

Département du Calvados
Commune de Villers Bocage

ZAC FONTAINE FLEURIE ET ECANET

**PHASE 1B
LE CLOS SIMONE DE BEAUVOIR**

**Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères,
Environnementales, et Techniques (CPAUPE)**

Approuvé le :



Ville concessionnaire

Mairie de Villers Bocage
Place du Maréchal Leclerc
14310 VILLERS BOCAGE



Aménageur concédant

NEXITY FONCIER CONSEIL
2 rue Albert Schweitzer
CS90303
14280 SAINT CONTEST



SIGNATURE ET CACHET DE LA MAIRIE

Madame le Maire,
Stéphanie LEBERRURIER

REÇU EN PREFECTURE

le 26/02/2025

Application agréée E-legalite.com

Mairie de Villers Bocage / Villers Bocage / PHASE 1B / Cahier de prescriptions

FEVRIER 2025 - 1 -

PRÉAMBULE

Le présent Cahier des Prescriptions et recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères, Environnementales et Techniques (CPAUPE) est établi en application de l'article L311-6 du code de l'urbanisme. Il s'applique à la ZAC Fontaine Fleurie et Ecanet, tel que défini au plan figurant en annexe (schéma graphique) au présent document.

Ainsi ce document vient en complément aux règles d'urbanisme applicables et définies, dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Alors que le PLUi définit ce qu'il est interdit de faire, le présent document définit ce qu'il est prescrit de faire.

Les prescriptions énoncées sont de deux natures, soit des prescriptions "fermées", par exemple : les constructions comporteront deux niveaux droits habitables, soit des prescriptions "ouvertes", par exemple : les constructions devront mettre en œuvre une expression architecturale contemporaine.

Des adaptations ou des modifications pourront être apportées aux présentes prescriptions par l'architecte coordinateur de l'opération sous réserve d'une justification de la préservation de la conception d'ensemble.

Le présent CPAUPE contient des **recommandations** et des **prescriptions**.

Les **recommandations** sont inscrites **en vert**. Le reste relève des **prescriptions** qui elles sont impératives.

Afin d'offrir un paysage urbain cohérent, des **règles graphiques et écrites** ont été établies en complément du règlement du **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal** en vigueur (Le règlement applicable à la zone 1AU est annexé au CPAUPE).

Chaque projet devra se construire en concertation avec :

- **Le maître d'Ouvrage (futur acquéreur de la parcelle) et son maître d'œuvre (architecte ou constructeur) ;**
- **NEXITY FONCIER CONSEIL, aménageur de la ZAC ;**
- **L'architecte conseil de la ZAC, le cabinet Atelier Lignes.**

Avis sur PC

Lors de la réservation du terrain, l'aménageur fournira avec le présent CPAUPE, une grille de pré-visa type, réalisé par l'Architecte Conseil de la ZAC, permettant de prendre en compte tous les éléments nécessaires à la réalisation du projet de construction, de respecter l'ensemble des règles et des préconisations du présent cahier de prescriptions.

L'acquéreur et son constructeur fourniront par mails, les éléments écrits et graphiques permettant d'apprécier l'avancement du projet en deux étapes :

1 – Niveau avant-projet

- Éléments à fournir à NEXITY FONCIER CONSEIL : Plan masse, façades et coupes de principe avec première approche de l'implantation altimétrique
- NEXITY Foncier Conseil assure la transmission à l'architecte-conseil de la ZAC pour avis concernant les grandes lignes du projet : implantation, volumétrie, aménagement des espaces extérieurs,

2- Niveau demande de PC

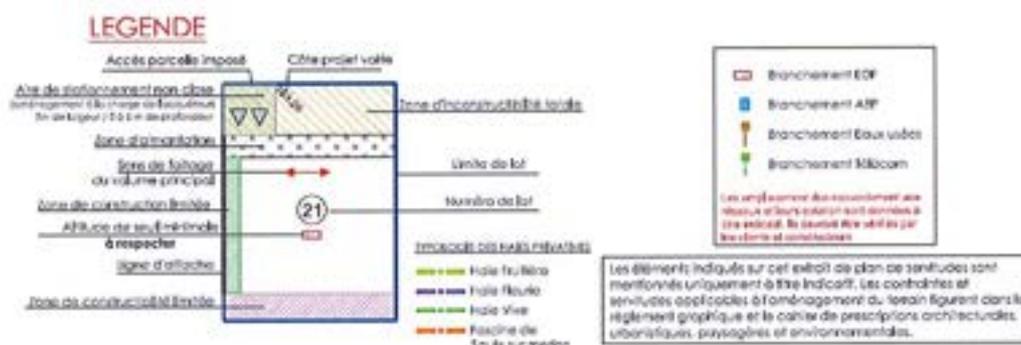
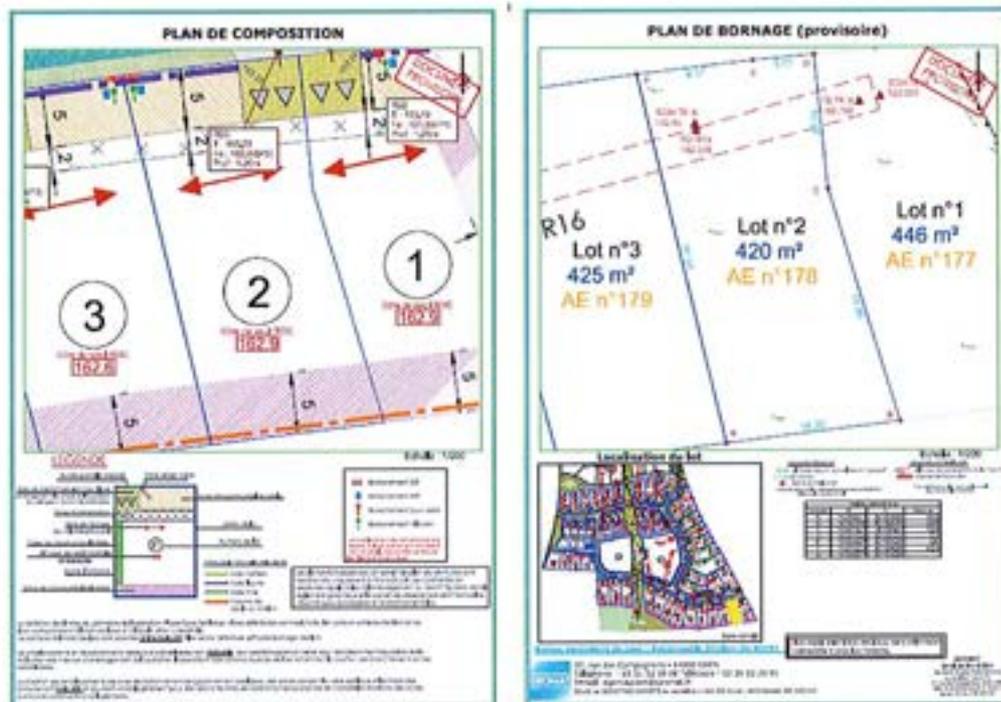
- Éléments à fournir à NEXITY FONCIER CONSEIL : Dossier de permis de construire complet
- NEXITY Foncier Conseil assure la transmission à l'architecte-conseil de la ZAC pour avis écrit qui sera joint au dossier d'instruction :
 - Validation des plans/coupes/façades, nature et caractéristiques des matériaux
 - Validation des aménagements extérieurs dont plantations, cotes altimétriques, coupe sur pente éventuelle, clôture, gestion des eaux pluviales,

Plan de vente individuel

Pour chaque parcelle a été définie un certain nombre de cotation et caractéristiques permettant l'intégration du projet de maison individuelle au sein de la zone d'aménagement : accès à la parcelle, raccordement aux réseaux, gestion des altimétries,

Y sont également reportés l'ensemble des règles d'implantation applicables à la parcelles (zone d'aimantation, zone d'inconstructibilité, zone d'aimantation), ainsi que le type de haies définis dans le cadre du projet de la ZAC.

L'ensemble des informations inscrites au plan de vente qui est remis pour l'acquisition de chaque parcelle doit être impérativement respecté. Il est propre à chaque parcelle :



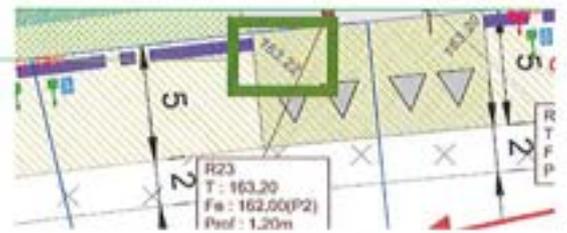
Dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire, les éléments suivants doivent obligatoirement apparaître sur les documents du permis de construire afin de permettre de vérifier la prise en compte dans le projet :

- Côte de voirie à l'entrée de la parcelle (au droit de la future entrée charretière)
- Côte de seuil RDC - Altitude de seuil minimal à respecter afin de permettre le raccordement aux réseaux
- Côte de raccordement aux différents réseaux.

