

REPUBLIQUE FRANCAISE

Département du Loiret

VILLE DE MEUNG-SUR-LOIRE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance ordinaire du 16 décembre 2024

Nombre de membres en exercice : 29
Nombre de membres présents : 27
Nombre de membres représentés : 2
Nombre de membres excusés non représentés : 0
Nombre de membres absents : 0
Date de la convocation : 6 décembre 2024

Vote pour : 29 (dont 2 pouvoirs)
Vote contre : 0
Abstentions : 0

Délibération n°2024-106 : Modification du CPUAPE de la ZAC des Tertres.

Présents : Mme Caro, M. Migeon, Mme Perol, Mme Roussel, M. Simonnet, Mme Beaupuis, M. Rabier, M. Panefieu, M. Ollivier, Mme Mauclerc, M. Thomas, M. Moreau, M. Langer, M. Guinard, Mme Courtemanche, Mme Delarue, M. Dalmat, Mme Villette, M. Vacher, Mme Monaco, Mme Delorme, Mme Le Berre, Mme Guevaer, Mme Bazin, M. Camus, M. Breysse, M. Sireuil.

Secrétaire de séance : M. Camus

Absents excusés représentés :

M. Despérelle avait donné pouvoir à Mme Caro
Mme Jaunet avait donné pouvoir à M. Migeon

Il convient de compléter la délibération du 29 juin 2020 relative à la mise à jour du CPUAPE en ajoutant les termes suivants à l'article 8, pour les clôtures des constructions individuelles en lots libres, dont le fond de parcelle donne sur le Parc Synergie Val de Loire, sur l'axe principal (Mail des 3 Roses) et sur la rue des Raisins Doux donnant sur la route de la Bonnerie.

Le paragraphe suivant sera ajouté :

Cas particuliers :

*** lots dont le fond de parcelle donne sur le parc de Synergie Val de Loire**

Les clôtures situées en fond de lot en limite avec le Parc Synergie Val de Loire auront une hauteur maximum de 1,80 m et seront composées d'un grillage à panneaux rigides et d'une plaque béton d'une hauteur maximum de 0,25 m, et pourront être doublées d'une haie et/ou plantes grimpantes.

.../...

*** lots dont le fond de parcelle donne sur l'axe principal (Mail des 3 Roses)**

Les clôtures situées en fond de lot en limite avec l'espace public composant l'axe principal de desserte de la ZAC seront constituées obligatoirement de murs pleins enduits finition grattée de couleur ton pierre ou sable, d'une hauteur maximale de 1,50 m.

*** lots de la rue des Raisins Doux dont le fond de parcelle donne sur la route de la Bonnerie**

Les clôtures situées en fond de lot en limite avec la route de la Bonnerie, auront une hauteur maximum de 1,80 m et seront composées d'un grillage à panneaux rigides et d'une plaque de béton d'une hauteur maximum de 0,25 m, et pourront être doublées d'une haie et/ou plantes grimpantes.

*** places du midi**

Il est ajouté au texte initial que « pour des raisons de sécurité, afin de limiter le stationnement sur le domaine public », pour les lots libres individuels, chaque acquéreur devra aménager au droit de son accès charretier imposé au plan de composition, une aire non close permettant le stationnement de 2 véhicules hors de l'emprise publique.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

- donne délégation à Madame le Maire :
 - pour compléter le Cahier des Prescriptions Urbanistiques, Architecturales, Paysagères et Environnementales (C.P.U.A.P.E) de la Z.A.C. des Tertres, afin de rajouter les modifications décrites ci-dessus à l'article 1 et 8, concernant le stationnement du midi et les clôtures,
 - pour effectuer les modifications qui s'avèreraient nécessaires à l'avenir, à charge pour elle d'en rendre compte en séance,
- autorise Madame le Maire à signer tous actes inhérents à la mise en œuvre de cette décision.

Pour copie conforme,
Le Maire,



Aurore CARO



Le Secrétaire de séance,



Georges CAMUS



Commune de Meung-sur-Loire

32 rue du Général de Gaulle

45 130 MEUNG-SUR-LOIRE

Tel : 02 38 44 76 67

Fax : 02 38 46 53 73

Commune de MEUNG-SUR-LOIRE
Département du Loiret

ZAC DES TERTRES

Modification – Conseil Municipal
du 16 décembre 2024

**Cahier des prescriptions urbanistiques, architecturales
paysagères et environnementales**

5



7 place Jean Monnet
45000 ORLEANS
06.07.62.53.80
bhmonnier@gmail.com



Olivier STRIBLEN sarl
architecte paysagiste esaj

26 avenue de Saint Mesmin 45100 ORLEANS
tel : 02 38 80 74 76 olivier.striblen@orange.fr

SOMMAIRE

| | |
|---|------------|
| I. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES..... | p4 |
| II. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES | p11 |
| III. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES..... | p13 |
| IV. PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES..... | p21 |

PREAMBULE

Le secteur des Tertres est classé en **zone AUt** du Plan Local d'Urbanisme. Il fait l'objet d'une procédure de ZAC, dont le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 26.09.2002, puis modifié le 09.09.2004 et le 14.02.2011.

Le dossier de réalisation de la ZAC des Tertres a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 04.05.2006, puis modifié le 21.03.2011.

La modification au dossier de réalisation a été approuvée au Conseil Municipal du 30.06.2014.

Les prescriptions urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales décrites ci-après viennent en complément des dispositions contenues dans le règlement du PLU de la commune de MEUNG SUR LOIRE.

Le présent cahier de prescriptions a fait l'objet d'une approbation en Conseil Municipal, et sera annexé à chaque acte de vente de terrain au sein de la ZAC.

