

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



ANNEXE 2



16 impasse Guénard
41100 VENDÔME
Tel. : 02.54.89.79.88



**CAHIER DES
PRESCRIPTIONS
ARCHITECTURALES,
URBAINES
& PAYSAGERES**
Applicable à la tranche 1

ZAC DES DOLBEAUX - SEMBLANÇAY

JANVIER
2022

Modification
AOÛT
2023

SOMMAIRE

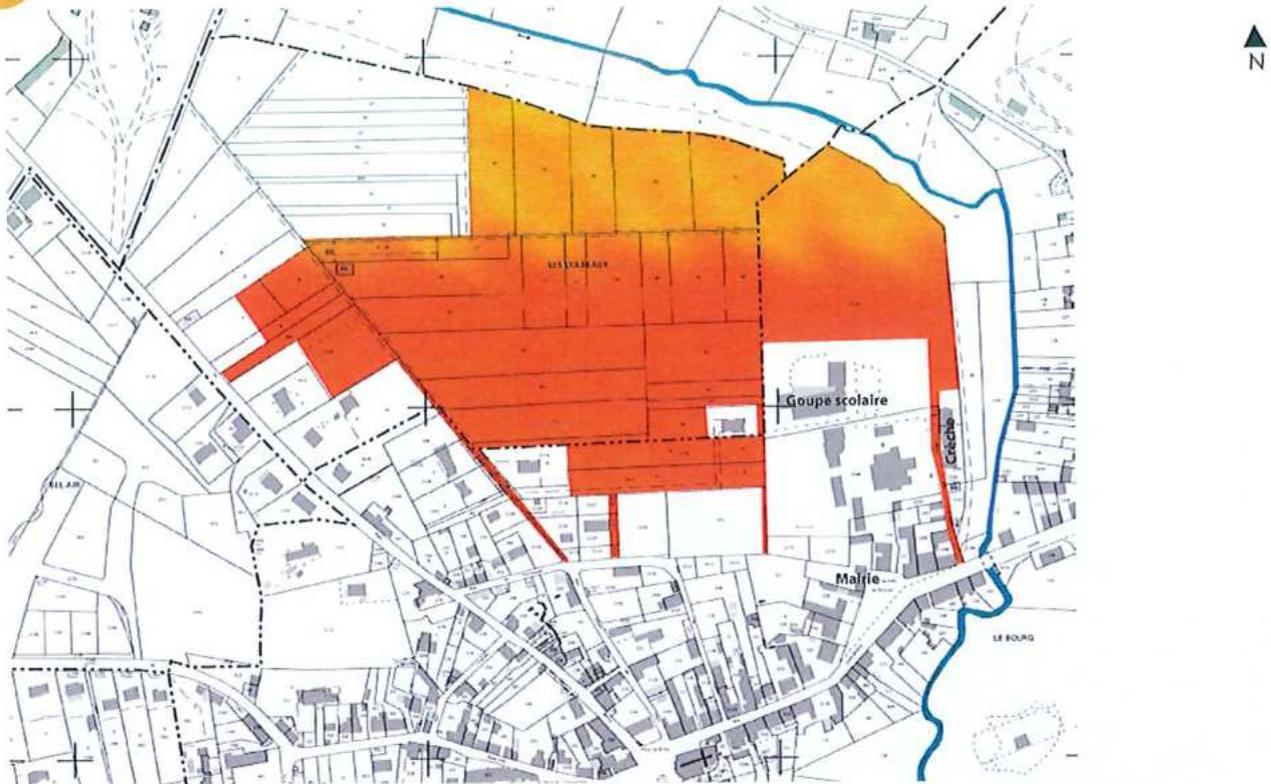
1. Situation de la ZAC et repérage des lots	Page 5
1-1. Situation de la ZAC dans la commune	Page 5
1-2. Repérage des lots dans le projet	Page 5
2. Introduction	Page 6
2-1. Objet du Cahier des Prescriptions	Page 6
2-2. Coordination Architecturale : le visa de l'Architecte-Conseil	Page 6
2-3. Visa pour la gestion des eaux de pluie à la parcelle	Page 7
3. Objectifs urbains et paysagers	Page 8
3-1. Rappel du contexte réglementaire	Page 8
3-2. Dialogue urbain avec le bourg existant et le grand paysage	Page 8
3-3. Nature de l'occupation des sols	Page 9
4. Accès et voiries	Page 9
4-1. L'accès aux parcelles	Page 9
4-2. Les types de voiries	Page 10
4-3. Les typologies de voiries	Page 11
4-4. Le mail, les courées et les placettes	Page 12
5. Caractéristiques des terrains	Page 13
6. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	Page 13
6-1. Orientation par rapport aux voies	Page 13
6-2. Effet recherché	Page 13
6-3. Plan d'implantation	Page 14
7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Page 14
8. Implantation des constructions par rapport les unes par rapport aux autres	Page 15
9. Emprise au sol	Page 15
10. Hauteur des constructions	Page 15
11. Aspects extérieurs des constructions	Page 16
11-1. Aspect général	Page 16
11-2. Adaptation au sol	Page 16
11-3. Percements	Page 16
11-4. Traitement des façades	Page 17
11-5. Toitures	Page 18
11-6. Menuiseries extérieures et occultations	Page 20
11-7. Exemples d'implantation	Page 21
11-8. Implantation sur rue imposé avec possibilité de retrait de 50 cm	Page 24

SOMMAIRE

12. Clôtures	Page 25
12-1. Clôtures donnant sur le domaine public	Page 25
12-2. Clôtures en limites séparatives	Page 26
12-3. Clôtures en limites de zones naturelles ou agricoles	Page 26
13. Aires de stationnement	Page 27
14. Ordures ménagères	Page 27
15. Espaces libres et plantations	Page 28
15-1. Arbres	Page 28
15-2. Haies	Page 28

1. SITUATION DE LA ZAC ET REPÉRAGE DES LOTS

1.1 Situation de la ZAC dans la commune



1.2 Repérage des lots dans le projet



2. INTRODUCTION

Nota bene

L'aménageur se réserve la possibilité d'apporter toute modification qu'il jugerait utile au présent cahier des prescriptions en accord avec l'architecte conseil. Tout projet étant soumis à l'architecte coordonnateur, celui-ci, se réserve la possibilité de déroger au présent cahier des prescriptions en accord avec l'aménageur.

Ce document est basé sur le PLU de Semblançay, demeurant à ce jour applicable.

2.1 Objet du Cahier des Prescriptions

Le présent document s'adresse aux acquéreurs des lots 1 à 22 de la tranche 1, pour la construction de maisons individuelles et macro-lots LG1 et LG2 pour la construction des logements locatifs sociaux et logements locatifs sociaux seniors, ainsi que pour les parcelles de la pharmacie et le maison médicale pouvant également accueillir 2 logements locatifs sociaux.

Portée des prescriptions

Les prescriptions données, ci-après, constituent une ligne directrice commune à partir de laquelle chaque maître d'ouvrage pourra développer son propre projet, c'est un aide mémoire graphique visant à faciliter la compréhension des différents points du règlement de la ZAC, mettant en évidence :

- > les obligations
- > les interdictions
- > les conseils.

Il n'a pas pour vocation de se substituer au règlement d'urbanisme en vigueur, mais de le compléter et sensibiliser les acquéreurs à l'impact du bâti dans le paysage.