Une copie du plan de vente est à joindre impérativement au dossier de permis de construire

Différences entre les deux côtes altimétriques définies au plan de composition

PLAN DE COMPOSITION



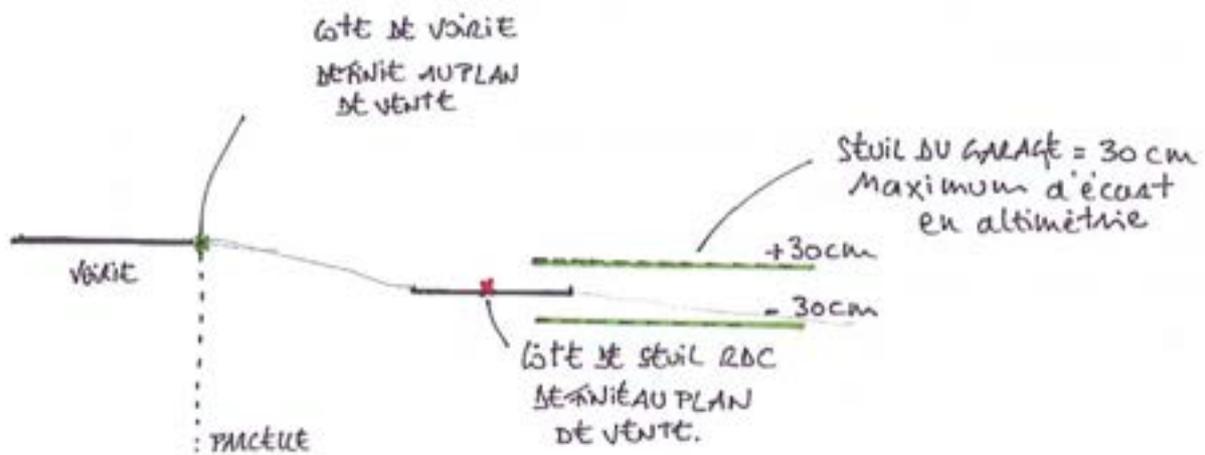
Côte de projet voirie

Côte définissant l'altimétrie d'accès à la parcelle au niveau de l'entrée charretière.

Pour rappel, l'emplacement de l'entrée charretière est imposé selon le schéma graphique.

Côte de seuil RDC

Côte définissant l'altimétrie minimale de seuil RDC devant être respecté pour la parcelle concernée



NOTA / Les côtes altimétriques du terrain sont précisées sur le plan de bornage.

SOMMAIRE

Section I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	7
Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions de la zone	7
Article I.2 – Interdictions et limitations de certains usages et affectations du sol, constructions et activités, destinations et sous-destinations	7
Article I.3 – Mixité fonctionnelle et sociale.....	7
Section II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ...	8
Article II.1. Volumétrie et implantation des constructions	8
Article II.2. Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	10
Article II.4. Stationnement.....	23
Section III : Equipements et réseaux.....	23
Article III.1. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	23
Article III.2. Desserte des terrains par les réseaux publics	26
ANNEXE 1 : Répartition des surfaces de plancher autorisées.....	28
ANNEXE 2 : Le règlement graphique	29
ANNEXE 3 : La palette végétale.....	30
ANNEXE 4 : Zones de rusticités	33
ANNEXE 5 : Les essences végétales au service de la biodiversité sur le site	34
ANNEXE 6 : Règlement écrit du PLUi Zone 1 AU.....	35

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions de la zone

Se référer au règlement du PLUi.

Article I.2 – Interdictions et limitations de certains usages et affectations du sol, constructions et activités, destinations et sous-destinations

I.2.1 Dans les « **zones d'inconstructibilité totale** » portées au règlement graphique, aucune construction n'est autorisée (y compris cabanons de jardins, annexes, piscines, constructions sans fondations)

I.2.2 Dans les « **zones de constructibilité limitée** » portées au règlement graphique, seuls les cabanons de jardins et serres sont autorisés.

I.2.3 Dans les « **zones de constructibilité limitée à 3,5m à la gouttière ou à l'acrotère** » portées au règlement graphique, seules les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50m à l'égout ou à l'acrotère sont autorisées sur la bande d'une largeur de 3,50m.

I.2.4 Les abris/cabanes de jardin sont autorisés à condition :

- d'être implantés dans la zone de constructibilité limitée indiquée au règlement graphique.
- d'être le moins visible possible depuis l'espace public,
- d'être d'une superficie maximale de 15m².
- le nombre d'abris de jardin est limité à 1 par logement

Les annexes dédiées aux locaux d'ordures ménagères et aux stationnements des vélos devront dans le cas de la réalisation de logements collectifs ou intermédiaires être s'une superficie supérieure à 15m².

I.2.5 Les garages en sous-sols sont interdits sur les parcelles accueillant de l'habitat individuel. (Les caves ne sont pas interdites). La cave dispose d'une situation en sous-sol ou partiellement enterrée et d'une absence d'ouverture sur l'extérieur, à l'exception du strict besoin éventuel de ventilation naturelle, à démontrer au PC, le cas échéant.

Article I.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer au règlement du PLUi.

Article II.1. Volumétrie et implantation des constructions

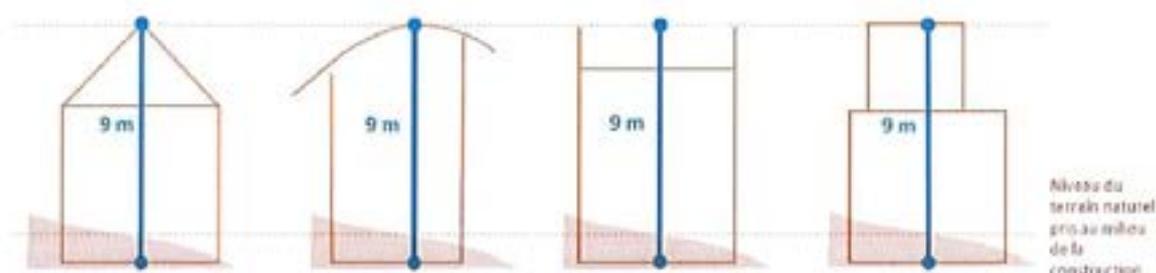
Article II.1.1 Volumétrie

Rappel de la règle du PLUi : Le règlement de la zone précise que la hauteur maximale au faitage est d'un niveau sur rez-de-chaussée plus un comble (R+1+combe), soit 9m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Il est également, précisé que la hauteur maximale sera mesurée au milieu du terrain naturel pris au milieu de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne doit pas dépasser R+1+combe (ou R+1+attique), soit 9 mètres.

Représentation graphique illustrative



Extrait PLUi (page 76)

II.1.1.1 Pour les constructions comprenant un rez-de-chaussée plus un comble pour le volume principal, Les toits terrasses seront autorisés pour les volumes secondaires uniquement. Les volumes secondaires n'excéderont pas la hauteur du volume principal.

II.1.1.2 Pour l'ensemble des lots concernés, les sens de faitage des volumes principaux indiqués au schéma graphique devront être respectés.

II.1.1.3 Une cote de seuil Rez-de-Chaussée minimale, indiquée sur les plans individuels de vente, devra être respectée par l'acquéreur du lot.

Article II.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

II.1.2.1 Définition : le terme « Façade » indiqué dans les articles « Implantation » désigne les faces du volume principal.

II.1.2.2 L'implantation des façades des constructions principales devra être réalisée dans le respect du sens de faitage, indiqué au règlement graphique.

II.1.2.3. Pour les « zones d'aimantation » définies au règlement graphique :

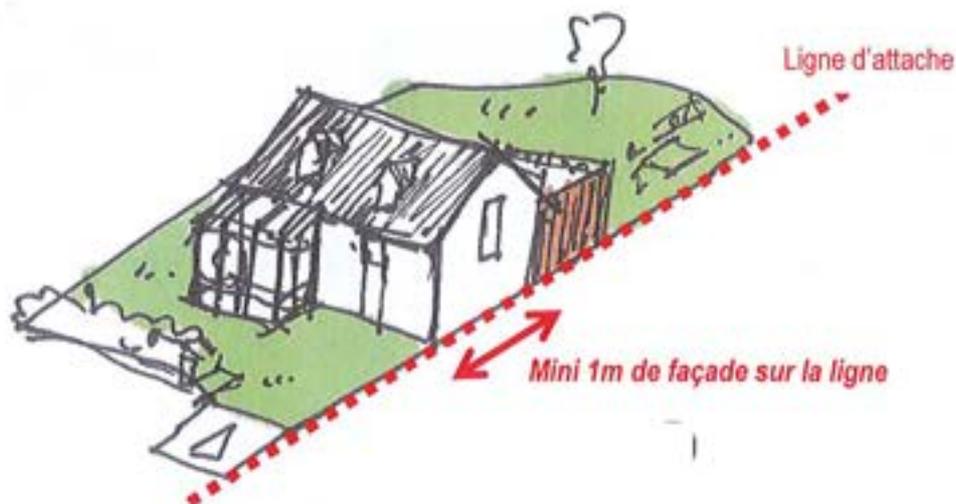
Minimum 5m de la façade ou du pignon de la construction doit venir s'implanter à l'intérieur ou au contact de la zone d'aimantation. Les zones d'aimantation sont de 2m d'épaisseur. Ce dispositif permet d'éviter des implantations en quinconce, susceptibles de générer des ombres portées sur les propriétés voisines et des vis-à-vis. A d'autres endroits, la zone d'aimantation a aussi pour vocation de créer un front bâti le long de la voirie.



