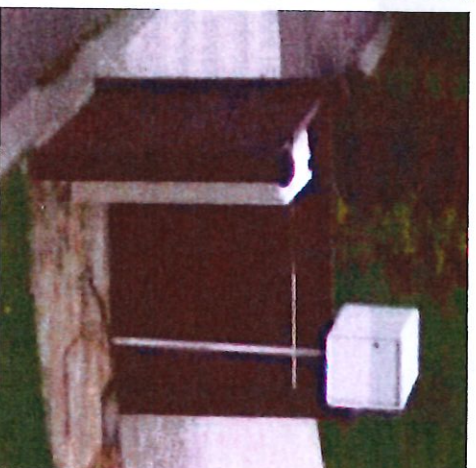
Ce mobilier sera installé en limite de l'aire de stationnement et de la voie publique. Il devra rester accessible. Les poubelles pourront être stockées derrière ce mobilier.



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

Accès aux lots

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

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé :

- Pour les habitations individuelles : 2 places par logement.

Une enclave de stationnement non close doit être réalisée dans le prolongement de l'accès véhicule afin de permettre le stationnement de deux véhicules légers, conformément aux CPAUE de la ZAC. Cette enclave de stationnement doit présenter une dimension de 5mx5m minimum. Tout stationnement supplémentaire devra être géré à l'intérieur de la parcelle.

- Pour les opérations d'habitations groupées : 1 place par logement.

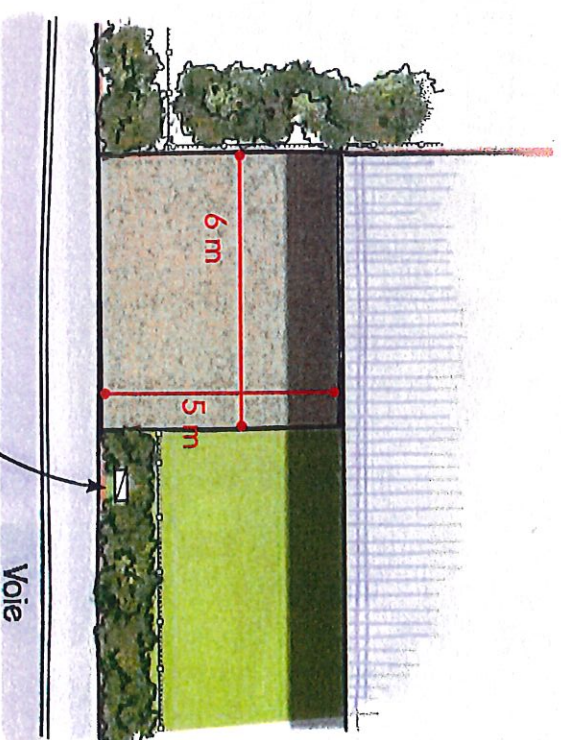
Une enclave de stationnement non close doit être réalisée dans le prolongement de l'accès véhicule, afin de permettre le stationnement d'un véhicule léger, conformément aux CPAUE de la ZAC. Cette enclave de stationnement doit présenter une dimension de 5mx2,5m et devra tenir compte de la réglementation relative aux places PMR le cas échéant. Tout stationnement supplémentaire devra être géré à l'intérieur de la parcelle.

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

L'aire de stationnement :

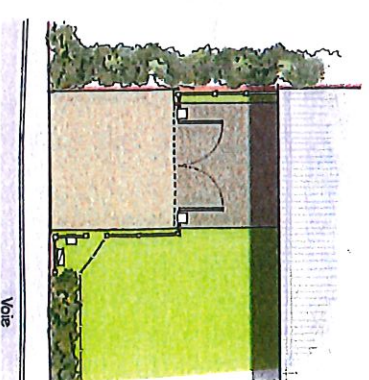
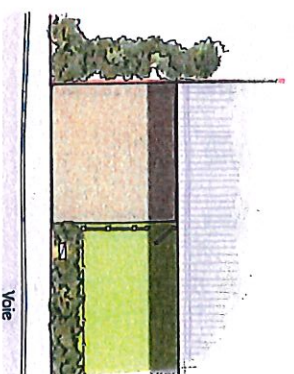
Deux places de stationnement sont prévues sur chacune des parcelles. L'emplacement de ces places est indiqué sur le plan réglementaire. Toute construction est interdite sur cet emplacement. Ces places auront une largeur de 6m pour une longueur de 5m.

Ces places devront rester non closes en limite de voirie pour éviter les stationnements gênants sur la voie 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 voie, derrière les places de midi.

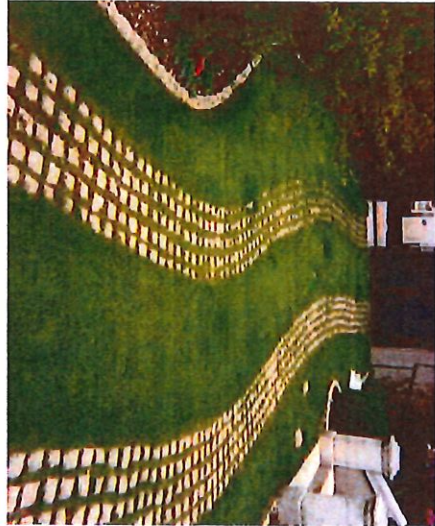


Intégration des coffrets dans la haie ou dans un mobilier (p.31)

Exemple d'implantation des clôtures autour des places de midi



Matériaux autorisés pour les places de midi



Plantations

Article 13 du PLU - secteur AUZ - Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupé 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.