Le présent document a été validé par l'Architecte des Bâtiments de France. Ce dernier donnera un avis sur le projet dans le cadre de l'instruction du permis de construire. De plus, des dérogations au CPAUP pourront être accordées avec l'accord de l'architecte-conseil, de l'aménageur et de l'Architecte des Bâtiments de France.

2.2 Coordination Architecturale: le visa de l'Architecte-conseil

L'Acquéreur/ le Bénéficiaire est informé qu'il devra soumettre, pour visa, avant dépôt au Service Instructeur de la demande, un exemplaire complet de son dossier de permis de construire à l'Architecte-conseil mandaté et rémunéré par le Vendeur/ le Promettant.

Les coordonnées de l'architecte-conseil seront à demander au vendeur.

L'Architecte-conseil se doit de valoriser aussi bien le patrimoine individuel que le patrimoine de la commune. Il n'est pas là pour imposer sa vision mais pour proposer, encourager et encadrer afin d'affirmer et de rendre cohérent le parti pris architectural de la ZAC et son intégration dans le paysage, tout en tirant le meilleur parti du site. Son unique préoccupation est de parfaire le territoire en améliorant les équipements collectifs et la qualité de vie de ses concitoyens.

L'Architecte-conseil se réserve le droit de proposer tout dispositif architectural permettant de simplifier les constructions et leur lecture dans le paysage et ce afin de remplir son rôle de conseil et d'accompagnement.

La coordination architecturale se fait à la phase Permis de Construire. Il est recommandé aux acquéreurs de prendre rendez vous avec l'Architecte-conseil au cours de l'élaboration de leur projet, lorsque le programme et les grandes orientations sont définies.

Cette démarche se décompose comme suit:

- Le projet est préalablement envoyé par mail. Une réunion est organisée entre le Bénéficiaire, accompagné de son constructeur, et l'Architecte-conseil pour présentation de l'esquisse du projet, avec l'implantation de la construction sur la parcelle, plan des façades et plan des niveaux. Cette rencontre se fait à l'occasion de permanences chez le Vendeur/Promettant ou par visio-conférence, sur rendez-vous.

- un à deux échanges éventuels par e-mail avec des plans plus précis envoyés par les Acquéreurs,
- envoi du dossier de permis de construire à l'Architecte-conseil par e-mail, avec les pièces PC 1 à 8 et le cerfa 13406*08 pour visa.

L'Architecte-conseil devra envoyer son avis dans un délai de 15 jours ouvrables, hors période de congés, au Bénéficiaire. En cas de congés, le Bénéficiaire sera informé du délai de traitement de son dossier. Toute pièce manquante repoussera le délai de traitement. Il sera également indiqué le numéro de lot dans toute correspondance.

L'avis émis par l'Architecte-conseil est une pièce obligatoire, il sera joint à la demande de Permis de Construire.

L'Architecte-conseil peut émettre un avis défavorable et imposer des modifications au projet pour obtenir la cohérence avec les présentes prescriptions. Les Acquéreurs s'engagent expressément à respecter les orientations et prescriptions et à prendre en compte les demandes, propositions et suggestions que pourra exprimer l'Architecte-conseil, dans le cadre de sa mission de coordination. Cet avis ne préjuge pas de la recevabilité par les services administratifs chargés de l'instruction du permis de construire, ni n'engage la responsabilité professionnelle de l'Architecte-conseil et le Vendeur sur les projets présentés qui restent du seul ressort de l'Acquéreur.

Dans le cas d'un avis défavorable de l'Architecte-conseil, le constructeur ou le futur acquéreur devra prendre en compte ses remarques jusqu'à son visa positif. A ce stade, si l'acquéreur décide d'apporter des modifications mineures à sa demande, l'Architecte-conseil ne pourra prétendre à d'autres indemnités.

En revanche, si l'intégralité du projet est remise en question tout comme en cas de permis de construire modificatif, le nouvel avis de l'Architecte-conseil sera à la charge de l'Acquéreur pour un montant de 300 euros TTC. Le règlement sera effectué à l'ordre de l'Architecte-conseil désigné.

2.3 Visa pour la gestion des eaux de pluie à la parcelle

La gestion des eaux de pluie doit également faire l'objet d'un visa favorable avant le dépôt du permis de construire, auprès du bureau d'études **Infra Services**.

Voir en annexe pour les modalités le document: «**NOTE RELATIVE A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES AU SEIN DES PARCELLES PRIVATIVES**», établi par **Infra Services**.

Cette démarche se décompose comme suit:

- Les acquéreurs doivent envoyer leur projet hydraulique avant le dépôt de leur PC, afin d'obtenir de la part d'INFRA SERVICES un VISA Hydraulique FAVORABLE qui sera annexé à la demande de leur PC.
- Le projet hydraulique est à envoyer à : M.CHEVALIER (achevalier@infraservices.fr) et M.CHANAL (mchanal@infraservices.fr), joignables au **02 32 82 36 81**.
- L'envoi par mail doit comporter le plan masse du projet avec le dessin de l'ouvrage hydraulique prévu et la note de calcul remplie (issue de la « Note de gestion à la parcelle »). L'ensemble des échanges se font par mail et par téléphone.
- Il appartient à l'acquéreur de réaliser ses ouvrages hydrauliques conformément à ce qu'il déclare dans son PC (comme le reste des ouvrages).
- En cas de PC modificatif ayant un impact sur la gestion pluviale, un nouveau VISA hydraulique devra être demandé par l'acquéreur auprès du Bureau d'Etudes INFRA SERVICES afin de valider les modifications, pour un montant de 150 euros TTC. Le règlement sera effectué à l'ordre de la société Infraservices.

3. OBJECTIFS URBAINS ET PAYSAGERS

3.1 Rappel du contexte réglementaire

Le périmètre de la ZAC est soumis au règlement de la zone 1AUd du PLU approuvé le 15 septembre 2021 et UB. Il est également situé dans les abords de plusieurs monuments historiques : le château de Dolbeaux, l'église Saint Martin et les vestiges du château.

Chaque projet doit respecter le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT). Il présente un caractère réglementaire et est opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme délivrées dans la ZAC.

Le présent Cahier de Prescriptions Architecturales Urbaines et Paysagères ne se substitue pas ni ne remplace le PLU et complète les documents d'urbanisme en vigueur. De plus, ce document validé par l'Architecte des Bâtiments de France, la commune et le service instructeur, a pour but de synthétiser les différents enjeux urbains, architecturaux et paysagers sur la ZAC.

Les Acquéreurs seront donc tenus d'obtenir les visas favorables de l'Architecte-conseil pour le projet architectural et du Bureau d'étude infrastructure pour les aménagements hydrauliques.

3.2 Dialogue urbain avec le bourg existant et le grand paysage

La ZAC bénéficie d'un cadre particulièrement intéressant d'un point de vue urbain et paysager. Le projet d'aménagement s'articule autour d'un mail reliant la vue sur le bourg et son clocher d'une part, avec le grand paysage et le cours d'eau et la ripisylve de la petite Choisille qui délimite le terrain d'autre part.

Pour préserver ce cadre paysager, l'aménagement de la ZAC propose des voies avec une importante présence végétale, qui viennent se greffer sur le mail planté qui en constitue la colonne vertébrale.