Article II.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II.1.3.1 Définition : le terme « Façade » indiqué dans les articles « Implantation » désigne les faces de la construction.

II.1.3.2. Les débords de toiture en limite séparative sont interdits.



Article II.2. Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.2.1 Principes généraux ou esthétique générale

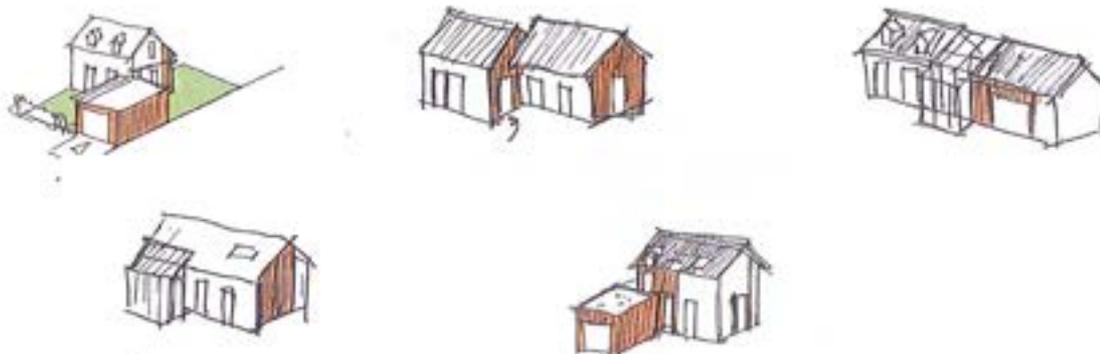
II.2.2 Prescriptions architecturales

En complément du règlement de PLUI, les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

II.2.2.1 Pour les lots individuels, un jeu de volumes est imposé - (retrait / redent / saillie)



Exemples de jeu de volumétrie :



II.2.2.2. Pour l'ensemble des parcelles, il sera recherché une architecture de qualité. Les bâtis d'architecture néo-régionaliste (faux colombages, maisons provençales...) sont interdits. Une harmonie dans les dimensionnements et dans le positionnement des percements est obligatoire. Un jeu sur la volumétrie générale de la construction principale est obligatoire.

II.2.3 Toitures

II.2.3.1 Les couvertures devront être d'aspect plat et de teinte ardoise.

II.2.3.2 Les couvertures en zinc sont autorisées.

II.2.3.3 Les couvertures en bac acier sont autorisées à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.

II.2.3.4 Pour le macro-lot uniquement, sont autorisées les toitures terrasses, les toitures courbes en zinc, en acier ou en aluminium et les toitures végétalisées. Dans le cas d'utilisation de tôles type bac acier ou aluminium, la pose sera exécutée uniquement à joint debout. Le bac acier ou aluminium nervuré ou ondulé est interdit.



Bac acier à joint debout autorisé



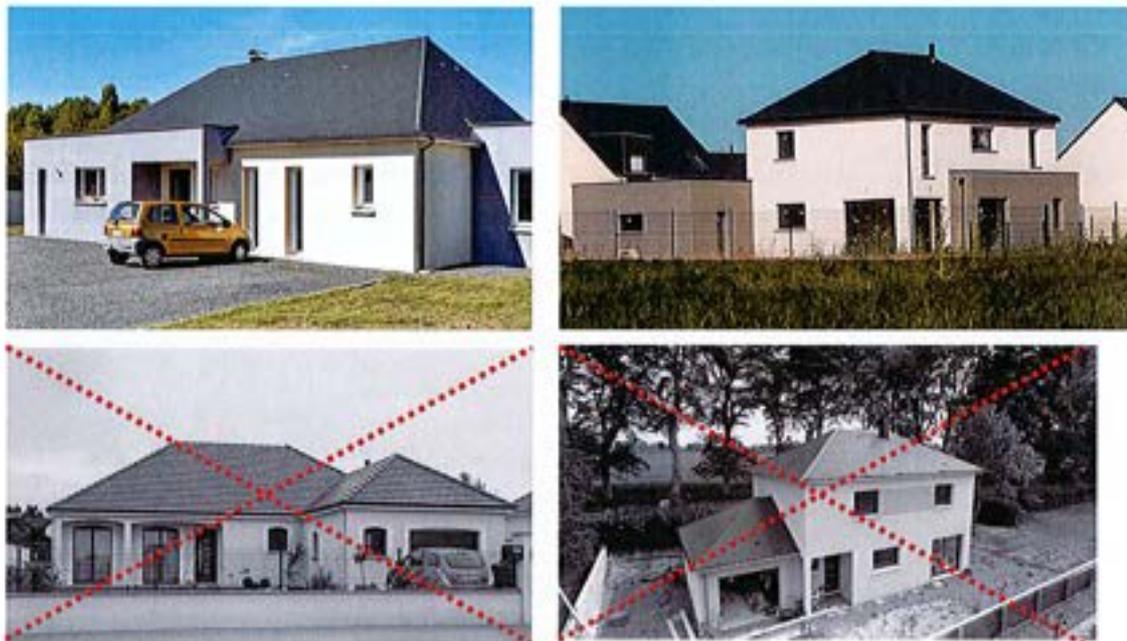
Bac acier ondulé Interdit

II.2.3.5 Pour le reste des constructions, la toiture à 2 versants est obligatoire pour le volume principal, et:

- les toitures respecteront « **le sens obligatoire de faitage principal** » défini au schéma graphique.
- la couverture sera réalisée de teinte ardoise uniquement.
- la pente de toiture de la construction principale sera de 30° à 50° par rapport à l'horizontale et les débords de toiture seront obligatoirement au moins égaux à 20 cm en tous points. Les débords de toits sont interdits le long des lignes d'attaches portées au schéma graphique et en cas d'implantation des constructions en limite séparative.
- Les toitures à 4 pans ou dit « à croupe » sont autorisées sur le volume principal uniquement. Elles devront présenter une ligne de faitage significative orientée suivant les prescriptions du schéma graphique et respecter les règles de hauteur :

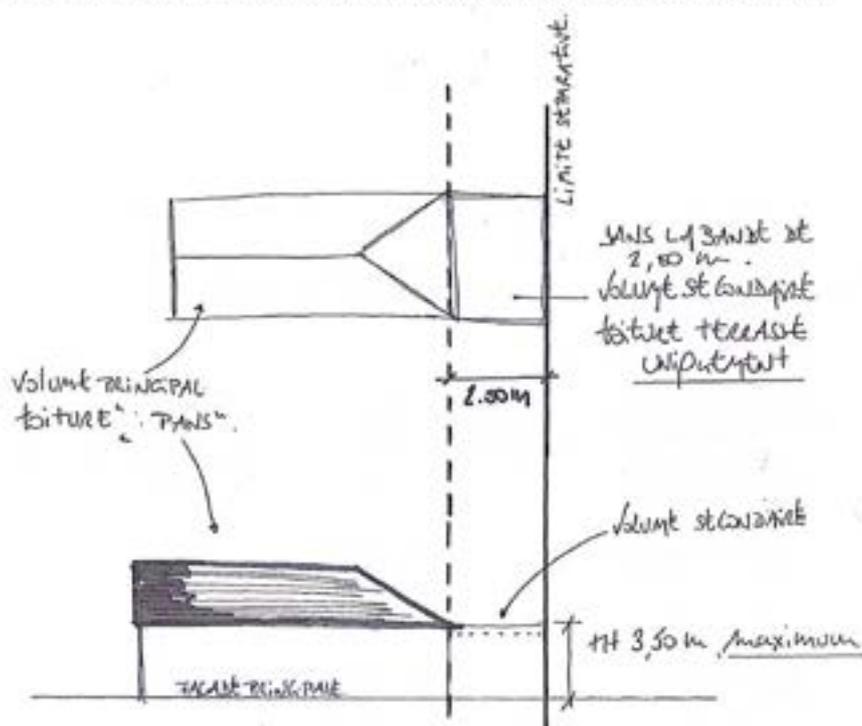


II.2.3.5 Pour les annexes et volume secondaire (volume en RDC et avec combles non aménageables) la toiture à 4 pans ou dit « à croupe » est interdite. Une harmonie entre les toitures des différents volumes est attendue.



II.2.3.5 Pour l'implantation des volumes principaux présentant une toiture à deux pans ou à 4 pans dites « à croupe » en limite de propriété :

Sur une bande de 2.00m à compter de la limite de propriété, seul un volume secondaire présentant une toiture terrasse d'une hauteur maximum de 3.50 m sera autorisé.



