

PROJET D'AMENAGEMENT - ZAC DE LA CLAIRIERE

BOIGNY-SUR-BIONNE



CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

NEXITY FONCIER CONSEIL – SARL L'HEUDE & ASSOCIES – OLIVIER STRIBLEN – INCA INGENIERIE

Modificatif N°5

Version du 6 janvier 2023



L'HEUDE
ARCHITECTES URBANISTES
ASSOCIES



MAITRE D'OUVRAGE / AMENAGEUR :

NEXITY FONCIER CONSEIL

3D rue Pierre-Gilles de Gennes
45000 ORLEANS



URBANISTE / ARCHITECTE CONSEIL / CONCEPTEUR / VISA :

SARL L'HEUDE & ASSOCIES

22 Quai des Augustins
45100 ORLEANS



PAYSAGISTE / CONCEPTEUR :

OLIVIER STRIBLEN

26 Avenue de Saint Mesmin
45000 ORLEANS



INGENIEUR VRD / CONCEPTEUR / AMENAGEUR :

INCA INGENIERIE

9 Rue du Clos des Venelles
45800 ST JEAN DE BRAYE



SOMMAIRE

1. PRESENTATION DU CPAUPE	1
2. PRESENTATION DE LA ZAC DE LA CLAIRIERE	3
3. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	5
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	6
POLYGONE D'IMPLANTATION BATIE.....	8
VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	9
LOGEMENTS INTERMEDIAIRES, INDIVIDUELS GROUPÉS & COLLECTIFS	10
FACADES.....	11
TOITURES.....	12
STATIONNEMENTS MAISONS INDIVIDUELLES.....	13
NUANCIER DE LA ZAC	14
TERRAINS A HAUTE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE	15
PRESCRIPTIONS POUR LES TERRAINS AU POURTOUR DE L'EGLISE.....	16
4. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES	17
LES CLOTURES.....	17
LES PLANTATIONS.....	23
LES HERBIERS.....	31
5. ANNEXE : REGLEMENT GRAPHIQUE	

1. PRESENTATION DU CPAUPE

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES :

Le présent CPAUPE regroupe l'ensemble des règles spécifiques au quartier de la Clairière concernant les constructions et les aménagements sur les parcelles. Ces règles complètent le règlement du PLU de Boigny sur Bionne applicable sur l'ensemble de la commune.

Le présent CPAUPE a pour objectif de garantir une cohérence architecturale et paysagère sur l'ensemble du territoire de la ZAC : il permet d'assurer un équilibre entre les constructions d'un même secteur de par leurs implantations sur les parcelles, leurs volumétries, leurs couleurs ou leurs matériaux ... mais également de préserver la qualité des espaces publics.

Il dispose ainsi d'un caractère réglementaire et prescriptif.

Chacune des règles du CPAUPE s'applique à l'ensemble du territoire de la ZAC.

Le présent modificatif N°4 porte sur les dispositions en rouge dans le présent document.

FONCTIONNEMENT DU CPAUPE :

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

- > Le Plan Local d'Urbanisme ;
- > Le présent Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaine, Paysagères et Environnementale.

Les prescriptions du CPAUPE sont toujours plus restrictives que celles du PLU.

Lorsqu'une prescription du CPAUPE complète un article du PLU, celui-ci est cité sous forme d'un paragraphe encadré.

Lorsque plusieurs règlements sont applicables (PLU, PPRI, site patrimonial remarquable ...), les différentes réglementations s'appliquent de manière cumulative.

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 de la Clairière qui émettra, sous deux semaines, un avis sur le respect des prescriptions contenues dans le présent document. Seul un dossier de demande de permis de construire visé par l'architecte pourra être déposé en mairie. Dans le cas contraire, le dossier devra être complété pour obtention du visa.

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

Ces règles concernent principalement :

- > L'implantation de la future construction sur la parcelle (une seule habitation par terrain à bâtir),
- > La volumétrie et l'aspect extérieur des constructions, volume principal et annexes,
- > Les clôtures en limites séparatives,
- > Les clôtures par rapport au domaine public,
- > L'intégration des coffrets techniques,
- > Le stationnement sur la parcelle,
- > Les plantations ;
- > Le traitement des eaux pluviales sur la parcelle.

OBLIGATOIRE

Procédure de visa du dossier de permis de construire avant dépôt en mairie

Afin de veiller au respect des objectifs qualitatifs, chaque projet doit être envoyé à l'architecte de la ZAC (L'HEUDE & ASSOCIES) qui émettra un avis sur le respect des prescriptions contenues dans le CPAUPE et le présent document.

SARL L'HEUDE & ASSOCIES
22 Quai des Augustins
45100 ORLEANS
secretariat@lheude.com
tel : 02 38 66 66 95

L'HEUDE
ARCHITECTES URBANISTES
ASSOCIES

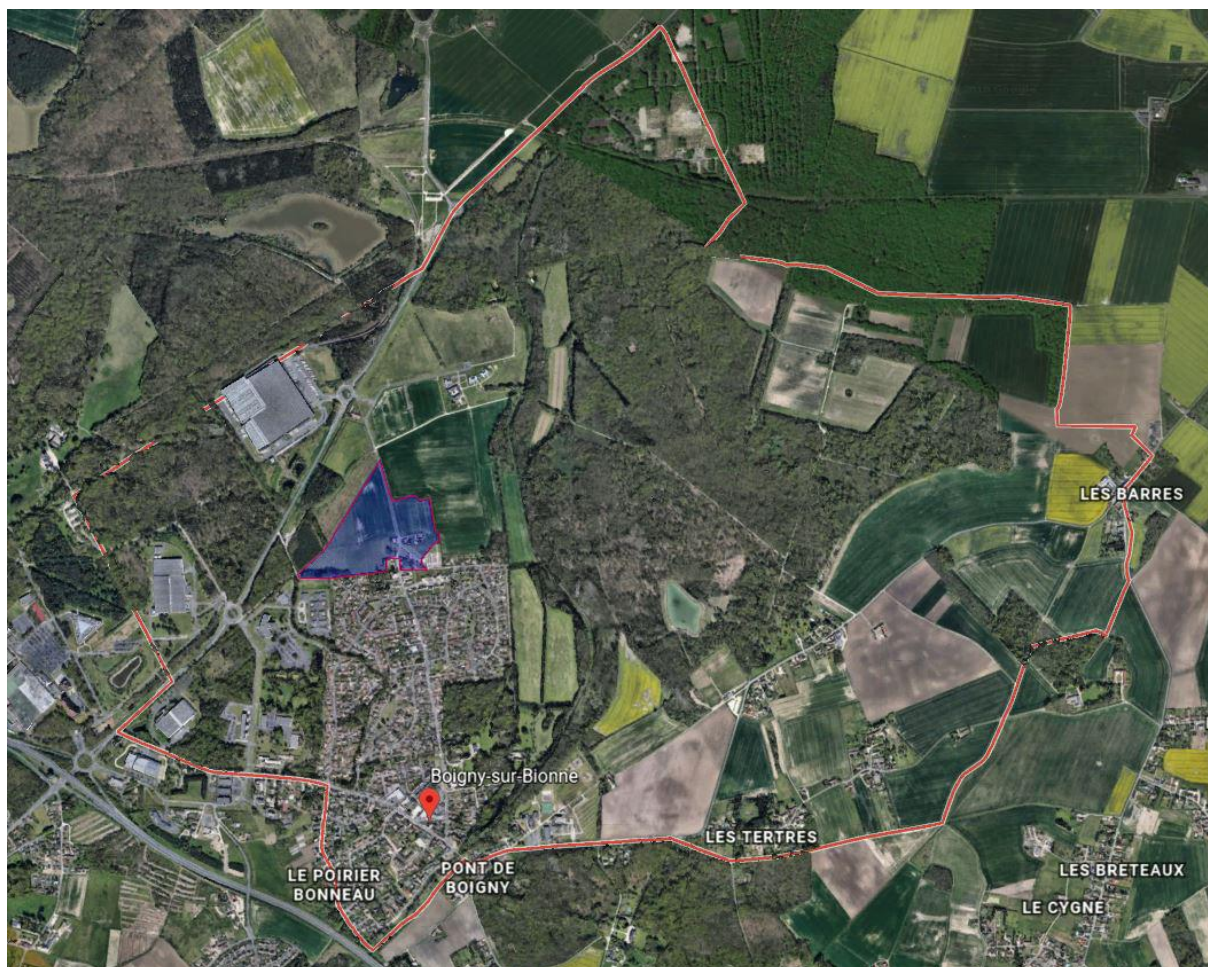
Seul un dossier de demande de permis de construire ayant obtenu un visa favorable de la part de l'architecte pourra être déposé en mairie. Dans le cas contraire, le dossier devra être complété jusqu'à l'obtention d'un visa favorable.

2. PRESENTATION DE LA ZAC DE LA CLAIRIERE

LOCALISATION DE LA ZAC DE LA CLAIRIERE :

Le périmètre de la ZAC de la Clairière est localisé au Nord Est de la commune, sur un site à la topographie générale peu prononcée, principalement composé de terres naturelles et agricoles.

Ce périmètre correspond à une superficie d'environ 11 hectares.