Il dispose ainsi d'un caractère réglementaire et prescriptif.

D'une façon générale, c'est bien la notion de « développement durable » et d'éco quartier qui est au cœur de ce projet. Cette qualité environnementale apparaît aujourd'hui primordiale pour favoriser à la fois l'intégration du quartier dans le reste de la commune, mais également l'accueil de nouveaux habitants dans les logements qui seront créés. Ainsi, eau, énergie et déplacements sont les thématiques privilégiées pour l'élaboration d'un nouveau scénario d'urbanisation de la ZAC.

Elles se concrétiseront par l'aménagement de nombreuses liaisons douces, d'une coulée verte et naturelle au cœur de la ZAC, par la volonté d'utiliser autant que possible des techniques et matériaux favorisant l'économie d'eau et d'énergie (toitures végétalisées, citernes de récupération d'eau enterrées, panneaux solaires...), mais également par une implantation systématique des nouvelles constructions de façon bioclimatique, dans le respect des coutumes de constructions ancestrales, avec les pièces à vivre et les ouvertures principales orientées au sud, et les annexes au nord.

I. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Article 1 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil (droit de passage).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

2. Les voies à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur de plate-forme au moins égale à 8.50 mètres.

3. Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 30 logements. Elles doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. En outre, ces voies doivent avoir une largeur de plate-forme de 8 mètres minimum. Toutefois, pour les voies en impasse desservant au maximum 3 logements, la largeur de la plate-forme pourra être réduite à 3.50 mètres minimum.

4. Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

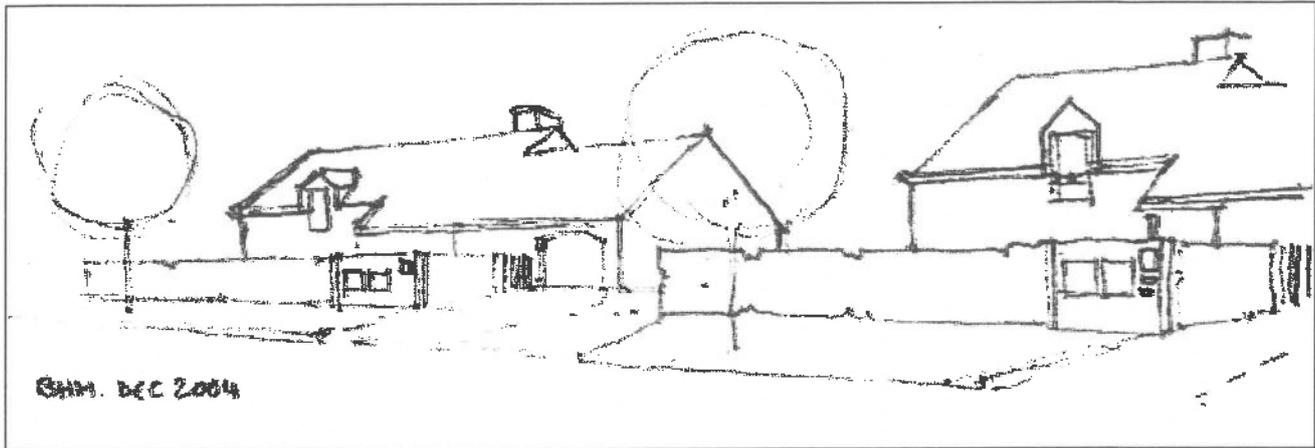
5. Les accès aux garages, sur une longueur minimale de 5m à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, doivent avoir une pente de dépassant pas 5%.

Stationnement du midi :

Pour des raisons de sécurité, afin de limiter le stationnement sur le domaine public, pour les lots libres individuels, chaque acquéreur devra aménager au droit de son accès charretier imposé au plan de composition, une aire non close de dimension 6 mètres (largeur) par 5 mètres (profondeur) minimum, permettant le stationnement de 2 véhicules hors de l'emprise publique.

Pour les maisons groupées, l'aire de stationnement non close aura une dimension minimum de 3 mètres (largeur) par 5 mètres (longueur), permettant le stationnement d'un véhicule hors de l'emprise publique.

Dans les deux cas (maisons individuels ou groupées), les portails et portillons devront être implantés en dehors de cette surface (au-delà des 5 mètres de profondeur).



Article 2 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction d'habitation, de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public **d'adduction d'eau potable** équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverse.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au **réseau public d'eaux usées**.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, ...

Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

3. Eaux pluviales

Les **eaux pluviales** seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets. L'installation d'un système de récupération des eaux pluviales par citerne est préconisée. Dans ce cas, la citerne sera obligatoirement enterrée.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements

Pour les opérations nouvelles et lotissements, le débit de fuite est de 3l/s/ha au maximum.

4. L'extension des réseaux déjà existants en souterrain doit être réalisée en souterrain ou dissimulée en façade, sauf en cas d'impossibilité technique dûment démontrée.

Lorsque les réseaux publics sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Tous les réseaux devront être enterrés.

Article 3 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'application des règles de cet article, se reporter systématiquement au plan réglementaire joint au présent CPAP, sur lequel figurent certaines impositions supplémentaires.

1. Bâtiments à usage d'habitation

a. Constructions individuelles sur lots libres :

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit en retrait de 5 mètres minimum pour les façades principales dans le cas où celle-ci est implantée sur la façade d'accès au lot,
- soit avec un retrait de 3 mètres minimum pour les autres façades.

