



Objet : Le Mans - ZAC Ribay-Pavillon - Zone de Bellechasse

Approbation des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales insérées dans le cahier des charges de cession des terrains situés dans le secteur 2 de la zone de Bellechasse comprise dans la Z.A.C. Ribay-Pavillon au Mans.

## **ARRETE**

### **LE PRESIDENT DE LE MANS METROPOLE**

Vu, le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu, le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L 311-6 ;

Vu, la délibération du conseil communautaire du 7 février 1995 approuvant la création de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) du Ribay-Pavillon au Mans ;

Vu, les délibérations du conseil communautaire du 24 octobre 1995 approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la Z.A.C. Ribay-Pavillon au Mans ;

Vu, le Plan Local d'Urbanisme communautaire de Le Mans Métropole, approuvé le 30 janvier 2020, modifié les 17 décembre 2020 et 29 septembre 2022 ;

Vu, la convention de concession du 21 octobre 1996, notifiée le 21 octobre 1996 entre Le Mans Métropole et la Société d'Équipement du Mans, devenue Cénovia, relative à l'aménagement de la Z.A.C. Ribay-Pavillon au Mans ;

Considérant, qu'à l'intérieur du périmètre d'aménagement du secteur Bellechasse de la Z.A.C. Ribay-Pavillon, il a été décidé de fixer des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales ;

Considérant, que l'Arrêté n°41 du 13 janvier 2012, approuvant le Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales concerne la première tranche de ce même secteur ;

Considérant, qu'un nouveau Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, doit être arrêté pour la deuxième tranche de ce secteur ;

## Arrête

ARTICLE 1er : Est approuvé, conformément aux dispositions de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme, le « Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales » relatifs au secteur 2 de la zone de Bellechasse comprise dans la Z.A.C. Ribay-Pavillon au Mans, annexé au présent arrêté.

ARTICLE 2 : Ces prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères seront imposées aux constructeurs à l'intérieur du secteur 2 de la zone de Bellechasse comprise dans la Z.A.C. Ribay-Pavillon au Mans. Elles deviendront caduques à la suppression de la Z.A.C.

ARTICLE 3 : Madame la Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Fait au Mans, le 17 juillet 2023

Le Président,

*Signé par Stéphane LE FOLL*

Stéphane LE FOLL  
Maire du Mans,  
Ancien Ministre

# CONSTRUIRE SA MAISON

## SUR LA TRANCHE 2 DU SECTEUR BELLE CHASSE DE LA ZAC DU RIBAY-PAVILLON AU MANS



Cahier des prescriptions architecturales urbaines paysagères  
et environnementales des maisons individuelles

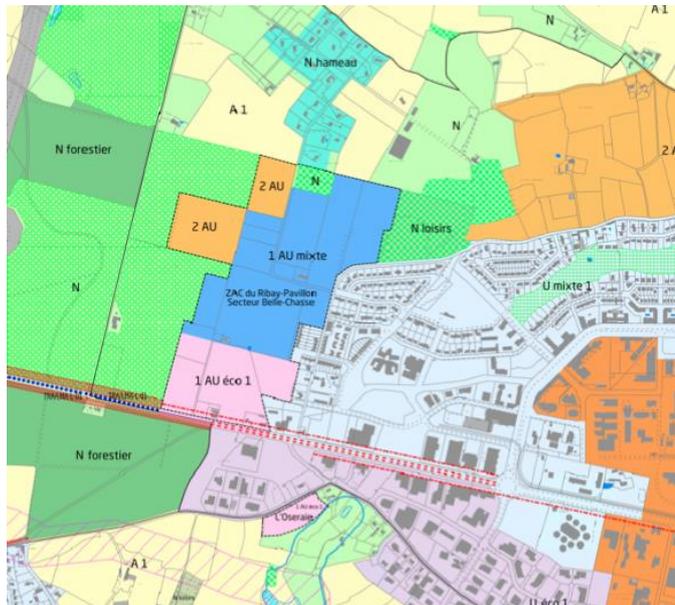
Document du 08 juin 2023

<b>1. INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
<hr/>	
1.1. PRESENTATION GENERALE DE LA ZAC RIBAY-PAVILLON	3
1.2. PRESENTATION GENERALE DE LA TRANCHE 2	3
1.3. VISA DU PROJET	5
<b>2. PRESCRIPTIONS URBAINES ARCHITECTURALES PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES</b>	<b>6</b>
<hr/>	
2.1. COMPOSITION URBAINE	6
▪ ACCES ET STATIONNEMENT	6
▪ ALTIMETRIE	6
▪ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	7
▪ HAUTEURS	7
▪ GESTION DES MITOYENNETES	7
▪ GESTION DES EAUX PLUVIALES	8
2.2. CONCEPTION ARCHITECTURALE	9
▪ MATERIAUX ET TEINTES	10
▪ FAÇADES ET PERCEMENTS	10
▪ MENUISERIES	11
▪ GARAGES OU AUVENTS	13
▪ TOITURES	14
2.3. AMENAGEMENTS EXTERIEURS ET PAYSAGERS	15
▪ STATIONNEMENTS	15
▪ TERRASSES ET ALLEES	15
▪ ABRIS POUBELLES ET DE JARDIN	16
▪ PISCINES	16
▪ CLOTURES, PARE-VUE, PORTILLONS	17
▪ PLANTATIONS	18
▪ RAPPEL DU CODE CIVIL	18
▪ PLANTATIONS INTERDITES	19
▪ LES ESSENCES VEGETALES	19
▪ ENTRETIEN (REFERENTIEL)	20