Sa position est stratégique dans le territoire et ce à plusieurs titres :

Au Sud, le projet se trouve en relation direct avec le Centre Bourg de Boigny sur Bionne.

Globalement, le projet s'organise autour d'un axe de desserte majeur de la commune, formé par la rue du Vieux Bourg en prolongation avec la rue de la Commanderie. Cet axe permet de relier directement la ZAC de la Clairière avec le centre dynamique de Boigny sur Bionne.

A l'Est, la proximité avec la route Départementale D2152 permet finalement de relier le projet au centre-ville d'Orléans, à ses commerces et ses équipements.

AU REGARD DU PLU

La ZAC de la Clairière est concernée par le zonage 1AU, une zone nommée comme « zone d'urbanisation future » qui correspond à l'une des orientations d'aménagement principales de la commune.

Cette zone correspond en effet à un secteur urbain particulièrement stratégique pour Boigny sur Bionne puisqu'il représente une des dernières capacités d'extension urbaine de la commune au sein de son enveloppe naturelle. Ce projet permettrait également de renforcer la centralité préexistante autour du noyau ancien de la commune, de l'église et du cimetière.

Situé en frange Nord de l'agglomération, et profitant des derniers aménagements viaires mis en place depuis la route Départementale D2151, ce quartier constituera à la fois une nouvelle porte d'entrée dans la commune, et marquera la fin de l'urbanisation du Bourg.

PARTI D'AMENAGEMENT

Boigny sur Bionne est à ce jour un village dont les qualités doivent être valorisées et maintenues :

- > Préservation des paysages,
- > Maintien de la végétation en cœur de quartier,
- > Maitrise de la densité et de la qualité architecturale,
- > Maintien des relations de bon voisinage,
- > Maintien de la proximité aux services,
- > Préservation de l'intimité ...

Le site de la Clairière intègre des atouts naturels et paysagers indéniables : une perspective majeure vers le Centre Bourg de Boigny sur Bionne, des percées visuelles sur l'église de la commune, ainsi que quelques arbres remarquables.

Afin de profiter de cet environnement, une coulée verte arborée d'environ 250,00 m de long sera conservée au cœur de la ZAC, faisant office d'axe naturel central.

Plusieurs chemins piétonniers émergeront de cet axe central, permettant ainsi de relier les espaces entre eux. Les venelles et chemins existants autour de la ZAC y seront également attachés, assurant finalement l'intégration de la ZAC dans son environnement.

Sur le plan constructif, cette opération d'aménagement sera réalisée en 3 tranches.

Nous comptons alors 97 terrains à bâtir répartis comme suit :

- > 41 TAB en phase 1
- > 31 TAB en phase 2
- > 25 TAB en phase 3

Chaque terrain à bâtir aura la possibilité d'accueillir 1 logement à usage d'habitation mono familiale (à l'exception des ilots A à H et des lots 33 et 16).

3. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ...

TERRAINS A HAUTES PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

Pour l'ensemble des terrains de la ZAC, l'utilisation des énergies renouvelables dans la construction doit être recherchée.

Au sein de la ZAC de la Clairière, 10 terrains seront exclusivement réservés à la construction de logements plus performants et respectueux de l'environnement ...

Les 10 terrains en question sont les suivants : 06, 08, 10, 31, 32, 43, 65, 66, 67 et 68.

Les logements Hautes Performances Energétiques sont des bâtiments construits ou rénovés en suivant une démarche d'écoconstruction en accord avec les efforts de notre société pour respecter l'environnement, tout en garantissant des économies d'énergie.

RESEAUX DE DESSERTE ET D'EVACUATION :

Prescriptions générales :

Aucun réseau n'est visible depuis l'espace public.

Eau potable :

Raccordement au réseau public

Eaux usées :

Raccordement au réseau public

Eaux pluviales :

> Au niveau des espaces publics : le sous-sol de la ZAC présente une bonne pénétrabilité, les eaux de pluie seront donc collectées dans différents bassins et noues aménagés à cet égard, puis éliminées naturellement par infiltration dans le sous-sol.

> Au niveau des parcelles de terrains : une note descriptive du système d'infiltration des eaux de pluie sera à joindre au dossier de demande de permis de construire.

> Collectif et Maisons Individuelles Groupées : récupération des eaux pluviales sur le réseau public.

> Terrains à bâtir de Maisons Individuelles :

- Gestion des eaux pluviales à la parcelle par l'aménagement d'un puisard ou d'une tranchée drainante réalisé par le constructeur.

- Il est conseillé la mise en place d'une cuve de récupération des eaux pluviales de 2,00 m3 minimum, enterrée ou hors-sol et intégrée dans l'esthétique du bâtiment, pour l'arrosage ou les sanitaires autant que possible.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Comme mentionné précédemment, chaque terrain à bâtir aura la possibilité d'accueillir 1 maison à usage d'habitation mono familiale.

Concernant l'implantation de ces constructions, veuillez-vous référer en complément du PLU au plan règlementaire joint en annexe. Ce plan tient compte de l'orientation des terrains et de leur environnement paysager ... Ainsi, pour des raisons paysagères et bioclimatiques, ces prescriptions permettent une implantation de la construction plus appropriée sur sa parcelle.

PLAN MASSE N°1

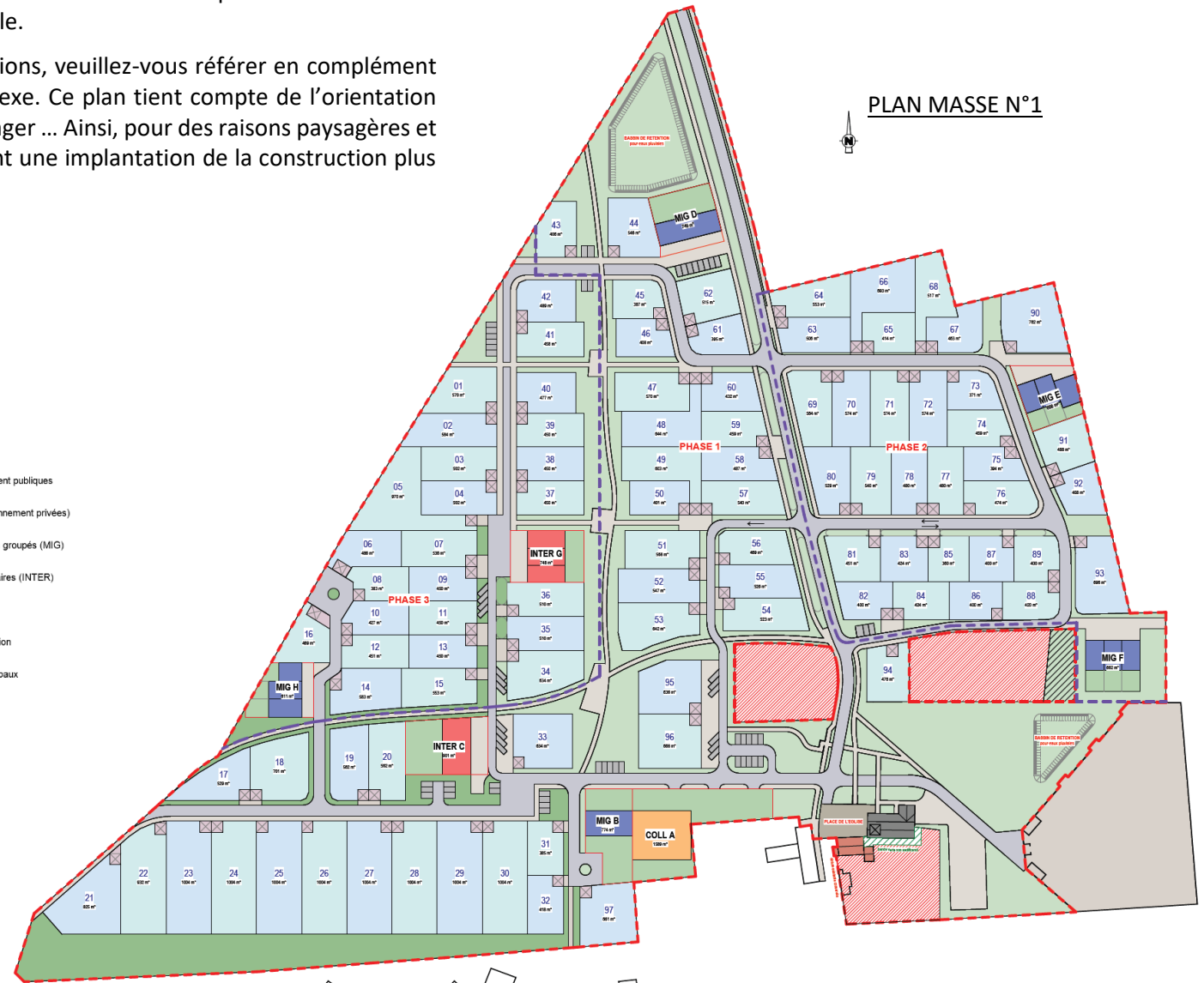


ÉTUDE CAPACITAIRE

- > 97 TAB (Terrains à bâtir) (5,4 ha)
- > 16 MIG (Maisons Individuelles Groupées)
- > 12 INTER (Logements Intermédiaires)
- > 1 COLLECTIF (15 Logements)
- > 65 Places de stationnement publiques