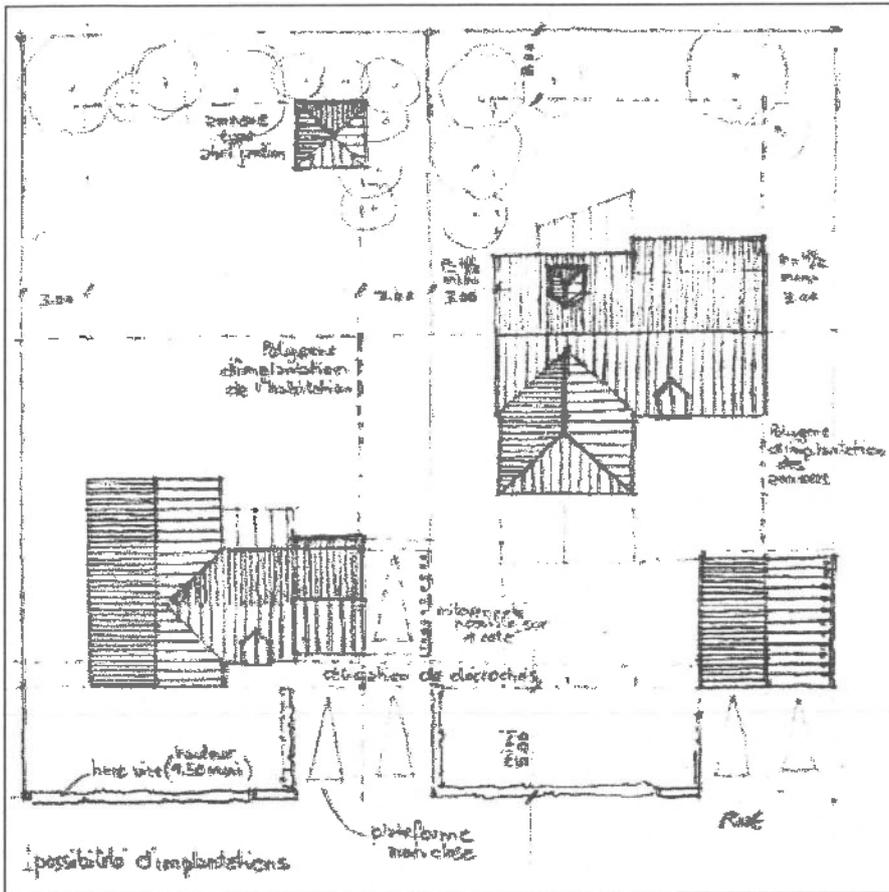
L'implantation des constructions à l'alignement des espaces publics pourra être autorisée ponctuellement, selon les indications figurant au plan réglementaire.

b. Ilots recevant des constructions en maisons groupées ou en immeubles collectifs :

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 5 mètres minimum pour les façades principales,
- soit avec un retrait de 3 mètres minimum pour les autres façades.

Sur certaines façades, l'implantation à l'alignement est imposée au plan réglementaire.



Exemple d'implantation de la construction sur lot libre

c. Pour toutes les constructions :

L'implantation des bâtiments doit privilégier la volumétrie dominante et les façades de caractère principal, sur les espaces publics majeurs :

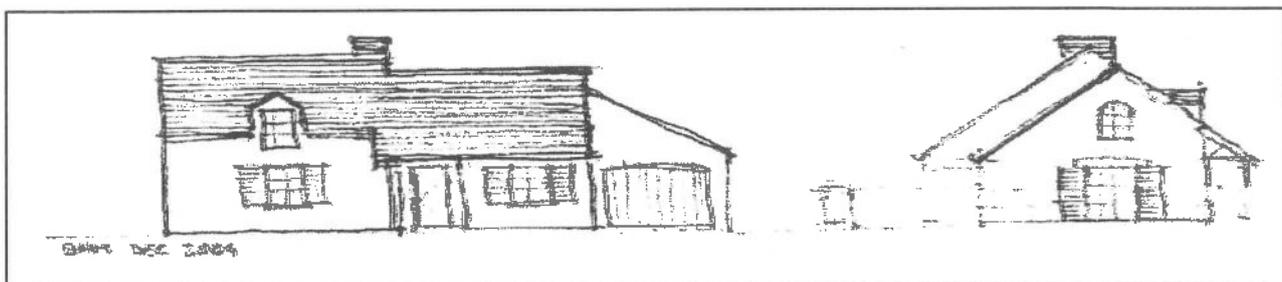
- places,
- voies structurantes,
- perspectives dans la composition urbaine

Afin que ces constructions participent à l'aspect qualitatif de l'opération.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions devra privilégier autant que possible le principe de bioclimatisme.

Les volumes à étage seront toujours réalisés à l'alignement ou à l'aplomb de la façade principale.

Toutefois, des décrochés de façades pourront être autorisés dans certains cas, pour des raisons notamment de mise en œuvre de procédés techniques liés au développement durable (isolation, optimisation thermique, ensoleillement, bioclimatisme...), ou pour signifier un apport architectural particulier à la construction.



La construction en pignon sur voies ou emprises publiques est autorisée à condition d'animer le pignon par au moins une ouverture.

2. Bâtiments à usage commercial ou de services

Les constructions principales devront :

- soit avoir leur façade principale construite tout à l'alignement, avec les stationnements latéraux,
- soit être implantées en retrait de 6 mètres minimum lorsque le stationnement doit être en façade.

L'implantation des bâtiments doit privilégier la volumétrie dominante et les façades de caractère principal, sur les espaces publics majeurs :

- places,
- voies structurantes,
- perspectives dans la composition urbaine

afin que ces constructions participent à l'aspect qualitatif de l'opération.