# 1. INTRODUCTION

Le site du projet est classé en zone 1AU mixte du PLU communautaire de Le Mans Métropole. Les prescriptions architecturales et urbaines énoncées dans ce cahier des charges complètent et précisent les règles du PLU applicables à la Zone 1AU mixte.

Ce CPAUPE s'adresse aux opérateurs. Il fixe les prescriptions concernant les plans des constructions, le traitement des limites et les éléments architecturaux pour une harmonisation des constructions projetées et un aménagement de qualité architecturale et paysagère.



Il est complété par le plan des zones aedificandi, d'un plan de vente et d'une fiche de lot valant conditions particulières qui déterminent les attendus et prescriptions pour chaque lot.

L'ensemble des constructions sera soumis ultérieurement à l'approbation de Cénovia et de son architecte conseil.

Les prescriptions de ce CPAUPE mises en évidence par une symbolique spécifique, ainsi que la plan des zones aedificandi feront l'objet d'une approbation par Le Mans Métropole et des mesures de publicité. Elles deviendront opposables à l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme qui seront déposées par les acquéreurs des lots.

## 1.1. Présentation générale de la ZAC Ribay-Pavillon

La ZAC Ribay-Pavillon est le dernier secteur d'extension urbaine de la Ville du Mans vers l'Ouest. Elle s'inscrit dans la continuité des aménagements du quartier Université, répond aux nouveaux enjeux de l'urbanisme et notamment ceux imposés par la RE2020 pour ses dernières tranches en cours d'aménagement.

## 1.2. Présentation générale de la tranche 2

Cette opération se situe en lisière de forêt, elle est la nouvelle limite de l'extension du Mans vers l'Ouest. Les élus ont affirmé leur volonté de ne plus étendre la Ville du Mans, elle conservera donc ce statut de lisière très longtemps. Par conséquent la maîtrise d'œuvre de l'opération a fait le choix dans son parti d'aménagement de travailler des ambiances proposant une transition harmonieuse entre Ville et Forêt.

Les entrées au Nord et au Sud du projet bénéficient d'un gabarit généreux permettant d'offrir une perception aérée dès l'entrée dans l'opération. Des perspectives vers la forêt sont dégagées pour que celle-ci s'invite dans ce nouveau quartier. Ces deux entrées seront des lieux propices à la convivialité avec des aménagements adaptés, permettant des regroupements de riverains informels. Les voiries sont partagées pour des ambiances apaisées et une cohabitation harmonieuse des différents flux (piétons, véhicules, cycles).

L'Architecture sera conforme à notre époque et à la RE 2020. Le bioclimatisme sera la règle. Les formes architecturales contemporaines seront modelées au service de la qualité de vie. Les vues, l'intimité, la lumière et les espaces seront travaillés pour offrir aux habitants un environnement à haute qualité humaine.

Une large place est laissée au végétal dans les espaces publics :

- + Les plantations seront abondantes le long des voies
  - Les trottoirs au Sud des voies seront plantés d'arbres en cépée ou de tige au gabarit modéré pour apporter de l'ombre sur la chaussée tout en évitant le dépassement de branches au-delà des limites privatives.
  - Les trottoirs au Nord des voies seront plantés avec des arbustes permettant d'opérer un filtre avec les parcelles pour contribuer à leur intimité.

Quelques grands sujets viendront stratégiquement aux entrées Nord et Sud animer l'espace public et accentuer la place du végétal en veillant à ne pas induire de gêne aux parcelles.

Les emprises des houppiers des arbres de la forêt seront dégagées pour faciliter les entretiens ultérieurs depuis le domaine public et éviter toute cohabitation litigieuse.

L'intimité des parcelles dont les limites latérales bordent le domaine public sera facilitée en proposant des plantations assurant un masque visuel.

Le projet répond à plusieurs contraintes émanant du site et du contexte de l'habitat individuel.

Le site présente une topographie en déclivité du Nord-Ouest vers le Sud-Est que la conception du plan masse prend en compte en proposant des tracés de voiries parallèles aux courbes de niveaux. Aucune impasse n'est créée. La trame viaire propose un bouclage à double sens et une voie intermédiaire à sens unique à l'ambiance très intimiste.

Les emprises publiques sont optimisées autant que possible tout comme l'imperméabilisation. Par conséquent, les emprises de voiries seront de 4,20 m pour les doubles sens et de 3,50 m pour le sens unique.