II.2.3.6. L'installation de panneaux solaires ou de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition qu'ils soient intégrés aux rampants des toitures dans le cas de toiture à versants. Ils pourront être également installés dans les pans des annexes, abris de jardin, etc... à condition de ne pas porter atteinte à l'esthétique générale bâtie.



II.2.4 Matériaux de façade

II.2.4.1 Les teintes des façades devront obligatoirement être choisies et réalisées selon le nuancier ci-dessous.



Afin d'harmoniser les couleurs des enduits de façade, l'architecte conseil pourra préconiser l'utilisation d'un autre RAL.

Dans le cas d'enduits de différentes couleurs, les teintes sont limitées à 2 par construction.

Un second enduit est autorisé lorsqu'il y a un décroché de volume et il s'appliquera sur un seul des deux volumes.

A noter que le nuancier ci-dessous ne correspond pas fidèlement à la réalité, le code RAL étant une teinte de référence. Il faut donc raisonner en « équivalence » de teinte avec les RAL indiqués au présent CPAUPE.

II.2.4.2 Les matériaux de façade en bois ou composites sont autorisés à condition d'être peints ou teintés selon le RAL du nuancier ci-dessus. Les revêtements de façade en PVC et en bac acier sont interdits.

II.2.4.3 Les entrées des constructions de chaque lot devront être singularisées par la mise en place d'une végétation grimpante sur pergolas ou sur façade (obligatoire). Des dispositifs tels que débords de toits, marquise, changement de revêtements pourront venir renforcer la singularité de l'entrée.

Exemples de dispositifs :



Propositions des essences :

Ornementale - Chèvrefeuille, Jasmin, Hortensias, glycines, Clématites

Comestibles - Vignes, Pommiers ou poirier en palmette

Pour information, les essences choisies devront être locales et adaptées à une rusticité correspondant à la localisation de la ZAC soit à la zone 8A entre -12,2 et 9,4°C – voir notes de références en annexe 4.

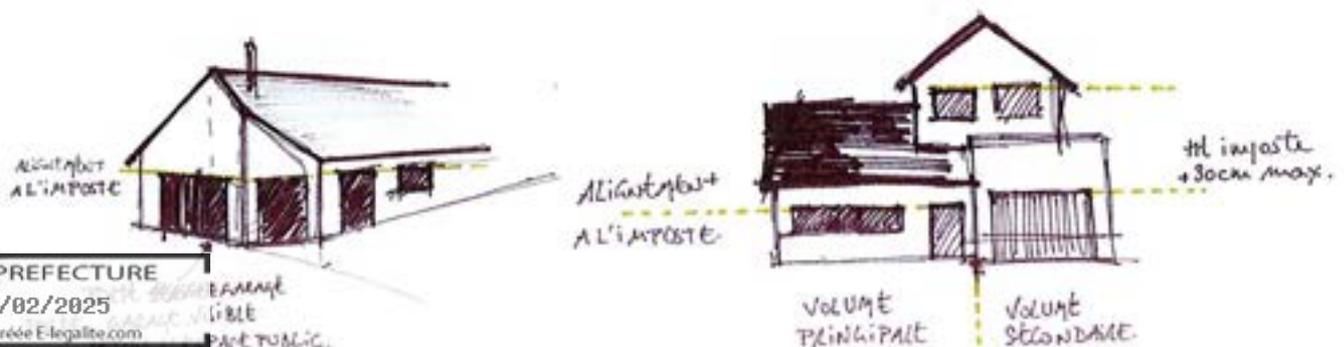
II.2.5 Ouvertures

II.2.5.1 Les fenêtres et portes du volume d'habitation seront alignées à l'imposte ou à l'allège.

Concernant la porte de garage, celle-ci devra être alignée dans le cas où le garage est intégré au volume principal ET **QU'ELLE EST VISIBLE DEPUIS L'ESPACE PUBLIC.**

Dans le cas de la création d'un volume secondaire pour le garage, une différence maximum de 30 cm (correspondant à la différence de niveau maximum de 30 cm maximum autorisée entre la côte de seuil du garage et de l'habitation à l'article III.1.1.1) est autorisée.

Toutefois, le décalage entre la ligne d'imposte des ouvertures du volume principal et l'imposte de la porte du garage ne devra pas être inférieure à 5cm.

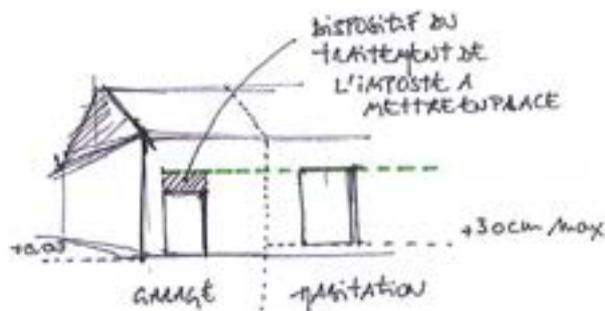


REÇU EN PREFECTURE

le 26/02/2025

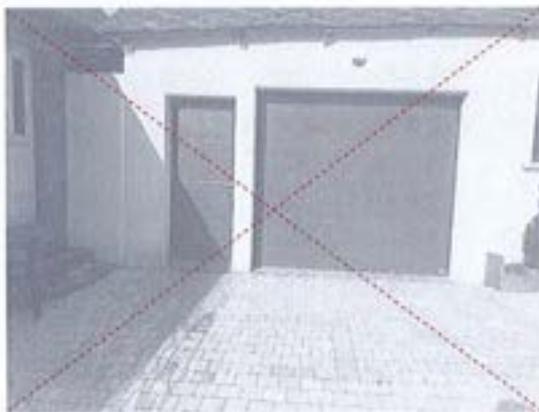
Application agréée E.legalite.com

Ce principe devra s'appliquer pour chaque niveau de la construction.



EXEMPLE DE TRAITEMENT DE L'IMPOSTE

Dans le cas d'une porte de service situé sur la même façade que la porte de garage, un alignement à l'imposte est obligatoire



II.2.5.2 Pour l'ensemble des constructions :

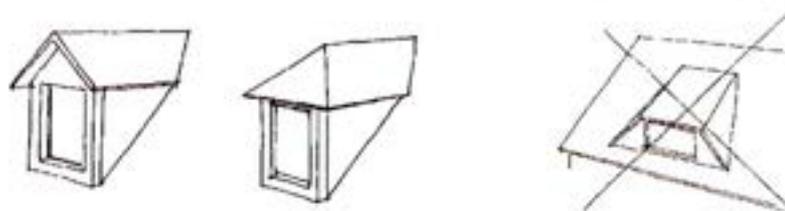
- Des volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit non visible de l'extérieur.
- Les matériaux devront être conformes au PLUI.

II.2.5.3 Dans le cas d'implantation des constructions en pignon sur rue, au moins une ouverture sur le pignon devra être réalisée afin d'éviter les pignons aveugles.

II.2.5.4 Réalisation de lucarne :

Une lucarne : Par définition, il s'agit "d'une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture." La lucarne est faite d'une façade verticale, de deux cotés (ou jous), et d'une couverture (à 1, 2 ou 3 pentes).

Les dimensions minimums de l'ouverture de la lucarne seront de L 54 x H 70 cm.



Les lucarnes rampantes sont interdites

II.2.6 Clôtures

II.2.6.1 En cas d'édification d'une clôture entre l'espace public et l'espace privé, à minima une haie doit être prévue, celle-ci peut être doublée ou non d'une clôture grillagée.

En cas de clôture, il y a une obligation de choisir parmi les dispositifs suivants :

- Treillis soudé couleur gris anthracite ou galvanisé
- Ou en lisse bois et poteaux bois : Dans ce cas l'implantation d'un grillage en acier galvanisé simple torsion est autorisée pour doubler le dispositif, à l'arrière côté jardin.
- Ou en grillage en acier galvanisé simple torsion. La couleur verte des grillages est interdite.

II.2.6.2 Espace d'intimité : Pour les logements implantés en limite séparative, la mise en place de claustra d'une hauteur maximale de 2m, par rapport au terrain naturel avant travaux, est autorisée sur ladite limite dans une profondeur maximale de 5m et d'un seul tenant à compter du volume d'habitation. Elles devront être en bois de teinte naturelle claire. Les soubassements sont proscrits.



II.2.6.3 Les poteaux béton sont interdits.

II.2.6.4 L'implantation de la clôture est obligatoirement à 1m en retrait de la limite privée / publique

II.2.6.7 Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de :

- 1,20m le long de l'espace public ;
- 1,40m le long des limites séparatives (entre chaque lot).

Les murets de clôture sont interdits. Seuls les murs de soutènement sont autorisés dans les limites des besoins techniques à justifier dans le dossier de permis de construire (terrain en pente ...). Le cas

échéant, les murets de soutènement en matériau béton seront enduits ou teints dans la masse et de la même teinte que la maison ou d'une couleur plus foncée. Les soutènements bois sont autorisés, en lieu et place des soutènements en béton.