Le projet urbain s'est quant à lui inspiré du bourg existant par :

- la recherche d'une certaine densité bâtie, d'une mitoyenneté sur au moins un côté avec des parcelles de formes allongées pour créer un tissu urbain qui ne soit pas lâche comme dans les lotissements «classiques»
- la création de courées (entre les bâtiments) et placettes (espace public)
- l'alternance des pignons et façades des maisons sur l'espace public
- des voiries qui s'inscrivent dans la topographie du site et sont le fil rouge d'une implantation bâtie qui s'intègre dans le grand paysage.

A l'heure où les questions d'économies d'énergie et de foncier sont prioritaires, nous rappelons que le bâti mitoyen et les formes urbaines/ végétales brise-vent permettent 30% d'économie d'énergie en comparaison à un lotissement «classique».

Il y a plusieurs gabarits de voie et plusieurs catégories d'espaces publics dans le projet (voie double sens, sens unique, mail, voie piétonne, placette, courée). Différents reculs à l'alignement de l'espace public sont donc autorisés suivant le plan d'implantation, afin de garder un ratio harmonieux entre le bâti/végétal/espaces libres et clôtures.

Des types de clôtures sont également définis.

Enfin, la gestion des eaux de pluies se fera à la parcelle. Une note explicative du fonctionnement et des attendus est également annexée au CCCT.

3. OBJECTIFS URBAINS ET PAYSAGERS

3.3 Nature de l'occupation des sols

Cette ZAC est à usage principal d'habitation.

Toutefois, une activité libérale ou tertiaire pourra s'installer sur une parcelle si cette activité n'engendre pas de nuisances pour les habitations. Le stationnement lié à cette activité devra être assuré sur la parcelle sauf pour la maison médicale et la pharmacie qui peuvent bénéficier de dérogations.

Il est souhaité une certaine mixité des usages, tant qu'elle n'occasionne pas de gêne pour les habitations voisines. Le stationnement est de ce fait réglementé.

4. ACCÈS ET VOIRIES

4.1 L'accès aux parcelles

Les lots sont desservis par les voies internes de la ZAC tel que défini au plan de repérage des lots.

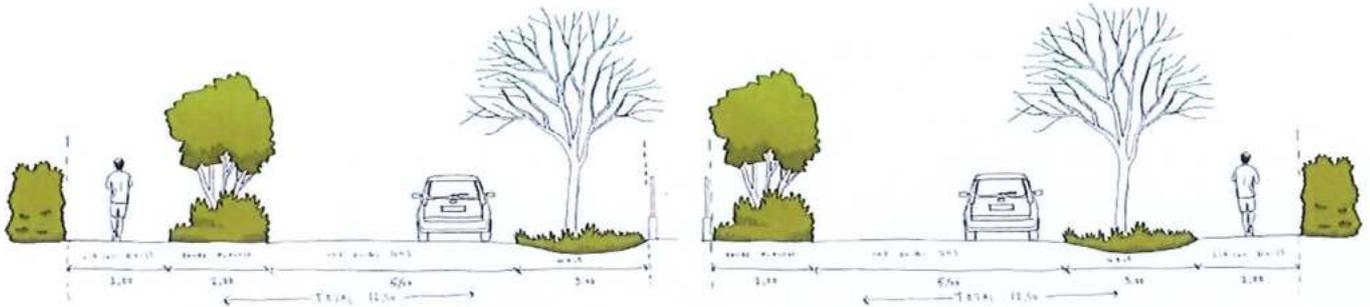
L'accès aux lots se fera par des aires de stationnements privatives obligatoires non closes, indiquées sur les plans de vente.



4.3 Les typologies de voiries

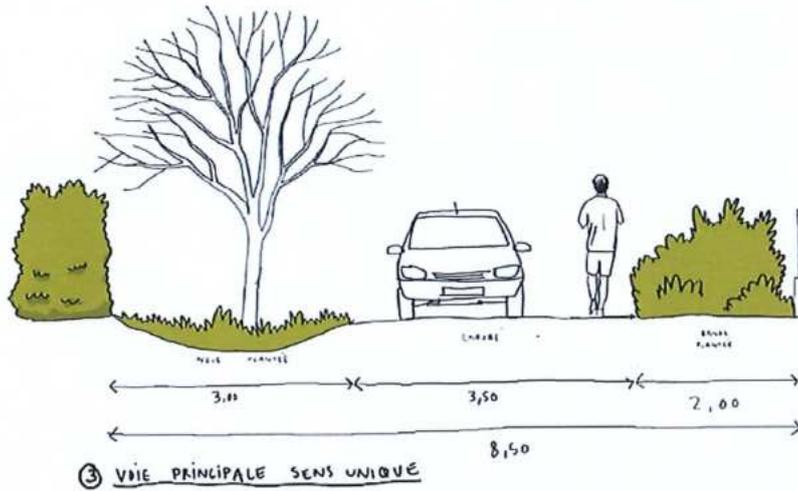
La voie double sens

emprise 11 à 12.50 m



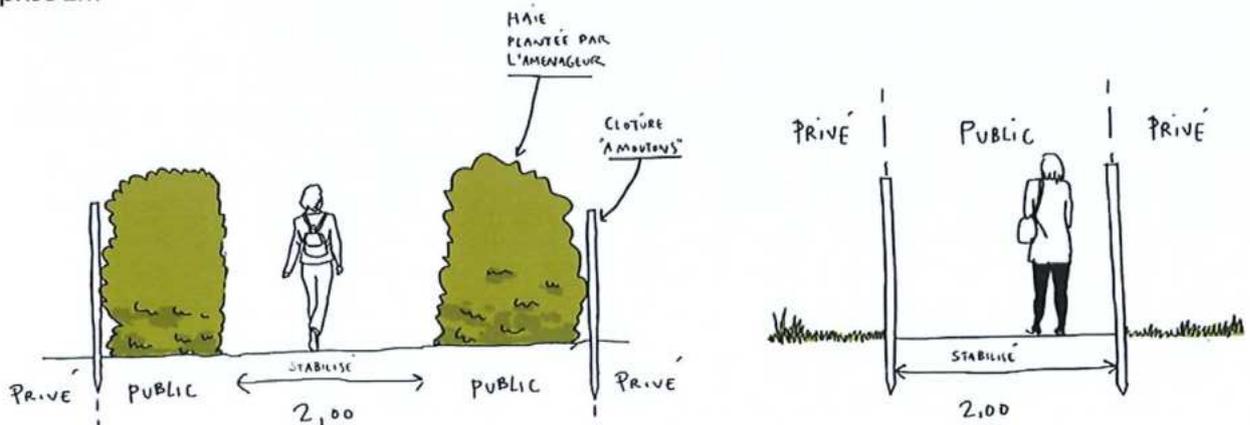
La voie à sens unique

emprise 8.50 à 10.50 m



La voie piétonne

emprise 2m



4. ACCÈS ET VOIRIES

4.4 Le mail, les courées et les placettes

Le mail central est l'espace public majeur du quartier des Dolbeaux.