Du stationnement visiteurs est proposé et est réparti sur l'opération à hauteur d'une place pour deux parcelles.

Le projet propose 49 lots libres. Les parcelles permettront de garantir une certaine densité pour un secteur périphérique en proposant des surfaces raisonnables oscillant autour de 400 m<sup>2</sup>. Les façades de lots ne sont jamais inférieures à 12 m.

Le plan de composition de l'opération prend soin de favoriser le bio climatisme. Par conséquent les parcelles 42 à 49 et 24 à 27 privilégieront une implantation au Nord de la parcelle pour optimiser la façade Sud autant que possible.

### **1.3. Visa du projet**

Le projet fera l'objet d'un visa par l'architecte conseil missionné par Cénovia.

Dès la signature d'une intention d'achat, un rendez-vous sera établi avec l'architecte de façon à ce que le projet, ses enjeux et l'environnement du lot soient appréhendés par le pétitionnaire pour une intégration harmonieuse et cohérente de son projet dans son environnement.

Une autre séance de travail est organisée à partir du stade de l'esquisse du projet, afin d'accompagner le pétitionnaire dans son élaboration. Le pétitionnaire et son maître d'œuvre présentent le projet (l'implantation, la volumétrie, l'organisation des espaces extérieurs, plans, coupes, caractéristiques des matériaux envisagés, SHON, etc.). Cette étape correspond à une préinstruction du dossier afin de valider le projet de construction avant le dépôt du Permis de Construire. Cette phase peut comprendre plusieurs échanges entre le pétitionnaire et Cénovia à différents stades d'avancement du projet (esquisse, avant-projet).

Le projet ensuite établi sera soumis à l'architecte conseil pour qu'il établisse un VISA conforme.

Le Permis de Construire devra être accompagné de l'avis favorable de l'architecte conseil pour permettre son instruction par le service instructeur de l'urbanisme de Le Mans Métropole.

## 2. PRESCRIPTIONS URBAINES ARCHITECTURALES PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Les prescriptions (obligations et interdictions) sont mises en évidence dans le texte avec le symbole suivant

### 2.1. Composition urbaine

#### ▪ Accès et stationnement

Les accès aux parcelles sont définis en fonction des aménagements des espaces publics. Ils seront impérativement respectés et leur largeur ne pourra être modifiée. L'opérateur devra impérativement tenir compte de l'accès imposé pour implanter le stationnement et la construction principale.

Un 2ème accès véhicule à la parcelle est interdit.

Les stationnements extérieurs seront non clos.

Les stationnements en sous-sol ou semi-enterrés sont interdits.

#### **Pour les lots 42 à 48 :**

Les stationnements devront être réalisés dans la zone aedificandi garage uniquement. Ils seront dissociés de la maison afin de garantir un plus grand jardin exposé sud. Les garages fermés sont interdits. Les carports sont autorisés pour abriter les véhicules. Leur toiture devra être plate ou à très faible pente pour qu'ils soient le plus discret possible. Des abris de jardins pourront s'insérer sous les carports.

#### **Pour les lots 13, 24, 26 à 30 et 49 :**

Les stationnements seront réalisés dans la zone aedificandi garage.

**Pour les autres lots,** il n'est pas prévu de zone aedificandi spécifique pour les garage.

L'implantation en retrait des garages au droit de la voirie doit permettre le stationnement d'un véhicule sur la parcelle privative afin d'éviter l'empiétement des véhicules sur l'espace public.

#### ▪ Altimétrie

Les constructions seront implantées à une altimétrie la plus proche possible du terrain naturel pour limiter les terrassements autant que possible.

L'aménageur pourra imposer des prescriptions à ce sujet en fonction des projets voisins connus.

- **Implantation par rapport aux emprises publiques et par rapport aux limites séparatives**

Les constructions ou les garages devront être réalisées à l'intérieur des zones aedificandi. Des obligations d'implantation en limite séparative ont été définies sur certains lots. Ces prescriptions sont visibles sur le plan des zones aedificandi annexé au présent CPAUPE.

Les abris de jardin pourront être implantés en dehors des zones aedificandi et devront s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance supérieure à 1,5 m pour permettre à une haie de les masquer. Leur surface est limitée à 15 m<sup>2</sup> et leur hauteur à 3 m à l'égout du toit.

Le projet du pétitionnaire devra prendre en compte les permis de construire approuvés sur les parcelles mitoyennes pour une cohabitation harmonieuse des constructions entre elles.

- **Hauteurs**

La hauteur maximum des constructions est de 10 m en tout point de l'habitation par rapport au terrain naturel.