LÉGENDE

- - - Limite ZAC
- - - Phasage
- Espaces verts publics
- Espaces verts privés
- Terrains à bâtir
- Places de stationnement publiques
- Places de midi (stationnement privées)
- Logements individuels groupés (MIG)
- Logements intermédiaires (INTER)
- Logements collectifs
- ▨ Polygones d'implantation
- ⊕ Sens de faitage principaux



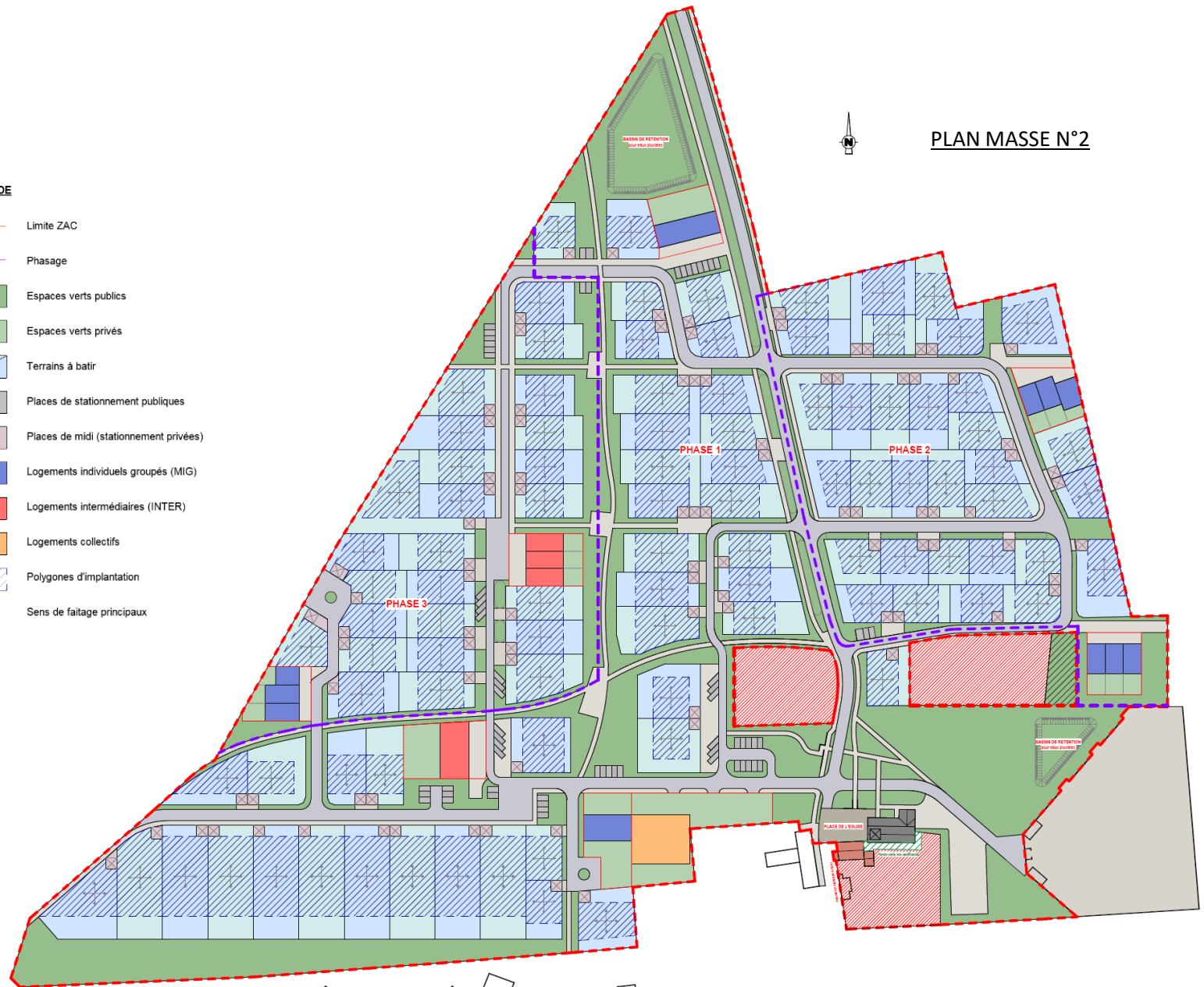
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ÉTUDE CAPACITAIRE

- > 97 TAB (Terrains à bâtir) (5,4 ha)
- > 16 MIG (Maisons Individuelles Groupées)
- > 12 INTER (Logements Intermédiaires)
- > 1 COLLECTIF (15 Logements)
- > 65 Places de stationnement publiques

LÉGENDE

- Limite ZAC
- Phasage
- Espaces verts publics
- Espaces verts privés
- Terrains à bâtir
- Places de stationnement publiques
- Places de midi (stationnement privées)
- Logements individuels groupés (MIG)
- Logements intermédiaires (INTER)
- Logements collectifs
- Polygones d'implantation
- ⊕ Sens de faitage principaux



PLAN MASSE N°2

POLYGONE D'IMPLANTATION BATIE

L'ensemble des constructions (corps principaux et secondaires) doivent être implantées à l'intérieur des polygones d'implantation figurants sur le plan réglementaire.

Il est possible que le polygone d'implantation concerne toute la parcelle, ce sont alors les règles suivantes qui influenceront le positionnement de la construction sur sa parcelle :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Dans la limite des polygones d'implantation,

Les constructions et annexes peuvent être implantées :

- Soit à l'alignement ;
- Soit en retrait avec un recul minimal de 5,00 m par rapport à l'alignement depuis les voies publiques ouvertes à la circulation automobile. Rester le plus possible sur cette distance de recul permet de préserver un espace d'agrément à l'arrière de la construction ;
- Soit en retrait avec un recul minimal de 3,00 m par rapport aux espaces verts publics et/ou aux voies publiques de circulations douces.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

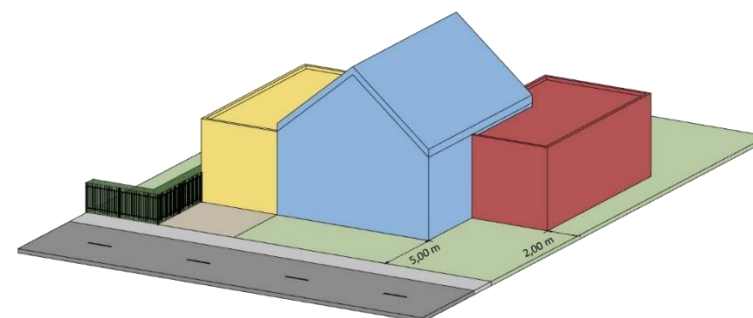
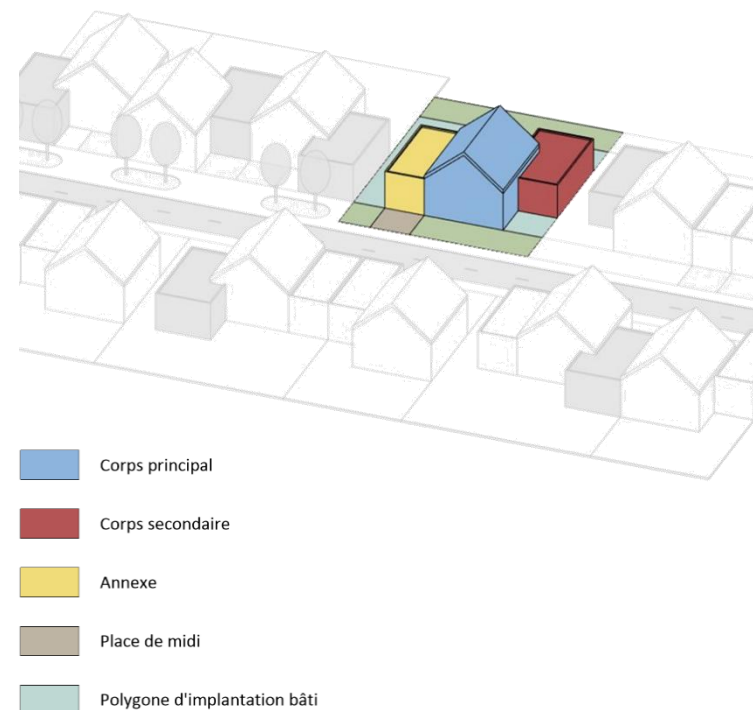
Dans la limite des polygones d'implantation,

Les constructions et annexes peuvent être implantées :

- Soit sur une ou deux limites séparatives ;
- Soit en retrait avec un recul minimal de 2,00 m par rapport aux limites séparatives.

Implantation des piscines par rapport aux limites séparatives :

Les piscines peuvent être implantées dans la limite des polygones d'implantation, en retrait avec un recul minimal de 2,00 m par rapport aux limites séparatives.

