

SOMMAIRE

1 - OBJECTIFS ET FONCTIONNEMENT DU CPAUPE	p. 05
2 - PRÉSENTATION DU PARC DES MÉZIÈRES	
3 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS ET ANNEXES	p. 12
- Implantation des constructions sur la parcelle / polygones / zones non constructibles..	Complétées par la délibération du 14/10/2024
- Volumétrie des constructions / annexes, garage... / hauteurs / gestion des mitoyennetés	p. 16
- Aspect extérieur des constructions :	
- Toiture / Type de pente / Matériaux autorisés	p. 18
- Façades et menuiseries / Nuancier / Matériaux autorisés	p. 20
4 - PRESCRIPTIONS SUR L'AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR DES LOTS	
- Les clôtures : - généralités	p. 25
- haies	p. 26
- mur plein	p. 27
- frontage	p. 28
- Stationnement / Places de midi / Portail / Matériaux	p. 29
- Intégration des coffrets techniques et boîtes aux lettres	p. 30
- Portillons	p. 31
- Les plantations / Palettes végétales	p. 32

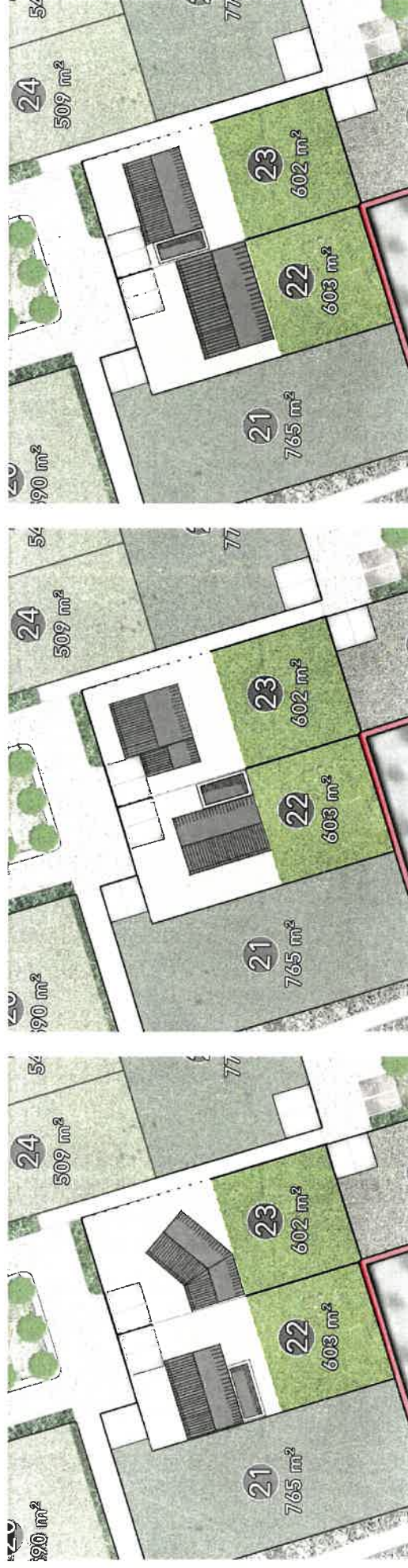
ANNEXE :
Délibération 2024-78 du 14/10/2024 portant sur la Modification n°1 du Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères des tranches 1 et 2 de la ZAC des Mézières p.40

Implantation des constructions sur les terrains

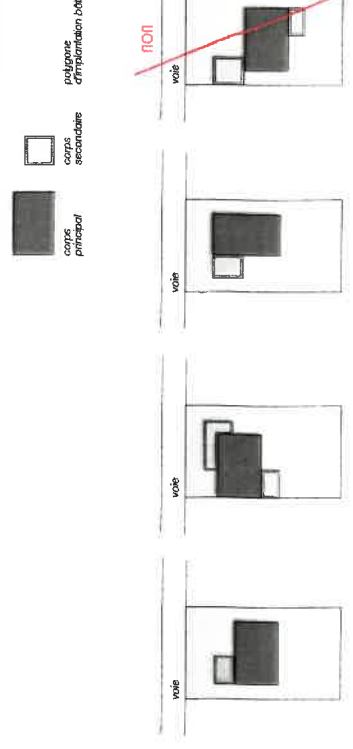
Polygone d'implantation bâtie

L'ensemble des constructions (corps principal et annexes) doit être implanté à l'intérieur du polygone d'implantation figurant au plan réglementaire

Voir en annexe la modification du 14/10/2024 sur l'implantation des pergolas et des abris de jardin



Le polygone d'implantation bâti est un outil souple laissant plus de liberté aux acquéreurs pour implanter leur construction, comme le montre les schémas ci-dessus.