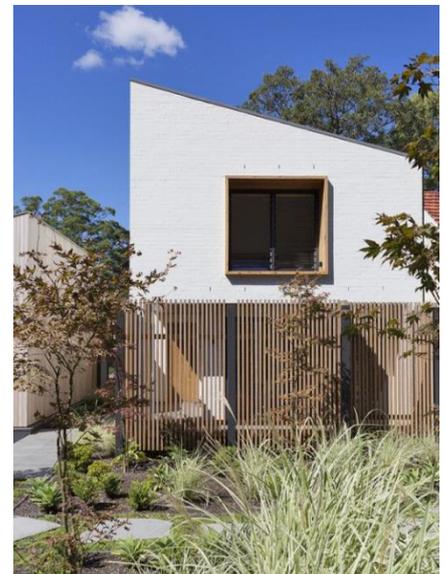
Pour les lots 42 à 49, les volumes construits de la partie habitation devront respecter un prospect par rapport au fond de parcelle égal à la hauteur de la construction.

Cette disposition a été choisie de façon à éviter toute ombre portée des constructions sur les habitations situées au Nord de ces lots.

Néanmoins pour le lot 49, seul le volume du garage ou carport sera autorisé à être implanté en fond de parcelle.

#### Gestion des mitoyennetés

Les constructions mitoyennes disposant du même nombre de niveaux devront avoir la même hauteur à l'égout du toit pour assurer une continuité des façades les unes par rapport aux autres.



## ▪ Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée. Elle vise l'infiltration des eaux à l'aide d'un dispositif réalisé entre la future maison et la rue.

Pour réaliser son ouvrage d'infiltration, le pétitionnaire s'appuiera sur les éléments contenus dans le Plan Local d'Urbanisme communautaire de Le Mans Métropole et plus particulièrement sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

"composition urbaine" ainsi que de son annexe approuvée par modification n°1 du 29 septembre 2022.

Les solutions techniques permettant l'infiltration des eaux pluviales seront décrites dans une notice spécifique transmise avec le dossier de permis de construire. Cette notice sera accompagnée d'un plan masse côté et, si nécessaire, d'une coupe. De plus, la réalisation du dispositif d'infiltration se fera en fin de chantier.

La dimension du dispositif d'infiltration réalisé devra a minima être de 5m00 de long, sur 2m00 de large et sur 50 centimètres de profondeur rempli de matériaux avec 40% de vide.

En cas de faible perméabilité, l'ouvrage pourra simplement réguler les eaux pluviales avec un rejet dans le réseau d'assainissement public de la ZAC.

## **2.2. Conception architecturale**

La qualité architecturale et en particulier l'aspect extérieur des bâtiments qui la compose, réside dans la qualité des matériaux utilisés et leur pérennité sur le long terme. Le mode constructif à privilégier est l'ossature bois.

Le projet s'inscrit dans une démarche qualitative et d'harmonie des constructions entre elles. Par conséquent, l'objet est de proposer une ambiance faisant la part belle à une architecture contemporaine, sans pastiche. L'utilisation de matériaux bio sourcés sera mise en avant.

L'architecture sera bioclimatique, les volumétries et le style seront simples sans pour autant être simplistes.

Les principes d'une conception bioclimatique sont divers. Il s'agit à la fois de :

- + Capturer la chaleur
- + S'en protéger
- + Transformer puis rediffuser la chaleur
- + Conserver la chaleur ou la fraîcheur.

L'objectif est également de favoriser au mieux l'éclairage naturel par une implantation du logement qui soit cohérente, et qui maximise l'utilisation des énergies vertes.

Les éléments techniques des systèmes de production d'énergies renouvelables (les groupes de PAC, les systèmes de climatisation, etc.) seront intégrés et participeront au sens de l'architecture des constructions.

La volonté est ici d'offrir une perception pérenne en utilisant des matériaux de qualité et ne se détériorant pas sur le long terme, et en opérant des mises en œuvre adaptées. L'intégralité des accessoires sera mise en œuvre avec soin, aussi bien les gouttières, les débords de toit, les pieds de murs, pour un projet final de qualité.

L'architecture sera sobre et privilégiera des volumes simples.

## ▪ **Matériaux et teintes**

Des matériaux et des palettes de couleur pour une cohabitation harmonieuse avec le végétal

- + Les matériaux bruts : bois, zinc, brique, béton, seront privilégiés ... les matériaux pastiches sont interdits (faux bois, fausse pierre ...)
- + Les teintes seront sobres pour limiter l'impact des constructions en lisière de forêt : la teinte du volume principal de l'habitation sera de couleur grège. L'utilisation d'une seconde teinte est admise pour un second volume de l'habitation. Les finitions lisses sont privilégiées.
- + les bardages seront de teinte neutre ou foncée, pas de teintes vives ou par touches de très faible ampleur, le PVC est interdit. Les bardages bois naturels sont préférés.
- + Pas plus de 3 matériaux différents en façade pour une même maison.
- + Les accessoires (couvertines, descentes EP, ...) devront parfaitement s'intégrer dans la composition de la façade et ne devront en aucun cas être des éléments qui soulignent les contours des volumes bâtis.
- + Les abris de jardins devront être en bois naturel pour se fondre dans le végétal du jardin.
- + Les équipements techniques (pompes à chaleur, citernes de récupération des eaux de pluies...) devront être dissimulés à la vue.