Les espaces extérieurs privés participent à la structuration et à l'identité de la Zac de Champlain. Les aménagements de clôtures ou les espaces non clos sont porteurs de la cohérence d'ensemble du quartier. Les espaces libres sont à végétaliser en respectant les motifs paysagers existants au sein et aux abords de la parcelle.

La plantation d'un arbre minimum est obligatoire pour chaque parcelle à l'exception des Macrolots.

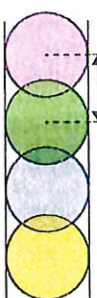
Les haies mono-spécifiques de persistants « exotiques » (ex : cyprès de Leyland, thuyas, lauriers palme, ...) sont interdites.

QUELQUES CONSEILS

DISTANCES DE PLANTATION

HAIES ET GRIMPANTES À L'AVANT DES HABITATIONS

0,80 m



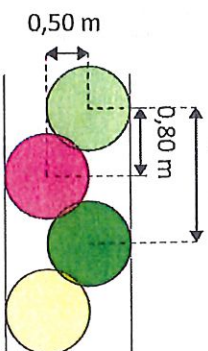
Ou

0,60 m



HAIES EN LIMITE DE PARCELLES AGRICOLES

1,60 m



PLANTATION EN FRONTAGE

0,50 m



ENTRETIEN

PAILLAGE

Afin de conserver l'humidité et limiter le développement des mauvaises herbes, il est conseillé de mettre en place, sur quelques centimètres, un paillage végétal (non résineux) au pied des végétaux, sans étouffer le collet.

TAILLE DES ARBRES ET ARBUSTES

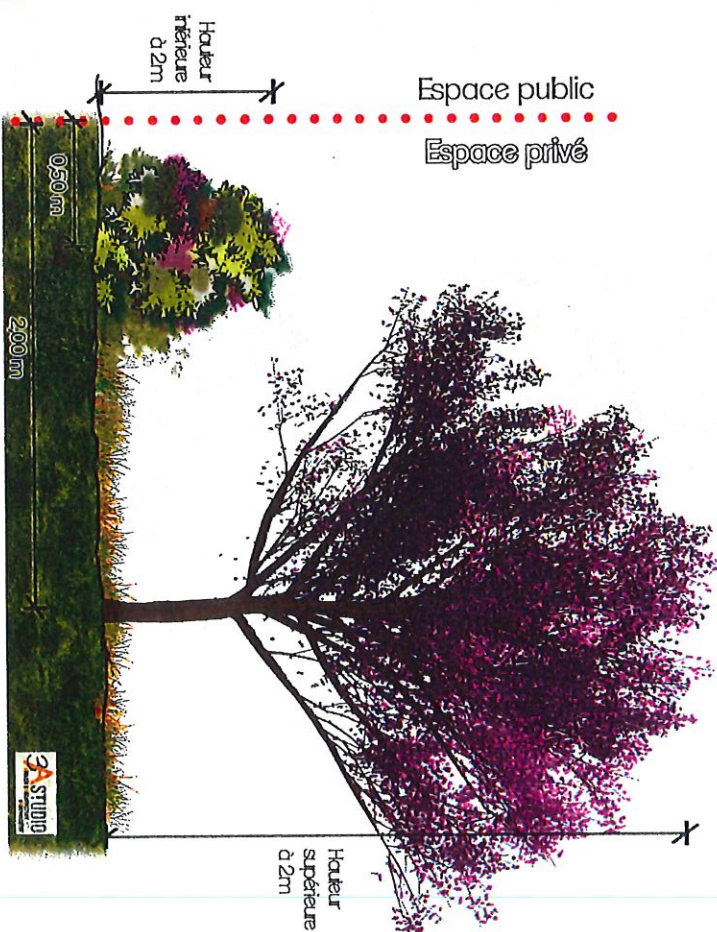
La taille se fait généralement soit à la sortie de l'hiver avant la reprise de végétation, soit après la floraison, en fonction des végétaux.

TAILLE DES VIVACES

La taille se fait après la floraison des végétaux.

Limite de propriété

Espace public
Espace privé



Rappel du code civil :

Il faudra que les arbres, arbustes et arbrisseaux soient plantés à une distance minimale de 0,50 mètre si leur hauteur ne dépasse pas 2 mètres ; au delà de cette hauteur, ils devront être plantés à une distance minimale de 2 mètres.