Article 4 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limites séparatives,

- soit en retrait ; dans ce cas, pour tout point du bâtiment, la distance comptée horizontalement au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Une tolérance de 3 mètres supplémentaires en hauteur pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables, peut être autorisée.

Article 5 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être séparées par une distance minimale de 4 mètres.

Article 6 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La moyenne des hauteurs d'une opération ne pourra excéder 3 niveaux y compris les combles.

Toutefois la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra dépasser 9 mètres au faîtage avec un maximum de 6 mètres de hauteur à l'égout de toit.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions destinées à un service public ou à un équipement public, en outre la hauteur de ces constructions n'est pas prise en compte dans la moyenne des hauteurs d'une opération.

Article 7 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

1. Bâtiments à usage d'habitation

a. constructions individuelles sur lots libres

Il est exigé au minimum 3 places de stationnement aménagées sur le terrain, dont 2 pouvant être assurées par l'aire non close dite « stationnement du midi » et citée à l'article 1.5 du présent CPAP.

b. ilots recevant des constructions en maisons groupées

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement aménagées sur l'emprise foncière de l'opération, dont une est à situer au droit de l'entrée de l'habitation au titre du « stationnement de midi ».

2. Bâtiments à usage commercial ou de services

Il est exigé une place de stationnement pour 50m² d'emprise au sol.

3. Equipements sportifs et culturels ou associatifs

Il est exigé une place de stationnement pour 50m² d'emprise au sol.

Dans le cas où plusieurs bâtiments seraient sur le même site, les parkings pourront être communs, soit 1 place de stationnement pour 100m².

Article 8 : LES CLÔTURES

1. Constructions individuelles en lots libres

Les clôtures en façade sur un espace public constitué d'une voirie de desserte ont une hauteur totale de 1.50m maximum et sont composées :

D'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1.50m, plantée à 0.50m en recul de l'alignement sur la parcelle privative, pouvant être doublée d'un mur bahut implanté à 1m en recul de la limite de propriété, avec un grillage à panneaux rigides d'une hauteur maximum de 1.50m, y compris une plaque béton d'une hauteur maximum de 0.25m (possibilité ou non).

Les clôtures en arrière de lot, donnant sur un espace public constitué d'un espace vert paysager ont une hauteur totale de 1.50m maximum et sont composées :

- soit d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1.50m, plantée à 0.50m en recul de l'alignement sur la parcelle privative, pouvant être doublée :

* d'un grillage à panneaux rigides de 1.50m de hauteur maximum y compris une plaque béton d'une hauteur maximum de 0.25m (possibilité ou non), implanté à 1m en recul par rapport à l'alignement.

Dans tous les cas, les portails ou portillons seront en métal ou aluminium. PVC ou aspect PVC ne sera pas autorisé.

En limite séparative, les clôtures auront une hauteur maximale de 1.80m, y compris une plaque béton d'une hauteur maximum de 0.25m : la hauteur maximale de la clôture en limite séparative le long de la place de midi passera ensuite à 1.50m de façon à être en harmonie avec la hauteur de la clôture sur rue. Les clôtures constituées de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués, ainsi que les claustras bois sont interdites.

Cas particuliers :

***Lots dont le fond de parcelle donne sur le parc de Synergie Val de Loire**

Les clôtures situées en fond de lot en limite avec le Parc Synergie Val de Loire, auront une hauteur maximum de 1.80 m et seront composées d'un grillage à panneaux rigides et d'une plaque de béton d'une hauteur maximum de 0.25m et pourront être doublées d'une haie et/ou plantes grimpantes.

*** Lots dont le fond de parcelle donne sur l'axe principal - Mail des 03 roses**

Les clôtures situées en fond de lot en limite avec l'espace public composant l'axe principal de desserte de la ZAC seront constituées obligatoirement de murs pleins enduits finition grattée de couleur ton pierre ou sable, d'une hauteur maximale de 1.50m.

***Lots de la rue des Raisins Doux dont le fond de parcelle donne sur la route de la Bonnerie**

Les clôtures situées en fond de lot en limite avec la route de la Bonnerie, auront une hauteur maximum de 1.80m et seront composées d'un grillage à panneaux rigides et d'une plaque de béton d'une hauteur maximum de 0.25m et pourront être doublées d'une haie et/ou plantes grimpantes.

2. Ilots recevant des constructions en maisons groupées ou en immeubles collectifs

Les clôtures en façade sur un espace public constitué d'une voirie de desserte ont une hauteur totale de 1.50m maximum et sont composées :

D'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1.50m, plantée à 0.50m en recul de l'alignement sur la parcelle privative, pouvant être doublée :

- soit d'un mur bahut implanté à 1m en recul de la limite de propriété, avec muret de 0.40m en matériau enduit finition grattée de couleur ton pierre ou sable, et grille métallique de 1.10m maximum (l'aspect PVC ou bois ne sera pas autorisé),

- soit d'un mur plein enduit, limité à 1.50m de hauteur, avec portails en bois de préférence ou d'aspect métal ou PVC.

Les clôtures en arrière de lot, donnant sur un espace public constitué d'un espace vert paysager ont une hauteur totale de 1.50m maximum et sont composées :

- soit d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1.50m, plantée à 0.50m en recul de l'alignement sur la parcelle privative, pouvant être doublée :

* d'un grillage à panneaux rigides de 1.50m de hauteur maximum y compris une plaque béton d'une hauteur maximum de 0.25m (possibilité ou non), implanté à 1m en recul par rapport à l'alignement.

Dans tous les cas, les portails ou portillons seront en métal ou aluminium. PVC ou aspect PVC ne sera pas autorisé.