## ▪ **Façades et percements**

L'ensemble des façades fera l'objet d'un traitement architectural soigné, mettant en évidence des volumes simples.

Dans le cas de façades d'inspiration « traditionnelle », on veillera à ce que l'ordonnement des ouvertures soit cohérent : tantôt centrées, tantôt alignées. La combinaison des ouvertures du RDC avec celles de l'étage par de grands ensembles menuisés est encouragée.

Dans le cas de façades d'inspiration « contemporaine », les formes des ouvertures peuvent être multiples, et leur composition aléatoire, mais dans le respect d'une composition équilibrée de la façade.

Si l'habitation est implantée en angle de rue, une attention particulière sera apportée aux murs pignons et toitures des constructions basses. Ces façades vues depuis les habitations voisines et depuis l'espace public seront traitées comme des façades à part entière. Il est fortement conseillé de créer au moins 2 ouvertures significatives au RDC et une ouverture significative minimum à l'étage, ce qui permet également un apport de lumière naturelle.

Les éléments d'ornementation sont proscrits. Les garde-corps, grilles et éléments de serrurerie auront un dessin simple. ||

### ▪ **Menuiseries**

Les portes d'entrée, portillons, volets battants et portails PVC sont interdits. ||

On encourage fortement l'utilisation des menuiseries bois, ce qui permet de :

- + Choisir des matériaux à filières courtes [bois locaux, recyclables],
- + Intégrer les préoccupations environnementales,
- + Assurer une bonne isolation thermique et acoustique du logement.

On garantira la provenance du bois utilisé par les labels et certifications suivants:

- + Peinture murales et vernis y compris vernis de finition bardage si bois extérieur, label NF environnement ou écolabel européen, bois certifiés [FSC ou PEFC] tout autre bois sans label et non européen est non recommandé.
- + Les menuiseries bois et aluminium sont à privilégier.
- + Les couleurs de menuiseries, serrureries, volets, devront s'harmoniser avec les couleurs de la façade.
- + Le dessin des menuiseries et garde-corps sera simple et épuré, les pastiches : petits bois, moulures, ... tout comme les volets à écharpe sont proscrits. Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.



Porte d'entrée

INTERDIT 



Menuiseries et volets



Rambardes et gardes corps



 Recommandation

11

Les menuiseries PVC imitant les menuiseries bois sont proscrites. Les coffres de volets roulants devront être intégrés dans la maçonnerie

- **Garages ou auvents**

Le garage ou l'auvent, s'il est détaché partiellement ou totalement du volume de l'habitation, ne comportera pas d'étage et sera traité soit en toiture terrasse, soit en toiture à faible pente, moins de 10° (toiture ardoise ou tuile interdite).

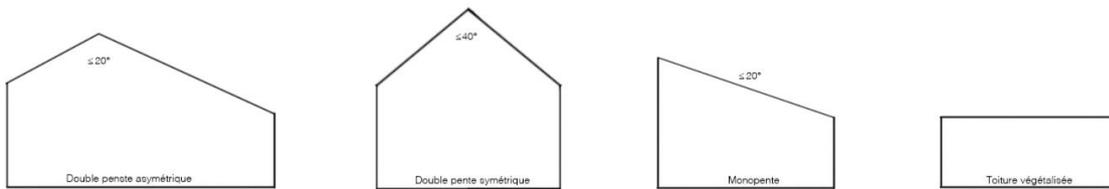
Si la place est couverte, on recommande une structure de type bois ou acier/bois qui intègre de préférence des végétaux grimpants.



## ▪ Toitures

Toute liberté est laissée quant au choix de la forme des toitures (simple pente, double pente, terrasse, courbe, ...).

Il est simplement exigé que leur volume soit simple et épuré (les croupes, toitures à 4 pentes sont proscrits).



Les toitures végétalisées sont encouragées.

Les toitures doivent être recouvertes d'ardoises naturelles, artificielles couleur ardoise ou de tuiles teinte terre cuite foncée. Pour les projets d'inspiration contemporaine, des matériaux différents sont admis (bac acier, zinc).

Les toitures terrasses pourront également être supports de panneaux solaires ou photovoltaïques dans la mesure où ceux-ci sont intégrés (volumétrie et couleur).

Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture. Les lucarnes devront être sobres et leurs dessins épurés.

Les gouttières devront être de teinte neutre et positionnées judicieusement pour s'intégrer harmonieusement.





## 2.3. Aménagements extérieurs et paysagers

L'opération se veut sobre dans l'emploi des matériaux. La palette des revêtements est limitée au minimum utile. Les emprises de voiries sont réduites au minimum afin de réduire les surfaces imperméables. Les places de stationnements visiteurs sur espace public permettront l'infiltration des eaux de pluie.

Cette logique sera poursuivie dans les aménagements privés où sera préconisé tout dispositif permettant d'intégrer la gestion des eaux pluviales à la parcelle (choix de revêtements poreux, réduction au strict nécessaire des surfaces imperméables, etc.)