Il permet :

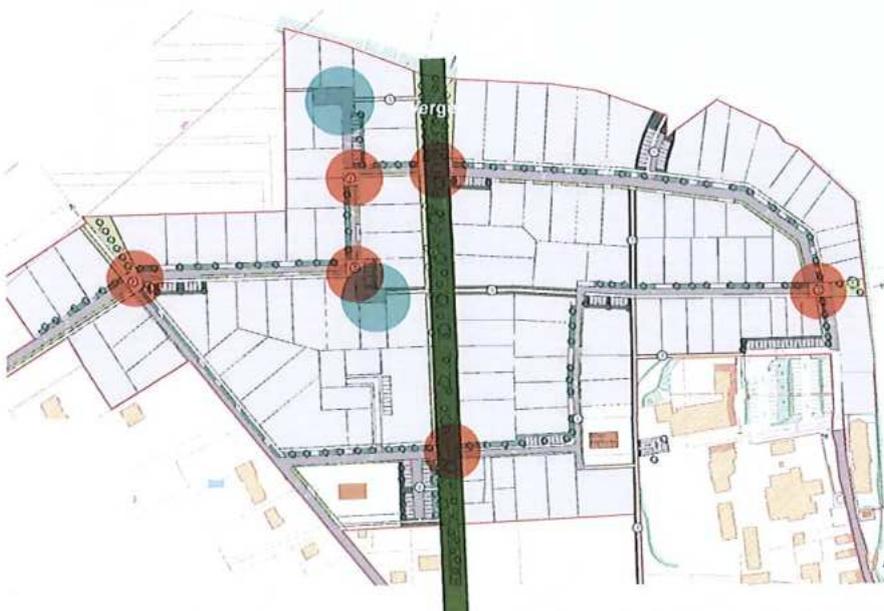
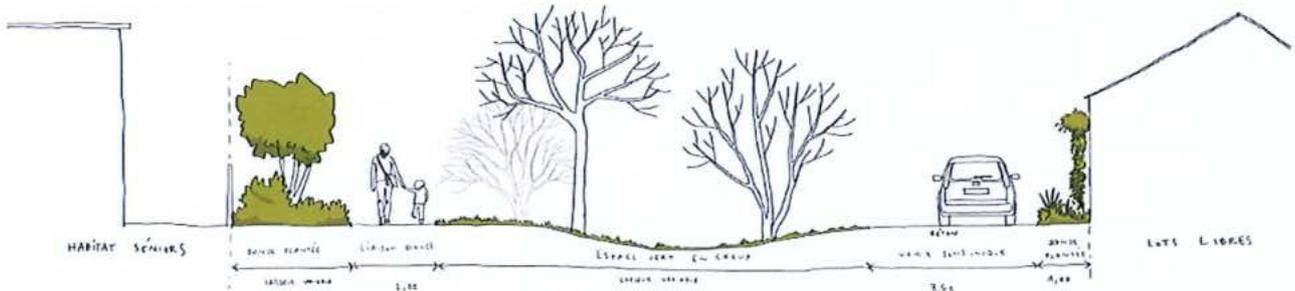
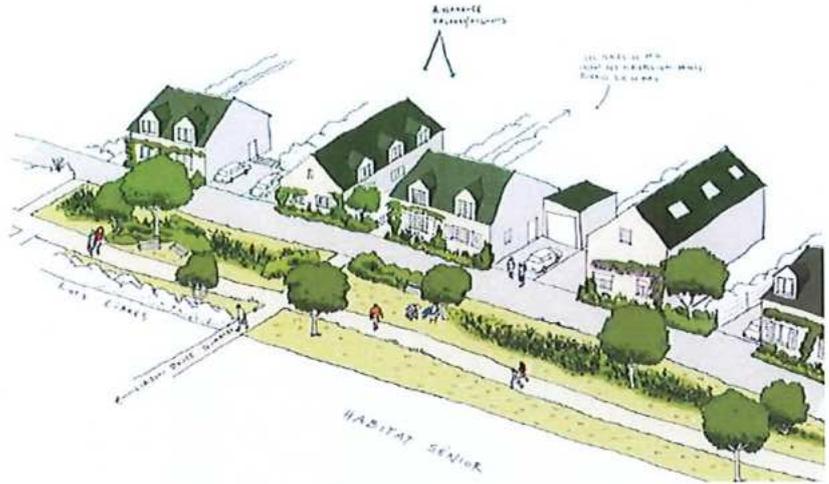
- 1) de préserver un cône visuel depuis la partie Nord du site vers le clocher de l'église
- 2) de former une liaison directe entre le centre-bourg et l'espace naturel de la Petite Choisille.

Plusieurs éléments visent à estomper le caractère routier du mail :

- une voie en sens unique de 3,50 m de largeur sans bordures,
- un tracé légèrement sinueux,
- un revêtement en béton balayé

Les espaces en creux (plantés ou non) permettent une gestion intégrée des eaux pluviales.

Le mail est connecté à l'ensemble du réseau de liaisons douces. Il pourra abriter des alcoves avec des bancs ou des tables de pique-nique.



- Mail
- Courée
- Placette

5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

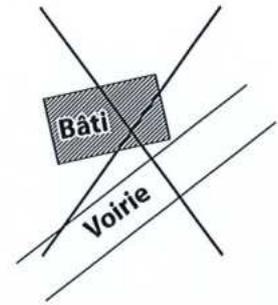
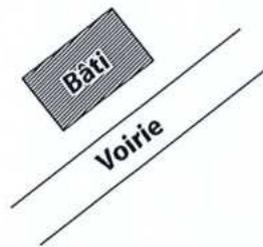
Le plan de vente, annexé à l'acte de vente, comporte les informations relatives à chaque parcelle. Les parcelles ne peuvent pas être subdivisées.

6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Orientation par rapport aux voies

Les bâtiments seront alignés ou en retrait par rapport à la voirie et **parallèles** à celle-ci selon le plan d'implantation ci-après. S'il y a plusieurs angles de voirie, il n'est pas obligatoire de tous les respecter. La direction prédominante sera respectée.



6.2 Effet recherché

Effet que l'on souhaite éviter :

- alignement monotone des maisons, même distance et éloignement de la voie publique, pas d'alternance pignon/façade
- rue droite