En limite séparative, les clôtures auront une hauteur maximale de 1.80m. Les clôtures constituées de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués, ainsi que les claustras bois sont interdites.

Pour toutes les clôtures, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (ex : parpaings...).

II. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Article 1 : BATIMENTS A USAGE D'HABITATION

D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les types d'architecture représentative d'une autre région (chalet savoyard, mas provençal...) et autre pastiches (colonnades...) ne sont pas autorisés.

1. Aspect général de la construction

Les constructions seront :

- soit d'aspect traditionnel : murs enduits couleur de ton pierre ou sable et toiture en tuile de teinte terre cuite avec pente de l'ordre de 30° minimum,
- soit d'aspect contemporain sous réserve de présenter un apport architectural significatif
- soit d'aspect contemporain pour la mise en œuvre de techniques du bâtiment spécifiques au développement durable (économie d'eau, d'énergie, bio climatisme, toitures plates ou végétalisées...)

De plus, sont autorisées les toitures plates sur les extensions des constructions existantes, à condition que cette extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction existante. Les matériaux de couverture de ces toitures pourront être différents de ceux cités précédemment.

2. Constructions en bois

Le bois devra toujours être peint ou lasuré ; il ne devra pas être verni ; l'aspect « chalet » n'est pas autorisé.

3. Couverture

Dans le cas de création de lucarnes, leur nombre et forme seront proportionnés avec le volume projeté.

Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques: en toiture, ils seront intégrés au nu de la tuile ; ils ne devront pas excéder 60 % de la surface.

3. Locaux de service

Les locaux techniques (ventilation, gaines diverses, ...) et les locaux poubelles devront être intégrés dans la volumétrie de la construction.

4. Coffrets techniques



Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront encastrés dans des murets d'aspect bois présentant un retour pour entreposer les bacs poubelles.

Article 2 : BATIMENTS A USAGE COMMERCIAL OU DE SERVICES

1. Aspect général de la construction

Les constructions seront :

- soit d'aspect traditionnel : murs enduits, suivant un nuancier qui sera établi pour l'ensemble de l'opération, et toiture en tuile plate traditionnelle avec pente de l'ordre de 30° au minimum,
- soit d'aspect contemporain sous réserve de présenter un apport architectural significatif.

Les bardages bois verticaux sont autorisés sur un tiers de la surface de la façade principale et sans limite sur les façades secondaires.

Les façades annexes (accès aux réserves...) seront traitées avec le même soin que la façade principale.

2. Locaux de service

Les locaux techniques (ventilation, gaines diverses...) et les locaux poubelles devront être obligatoirement intégrés dans la volumétrie de l'édifice.

3. Enseignes

Pour les commerces, les enseignes seront limitées :

- à une enseigne frontale intégrée ou en applique sur le commerce
- à une enseigne en drapeau.

Article 3 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Les constructions devront être :

- soit d'aspect traditionnel : murs enduits avec toiture en tuiles plates et éventuellement bardage bois vertical partiel
- soit d'aspect contemporain : dans ce cas, les constructions devront présenter un apport architectural significatif et garantir une pérennité de l'ouvrage (la construction ne pouvant en aucun cas s'apparenter à un édifice en tôle ordinaire de type « hangar de zone d'activités », le caractère « bâtiment public » devant être affirmé).

Les couleurs de bardage (bois ou métal) devront reprendre les teintes préconisées sur le site : gris, gris coloré, brun ocré.

Les locaux techniques (ventilation, gaines diverses...) et les locaux poubelles devront être intégrés dans la volumétrie de l'édifice.

Les inscriptions et enseignes devront être insérées dans la façade ; en aucun cas, elles seront en saillie par rapport au nu de l'acrotère.

III. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

1. PLANTATIONS

Tout projet de construction doit proposer un projet de paysagement respectant les principes fondamentaux qui sont :

- Choix d'essences végétales adaptées à la texture et à la structure du sol en place
- Choix d'essences végétales adaptées au climat de la commune
- Choix d'essences végétales s'harmonisant avec le paysage commun de Meung-sur-Loire.
- Choix d'essences végétales correspondant dans leurs intérêts et leurs besoins en entretien au mode de vie et au temps que le propriétaire peut y consacrer.

Rappel du code civil :

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



Le paysagisme est l'art d'adapter un espace correspondant à la personnalité de l'utilisateur, en conciliant ses besoins et ses attentes, avec les spécificités du terrain et du climat, et avec le temps qu'il peut consacrer à l'entretien du jardin.

Le paysagement de la parcelle développera une bonne symbiose entre le bâti et la végétation. Cette intégration est importante sur la parcelle mais également avec les autres terrains, l'urbanisation et le paysage existant. La volonté de participer à une ambiance cohérente du quartier mais également sur la silhouette du village dans son ensemble rend le paysage harmonieux et convivial.

2. LES HAIES



Cas particulier des haies de conifères :

En raison de leur forte croissance, et du manque d'intégration de ce genre de plantation avec le paysage, les haies ne doivent en aucun cas être composées de conifères comme ceux cités ci-dessous (liste non exhaustive) :

- Thuya plicata 'Arovirens'
- Thuya occidentalis
- Taxus baccata
- Cupressocyparis leylandii
- Chamaecyparis lawsoniana



Exemple de haie/mur sombre en thuya : Absence d'intégration paysagère

Cas particulier des haies monospécifiques :

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 la "sauver".

Néanmoins une haie composée exclusivement de charmilles ou de hêtres s'intégrera bien dans le paysage général.





Tout d'abord les haies ne sont pas obligatoires sauf celle figurant sur le plan de zonage.