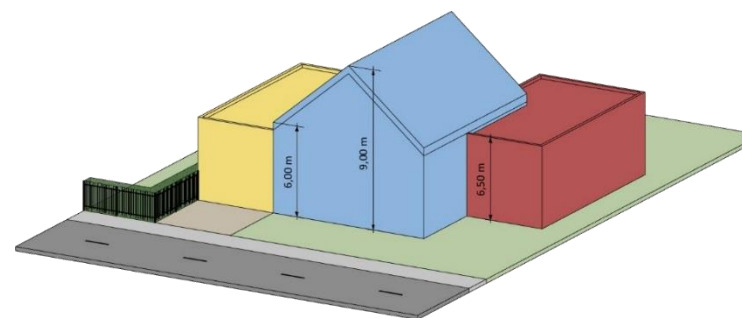


VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

PLU - Hauteurs des constructions : *Cette règle s'applique sur l'ensemble de la ZAC*

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9,00 mètres au faitage, 6,50 mètres à l'acrotère et 6,00 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 6,50 mètres au faitage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux.



Sous-sols :

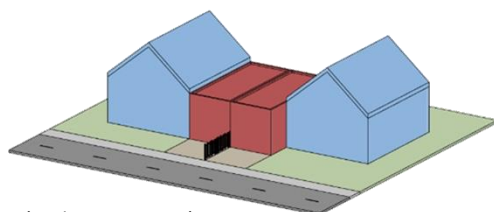
La construction de sous-sols enterrés ou semi enterrés est autorisée.

Abris de jardin :

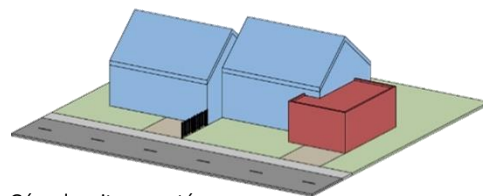
Les abris de jardin devront respecter des proportions harmonieuses. Ils devront être intégrés aux plantations des jardins et bénéficier d'un écran végétal.

Volumétrie :

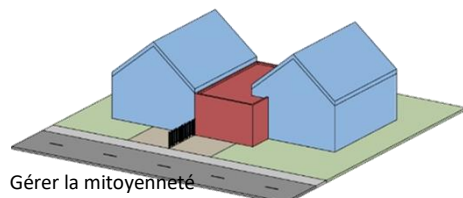
La simplicité des volumes des constructions doit être recherchée. Eviter cependant un volume de construction unique, par la création d'un véritable volume secondaire (garage par exemple).



Gérer la mitoyenneté par un même style de construction



Gérer la mitoyenneté par une pente de toiture identique



Gérer la mitoyenneté par une même hauteur d'acrotère

Gestion de la mitoyenneté :

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

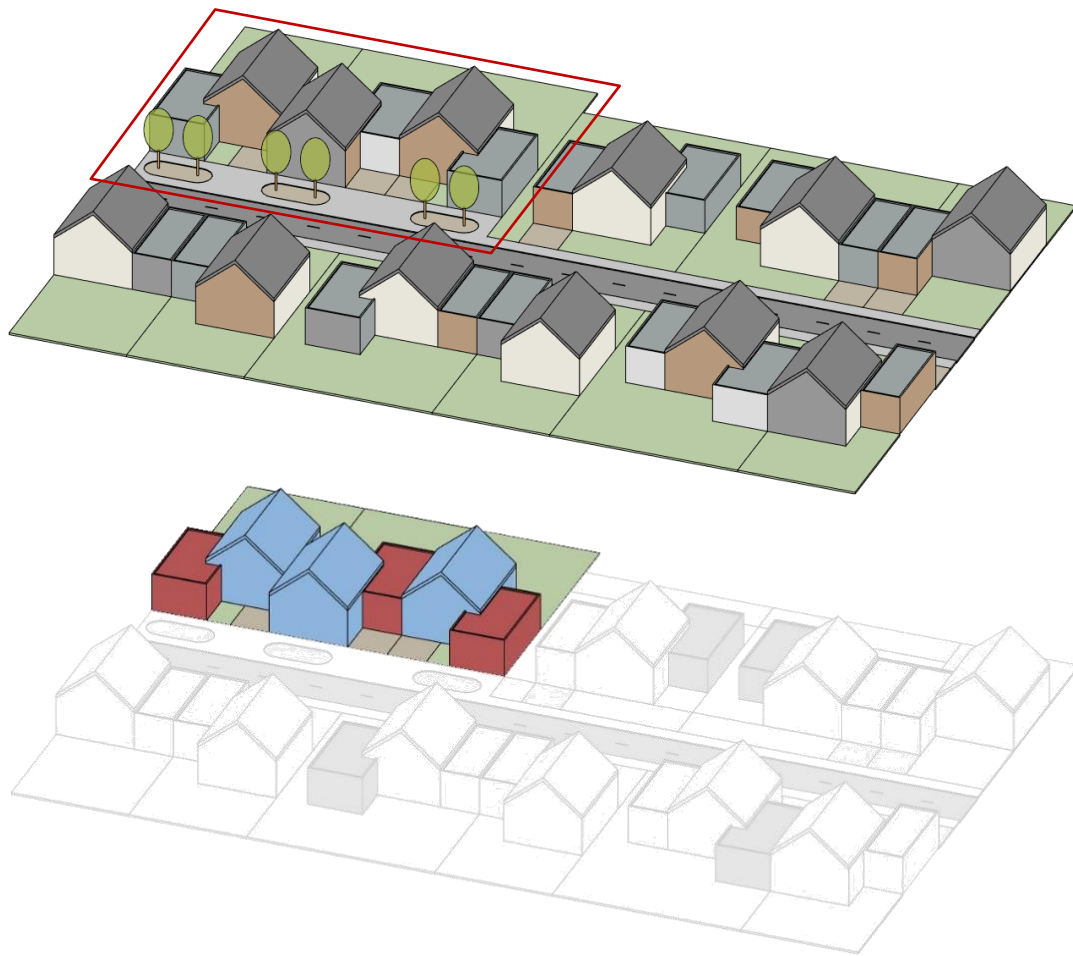
La mitoyenneté fera donc l'objet d'une attention particulière lors de l'instruction du PC par l'architecte conseil de la ZAC afin de permettre des juxtapositions, volumétriques et typologiques, harmonieuses.

Dans le cas de constructions mitoyennes sur une même propriété ou sur deux propriétés contiguës, une cohérence des styles, des hauteurs et des pentes de toitures sera recherchée.

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

LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES, INDIVIDUELS GROUPÉS & COLLECTIFS

Pour ce qui est des logements intermédiaires (INTER), des maisons individuelles groupées (MIG) et des logements collectifs (COLL), ils sont soumis aux mêmes réglementations que les maisons individuelles concernant leur implantation sur la parcelle et leur volumétrie.



PLU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions et annexes peuvent être implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait avec un recul minimal de 5,00 m par rapport à l'alignement

PLU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions et annexes peuvent être implantées :

- Soit sur une ou deux limites séparatives
- Soit en retrait avec un recul minimal de 2,00 m par rapport aux limites séparatives

PLU - Hauteurs des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9,00 mètres au faitage, 6,50 mètres à l'acrotère et 6,00 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 6,50 mètres au faitage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux.

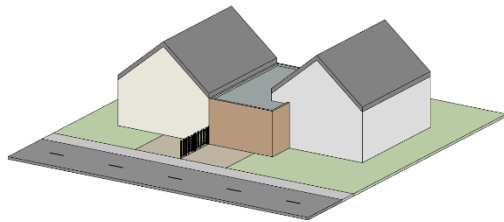
FACADES

Aspect extérieur des façades :

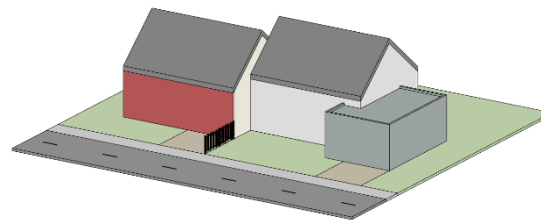
L'enduit de façade sera lissé ou gratté fin, selon les teintes du nuancier annexé au règlement du PLU de la commune et sera réalisé jusqu'au sol.

Une tonalité contrastante d'enduit ou de bardage pourra être utilisée soit sur un volume secondaire ou sur une annexe, un garage ou une extension ... soit pour couvrir un pan de mur du sol au sommet.

Les imitations de matériaux sont interdites



Tonalité contrastante sur un volume secondaire



Tonalité contrastante sur un pan de mur

Les pignons borgnes, sans ouverture ni auvent, sont interdits lorsqu'ils sont implantés à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

Les corniches, si elles sont prévues, seront en brique, pierre ou béton blanc.

Pour les saillies en queue de vache avec chevrons apparents, ceux-ci seront coupés droit.

A l'exception des fenêtres de cuisines, les fenêtres seront plus hautes que larges.

Matériaux autorisés en façade :



ENDUIT LISSÉ OU GRATTÉ FIN



BARDAGE ZINC



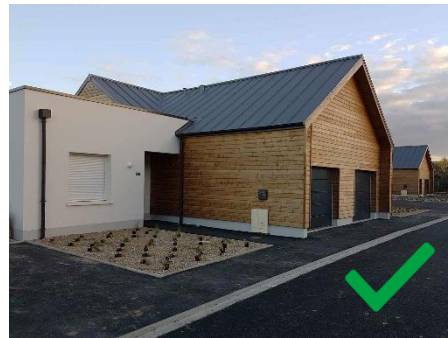
BARDAGE BOIS NATUREL OU TEINT



PLAQUETTE DE PAREMENT BRIQUE



PLAQUETTE DE PAREMENT PIERRE



TOITURES

Aspect extérieur des toitures :

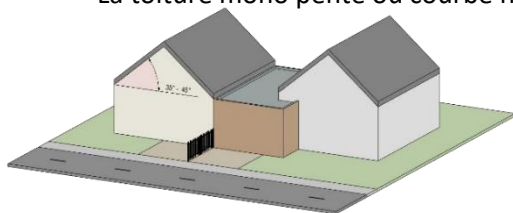
Les toitures terrasses, mono pentes, ou courbes intégrales sont interdites excepté pour les annexes non accolées.