### ▪ Stationnements

Chaque parcelle privative disposera de deux places de stationnement, qui pourront être couvertes et closes sous forme de garage suivant le souhait de l'acquéreur (cf. 2.2 CONCEPTION ARCHITECTURALE : Garages ou auvents).

Les aires de stationnement non couvertes et les carports seront non clos, c'est à dire sans portail le séparant de l'espace public et des voiries principales. Ceci a pour but de limiter le stationnement à caractère privé sur l'espace public.

Dans le cas où l'aire de stationnement est mitoyenne, une clôture simple en ganivelle de hauteur comprise entre 1,20 et 1,50m pourra être mise en place.

En matière de revêtement, les enrobés noirs sont autorisés, mais l'emploi de matériaux de revêtements clairs et poreux est fortement recommandé afin de lutter contre les îlots de chaleur.

### ▪ Terrasses et allées

Les enrobés noirs sont autorisés, mais l'emploi de matériaux de revêtements clairs est fortement recommandé afin de lutter contre les îlots de chaleur.

Les matériaux de revêtements poreux sont fortement recommandés dans les limites des contraintes techniques de terrain.

- + Sable stabilisé (finition 0/4) ou grave calcaire type 0/20 (sans liant-ciment) : une pente inférieure à 2% de part en part de l'allée est souhaitée.
- + Dans le cas où le stabilisé ne peut être employé, un enrobé beige pourra être mis en œuvre.
- + Les revêtements à pavés à joint engazonnés sont autorisés.

Les terrasses construites seront obligatoirement réalisées en bois PEFC avec une essence classe IV naturelle.

#### ▪ **Abris poubelles et de jardin**

Chaque parcelle sera équipée par l'aménageur d'un abri poubelles positionné par celui-ci à l'emplacement indiqué sur la fiche de lot.  
Le choix de l'éventuel abri de jardin est laissé à l'acquéreur qui prendra soin à respecter les règles en vigueur dans le PLUi.

Ce choix devra cependant répondre aux conditions suivantes :

- + Être le moins visible depuis l'espace public.
- + Être réalisé en bois PEFC avec une essence classe IV naturelle.

#### ▪ **Piscines**

Elles devront faire l'objet d'une intégration dans l'environnement particulièrement soignée. Les piscines naturelles seront privilégiées.

Elles devront être implantées à une distance des limites séparatives de 4 mètres minimum.

Leur implantation dans la parcelle devra se faire dans le cadre d'une réflexion d'ensemble paysagère, en respectant la topographie du site et en évitant tout dénivelé supérieur à 50 cm par rapport au terrain naturel avant travaux.

Tout enrochement à base de grosses pierres de carrière est proscrit.

Les formes simples seront privilégiées. Les plages périphériques devront limiter l'imperméabilisation : les matériaux poreux comme des dalles à joints ajourés ou une terrasse bois plutôt qu'une dalle béton seront privilégiés.

L'expérience montre que la teinte bleu turquoise des piscines n'est pas adaptée pour se fondre dans le paysage. Les tons verts, ocres ou foncés, associés au reflet de la teinte du ciel, donnent des couleurs plus naturelles qui s'harmonisent davantage avec la végétation. Dans le même sens, un revêtement en léger camaïeu (type pâte de verre ou mosaïque) crée une teinte moins uniforme, évitant l'effet d'aplatissement plus perceptible dans le paysage.

Les équipements techniques de la piscine (pompes, filtres, etc.), devront être intégrés dans un local technique fermé. Il devra être le moins visible depuis l'espace public et réalisé en bois PEFC avec une essence classe IV naturelle.

Si le pétitionnaire réalise un abri de jardin, ces équipements techniques seront de préférence intégrés à cette construction.

#### ▪ **Clôtures, pare-vue, portillons**

Le cadre de l'opération prévoit la mise en place de clôtures dites « poreuses ». Ces clôtures ont pour objet d'agrémenter les corridors écologiques (petites faunes) et d'éviter la mise en place de clôture opaque minérale ou en PVC (les murs en parpaings, en pierre, les lames PVC sont proscrites).

Pour l'ensemble, l'implantation des types de clôtures sera précisée dans les fiches de lots et sur le plan général de l'opération. Ces implantations devront être respectées.

Sont distingués trois types de clôtures :

#### + Les clôtures donnant sur l'espace public :

- Ganivelle (dénomination spécifique : « *clôture bordelaise* ») (ht : 1,50m) avec bande plantée. Préconisation d'un écartement entre poteaux de 1,50 m maximum pour assurer une rigidité suffisante, contreventement pour les poteaux d'angles. L'écartement entre les lames sera compris entre 2 et 10 cm maximum.
- L'accompagnement planté de la clôture est recommandé et respectera les recommandations et les règles du Code Civil qui seront précisées dans l'article concernant les plantations.