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 - Haies à l'avant de l'habitation & en limites séparatives



Abélia à grandes fleurs
Abelia grandiflora
Feuillage semi-persistant
Hauteur : 2 m
Largeur : 2 m
Floraison blanche et rosé
de Juillet à Octobre



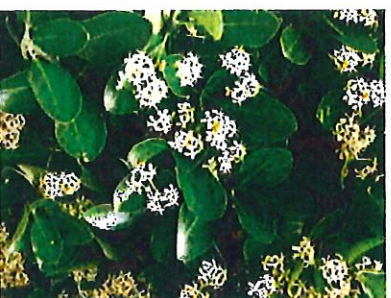
Céanothe de Santa Barbara
Ceanothus impressus
Feuillage persistant
Hauteur : 2 m
Largeur : 2 m
Floraison bleue et mauve
de Mai à Juin



Oranger du Mexique
Choisya ternata
Feuillage persistant
Hauteur : 2 m
Largeur : 2 m
Floraison blanche
de Avril à Mai (Septembre)



Coronille des jardins
Coronilla emerus
Feuillage caduc
Hauteur : 2 m
Largeur : 2 m
Floraison jaune
de Avril à Juillet



Fusain du Japon
Euonymus japonicus
Feuillage persistant
Hauteur : 3 m
Largeur : 2 m
Floraison blanche
de Mai à Juin



Pittosporé à petites feuilles
Pittosporum tenuifolium
Feuillage persistant
Hauteur : 2,50 m
Largeur : 2 m
Floraison blanche
de Mai à Juin



Groseillier à fleurs
Ribes sanguineum
Feuillage caduc
Hauteur : 2 m
Largeur : 2 m
Floraison rose
de Mars à Avril

Herbier - Plantes grimpantes



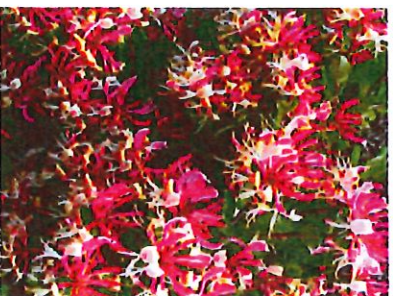
Clématite odorante
Clematis flammula
 Feuillage caduc
 Hauteur : 3 m
 Largeur : 1,50 m
 Floraison blanche ou violette
 de Juin à Octobre



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 jasminoides
 Feuillage persistant
 Hauteur : 6 m
 Largeur : 3 m
 Floraison blanche
 de Juin à Août

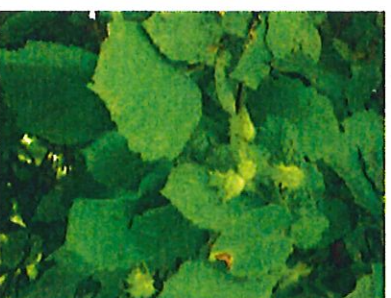


Chèvrefeuille des bois
Lonicera periclymenum
 Feuillage caduc
 Hauteur : 5 m
 Largeur : 4 m
 Floraison blanche et rosé
 de Juillet à Septembre

Herbier - Haies pour frange végétale dense



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



Noisetier
Corylus avellana
Feuillage caduc
Hauteur : 5 m
Largeur : 5 m
Floraison jaune
de Février à Mars



Aubépine
Crataegus monogyna
Feuillage caduc
Hauteur : 6 m
Largeur : 5 m
Floraison blanche
de Avril à Mai



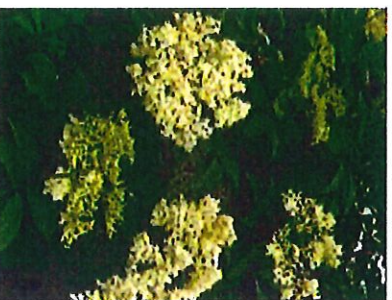
Fusain d'Europe
Euonymus europaeus
Feuillage caduc
Hauteur : 3 m
Largeur : 2 m
Fruit rose rouge
d'Octobre à Décembre



Troène commun
Ligustrum vulgare
Feuillage semi-persistant
Hauteur : 3 m
Largeur : 3 m
Floraison blanche
de Juin à Juillet



Chèvrefeuille des haies
Lonicera xylosteum
Feuillage caduc
Hauteur : 3 m
Largeur : 2 m
Floraison blanche
de Mai à Juin



Sureau noir
Sambucus nigra
Feuillage caduc
Hauteur : 5 m
Largeur : 5 m
Floraison blanche
de Juin à Juillet



Viorne obier
Viburnum opulus
Feuillage caduc
Hauteur : 4 m
Largeur : 4 m
Floraison blanche
de Mai à Juin

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



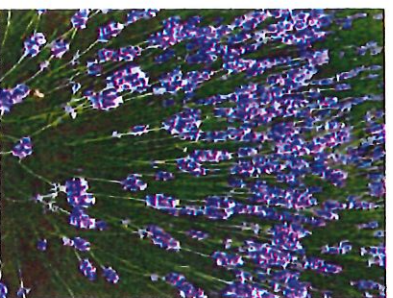
Laiche de Buchanan
Laiche de Buchanan
Feuillage persistant
Hauteur : 0,40 m
Largeur : 0,40 m



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