Généralement une haie a pour but de matérialiser la limite parcellaire. Or cette démarche ne doit pas être la plus importante quant à son choix d'implantation. En effet une haie sert à protéger des vents dominants, des regards, des animaux domestiques des voisins..., mais avant tout elle compose, elle structure le jardin.

Une haie peut être implantée en recul, dans l'alignement des façades pour dégager l'espace coté rue...

Le rôle principal d'une haie est celui de « barrière », mais elle sert également de gîte et de couvert pour les animaux (insectes, oiseaux...). En composant une haie avec des arbustes aux intérêts multiples (couleur, texture, taille des feuillages persistants ou caducs, coloration automnale, bois de couleurs, floraisons...) l'usager profitera d'un spectacle évolutif au fil des saisons.

Cas particulier des haies persistantes :

Les haies composées exclusivement de plantes au feuillage persistant sont interdites en façades et en limites séparatives. Les végétaux de ce type sont autorisés s'ils sont inclus dans des proportions raisonnables dans des haies composées majoritairement d'arbustes à feuillages caducs.

Linéaires de plantations à réaliser en façade de lot

– type haie fleurie :

Les haies figurant au plan de zonage ne sont pas obligatoires. Si l'acquéreur souhaite en planter, elles doivent être composées d'essences variées suivant la liste des végétaux ci-dessous (liste non exhaustive) :

Arbustes à feuillage caduc :

- | | |
|----------------------------|--|
| 1- Abelia grandiflora | 2- Spiraea thunbergii |
| 3- Abelia Chinensis | 4- Callicarpa bordinierie 'Profusion' |
| 5- Spiraea arguta | 6- Kolkwitzia amabilis |
| 7- Ribes sanguineum | 8- Spiraea biliardii |
| 9- Philadelphus coronarius | 10- Deutzia Lemoinei |
| 11- Cornus alba 'Sibirica' | 12- Spiraea x vanhouttei |
| 13- Amelanchier canadensis | 14- Rosa rugosa var alba |
| 15- Rosa 'Rush' | 16- Rosa 'Agnès' |
| 17- Rosa 'Mutalis' | 18- Rosa 'Belle Poitevine' |
| 19- Rosa 'Canaris Bird' | 20- Rosa 'Ballerina' |

Arbustes à feuillage persistant :

- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| 21- Lonicera nitida | 22- Euonymus japonicus |
| 23- Viburnum tinus | 24- Buxus sempervirens |
| 25- Prunus lusitanica | 26- Ligustrum vulgare |
| 27- Viburnum x 'Pragense' | 28- Viburnum burkwoodii |





Elle sera maintenue à une hauteur de 1,60m en façade.
Afin d'avoir un résultat séduisant dans le temps, la plantation se fera par groupe de 2 à 3 individus. Ainsi les différences de vitesses de croissances ne viendront pas nuire à la qualité de l'expression des espèces retenues.

La plantation se fera suivant un pas régulier compris entre 0,80m et 1,20m afin de garantir la bonne cohésion de l'ensemble.

Linéaires de plantations à réaliser en fonds de lot – type haie champêtre :

Les haies champêtres en fond de lots figurant au plan de zonage sont obligatoires.

Elles doivent être composées d'essences variées de typologie locale qui tiennent compte de la nature des sols et du paysage environnant.

La liste des végétaux ci-dessous n'est pas exhaustive :

- | | |
|-------------------------|-------------------------------|
| 29- Acer campestre | 13- Amelanchier canadensis |
| 24- Buxus sempervirens | 30- Carpinus betulus |
| 31- Cornus mas | 32- Corylus avellana |
| 33- Euonymus europaeus- | 34- Ilex aquifolium |
| 26- Ligustrum vulgare | 35- Prunus padus |
| 36- Rosa canina | 37- Rhamnus alaternus |
| 38- Sambucus nigra | 39- Symphoricarpos chenaultii |
| 40- Syringa vulgaris | 41- Prunus spinosa |
| 42- Viburnum lantana | |

Traitement du pied des haies

Afin de réduire l'entretien du sol au pied de la haie, mais également de conserver une certaine humidité (fraîcheur) il est conseillé de "pailler" la haie. Ce paillage peut être composé de toile synthétique tissées, toile biodégradable, pailles, fougères, paillettes de chanvre ou de lin...

Aujourd'hui bon nombre de matériaux sont à la disposition des jardiniers.

Un autre moyen pour limiter le développement de l'herbe que nous appelons mauvaise consiste en la plantation de plantes vivaces ou annuelles couvre-soi. Ainsi le pied de la haie sera animé par les floraisons ou/et les feuillages de ces plantes.

Sur la tranche opérationnelle n°1 de la ZAC des Tertres, le linéaire de plantation de type haie champêtre devra être réalisé sur les fonds de lots n°59 à 67, représenté au plan réglementaire par des figurés de ronds évidés de couleur verte, sur une largeur de 4 mètres. Ces haies, une fois plantées, seront traitées au même titre que les espaces verts à protéger ou à créer du plan de zonage du PLU. Les mêmes règles s'y appliqueront.



3. ESPACES LIBRES À L'INTERIEUR DES LOTS PRIVATIFS ET ILOTS



Les conifères à grand et moyen développements sont à éviter. La végétation présente à Meung-sur-Loire comporte assez peu d'arbres de ce type. Ils sont généralement assez volumineux et ils ne sont pas en adéquation avec la surface des parcelles de la ZAC.

Les arbres permettent d'apporter de l'ombrage, ils structurent le jardin et ils participent à la bonne intégration des bâtiments dans la silhouette générale du village.