#### + Les clôtures séparatives entre parcelles privées :

- Clôture simple torsion d'une hauteur de 1,50 m accompagnée d'une bande plantée. Préconisation d'un écartement entre poteaux de 1,50 m maximum pour assurer une rigidité suffisante, contreventement pour les poteaux d'angles. Le maillage du grillage sera carré d'ouverture 5 x 5 cm.
- La bande plantée accompagnant la clôture respectera les recommandations et les règles du Code Civil qui seront précisées dans l'article concernant les plantations.

#### + Cas spécifiques :

- Les clôtures sont permises entre les pignons des maisons et les limites latérales lorsque les clôtures sur rue sont interdites.

## ▪ Plantations

Sauf indication contraire spécifiée dans le plan de règlement de l'opération, les plantations privées observeront les principes suivants :

Les végétaux seront choisis pour leur intérêt tout au long de l'année par leur feuillage et des périodes de floraison. L'utilisation de plusieurs essences constituant les haies et écrans végétaux permet de créer une harmonie paysagère (variation des teintes et animations au long de l'année) et une meilleure résistance aux maladies et aux insectes ravageurs.

Les essences fruitières choisies sont utiles pour la faune (espaces refuges) tout en présentant un aspect utilitaire pour les habitants (possibilité de cueillette).

### + Plantations d'arbres :

Chaque parcelle pourra être pourvue d'un arbre, son implantation sur le terrain devra être étudiée en fonction de sa taille à maturité et de son ombre portée, de façon à ne présenter aucune gêne au voisinage. La hauteur maximale préconisée est de 12m correspondant à un arbre de moyen développement.

### + Accompagnement végétal des clôtures séparatives entre parcelles privées :

Les limites plantées entre parcelles privées seront composées pour au moins 1/3 de persistants et d'1/3 d'essences fruitières avec une prédominance d'essences locales, le 1/3 restant pouvant être une essence caduque ou persistante au choix de l'acquéreur, l'ensemble sera composé au minimum de 5 essences différentes. Lors du dépôt du permis de construire, un plan de plantation des haies et arbres devra être fourni.

La plantation des haies en limite séparative est imposée en fond de parcelle pour les lots 13 à 15, 18 à 20 et 31 à 41.

### + Accompagnement végétal des clôtures donnant sur le domaine public :

Les limites avec le domaine public sont de plusieurs natures suivant le plan de composition.

- Les clôtures dites « sensibles » étant identifiées telles que mentionnées seront accompagnées d'une haie arbustive composée de minimum 5 essences différentes avec 2/3 de persistantes au minimum.
- Les limites avec le domaine public feront l'objet d'une interdiction de clôture (maçonnée, de bois, etc.). Elles pourront être composées d'essences végétales composées de 5 essences différentes avec 2/3 de persistantes et 1/3 d'une essence caduque au minimum.

## ▪ Rappel du Code Civil

De manière générale, l'implantation d'arbres ou des haies (ou massif arbustif) par rapport à la limite de propriété doit respecter les distances régies par les articles 670 à 673 du code civil :

- + Les arbres et arbustes dont la hauteur est ou sera supérieure à deux mètres doivent être plantés à une distance minimum de 2 mètres de la propriété voisine (sauf pour les arbres plantés dans les haies séparatives).
- + Les arbres et arbustes dont la distance est ou sera inférieure à 2 mètres doivent être plantés à une distance minimum de 0,5 mètre de la propriété voisine.

- **Plantations interdites**

Les conifères sont proscrits, compte-tenu de la présence d'un sol argileux sur site ne permettant pas leur pousse.

- **Les essences végétales**

Dans l'ensemble, le choix des végétaux est laissé libre à l'acquéreur suivant les disponibilités des végétaux disponibles en pépinière ou en jardinerie.

Les prescriptions émises sur le choix des végétaux concernent la plantation d'essences locales. Il est entendu que derrière l'expression de « local », nous parlons d'espèces endémiques ou naturalisées dans la région de plantation, des variations horticoles sont tolérées. Ces essences sont présentées comme étant les plus adaptées possible au terrain où elles seront plantées.

Afin de faciliter le choix des acquéreurs, ces derniers pourront suivre la liste des végétaux préconisés présentés ci-dessous sans que celle-ci soit limitative :

- + En accompagnement des limites séparatives (entre parcelles privées et parcelles donnant sur l'espace public) :
  - *Deutzia gracilis*
  - *Weigela 'Bristol ruby'*
  - *Abelia x grandiflora*
  - *Ligustrum vulgare*
  - *Cornus sanguinea* ou *alba*
  - *Stranvaesia davidiana* (persistant)
  - *Osmanthus x Burkwoodii* (persistant)
  - *Euonymus europaeus* ou *alatus*
- + Essences fruitières (comestibles) :
  - *Rubus idaeus*
  - *Ribes rubrum*
  - *Ribes uva-crispa*
- + Arbres :
  - *Cornus mas*
  - *Quercus* (chêne) *rubrum* ou *pedunculata* ou *petraea*
  - *Pyrus calleryana*

- Acer campestre
- + Arbres fruitiers (comestible ou non)
  - Sorbus aria ou aucuparia ou torminalis
  - Prunus avium ou cerasifera
  - Corylus avellana
  - Pyrus communis ou domestica
  - Malus domestica
  - Sambucus nigra

- **Entretien (référentiel)**

- + La taille des haies et des arbres

L'entretien des haies favorise un développement maîtrisé des végétaux. Il permet d'harmoniser la composition et l'aspect paysager général. La composition des haies étant constituée en partie de fruitiers, cet entretien permettra de favoriser la productivité des végétaux.