Pour les constructions principales comportant 2 pans de toiture, la pente de toiture sera comprise entre 35° et 45° au maximum.

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

Pour ce qui est des toitures mixtes :

- La toiture terrasse ne doit pas excéder 40% de la toiture totale. **Elle doit être inaccessible (hors entretien).**
- La toiture mono pente ou courbe ne doit pas excéder 60% de la toiture totale.



Matériaux autorisés en toiture :



ARDOISES NATURELLES OU ARTIFICIELLE A BORDS ÉPAUFFRÉS



TUILES PLATES (22 TUILES AU M² AU MINIMUM) TON ROUGE BRUN



ZINC OU CUIVRE



PANNEAU PHOTOVOLTAIQUES SUR LA TOITURE



TOITURE VÉGÉTALISÉE EXTENSIVE OU INTENSIVE



STATIONNEMENTS MAISONS INDIVIDUELLES

Stationnement :

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

Il est exigé pour les constructions à usage de logement, 2 places minimum de stationnement par logement individuel sur la parcelle, et 1,5 places de stationnement pour les logements intermédiaires et collectifs ; cette règle ne s'applique pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat (logements locatifs sociaux) pour lesquels 1 place de stationnement est requise.

Les allées de garages, espaces de stationnement et de circulation sur les parcelles seront en matériaux perméables tels que : pavages sur lits de sable, sable stabilisé, graviers stabilisés, etc ... Les revêtements en enrobé ou en béton seront strictement interdits (hors bandes de roulement).

Les accès aux garages en sous-sol se feront par l'intermédiaire de rampes de faible pente. Celles-ci devront être masquées au maximum des vues extérieures.

Exemples de matériaux autorisés :



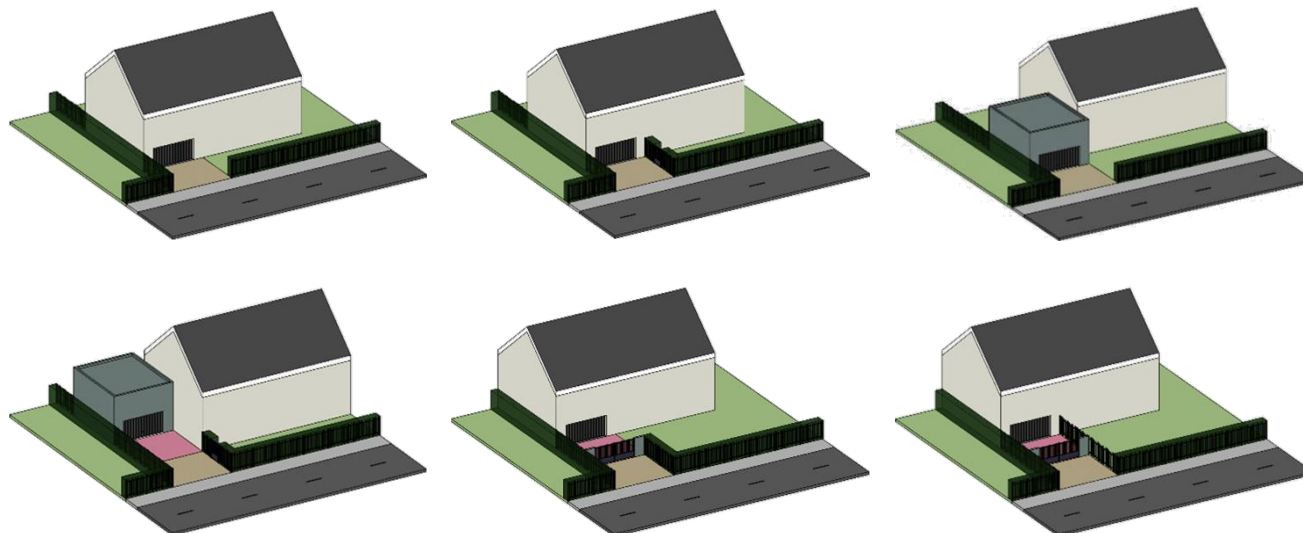
PAVAGE SUR LIT DE SABLE



SABLE STABILISÉ



GRAVIERS STABILISÉS



NUANCIER DE LA ZAC

Afin d'affirmer son identité, la ZAC de la Clairière sera soumise à un nuancier de couleurs autorisées pour les revêtements de façades, ainsi que les menuiseries et ferronneries.

ENDUITS DE FACADES PRINCIPAUX :

Reference : Nuancier WEBER & BROUTIN



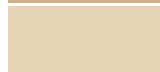
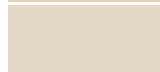
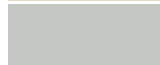
	015 – Pierre claire
	001 – Blanc cassé
	279 – Pierre grise
	207 – Beige clair
	221 – Grège soutenu

ENDUITS DE FACADES SECONDAIRES :

Reference : Nuancier WEBER & BROUTIN

	044 – Brun clair
	203 – Cendre beige clair
	107 – Rose cuivré
	222 – Beige rose

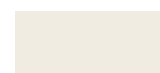
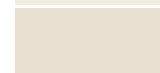

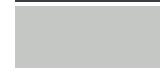
BARDAGE BOIS PRINCIPAUX :

	Bois Naturel
	Ral 1001 – Beige
	Ral 1015 – Ivoire clair
	Ral 1013 – Blanc perlé
	Ral 7035 – Gris tourterelle







BARDAGE BOIS SECONDAIRES :

	Ral 9006 – Aluminium blanc
	Ral 7015 – Gris ardoise
	Ral 7016 – Gris anthracite

MENUISERIES (fenêtres et volets) :

	Ral 9010 – Blanc pur
	Ral 9001 – Blanc crème
	Ral 7016 – Gris anthracite
	Ral 7035 – Gris tourterelle

MENUISERIES (portes) :

	Ral 9001 – Blanc crème
	Ral 4004 – Violet bordeaux
	Ral 6005 – Vert mousse
	Ral 5013 – Bleu cobalt
	Ral 7016 – Gris anthracite
	Ral 7035 – Gris tourterelle

TERRAINS A HAUTE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Comme annoncé précédemment, 10 terrains seront exclusivement réservés à la construction de logements à hautes performances environnementales. Ce label vise précisément à favoriser la réduction des dépenses énergétiques d'un bâtiment, tout en respectant l'environnement.

Les 10 terrains en question sont les suivants : 06, 08, 10, 31, 32, 43, 65, 66, 67 et 68.

Dans cette optique, les logements sur ces terrains devront respecter certains critères définis ci-dessous :

- **Respecter les caractéristiques du label RT 2012 – 20%** ou celles des Règlements Thermiques ultérieures ...

Comme son nom l'indique, le RT 2012 – 20% s'attache à diminuer de 20% l'empreinte environnementale d'un logement par rapport aux normes fixées par la RT 2012 elle-même. Cela se traduit concrètement par deux valeurs cibles :