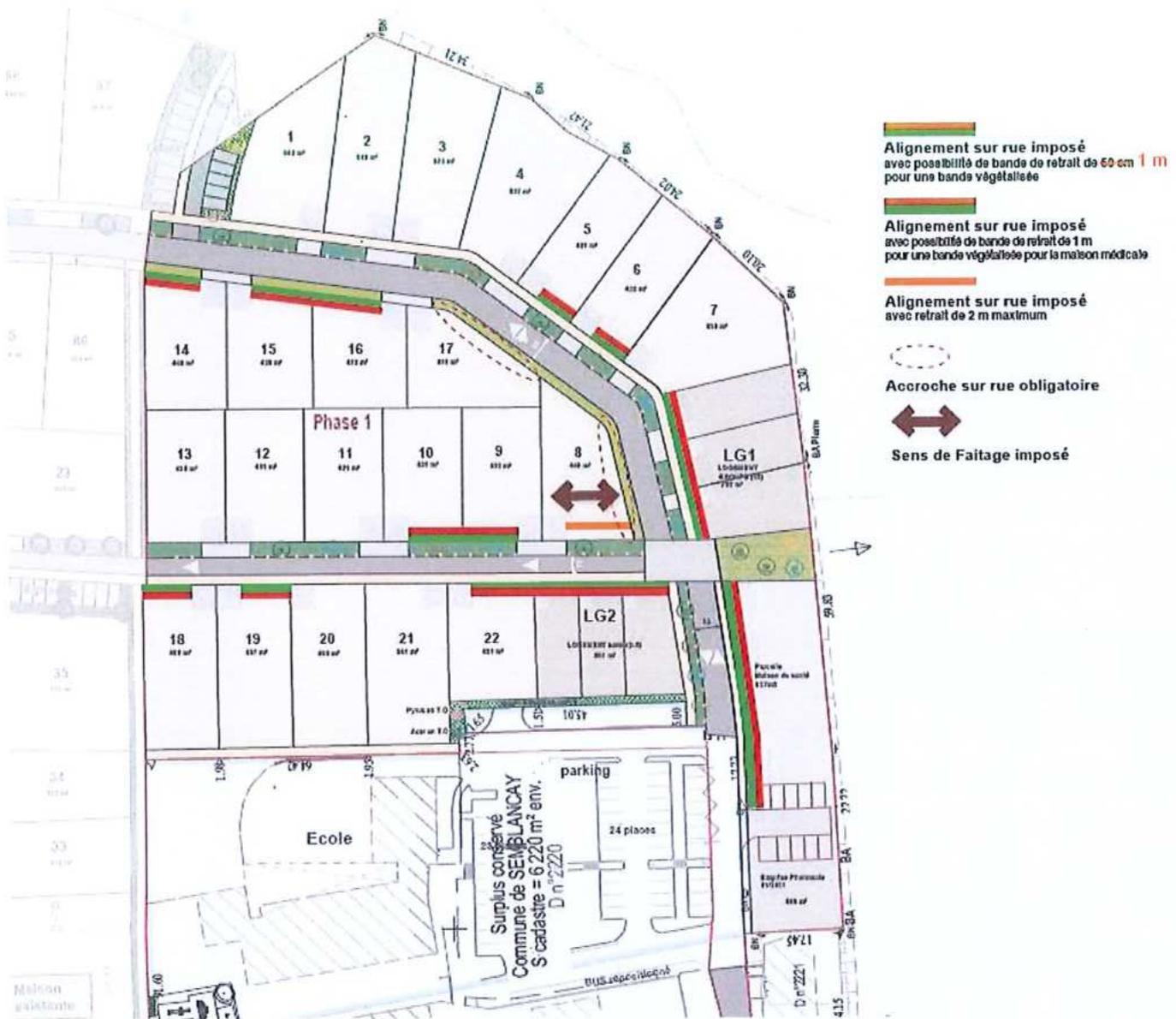
On recherchera :

- une impression densité bâtie
- une alternance pignons/façades
- du bâtiment aligné sur rue ou pas



6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.3 Plan d'implantation de la tranche 1



7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans dispositif complémentaire à celui du PLU : implantation obligatoire sur au moins une limite séparative de la construction principale ou d'une extension* comme un carport ou une annexe. Le volume secondaire sera impérativement construit en même temps que la construction principale. Le certificat de conformité ne pourra être délivré sans le respect de cette règle.

* L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sans dispositif complémentaire à celui du PLU. Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire, doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée au faîtage. Cette distance doit être au moins de 3 m entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

9. EMPRISE AU SOL

Sans dispositif complémentaire à celui du PLU :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol. Les constructions neuves devront respecter les principales caractéristiques architecturales des bâtiments locaux traditionnels ayant le même usage, notamment en termes de volumétrie, de composition et de teintes. Les surfaces planchées indiquées au Cahier des Charges de Cession de Terrain sont à respecter.

10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction est mesurée au droit de la façade à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

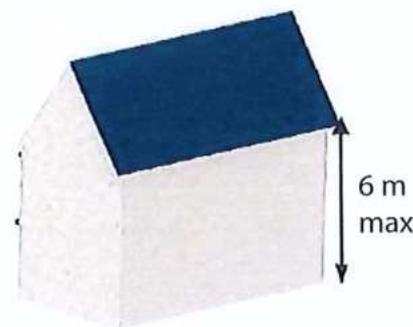
En cas de pente naturelle du terrain, la hauteur sera prise en partie haute du terrain naturel en contact à la construction. La hauteur supplémentaire admise dans la partie basse du terrain ne devra pas dépasser 1 mètre.

De manière générale, les volumes seront simples, avec présence d'un encuvement, basés sur un plan rectangulaire relativement peu profond (pignons étroits).

La hauteur maximum des constructions ne devra dépasser **6 m** à l'égout de toiture ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximum des annexes ne devra dépasser **3,20 m**.

Les extensions aux constructions devront s'inscrire dans la continuité du volume bâti, en respectant la composition de la façade.



11. ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages. Les pastiches et anachronismes doivent être proscrits.

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace environnant. Cet espace résulte du climat, de la topographie, de la végétation existante, des constructions voisines, de la forme de la parcelle. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

11.1 Aspect général

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains et, à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine, certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

Conformément à l'article L111-16 du code de l'urbanisme, nonobstant les règles édictées ci-après, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus contraignantes que celles du PLU peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

11.2 Adaptation au sol

L'adaptation au sol se fera en déblais ou remblais. Les remblais sont autorisés sur une hauteur ne pouvant excéder 0,50 m, sauf justification technique. Pour prévenir les risques d'inondation, le niveau du rez-de-chaussée sera situé entre 0,10 et 0,20m au-dessus du niveau du point le plus haut de l'axe de la chaussée de la voie la plus élevée bordant les terrains. Une cote supérieure sera admise si l'écoulement des eaux pluviales, eaux usées, eaux vannes vers l'égout le nécessite. Cette cote sera déterminée par la pente minimale des réseaux. Les sous-sols ne sont pas autorisés. Les rez-de-jardin pourront être autorisés si la topographie du terrain le permet.

Le projet devra respecter la cote de seuil définie dans le plan de vente en annexe au CCCT.

11.3 Percements

Les percements (plus hauts que larges), tant en façade qu'en toiture devront s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles avoisinantes. Dans le cas contraire, le projet devra faire l'objet d'une justification architecturale.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le cas d'un bâtiment avec une toiture à deux pans, il est préconisé de tendre vers des fenêtres plus hautes que larges (minimum hauteur = 1.2x la largeur), sauf justification architecturale.

Pour des bâtiments d'aspect contemporain, les baies seront travaillées en justifiant d'un parti architectural.

Les pignons aveugles sur rue sont interdits.

11.4 Traitement des façades

Matériaux

Les matériaux naturels ou enduits sont autorisés. Tous les matériaux apparents, autres que naturels, et qui ne seront pas enduits, devront faire l'objet, quant à leur utilisation, d'une justification architecturale.

Les enduits à relief trop accusés sont interdits (enduit tyrolien notamment). Les matériaux métalliques (bacs galvanisés, ...) doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

Par ailleurs, sont interdits :

- Toute imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique, faux bois) et notamment les façons et décors de moellons traités en enduit,
- Les appareillages de type opus incertum,
- Les parements en pierre à taille éclatée,
- Les bardages PVC.