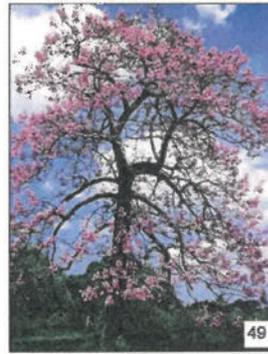
Ils doivent être choisis en fonction des besoins de l'utilisateur mais avant tout pour leurs caractéristiques biologiques en adéquations avec le sol et le climat.

Il conviendra également de les choisir en fonction de leur développement et de leur taille finale.

Les feuillages caducs et les couleurs vertes dans toutes les nuances s'intégreront mieux au paysage. En "jouant" avec des intérêts divers comme la couleur et les caractéristiques des écorces, la floraison et la fructification, les colorations des feuillages au printemps, en été et en automne, le jardin et le paysage du quartier seront en harmonie.

La liste des végétaux ci-dessous n'est pas exhaustive :

- | | |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| 29- Acer campestre | 30- Carpinus betulus |
| 43- Acer pseudoplatanus | 44- Ulmus resista |
| 45- Catalpa speciosa | 46- Elaeagnus angustifolia |
| 47- Koelreuteria paniculata | 48- Liriodendron tulipifera |
| 49- Paulownia tomentosa | 50- Prunus sargentii |
| 51- Pyrus calleryana | 52- Quercus pedunculata |
| 53- Sophora japonica | 54- Sorbus aria |
| 55- Fraxinus excelsior | 56- Betula utilis 'Jacquemontii' |
| 57- Gleditsia triacanthos 'Inermis' | |
| 58- Zelkova serrata | |



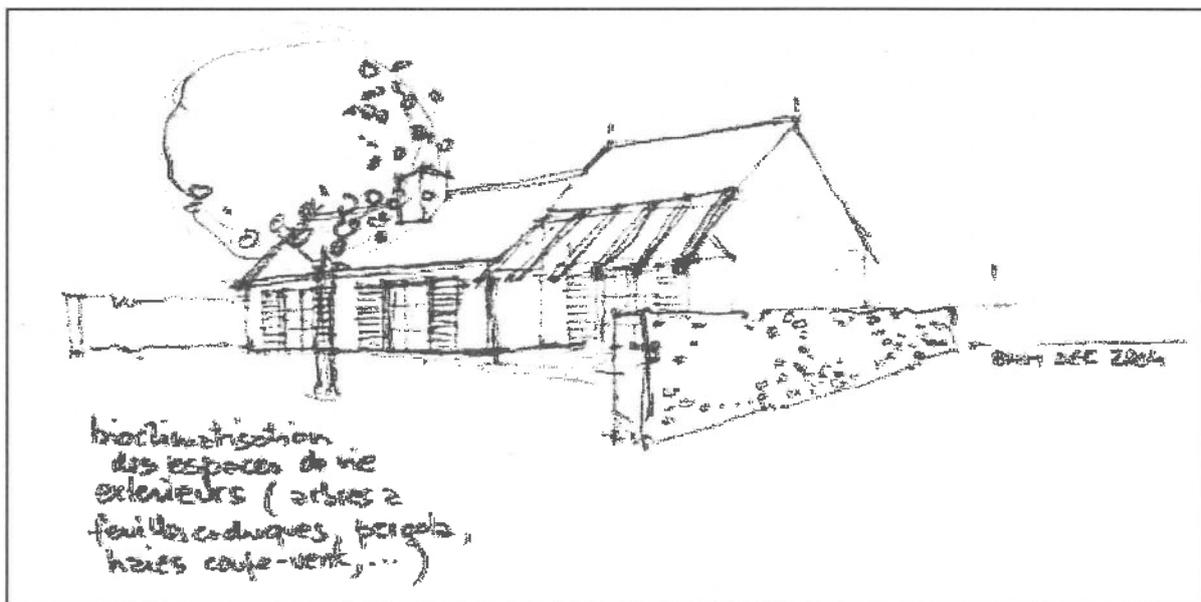
IV. PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

La conception du projet veillera également à prendre en compte les critères de réflexion suivants.

Article 1 : IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION

L'implantation bioclimatique des habitations... "le bon sens traditionnel" et la **maîtrise des emprises au sol**

- * Privilégier les lieux de vie au sud, en évitant les ouvertures des pièces principales exposées aux intempéries (vents dominants, pluies et précipitations,..).
- * Orienter les plus grandes façades vitrées se fera du sud-ouest au sud-est.
- * Prévoir l'utilisation de casquettes brise-soleil, de rebord, plantation d'arbres de faible hauteur à feuillage caduque pour éviter les surchauffes et l'éblouissement.
- * Choisir l'implantation de la construction sur la parcelle de façon à orienter le jardin au sud (construction en recul, en pignon, à l'alignement) : utiliser toutes les solutions possibles afin de privilégier l'ensoleillement des espaces de vie extérieurs.
- * Créer des espaces extérieurs différenciés et personnalisés suivant l'ensoleillement : utiliser un accompagnement végétal ou minéral réfléchi qui pourra conférer à chacun de ces espaces une qualité et une atmosphère plus ou moins intimiste.
- * Dans les terrains de faibles dimensions, minimiser les emprises destinées à l'automobile. C'est pourquoi l'emplacement du stationnement de midi imposé à l'article 1 des prescriptions urbaines est diminué de moitié pour les maisons groupées.