Dispositifs de clotures autorisés



Grillage simple torsion en acier galvanisé

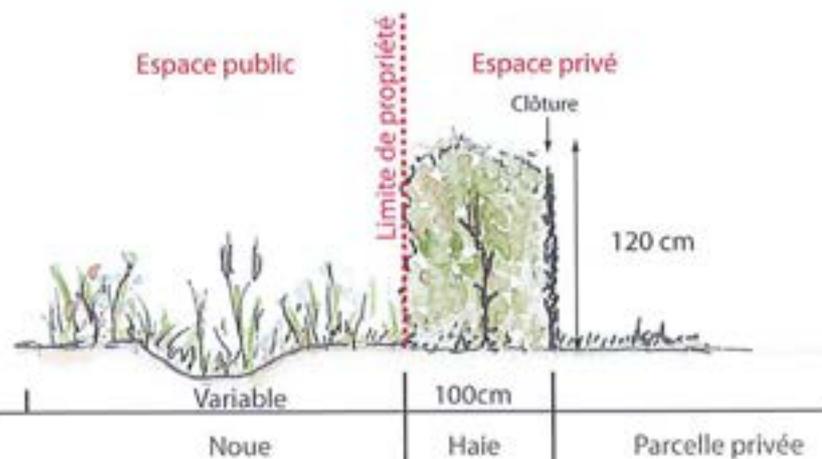
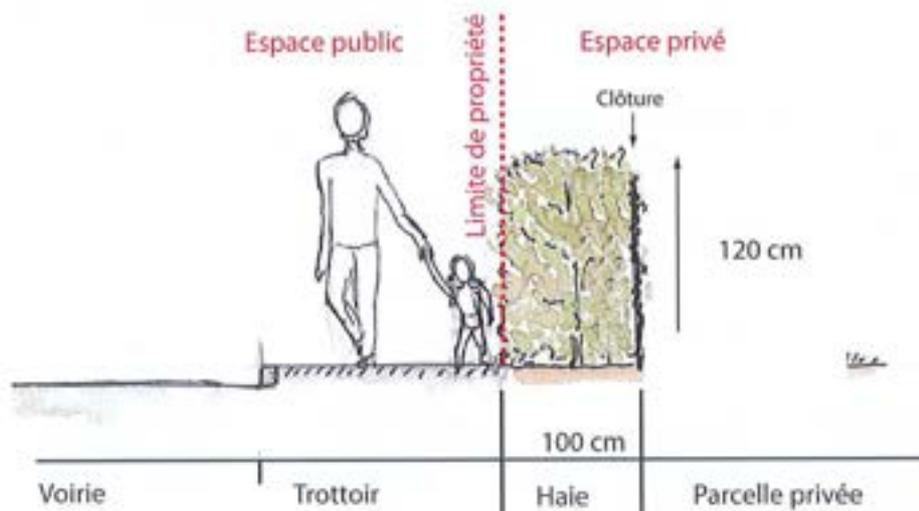


Lisses bois sur poteau bois

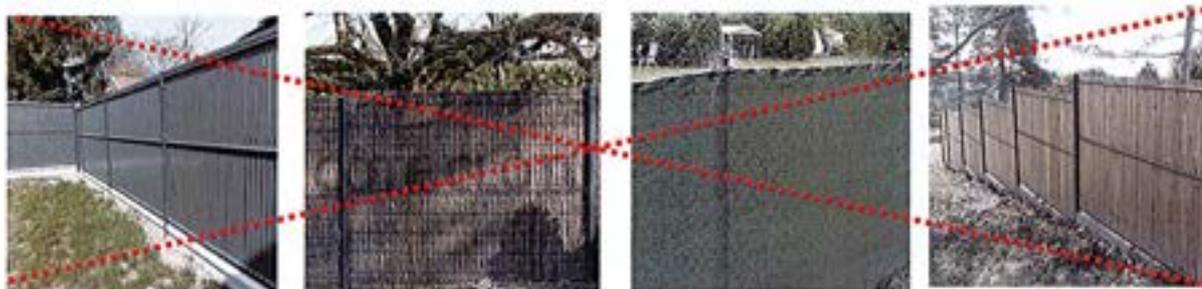


Treillis soudé couleur gris anthracite

Schéma réglementaire d'implantation des clôtures en limite de l'espace public



Les kits de clôtures occultants sont strictement interdits (panneaux rigides, palissades bois, bâches, canisses, haies artificielles...) à l'exception de claustra d'une hauteur maximale de 2m, en bois de teinte naturelle, pour les espaces d'intimité (voir paragraphe II.2.6.2).



II.2.7 Abris de jardins ou bâtiment annexe hors garage

- Dans le cas de construction d'une annexe de type abri de jardin, l'ensemble des éléments de façades des constructions doivent obligatoirement être traités en bois et être aux lignes épurées (y compris menuiseries et éléments saillants éventuels).
- Dans le cas de construction d'une annexe de type abri de jardin, leur implantation devra obligatoirement se situer dans les « zones de constructibilité limitée » portées au règlement graphique.

Les abris de jardin sont autorisés à condition :

- d'être le moins visible possible depuis l'espace public, (voir principes d'implantation dans le chapitre I.2)
- d'être constitués de bardage bois de teinte naturelle bois,
- d'être d'une superficie maximale de 15m²
- le nombre d'abris de jardin est limité à 1 par logement.

Exemples exclusifs de types de constructions autorisées pour la création d'une annexe de type abri de jardin. Ces modèles sont standardisés et commercialisés :



II.2.8

Les serres sont autorisées à condition :

- D'être limité à une hauteur de 1,20m dans le cas d'une serre tunnel bâchée ;
- D'être limité à une hauteur de 2,50m dans le cas d'une serre traditionnelle en verre ;
- D'être sur une superficie maximale de 8m² ;



II.2.9 Les portails et portillons

II.2.9.1- Les portails et les portillons seront :

- en acier, en alu ou en bois
- dans l'axe de la clôture,
- coulissants ou à 2 vantaux maximum ;
- d'une hauteur maximale de 1,30m.
- Leur composition devra souligner soit la verticalité, soit l'horizontalité. Les cadres seront forcément rectilignes.
- Le choix du ou des portails ou portillons devra être homogène sur un même lot.

Article II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Article II.3.1 Obligations en matière de coefficient de perméabilité

II.3.1.1 Les parcelles devront justifier d'un minimum de 30% de surfaces en pleine terre.

Article II.3.2 Traitement paysager

II.3.2.1. Les haies seront obligatoires en limite de l'espace public. Les pieds de haies devront être plantés en recul de 0.5 m de la limite public/privé. Un espacement de 80 cm est à prévoir entre chaque plant afin de garantir une densité importante des haies.

II.3.2.2. Les haies figurant au document graphique respecteront les typologies suivantes :

- Haie Fleurie (palette végétale en annexe), d'une hauteur maximale de 1,50m
- Haie fruitière (palette végétale en annexe), d'une hauteur maximale de 1,60m

II.3.2.3 La haie privative doit obligatoirement être entretenue, conservée et si besoin remplacée, à la charge de l'acquéreur. La haie devra être taillée pour :

- La maintenir à la hauteur indiquée au paragraphe ci-dessus II.3.2.2
- Pour la contraindre à ne pas dépasser sur l'espace public sauf pour les haies vives portées au schéma graphique dont la taille n'est pas obligatoire.

II.3.2.4. Les acquéreurs devront choisir à minima trois types d'essences végétales présentes dans la palette végétale jointe en annexe pour constituer leurs haies.

II.3.2.5. Chaque parcelle devra comprendre un minimum d'un arbre fruitier de demi-tige ou haute tige.

II.3.2.6. En cas d'édification de clôture, la mise en place d'un dispositif permettant le passage de la petite faune sera exigée sur les deux côtés latéraux ainsi que sur la clôture située en fond de parcelle.

Dimension minimale préconisée : 13cm x 13cm



MISE EN PLACE DE DISPOSITIF SPÉCIFIQUE MATÉRIALISANT LE PASSAGE POUR AINSI ÉVITER D'OBSTRUER LE PASSAGE



AUTRES DISPOSITIFS

Les populations de hérissons connaissent un déclin sans précédent. Une des nombreuses raisons, le cloisonnement des jardins qui réduit considérablement leur habitat naturel qu'ils parcourent une fois la nuit tombée pour se nourrir. Vous pouvez aider les hérissons en installant un passage dans votre clôture lui permettant ainsi de traverser de jardin en jardin. Les passages ne servent d'ailleurs pas qu'aux hérissons mais à toute la petite faune terrestre du tissu urbain.

RECOMMANDATIONS

II.3.2.7. Des dispositifs de type abris à hérissons ou petites faunes pourront également être mis en place dans votre jardin. Les déchets de taille peuvent également être réutilisés à cet effet.