Teinte

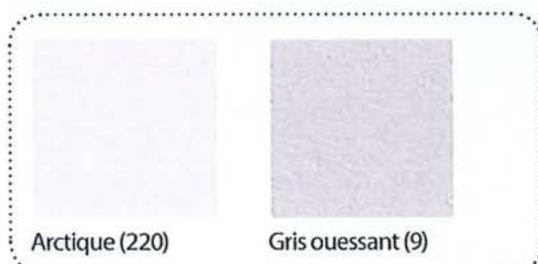
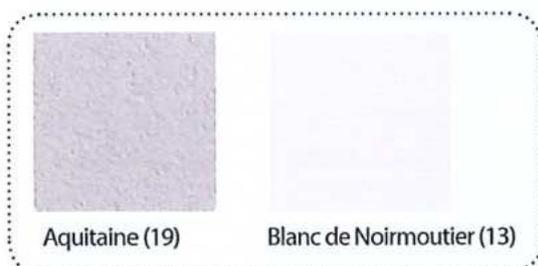
La teinte des façades autres que celles confectionnées en matériaux naturels devra être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes, respectant la dominante des teintes locales traditionnelles. Les enduits seront de teinte claire, grattés fin ou lissés. Les binômes de teintes sont à choisir dans le nuancier ci-dessous (nuancier validé par l'Architecte des bâtiments de France). L'utilisation de teintes différentes sur une même façade n'est autorisée que pour l'encadrement des ouvertures.

Dans le cas d'opération groupées, les façades seront traitées de manières différenciées pour chaque habitation. L'utilisation du bardage bois est permise, ainsi que les panneaux de composites bois.

Le bardage bois sera vertical et pourra être peint ou laissé brut. Le bardage bois pourra constituer l'habillage d'un pan de façade complet, en alternance avec des pans enduits. Le bois utilisé sera de classe 3 ou 4 naturelle (pas de bois traité), comme le Mélèze, le coeur de Douglas ou le Red Cedar, ou bien en bois prégrisé. Les peintures sur bois seront à la farine ou des peintures minérales type Keim.

Les annexes (locaux de surface inférieure à 20 m², garages et abris de jardin) devront être maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale ou en bois peint.

Il est conseillé de prendre contact avec l'architecte-conseil en amont du projet.



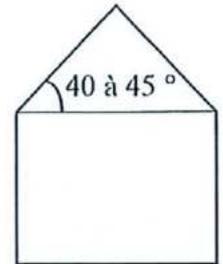
11. ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS

11.5 Toitures

Les toitures à deux pentes sont la règle courante, les faitages étant parallèles au long pan. Le corps de bâti principal sera recouvert d'une toiture deux pans dont la pente devra être comprise entre 40 et 45°.

Des pentes de toiture inférieures à 40° pourront être autorisées pour des volumes en extension* d'un volume principal ou adossés à un mur.

Des pentes différentes à celles autorisées pourront être admises sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte notamment l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.



Les toitures 4 pans sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'un projet architectural, sur les parcelles indiquées sur le plan ci-après et uniquement si l'habitation présente un bardage bois vertical et une toiture végétalisée.

Les toitures terrasses sont autorisées en cas d'extension de bâtiments existants sur des parties de bâtiments limitées en cas d'impossibilité technique pour réaliser une toiture à pente.

Matériaux autorisés :

- Ardoises naturelles de petite taille
- Tuiles plates de pays de petite taille et de teinte brun rouge ou de ton patiné.

Les tuiles cornières de rive sont interdites.

Tout autre matériau devra faire l'objet d'une justification architecturale.

Pour les annexes (locaux de surface inférieure à 20 m², garages et abris de jardin), les bardeaux bitumés sont interdits. Les matériaux de couverture autorisés sont le zinc, l'ardoise naturelle, les tuiles de pays, les toitures terrasses végétalisées.

Capteurs solaires :

Les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques ou thermiques sont autorisés s'ils s'intègrent dans l'écriture architecturale des percements ou du traitement des façades.

Ils seront soit entièrement encastrés dans la toiture, intégrés entièrement au bâtiment et de teinte entièrement sombre (cellules sans lignes blanches). Ils pourront être disposés sur un élément architectural distinct (marquise, pergola, véranda...). En aucun cas, ils ne pourront être situés entre l'emprise publique et le bâtiment principal.

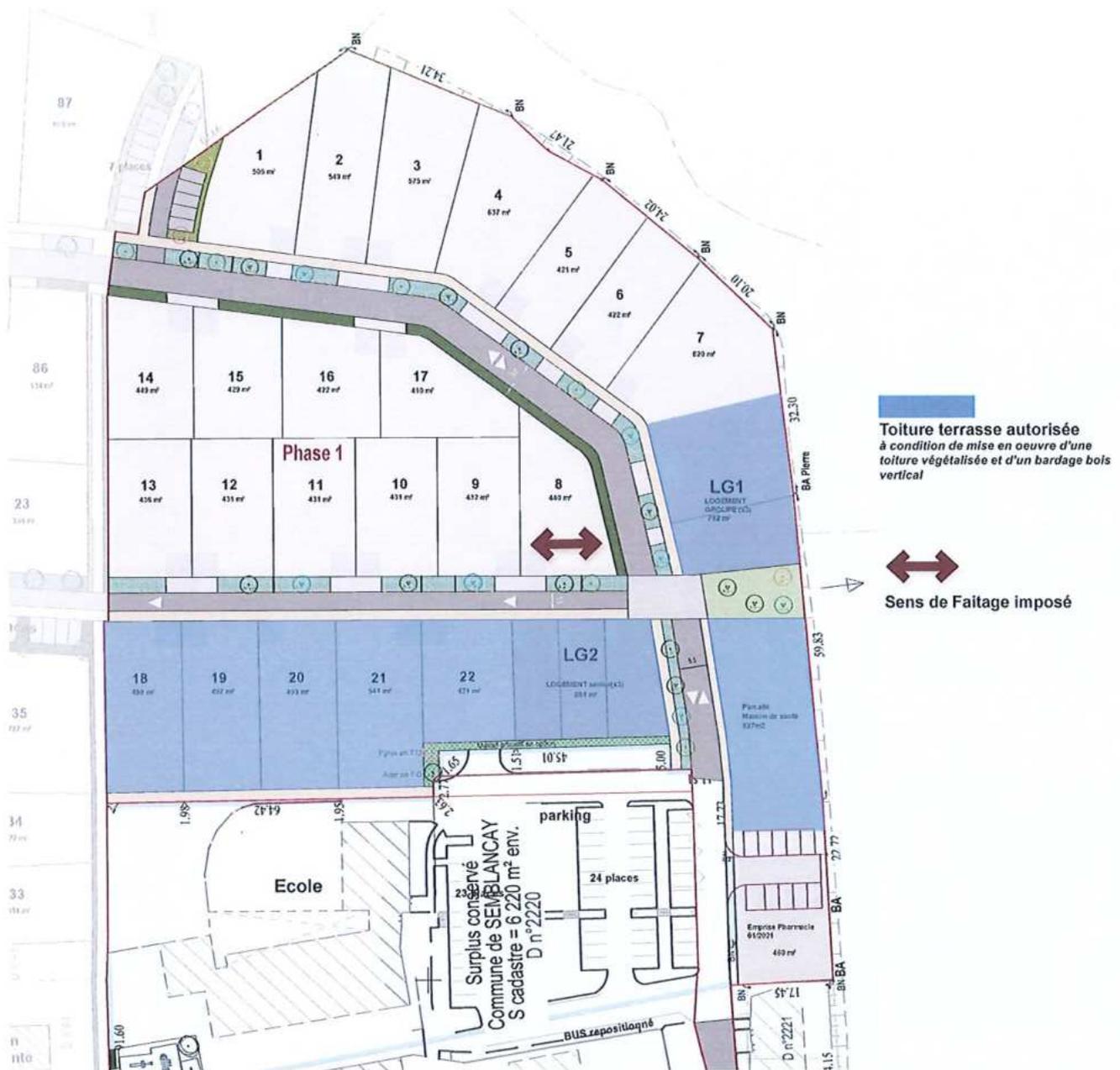
Antennes paraboliques :