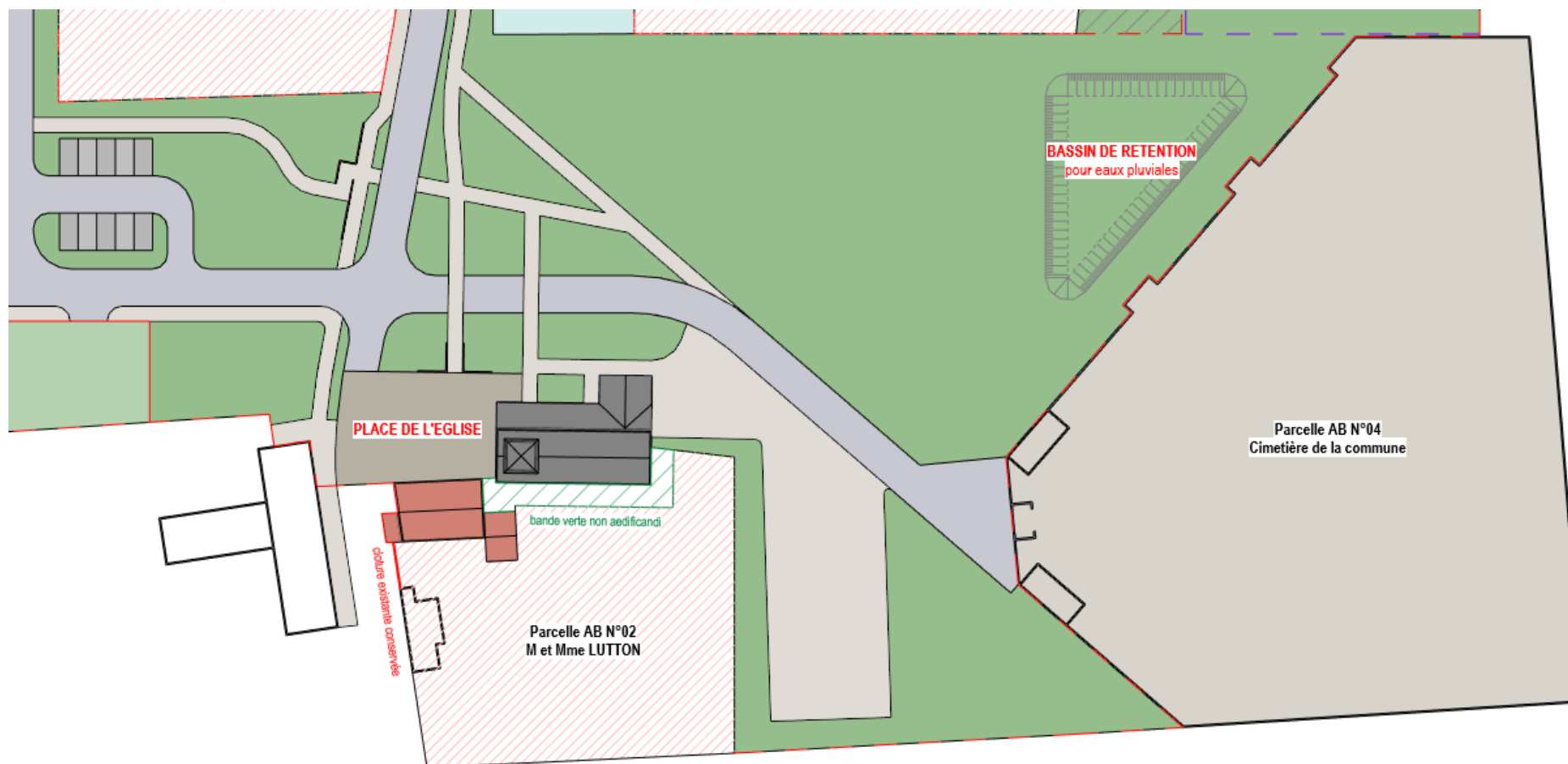
> La consommation d'énergie primaire du bâtiment, ou « Cep max », doit être inférieure d'au moins 20% à celle définie par l'État pour la norme RT 2012. Soit au maximum 40 kWhEP/m².an, par opposition au seuil de 50 kWhEP/m².an pour la RT 2012. Il convient de rappeler toutefois que ce seuil n'est pas le même pour tous : un coefficient est ajouté et permet de prendre en compte les particularités climatiques de chaque région.

> Le coefficient de besoin bioclimatique, ou « Bbio », doit lui aussi être inférieur de 20% au moins par rapport au Bbio imposé par la réglementation thermique. Pour y parvenir, le constructeur développera sur ces logements une architecture intelligente permettant de réduire la dépendance à l'énergie.

- **Prévoir des dispositifs de récupération des eaux pluviales** d'un minimum de 2,00 m³ intégrés à l'esthétiques des bâtiments ou enterrés.
- **Intégrer aux logements des systèmes de panneaux photovoltaïques**, panneaux solaires thermiques ou hybrides, ou toute autre technologie permettant à chaque logement de produire sa propre énergie.

PRESCRIPTIONS POUR LES TERRAINS AU POURTOUR DE L'ÉGLISE

- > Les murs de clôtures existants seront conservés et réhabilités si nécessaire.
- > Les enduits seront rénovés à la chaux naturelle.
- > Les parcelles avoisinantes de l'église seront non aedificandi sur une bande de 3,00 m, et plantées de végétaux de 5^{ème} et 6^{ème} catégories.
- > Les portails pourront être implantés à l'alignement.



4. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

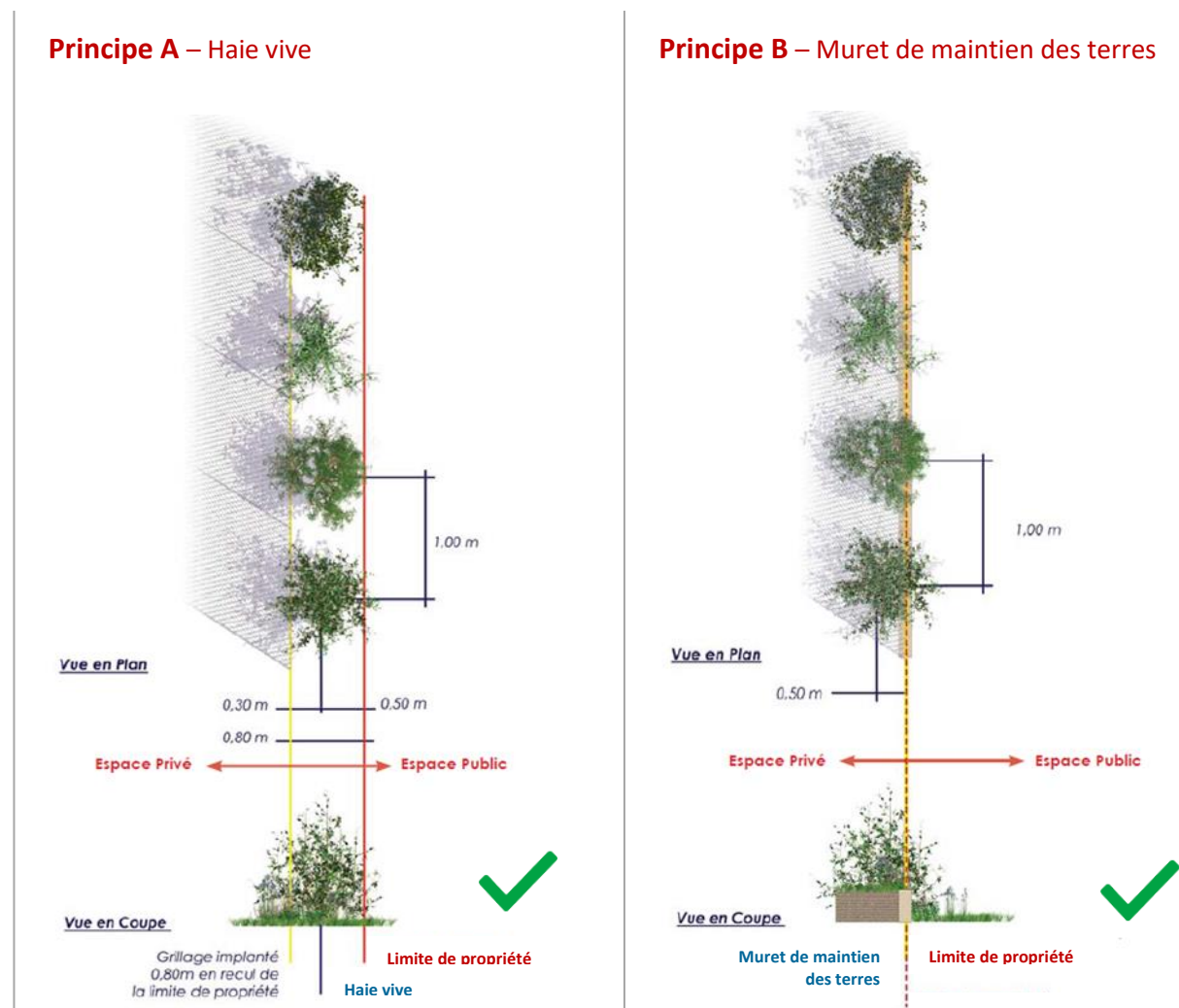
LES CLOTURES

Les règles ci-dessous s'appliquent dans le respect du règlement graphique joint au CPAUPE, qui peut être plus restrictif pour certains lots ou îlots selon leurs spécificités, leur configuration, leur positionnement, leur vocation. Toutefois les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles sont souhaitées, elles devront s'intégrer dans leur environnement tant par les matériaux utilisés que par leurs proportions.

Des haies de façades ont été préalablement plantées par l'aménageur à des fins paysagères. Elles doivent être entretenues et conservées par les acquéreurs.

1. Clôtures en façade de voirie publique :





Plan d'implantation des haies de façades

LES CLOTURES

Les clôtures sur voies publiques devront être de type végétal, d'une hauteur maximale de 1,80 m. L'entretien de la haie sera à la charge de l'acquéreur. Elles pourront être doublées d'un grillage (rigide ou semi-rigide), d'une hauteur maximale de 1,60 m.

La haie végétale sera plantée à 0,50 m en retrait de la limite de propriété. (Cf. Principe A)
Le grillage sera implanté au minimum à 0,80 m en retrait de la limite de propriété, derrière la haie.

Le grillage devra être de couleur grise anthracite (Ral 7016) ou vert foncé (Ral 6005).

Les clôtures constituées de murs pleins ou de murs bahuts surmontés d'une grille sont proscrites.

Les murets seront autorisés uniquement pour retenir les terres en cas de différence de niveaux. Ils devront être enduits de la même couleur que la construction principale. Le muret et le grillage s'il est souhaité seront implantés à l'alignement sur la limite de propriété. (Cf. Principe B)
Le muret ne devra pas excéder la hauteur du terrain naturel.



LES CLOTURES

Les clôtures constituées d'un grillage simple doublé d'un dispositif brise vue sont proscrites.