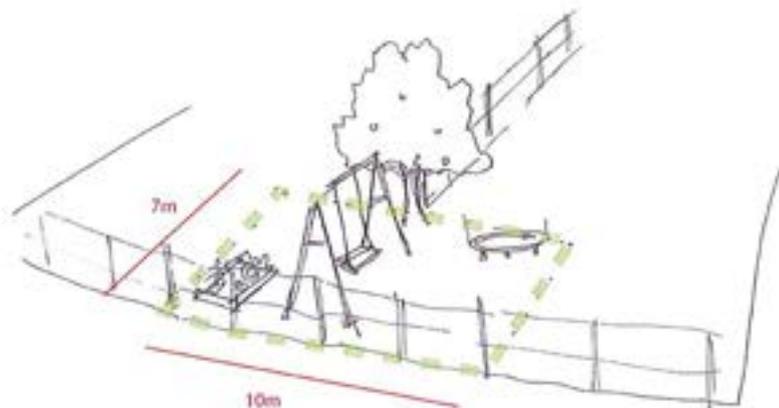
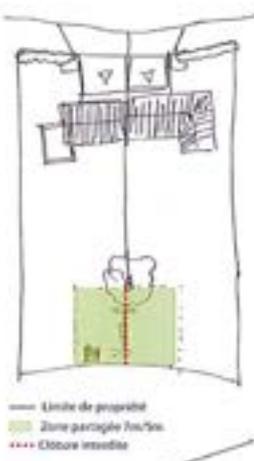
Vous pouvez obtenir plus de détails et de renseignements auprès des organismes suivants :

- Piqu'Caen
- GMN – Groupe Mammologique Normand

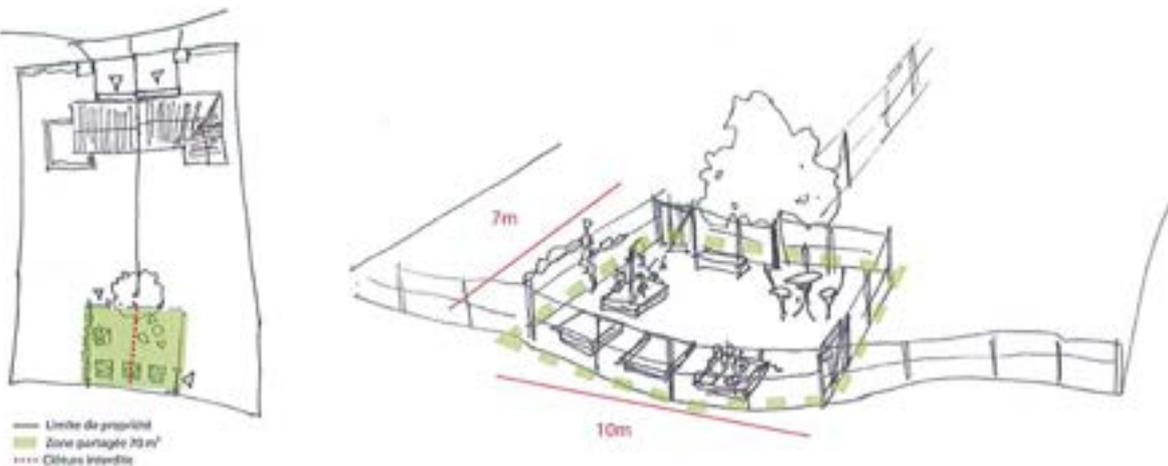
II.3.2.7. Des espaces dédiés aux jardins « potagers communs sur deux parcelles », pourront s'inspirer des principes suivants :

Schémas de recommandation

Exemple 1



Exemple 2



- Absence de clôture à l'intérieur de l'espace partagé matérialisant la limite parcellaire
- Pose d'une clôture en ganivelle et d'un portillon en bois avec ganivelle sur les pourtours extérieurs de l'espace partagé



Exemple de portillon et clôture ganivelle



Article II.3.3 Projets d'ensemble

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celle du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Article II.3.4 Locaux et équipements techniques

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celle du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Article II.3.5 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

II.3.5.1 Le recours aux énergies renouvelables sera favorisé pour l'alimentation en eau chaude sanitaires et chauffage

II.3.5.2 La mise en place de climatiseurs d'origine non renouvelable est interdite. Les climatiseurs ou tout élément du système de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Article II.4. Stationnement

Article II.4.1 Le stationnement des vélos

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celle du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article III.1. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Un seul accès véhicule est autorisé et dans le respect des localisations indiquées au règlement graphique.

III 1.1 Les accès aux parcelles et entrées charretières :

III.1.1.2 Implantation altimétrique sur la parcelle.

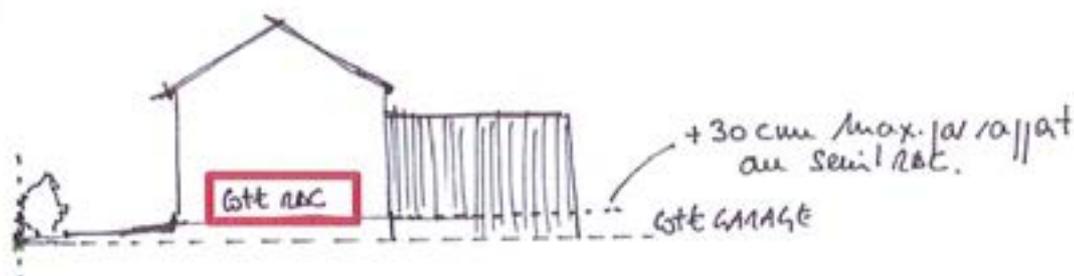
Une cote de seuil Rez-de-Chaussée minimale est indiquée sur les plans individuels de vente et devra être respectée par l'acquéreur du lot =

Côte de seuil RDC

Côte définissant l'altimétrie minimale de seuil RDC devant être respecté pour la parcelle concernée



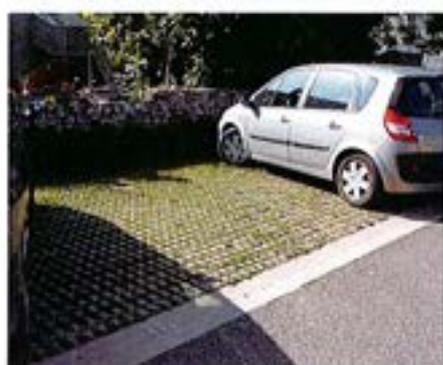
Compte-tenu de la déclivité de certaines parcelles, il est autorisé un écart d'altimétrie de 30 cm maximum entre la côte de seuil garage et la côte de seuil du RDC. La côte de seuil de RDC étant définie au plan de vente.



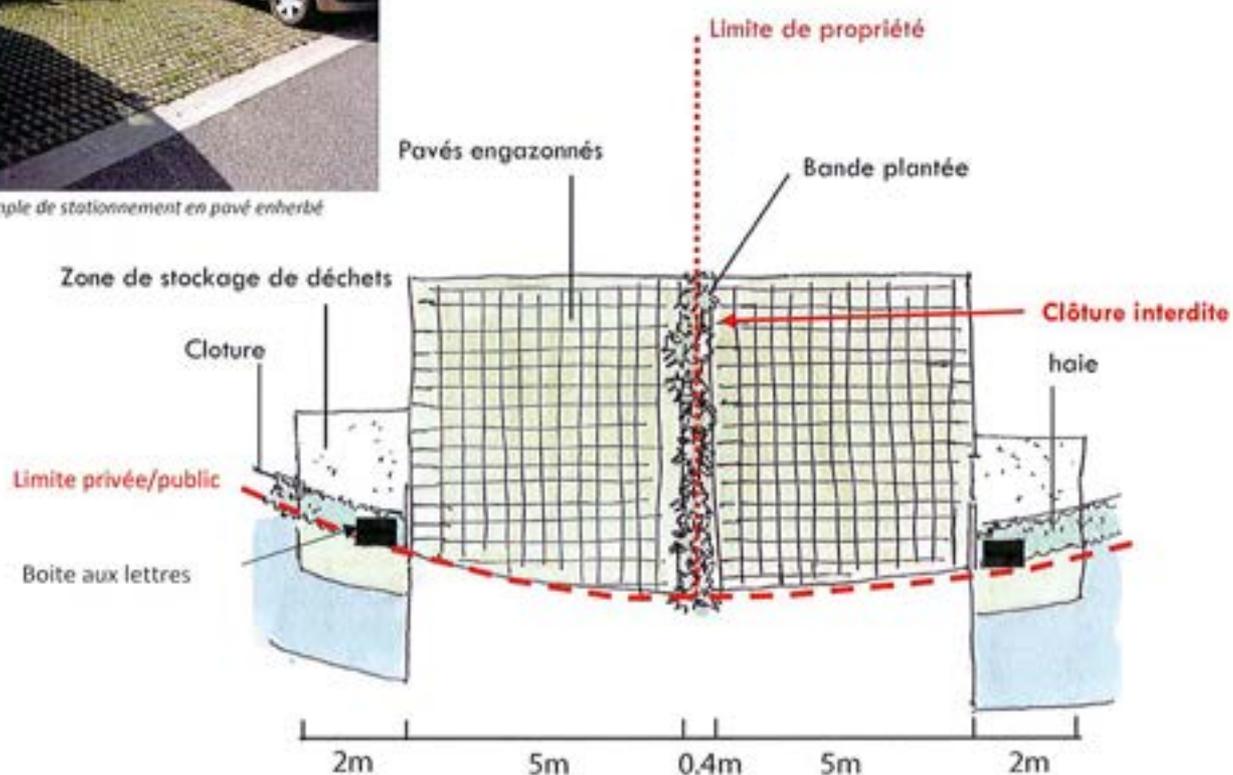
NOTA / En cas de différence d'altimétrie, se référer à l'article II.2.5.1 Alignement des ouvertures, pour prise en compte des prescriptions.