Les antennes paraboliques mesureront 0,60 m de diamètre maximum. Elles seront installées sur une partie non visible depuis l'espace public.



exemple d'intégration de panneaux thermiques, écoquartier de Buell en Touraine
@ au-d architecte

Plan de localisation des parcelles autorisant des toitures terrasses pour la tranche 1



11. ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS

11.6 Menuiseries extérieures et occultations

Les menuiseries seront en bois traités aspect naturel ou peint, ou en aluminium thermolaqué. **Le PVC est proscrit.**

Les menuiseries extérieures seront colorées en harmonie avec la façade et de ton plus soutenu, dans des teintes choisies dans la sélection ci-dessous validée par l'Architecte des bâtiments de France.

Il est recommandé de distinguer la couleur des menuiseries de la couleur de la porte d'entrée. Dans ce cas, la couleur de la porte d'entrée sera plus foncée que celle des menuiseries.

La couleur du portail, portillon, porte de garage, sera celle des menuiseries. Le blanc est interdit.

Les volets pourront être soit coulissants, soit battants (sans barre ni écharpe), soit roulants (coffre intégré obligatoire).

Vérandas

Les vérandas sont autorisées sous réserve d'être en harmonie avec la construction et le site.



11.7 Exemples d'implantation



Implantation possible avec pignon sur rue et abris voiture en limite séparative.



Implantation possible avec construction principale en toit terrasse (sur les parcelles autorisées), en pignon ou en façade, sur les deux limites séparatives. vue depuis la rue.



11. ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS

Implantation possible avec construction principale en toit terrasse (sur les parcelles autorisées), en pignon ou en façade, sur les deux limites séparatives. vue depuis le jardin.



Implantation possible avec construction principale en toiture à deux pans et extension en toit terrasse pour le garage et le séjour. vue depuis le jardin.



Implantation possible avec construction principale en toiture à deux pans et extension en toit terrasse pour le garage et le séjour.
vue depuis la rue.



Vue d'ambiance générale d'une rue à sens unique



11.

ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS

11.8

Implantation sur rue imposée avec possibilité de retrait de 50-1 mètre

La clôture est interdite sur le devant de la construction pour les parcelles dont l'alignement est sur rue avec une possibilité d'une bande de retrait de 50-1 mètre pour une bande végétalisée.

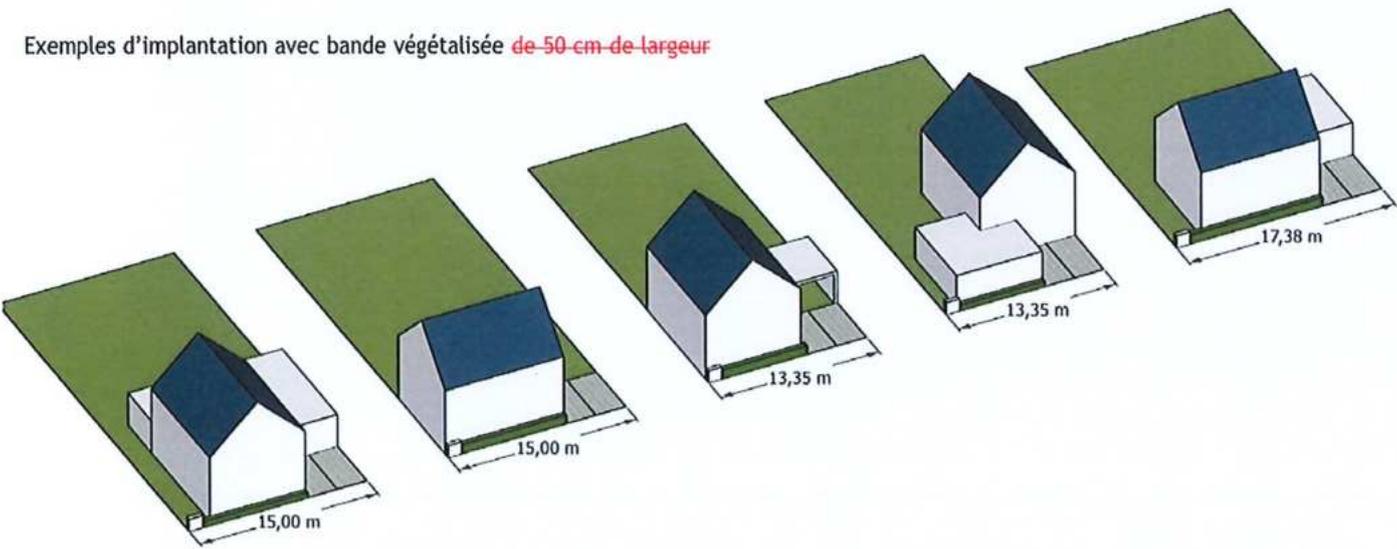
La bande doit être plantée d'arbustes ou vivaces. Le simple engazonnement ou les traitements minéraux (graviers, enrobés, bétons, graves... sont interdits.



Exemple de plantations sur d'une bande végétalisée de 50cm en façade.



Exemples d'implantation avec bande végétalisée de 50 cm de largeur



On cherchera préférentiellement à ne pas positionner de façade derrière les coffrets techniques.

12. CLÔTURES

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



- Clôture donnant sur le domaine public
- Clôture séparative
- Clôture en limite de zone naturelle
- Clôture réalisé par l'aménageur



Les clôtures seront obligatoirement décrites dans la demande de permis de construire.

12.1 Clôtures donnant sur le domaine public

Sur le domaine public, la clôture n'est pas obligatoire.

Une bande plantée d'essences locales variées pourra être favorisée devant les maisons.

La clôture est interdite sur le devant de la construction pour les parcelles dont l'alignement est sur rue avec la possibilité d'une bande de retrait de **50 cm à 1 m** pour une bande végétalisée.

Sur rue :

- un mur d'une hauteur maximale de 1,60 m maximum.
- une haie végétale d'essences locales et variées mélangées aléatoirement.
- un mur bahut d'une hauteur de 0,40 m et d'un barreaudage de lisse verticales bois ou métal, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur totale de 1,60 m.

Les murs toute hauteur ou bahut seront enduits dans une teinte choisie dans le nuancier des façades.

Le doublement d'une haie végétale d'essences locales variées par un grillage soudé à maille souple est possible. Sa composition devra respecter la liste des essences proscrites et recommandées. Son entretien reste à la charge du propriétaire.