Les haies végétales composées exclusivement de conifères ou d'arbustes à feuillage persistant sont également proscrites.

L'emploi de clôtures en béton moulé est interdit.

2. Les clôtures en façade d'espace vert ou chemin piétonnier :

Les clôtures en façade d'espace vert ou de chemin piétonnier devront être de type végétal, d'une hauteur maximale de 1,80 m.

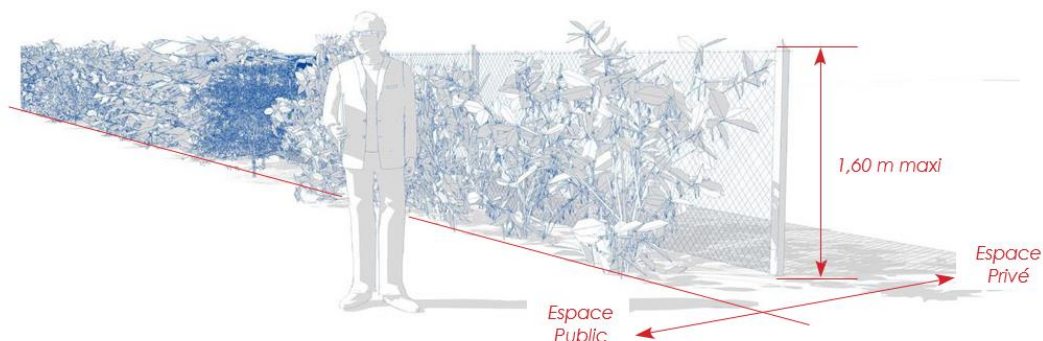
L'entretien de la haie sera à la charge de l'acquéreur.

Elles pourront être doublées d'un grillage (rigide ou semi-rigide), d'une hauteur maximale de 1,60 m. Si le grillage est souhaité, il sera implanté au minimum à 0,80 m en retrait de la limite de propriété.

Les clôtures constituées de murs pleins ou de murs bahuts surmontés d'une grille sont proscrites.

Les murets seront autorisés uniquement pour retenir les terres en cas de différence de niveaux. Ils devront être enduits de la même couleur que la construction principale. Le muret et le grillage s'il est souhaité seront implantés à l'alignement sur la limite de propriété. (Cf. Principe B)

Le grillage pourra être recouvert de plantes grimpantes.

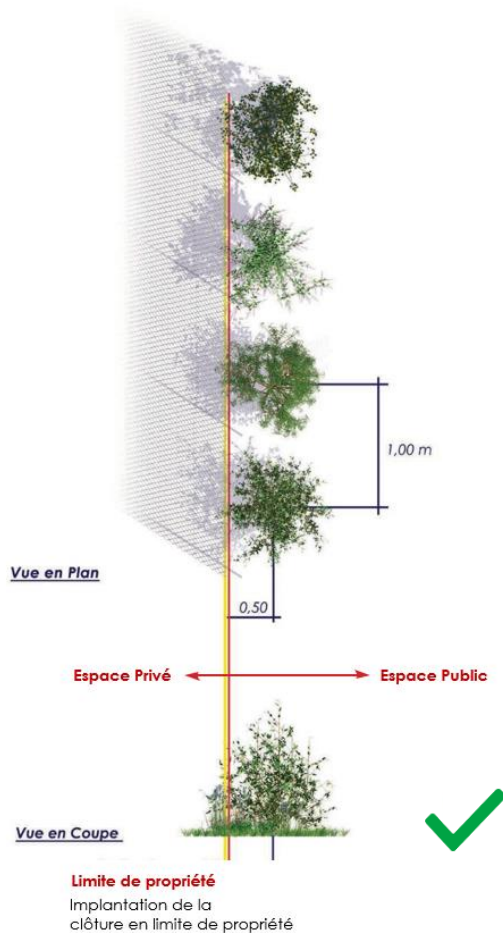


Les clôtures végétales sur façade de voirie publique avec grillages

LES CLOTURES

3. Les clôtures mitoyennes :

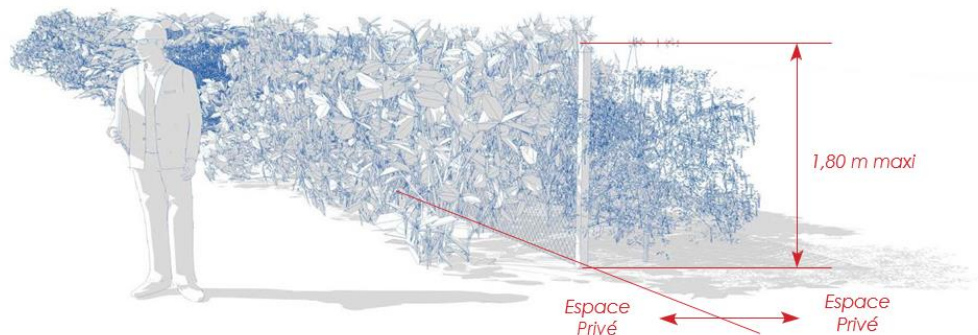
Principe C – Haie vive



Elles seront :

- > Soit végétale doublée ou non d'un grillage et d'une hauteur maximale de 1,80 m. (Cf. Principe C)
- > Soit d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 2,00 m sur une longueur de 5,00 m mesurée depuis la construction qu'il prolonge. Le mur plein devra être réalisé avec les mêmes matériaux que ceux de la construction principale. Dans son prolongement un grillage de 1,80 m pourra être implanté.
- > Soit d'un grillage recouvert de plantes grimpantes.

Les haies composées uniquement de conifères ou d'arbustes à feuillage persistant sont proscrites.



Les clôtures végétales avec grillages en mitoyennetés

LES CLOTURES

4. Les portails :

Les portails ne sont pas obligatoires.

S'ils sont souhaités, ils devront s'intégrer dans leur environnement tant par les matériaux utilisés que par leurs proportions.

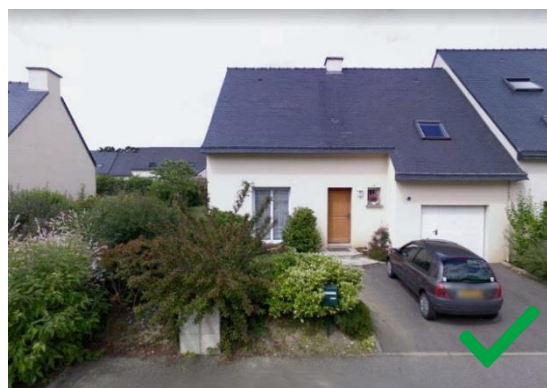
Seuls les portails à deux vantaux ouvrants sur l'intérieur et les portails coulissants sont autorisés. Les portails en PVC sont proscrits sur l'ensemble de la ZAC.

Les portails seront implantés en retrait de 5,00 m par rapport à l'alignement du domaine public. Toutefois, une implantation à 80 cm de l'alignement sera autorisée en cas de portail coulissant motorisé.

5. Les coffrets techniques :

Les coffrets techniques devront être le moins visible possible depuis l'espace public.

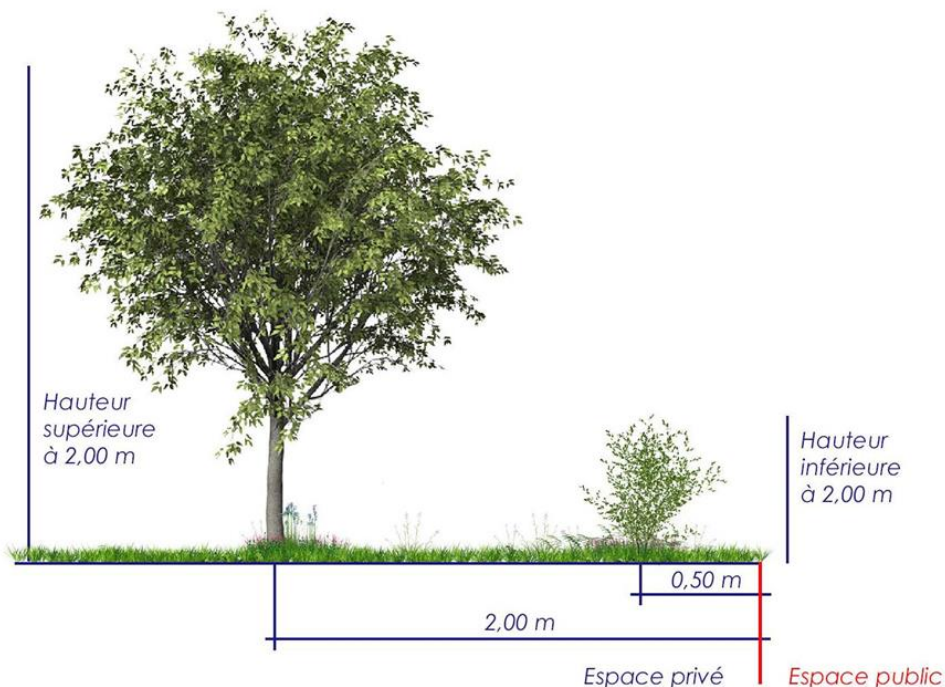
Pour cela, ils pourront être soit intégrés sans débord à la façade de la construction, à condition de respecter l'harmonie des matériaux et des couleurs de la construction, soit, en cas de réalisation d'une clôture, intégrés dans les éléments de clôture avec un habillage réalisé en harmonie avec les éléments constitutifs de cette clôture (type masque végétal ou coffrage bois).