III.1.1.3 Pour toutes les parcelles, concernées par la prescription « entrée charretière » ; il est impératif de respecter les dispositions suivantes :

- La localisation de l'entrée charretière, portée au règlement graphique est impérative ;
- L'accès des véhicules aux parcelles se fera uniquement au niveau de l'entrée charretière
- Cette zone sera obligatoirement libre de toute clôture ou portail sur rue
- Elle doit être réalisée en matériaux perméables : pavé enherbé ou bande de roulement et de dimensions de 5 à 6m de profondeur et de 5m de largeur ;
- Les enrobés sombres sont proscrits
- Lorsque deux entrées charretière portées au règlement graphique sont mutualisées (côte à côte), il est interdit d'implanter une clôture entre les deux entrées charretières
- Tout type de constructions sur cette zone est interdit.
- **Recommandation : une bande plantée de vivaces d'une largeur de 0.30m est préconisée sur l'un des côtés perpendiculaires à la voie de desserte. Lorsque 2 entrées charretières sont accolées, il est préconisé que les bandes soient mitoyennes (soit une largeur cumulée de 0.40m)**



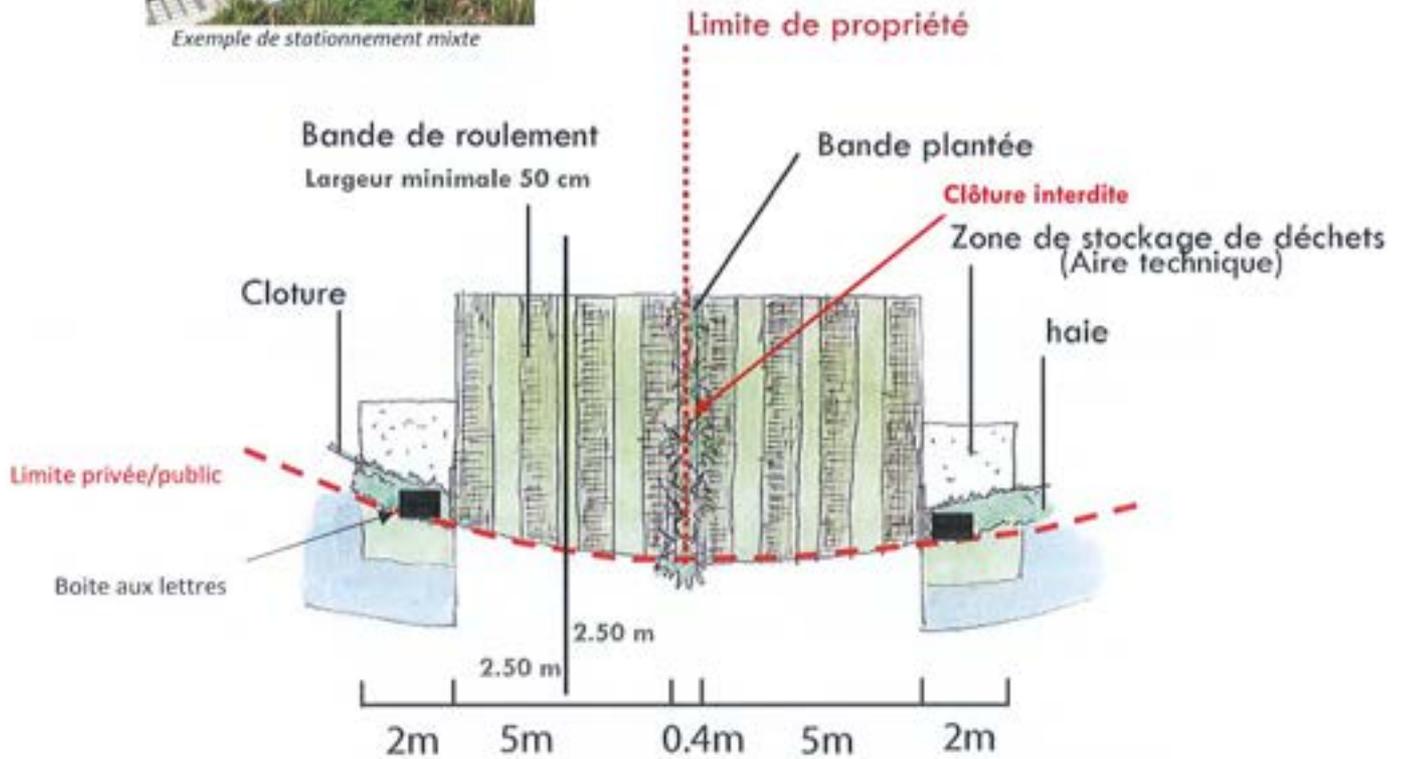
Exemple de stationnement en pavé enherbé



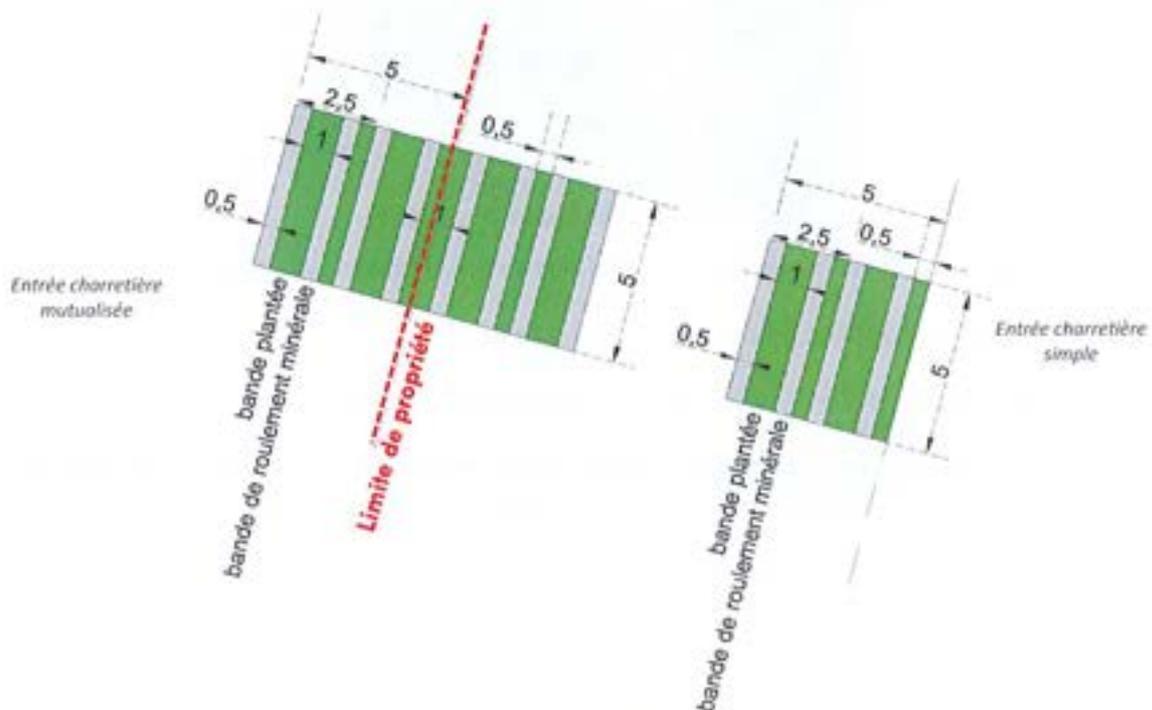
Exemple du dispositif d'entrée charretière mutualisée en pavé enherbé



Exemple de stationnement mixte



Exemple du dispositif d'entrée charretière largeur 5.00 mutualisée en bande de roulement



Dimension des bandes de roulement entrée mutualisée et simple

Article III.2. Desserte des terrains par les réseaux publics

Article III.2.1 Alimentation en eau potable

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celle du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Article III.2.2 Protection contre l'incendie

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celle du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Article III.2.3 Assainissement

Eaux pluviales

Chaque construction devra être équipée d'un récupérateur d'eau pluviale d'au moins 1 m³ pour l'arrosage mais il ne devra pas être visible ni perceptible depuis l'espace public. Ce dispositif sera utile à l'arrosage des espaces végétalisés.