Article 2 : ACCOMPAGNEMENT PAYSAGER

Tout projet de construction doit comporter un projet de paysagement conçu :

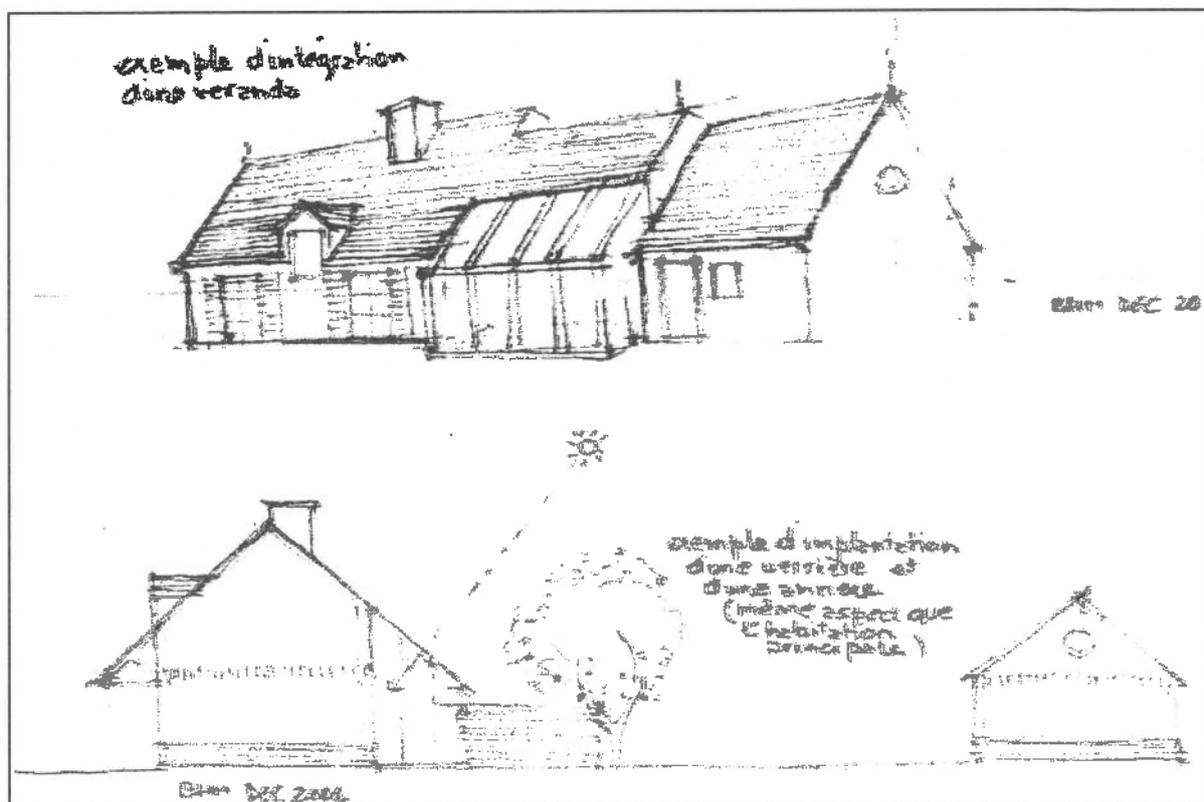
- * dans un souci de veiller à une bonne intégration paysagère du site considéré.
- * dans une volonté de participer à une image cohérente du quartier, et au-delà du village, de répondre aux fonctions extérieures des habitants : jardinage, farniente, convivialité, réception, jeux des enfants, espaces des animaux domestiques,...

Les surfaces libres de toute construction ou d'aires de stationnement, doivent être traitées en espaces verts d'agrément et ne peuvent être utilisées pour des dépôts même à titre provisoire.

L'accompagnement paysager se fera selon les prescriptions énoncées au paragraphe précédent « III. Prescriptions paysagères ».

Article 3 : LES ANNEXES

Les annexes font partie intégrante de l'architecture traditionnelle et répondent surtout à des demandes légitimes des ACQUÉREURS : abri voitures, véranda, abri bois, stockage matériel de jardinage, abri sèche-linge, serres, maisons des enfants,...



Souvent non prévues au départ de la construction, elles apparaissent progressivement suivant les besoins. Leurs implantations et leurs volumes peuvent alors être anticipés à la conception (2e ou 3e garage, loggias, galeries, jardin d'hiver, volume ouvert ou fermé, ...) et participer à une composition en accompagnement de clôtures ou d'écran bois, ou végétal en forme de "clos" (avec retour en L, en U,...) permettant une préservation de l'intimité, ou aidant à protéger les terrasses extérieures des vents ou pluies dominantes).

L'architecture de ces annexes sera généralement de même nature que l'habitation principale, tant en matériaux de façades ou de couverture, que de percements,..

En aucun cas les annexes construites en métal, tôles ou autres procédés de synthèse ne seront acceptées, tout comme toute auto-construction en matériaux de récupération, grillages et autres éléments rouillés et délabrés.

Article 4 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les matériaux de parement des constructions devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

L'emploi de matériaux telle la vêtue, aspect pierre, brique ou bois sera recherché, avec intégration si possible d'un isolant extérieur.

L'emploi d'enduit hydraulique est bien entendu autorisé, mais avec la nécessité d'appréhender le vieillissement (salissures, poussières, ruissellement, araignées...).

Les matériaux de type « éco durales » seront recherchés pour les menuiseries extérieures (bois, alu thermo laqué...) ; dans ce cadre, les produits en matériaux de synthèse seront déconseillés (PVC).

Des couleurs vives pourront être appliquées ponctuellement sur les volets, menuiseries, garde corps et autres rambardes.

Les installations de vérandas et pergolas sont autorisées pour favoriser la bio climatisation des appartements.