La taille ne sera pas systématique et devra tenir compte de la morphologie de la haie tout en respectant les contraintes de dimensions des végétaux.

Concernant les arbres, en principe, aucune taille n'est à réaliser, ils devront être sélectionnés en respectant des dimensions correctes (pas plus de 12/15m à l'âge adulte). L'emplacement des arbres devra être défini lors de la réalisation afin de ne pas gêner les bâtiments et limiter les ombres sur les parcelles afin d'éviter les tailles inutiles rendant les arbres dangereux à l'avenir. Il s'agit avant tout de maintenir un état paysager constant et naturel sur l'ensemble de l'opération.

- + Conduite des haies

Pendant les deux années suivantes de la plantation, des tailles de conduites pourront être réalisées sur les végétaux afin d'obtenir la morphologie de haie désirée. Ceci constituera en une éclaircie en coupant les branches les plus hautes à partir de la base afin de réduire le volume tout en gardant une forme du végétal harmonieuse et esthétique.

- + Entretien ultérieur

Le rendu attendu est une haie libre. Une taille sur la largeur sera réalisée à intervalles de 2 ans et/ou suivant nécessité. La taille pourra être réalisée du début de l'hiver jusqu'au début du printemps.

## ZAC DU RIBAY PAVILLON - BELLE CHASSE SECTEUR 2

N° LOT	parcelle cadastrée	Surface du lot (en m <sup>2</sup> )	SP maximale autorisée (en m <sup>2</sup> )
1	MX n°436-459	381	175 m <sup>2</sup>
2	MX n°422-437-460	300	175 m <sup>2</sup>
3	MX n°421-438-461	300	175 m <sup>2</sup>
4	MX n°420-439-454-455-462	300	175 m <sup>2</sup>
5	MX n°440-456-463	300	175 m <sup>2</sup>
6	MX n°426-441-457-464	300	175 m <sup>2</sup>
7	MX n°427	404	175 m <sup>2</sup>
8	MX n°428	343	175 m <sup>2</sup>
9	MX n°429	391	175 m <sup>2</sup>
10	MX n°430	435	175 m <sup>2</sup>
11	MX n°431	667	175 m <sup>2</sup>
12	MX n°432	628	175 m <sup>2</sup>
13	MX n°442	608	175 m <sup>2</sup>
14	MX n°443	456	175 m <sup>2</sup>
15	MX n°444	504	175 m <sup>2</sup>
16	MX n°424-433-445	564	175 m <sup>2</sup>
17	MX n°446	473	175 m <sup>2</sup>
18	MX n°447	527	175 m <sup>2</sup>
19	MX n°448	500	175 m <sup>2</sup>
20	MX n°449	600	175 m <sup>2</sup>
21	MX n°450	551	175 m <sup>2</sup>
22	MX n°451	437	175 m <sup>2</sup>
23	MX n° section à définir	449	175 m <sup>2</sup>
24	MX n° section à définir	550	175 m <sup>2</sup>
25	MX n° section à définir	360	175 m <sup>2</sup>
26	MX n° section à définir	358	175 m <sup>2</sup>
27	MX n° section à définir	405	175 m <sup>2</sup>
28	MX n° section à définir	632	175 m <sup>2</sup>
29	MX n° section à définir	732	175 m <sup>2</sup>
30	MX n° section à définir	660	175 m <sup>2</sup>
31	MX n° section à définir	483	175 m <sup>2</sup>
32	MX n° section à définir	371	175 m <sup>2</sup>
33	MX n° section à définir	371	175 m <sup>2</sup>
34	MX n° section à définir	371	175 m <sup>2</sup>
35	MX n° section à définir	371	175 m <sup>2</sup>
36	MX n° section à définir	371	175 m <sup>2</sup>
37	MX n° section à définir	512	175 m <sup>2</sup>
38	MX n° section à définir	536	175 m <sup>2</sup>
39	MX n° section à définir	438	175 m <sup>2</sup>
40	MX n° section à définir	417	175 m <sup>2</sup>
41	MX n° section à définir	506	175 m <sup>2</sup>
42	MX n° section à définir	488	175 m <sup>2</sup>
43	MX n° section à définir	337	175 m <sup>2</sup>
44	MX n° section à définir	479	175 m <sup>2</sup>
45	MX n° section à définir	578	175 m <sup>2</sup>
46	MX n° section à définir	393	175 m <sup>2</sup>
47	MX n° section à définir	384	175 m <sup>2</sup>
48	MX n° section à définir	400	175 m <sup>2</sup>
49	MX n° section à définir	537	175 m <sup>2</sup>