Recommandation : les eaux pluviales pourront être réutilisées pour un usage sanitaire (WC)

Si votre installation est raccordée au réseau d'assainissement collectif (rejet des eaux usées dans les égouts), il est obligatoire de faire une déclaration d'usage. C'est le cas si vous utilisez l'eau de pluie récupérée à l'intérieur de votre domicile.

Cette déclaration doit être effectuée en mairie, sur papier libre, auprès du service en charge de l'assainissement.

Votre déclaration doit comporter les informations suivantes :

- *Identification du bâtiment concerné*
- *Evaluation des volumes d'eau utilisés à l'intérieur de votre domicile*



Article III.2.4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Coffrets techniques - espaces de services pour déchets

III.2.4.1 L'implantation d'une aire de service alignée sur l'espace public et accolée à l'entrée charretière est obligatoire.

Les coffrets de raccordement aux réseaux publics seront intégrés dans une haie correspondant à la typologie figurant au schéma graphique et toujours accessible depuis le domaine public.

II.2.4.2 Concernant l'éclairage extérieur, il conviendra de recourir à un éclairage énergétiquement sobre, orienté vers le sol et limité la nuit.

Article III.2.5 Collecte des déchets ménagers et assimilés

III.2.5.1 La collecte des déchets recyclables et ménagers sera assurée sur l'ensemble du quartier. Les bacs de stockage de déchets sont situés sur l'aire technique ou dans les garages, et sortis sur l'espace public le jour de ramassage uniquement.

III.2.5.2 Un bac de compost individuel est obligatoire sur chaque parcelle. Il sera obligatoirement en bois.



ANNEXE 1 : Répartition des surfaces de plancher autorisées



Numéro lot individuel	surface (m²)	Surface de plancher maximum autorisée (m²)	Surface permise (minimum imposée) (m²) *
101	1499	200	25 %
102	1339	170	25%
103	1620	170	25%
104	1583	200	25 %
105	1476	200	25%

* Pourcentage par rapport à la taille de l'unité foncière du projet

SURFACE DU LOT	SURFACE DE PLANCHER MAXIMUM AUTORISEE
< 350 m²	150m²
350 à 450 m²	170 m²
> 450 m²	200 m²

ANNEXE 2 : Le règlement graphique



LIMITE ET PERIMETRE

- - - Périmètre de la Phase 1B
- Limite de parcelle privative
- 10 Numéro de parcelle
- Surface indicative de la parcelle

ZONE CONSTRUCTIBLE ET REGLES D'IMPLANTATION

- Zone d'attribution du volume construit
- Zone d'inconstructibilité totale 5.00m
- Zone de construction limitée (bâtiment, sans de construction sans fondation autorisée)
- Zone de construction limitée (hauteur max. à 3.50 m à l'égout ou à l'arrière)
- Orientation du vers de toitage du volume principal autorisé

ACCES ET DESSERTE

- 1.1 Entrée chapeînée (emplacement de l'entrée, 2 places de stationnement : largeur 3.00 m, longueur max 6.00 m)

TYPLOGIE DES HAIES ET CLOTURE

- Haie fleurie
- Haie buisson

ANNEXE 3 : La palette végétale

Haie fruitière



Rubus idaeus (Framboisier)



Ribes nigrum (Cassis)



Ribes rubrum (Grasellier à grappes)



Rubus fruticosus (Mûres sans épines)



Vaccinium australe (Myrtilier)



Salvia officinalis (Sauge officinale)



Myrtus communis (Myrte)



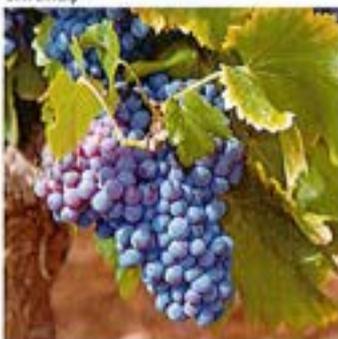
Rosmarinus officinalis (Romarin officinal)



Laurus nobilis (Laurier-sauce)



Malus domestica (Pommier)



Vitis (Vignes)



Prunus cerasus (Cerasier)

Haie fruitière



Prunus domestica (Prunier)



Sambucus nigra (Sureau)



Pyrus communis (Poirier)



Ribes divaricatum (Groseiller)

Haie fleurie



Weigelia



Abelophyllum distichum (Forsythia blanc de Corée)

Haie fleurie



Rosa canina (Rosier des chiens)



Deutzia



Ribes odoratum (Groseillier doré)



Ribes sanguineum (Faux-cassis)



Hydrangea (Hortensia)



Spiraea japonica (Spirée du Japon)



Callicarpa (Arbuste aux bonbons)



Chaenomeles (Cognassier à fleurs)



Forsythia (Mimosa)



Mahonia



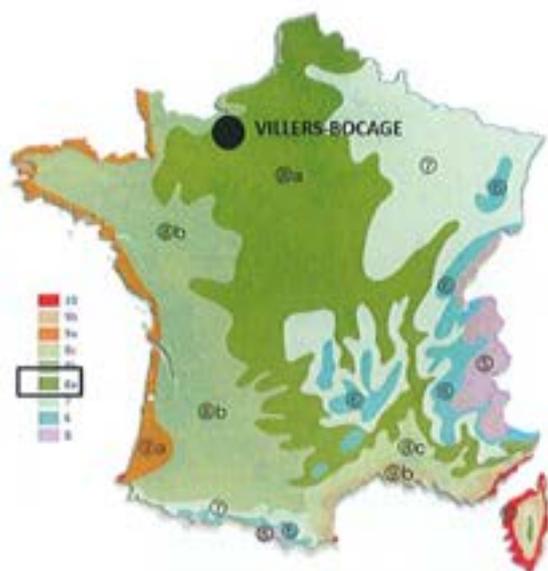
Philadelphus (Seringat)



Viburnum opulus (Boule de neige)

ANNEXE 4 : Zones de rusticités

Les zones de rusticité correspondent à des régions géographiques qui ont été définies à partir des moyennes des températures les plus froides en hiver des 20 dernières années. Elles permettent de savoir quelles plantes pourront vivre naturellement en pleine terre sans protections ou conditions de culture particulières dans telle ou telle région.



<http://jardinscopeprat.com>

Zone	de	à
1	-12	-10
2	-10	-8
3	-8	-6
4	-6	-4
5	-4	-2
6	-2	0
7	0	2
8	2	4
9	4	6
10	6	8

<http://jardinscopeprat.com>

ANNEXE 5 : Les essences végétales au service de la biodiversité sur le site

	Mats fleuris									
	Fruits	Fleurs	Attire les oiseaux	Attire les papillons	Attire les auxiliaires	Abris insectes	Persistant	Caduc	Croissance rapide	Taille adulte
<i>Abutilon</i>										1,5m - 2m
<i>Calluna</i>										2,5m
<i>Chaenactis "Cognacier à fleurs"</i>										2m - 3m
<i>Deutzia</i>										3m
<i>Forsythia "Winnia"</i>										2m - 3m
<i>Hydrangea "Hortensia"</i>										1,5m
<i>Malva</i>										1,5m - 2m
<i>Philadelphus "Loringa"</i>										2m - 3m
<i>Ribes odoratum</i>										1,5m - 2m
<i>Ribes sanguineum "Faux-Castor"</i>										3m
<i>Rosa canina</i>										2m - 3m
<i>Spiraea japonica</i>										1,5m
<i>Viburnum opulus "Boule de neige"</i>										4m - 5m
<i>Weigela</i>										2m - 3m

	Mats fruitiers									
	Fruits	Fleurs	Attire les oiseaux	Attire les papillons	Attire les auxiliaires	Abris insectes	Persistant	Caduc	Croissance rapide	Taille adulte
<i>Scorpaena "Scorpaena"</i>										2m - 4m
<i>Malus domestica "Pommier"</i>										4m - 10m
<i>Myrica communis "Myrica"</i>										1,5m - 2m
<i>Prunus cerasus "Cerisier"</i>										8m - 10m
<i>Prunus domestica "Framboisier"</i>										3m - 7m
<i>Prunus persica "Pêcher et nectarier"</i>										3m - 5m
<i>Pyrus communis "Pommier"</i>										4m - 10m
<i>Ribes divaricatum "Grossier"</i>										2m - 3m
<i>Ribes nigrum "Cassisier"</i>										1,2m
<i>Ribes rubrum "Grossier à grappes"</i>										1,2m
<i>Rubus fruticosus "Ronce sans épines"</i>										3m
<i>Rubus idaeus "Framboisier"</i>										1,5m - 2m
<i>Sambucus officinalis "Sambucus"</i>										1,5m
<i>Salix alba "Saule"</i>										0,5m
<i>Sambucus nigra "Sureau"</i>										4m - 6m
<i>Vaccinium myrtillus "Myrtille"</i>										0,8m - 1,5m
<i>Vitis "Vigne"</i>										0,8m - 1,5m

ANNEXE 6 : Règlement écrit du PLUi Zone 1 AU

REÇU EN PREFECTURE

le 26/02/2025

Application agréée E-legalite.com