> **Matériaux proscrits** : PVC, doublages en matériaux non naturels, grillages rigides, panneaux rigides.

> **Matériaux autorisés** : grillage souple teinte noir, gris, vert jardin ou galvanisé.

Les dispositifs à redans sont proscrits.



Clôture bois avec soubassement maçonné



Clôture en maille nouée pour le chemin champêtre

12. CLÔTURES

12.2 Clôtures en limites séparatives

La séparation pourra se matérialiser par :

- une haie végétale d'essences locales variées mélangées aléatoirement pouvant être doublées d'un grillage souple hauteur maximale 1,80 m. Sa composition devra respecter la liste des essences proscrites et recommandées.

- une palissade bois ajourée à lames verticales sur un linéaire de 5 m dans le prolongement d'un volume existant d'une hauteur maximale de 1,80 m et établie sur la partie de terrain permettant de préserver l'intimité.

> **Matériaux proscrits** : PVC, doublages en matériaux non naturels, les panneaux et grillages rigides.

> **Matériaux autorisés** : grillage souple de teinte noir, gris, vert jardin ou galvanisé.

12.3 Clôtures en limites de zones naturelles ou agricoles

Elles devront faire l'objet d'un traitement particulier.

Si une clôture est installée, elle ne dépassera pas 1,80 m, elle sera constituée d'un grillage souple doublé d'une haie libre champêtre, composée d'essences locales variées en port libre (voir liste indicative «haie champêtre») intérieure à la parcelle. L'entretien sera à la charge du propriétaire. Les ganivelles ou échelas de châtaignier sont autorisés.

Si la séparation nécessite un dénivelé de terrain, privilégier un raccord paysager en pente douce au terrain naturel. Le modelé de terrain doit se raccorder au Terrain Naturel existant en limite de parcelle. Dans le cas d'un raccordement en talus, la clôture en tête de talus est préconisée.

Un système de muret/terrasse/mur de soutènement dont la hauteur sera adaptée aux caractéristiques du terrain pourra être mis en oeuvre. Si le mur de soutènement est la solution choisie, le mur sera maçonné et enduit selon les teintes du nuancier.

> **Matériaux proscrits** : le gabion, les éléments modulaires béton, les talus bâchés sans plantation, les palplanches.

> **Matériaux autorisés** : grillage souple teinte noir, gris, vert jardin ou galvanisé.

13. AIRES DE STATIONNEMENT

Le règlement du PLU en vigueur prévoit la création de 2 places de stationnement non closes pour les lots libres et 1 place par logement pour les logements sociaux à la charge de l'acquéreur. Chaque place mesure 2,5 x 5 m minimum.

Les places seront perméables. Seront privilégiés les matériaux drainants tels que le béton drainant, les dalles béton engazonnées ou à remplissage en gravier, les pavés engazonnés, les bandes de roulement avec engazonnement périphérique, les enrobés drainants, les mélanges terre-pierre.

A contrario seront strictement interdits : les dalles plastiques à remplissage gazon ou graviers, les enrobés non drainants, les pavés autoblocants, les graves calcaires.



Stationnements en béton drainant



Stationnements en pavés engazonnés



Stationnements en dalle béton avec engazonnement central



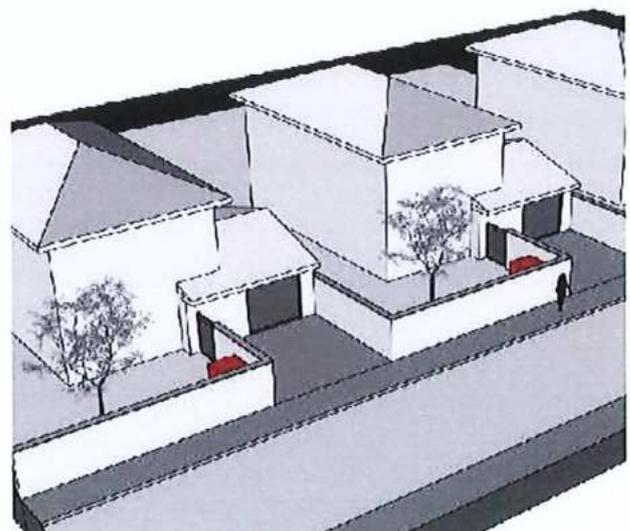
Stationnements en dalles béton engazonnées

14. ORDURES MENAGERES

Les conteneurs ne devront pas être visibles du domaine public hors périodes de collectes. Un dispositif devra être mis en place permettant aux bacs destinés aux ordures ménagères de rester facilement accessibles tout en disparaissant du paysage.

Ce dispositif devra être explicité dans les dossiers de permis de construire.

Exemple de dispositif permettant le stockage des containers à ordures ménagères en dehors de la vue depuis le domaine public



15. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences proscrites sont les thuyas, cyprès et autres conifères en haie.

Les superficies non construites entre la rue et la façade bâtie sera arborée avec plantations arbustives et arbre à haute tige de petit développement à raison d'au moins 1 arbre pour 70m².

15.1 Arbres

Pour les jardins, les arbres de haute tige suivant sont recommandés :

- 1- Fraxinus ornus
- 2- Amelanchier alnifolia
- 3- Cercis siliquastrum
- 4- Prunus padus
- 5- Carpinus betulus
- 6- Prunus dulcis
- 7- Acer campestre
- 8- Crataegus lavallei
- 9- Sorbus aucuparia



Ainsi que les fruitiers locaux :

- 10- Mespilus germanica
- 11- Cydonia oblonga
- 12- Malus sp.
- 13- Pyrus sp.



15.2 Haies

Pour les haies vives composant les clôtures, les arbustes suivant sont indiqués.

Haies moyennes à feuillage persistant (2m)

a) Haie taillée

- 1- Eleagnus ebbingii
- 2- Abelia grandiflora
- 3- Ligustrum japonicum
- 4- Viburnum tinus
- 5- Photinia fraseri
- 6- Choisya ternata
- 7- Osmanthus heterophyllus
- 8- Escallonia rubra
- 9- Pittosporum tenuifolium 'variegatum'



Distance de plantation : 1 m

15. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

b) Haie fleurie

- 1- Philadelphus coronarius
- 2- Syringa vulgaris
- 3- Viburnum opulus
- 4- Rosa glauca
- 5- Ribes sanguineum 'white icicle'
- 6- Abelia grandiflora
- 7- Chaenomeles speciosa nivalis
- 8- Cytisus praecox 'albus'
- 9- Hibiscus syriacus

Distance de plantation : 1 m



c) Haie mixte non taillée

- 1- Cotinus coggygria
- 2- Lonicera fragrantissima
- 3- Cornus sanguinea
- 4- Physocarpus opulifolius
- 5- Hippophae rhamnoides
- 6- Abelia grandiflora
- 7- Ilex aquifolium
- 8- Ceanothus pallidus 'Marie Blue'
- 9- Spirea vanhouttei

Distance de plantation : 1,20 m



d) Haie champêtre

- 1- Prunus spinosa
- 2- Euonymus europaeus
- 3- Corylus avellana
- 4- Crataegus monogyna
- 5- Rhamnus alaternus
- 6- Amelanchier ovalis
- 7- Rosa canina
- 8- Sambucus nigra
- 9- Viburnum opulus

Distance de plantation : 1,20 m