LES PLANTATIONS

Rappel du code civil :

Toute végétation de plus de 2,00 m de hauteur doit être plantée à 2,00 m minimum de la limite de propriété. Toute végétation d'une hauteur inférieure à 2,00 m sera plantée à 50 cm minimum de la limite de propriété.



Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dans la mesure du possible.

Les arbres de haute tige doivent être conservés dans la mesure du possible et l'implantation des constructions étudiée en conséquence.

Les terrains à bâtir situés dans la partie sud de la ZAC DE LA CLAIRIERE (numérotés lots 21 à 28) sont concernés par une zone de non aedificandi.

Cette zone est de plein droit inconstructible car y figure un ou plusieurs arbres classés au PLU (Plan Local d'Urbanisme) de BOIGNY-SUR-BIONNE comme élément remarquable au sens des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme.

A ce titre il y aura lieu de respecter les prescriptions suivantes :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, les arbres de haute tige doivent être conservés et les implantations des constructions étudiées en conséquence.
- Les arbres localisés sur toute autre parcelle mitoyenne, même situés à moins de 2m du présent terrain ou ayant des branches dépassant sur ce terrain objet des présentes, doivent être conservés en l'état.
- Toute création de clôture en limite séparative doit tenir compte des arbres présents en limite parcellaire. La clôture devra contourner les arbres concernés. Il est expressément autorisé que le contournement des arbres déborde sur le terrain situé au sud cadastré AA 259 appartenant au vendeur.

A ce titre, toute intervention sur les arbres devra être précédée d'une demande d'autorisation et de conseil auprès de la commune de Boigny-sur-Bionne.

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

- **Le sol** : composé essentiellement d'argile et de calcaire, ce sol peut être à la fois, suivant les saisons, détrempé ou très sec. La couche de terre végétale d'environ 30 à 40 cm repose directement sur le calcaire. Il convient de choisir des végétaux calcicoles, résistants aux extrêmes d'un point de vue hydrologie.
- **Le vent** : Dans la clairière, les vents sont relativement bien coupés par les boisements qui l'entourent. Toutefois les végétaux choisis pour le projet devront être résistants aux vents et rustiques (résistants à des températures de -20°).
- **Le soleil** : sur ce type de sol, le soleil peut avoir un effet très brûlant. Les herbiers devront se composer de végétaux qui ne craignent pas les échaudures et les fortes chaleurs.

LES PLANTATIONS

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

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

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



Classification :

1^{ère} catégorie : Végétaux hauteur adulte comprise entre 20 et 40 m
(*Séquoia, platanes, hêtre, chêne ...*)

2^{ème} catégorie : Végétaux hauteur adulte comprise entre 15 et 20 m
(*Tilleul, orme, paulownia, charme, érable ...*)

3^{ème} catégorie : Végétaux hauteur adulte comprise entre 10 et 15 m
(*Cerisier, catalpa, févier d'Amérique ...*)

4^{ème} catégorie : Végétaux hauteur adulte comprise entre 5 et 10 m
(*Prunier, arbre de judée, savonnier, poirier fleur ...*)

5^{ème} catégorie : Végétaux hauteur adulte comprise entre 3 et 7 m
(*Pêcher, amélanchier, lilas, pommier, saule, noisetier ...*)

6^{ème} catégorie : Végétaux hauteur adulte comprise entre 1 et 3 m
(*Seringat, forsythia, rosier, fusain d'Europe, viorne ...*)

LES PLANTATIONS

Chaque parcelle devra être plantée d'arbres à raison et à minima de 1 u / 200 m² d'espace libre. Ces arbres seront choisis dans la 3^{ème} et la 4^{ème} catégorie.

Cette obligation ne concerne pas les lots 21 à 28 pour lesquels des arbres de catégories 1 et 2 existants ou à replanter sont autorisés sur la zone non aedificandi. Le nombre d'arbre minimum à replanter indiqué ci-avant n'est pas applicable pour les lots 21 à 28 pour lesquels plus de 1 arbre à haute tige est pré-existant.



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

Les végétaux interdits :

Sur les parcelles privées, la plantation de végétaux de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie est interdite.

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

La plantation de conifères dans les haies est interdite.



Catégorie d'arbre interdite



« Mur » vert de conifère interdit

Cas particulier des haies de conifères :

LES PLANTATIONS



Haies persistantes mono-spécifiques interdites

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



LES PLANTATIONS

Cas particulier des haies mono-spécifiques :

Une haie est dite mono-spécifique lorsqu'elle est composée d'une seule espèce végétale.

D'une manière générale, il conviendra d'éviter la plantation de ce type de haie. En effet lorsqu'elles sont atteintes par une maladie, il devient très difficile de « sauver » les plants.

Néanmoins, une haie composée exclusivement de charmilles ou de hêtres s'intégrera bien dans le paysage général de la commune; et par conséquent est autorisée.

Cas particulier des haies persistantes :

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

La plantation de conifères, comme ceux cités ci-dessous, dans les haies est interdite :

- Thuja plicata « Atrovirens » (Thuya géant de Californie)
- Thuja occidentalis (Thuya du Canada)
- Thuja orientalis (Thuya d'Orient)
- Taxus baccata (If commun)
- Cupressocyparis leylandii (Cyrès de Leyland)

(liste non exhaustive)

Les haies fleuries :

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

Les haies champêtres dites « Corridors biologiques » :

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

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

Petit lexique :

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

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

LES HERBIERS

Les herbiers : La composition par le végétal

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

Deux herbiers sont ainsi disponibles :

- Herbio indigène
- Herbio complémentaire

L'herbio indigène : Esprit de continuité

Comme son nom l'indique nous retrouvons ici un ensemble d'arbres, d'arbustes et de plantes herbacées déjà présents sur le site et son pourtour de façon spontanée. L'emploi de ces végétaux permet d'effectuer des plantations en relation étroite avec le paysage riverain et l'histoire du site.

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

- 1 - Acer campestre (Erable champêtre)
- 2 - Viburnum opulus (Viorne obier)
- 3 - Sambucus nigra (Sureau noir)
- 4 - Buxus sempervirens (Buis commun)
- 5 - Rosa canina (Eglantier)
- 6 - Prunus spinosa (Prunellier)
- 7 - Juglans regia (Noyer commun)
- 8 - Prunus avium (Cerisier à fruits)
- 9 - Betula verrucosa (Bouleau blanc)
- 10 - Crataegus monogyna (Aubépine)
- 11 - Ligustrum vulgare (Troéne)
- 12 - Cornus mas (Cornouiller mâle)
- 13 - Salix alba (Saule Blanc)
- 14 - Cornus sanguinea (Cornouiller sanguin)
- 15 - Malus sylvestris (Pommier sauvage)
- 16 - Prunus mahaleb (Cerisier de Sainte-Lucie)
- 17 - Sorbus domestica (Cormier)
- 18 - Corylus avellana (Noisetier)
- 19 - Euonymus europaeus (Fusain d'Europe)
- 20 - Viburnum lantana (Viorne cotoneuse)
- 21 - Lonicera xylosteum (Camérisier à balais)
- 22 - Carpinus betulus (Charme commun)
- 23 - Mespilus germanica (Néflier)

LES HERBIERS



L'herbier complémentaire : Renforcé par la différence

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

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

- 24 - *Abelia chinensis* (Abélia de Chine)
- 25 - *Spiraea thunbergii* (Spirée de printemps)
- 26 - *Callicarpa bodinieri* « Profusion » (Arbuste aux bonbons)
- 27 - *Spiraea arguta* (Spirée)
- 28 - *Kolkwitzia amabilis* (Buisson de beauté)
- 29 - *Philadelphus coronarius* 'Bouquet Blanc' (Seringat)
- 30 - *Ulmus resista* « Sapor Gold » (Orme résistant)
- 31 - *Deutzia lemoinei* (Deutzia)
- 32 - *Cornus alba* « Siberica » (Cornouiller blanc)
- 33 - *Amelanchier canadensis* (Amélanchier du Canada)
- 34 - *Prunus avium* « Plena » (Merisier à fleur double banche)
- 35 - *Rosa* « Rush » (Rosier « Rush »)
- 36 - *Rosa* « Reine des Violettes » (Rosier « Reine des Violettes »)
- 37 - *Lonicera fragrantissima* (Chèvrefeuille d'hiver)
- 38 - *Kerria japonica* (Corète du japon)
- 39 - *Physocarpus opulifolius* « Diabolo » (Physocarpe pourpre)
- 40 - *Magnolia kobus* (Magnolia)
- 41 - *Celtis australis* (micocoulier)

Arbustes à feuillage persistant :

- 42 - *Osmanthus X burkwoodii* (Osmanthe)
- 43 - *Cotoneaster franchetii*
- 44 - *Prunus lusitanica* (Laurier du Portugal)
- 45 - *Ligustrum vulgare* (Troène commun)
- 46 - *Ilex aquifolium*
- 47 - *Choisya ternata*
- 48 - *Viburnum tinus*

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

LES HERBIERS