**CONSEIL MUNICIPAL DE VILLEBAROU
DU 14 OCTOBRE 2024**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Nombre de conseillers en exercice : 17

Le 14 octobre 2024, à compter de 18 h 30, le conseil municipal, sur convocation adressée par le maire le 10 octobre 2024, conformément à l'article L. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni dans la salle du Conseil Municipal.

Monsieur Philippe Masson, Maire, préside la séance.

Présents : MASSON Philippe, BIGOT Thierry, BUCCELLI Laurence, CREUZET Mario, LE PALABE Katia, BARRÉ Philippe, RICTER Violette, BUREAU Marc, VESIN Martine, MESRINE Christine, PINTO DOS SANTOS Fatima, ÉPIAIS Christine, JEANNEAU Patricia, PAJOT Nadia, PIGNON Bruno, CARDET Marcel

Excusés : POIRRIER Dominique

Pouvoirs : POIRRIER Dominique à MESRINE Christine

Secrétaire de séance : PIGNON Bruno

*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*

DL-2024-78 : URBANISME – ZAC des Mézières/Modification n° 1 du Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères portant sur les tranches 1 et 2 de la ZAC

Accusé de réception en préfecture
041-214102766-20241014-DL-2024-78-DE
Date de télétransmission : 21/10/2024
Date de réception préfecture : 21/10/2024

Rapporteur : Mme Laurence BUCCELLI

DL-2024-78 : URBANISME – ZAC des Mézières/Modification n° 1 du Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères portant sur les tranches 1 et 2 de la ZAC

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article L.311-6,
Vu la délibération n° DL-9/31 du 27 avril 2009 par laquelle le Conseil municipal a prononcé la création de la Zone d'Aménagement Concerté du Parc des Mézières,
Vu la délibération n° DL-2011-51 du 30 mai 2011 par laquelle le Conseil municipal a approuvé la modification du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté du Parc des Mézières,
Vu la délibération n° DL-2013-85 du 16 septembre 2013 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation ainsi que le programme des équipements publics de la ZAC du Parc des Mézières,
Vu la délibération n° DL-2017-1 du 18 janvier 2017 par laquelle le Conseil municipal a confirmé la nécessité de procéder à l'ajustement du projet de ZAC par le biais d'une procédure de modification,
Vu la délibération n° DL-2017-96 du 11 septembre 2017 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société Nexity Foncier Conseil en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la Zone d'Aménagement Concerté du Parc des Mézières,
Vu la délibération n° DL-2019-11 du 4 mars 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé la modification n° 2 du dossier de création de la ZAC du Parc des Mézières,
Vu les délibérations n° DL-2019-12 et n° DL-2019-13 du 4 mars 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé la modification du programme des équipements publics à réaliser dans la ZAC du Parc des Mézières ainsi que la modification du dossier de réalisation de la ZAC,
Vu la délibération n° DL-2019-15 du 4 mars 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Cahier des Charges de Cession de Terrain et son annexe, le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères, portant sur la Tranche 1 de la ZAC du Parc des Mézières,
Vu la délibération n° DL 2021-66 du 20 septembre 2021 approuvant le Cahier des Charges de Cession de Terrains et son annexe, le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères, portant sur la tranche 2 de la ZAC du Parc des Mézières,
Vu la proposition de modification n° 1 du cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales relatif aux tranches 1 et 2 de la ZAC du Parc des Mézières,

À titre préliminaire, les éléments de contexte suivants sont rappelés aux membres du Conseil :

- > Le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales (CPAPE) de la ZAC du Parc des Mézières est un document particulier qui vient compléter les dispositions en vigueur du PLU à l'intérieur du périmètre de l'opération d'aménagement : il permet ainsi de préciser les règles d'urbanisme à l'échelle de chaque lot commercialisé dans la ZAC (conditions d'implantation et aspect extérieur des futures constructions, conditions d'édification des clôtures, accès, modalités de stationnement, etc.).

Le CPAPE est un document annexé au Cahier des Charges de Cession de Terrains.

- > Le Cahier des Charges de Cession de Terrains et ses annexes (CPAPE et fiches de lots) relatifs à la tranche 1 de la ZAC ont été approuvés par le Conseil municipal en mars 2019.
- > En septembre 2021, le Conseil municipal a approuvé le Cahier des Charges de Cession de Terrains et ses annexes, dont le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales, relatifs à la tranche 2 de la ZAC.

Compte tenu des retours des projets des particuliers sur les tranches 1 et 2, il est envisagé d'apporter au CPAPE des modifications sur les règles relatives aux pergolas et aux abris de jardin, comme suit :

1/ Les abris de jardin :

Les abris de jardin de moins de 5 m² sont acceptés en dehors du polygone d'implantation et uniquement en fond de parcelle. Exception des espaces donnant directement sur la voie publique. Les abris seront cachés par la plantation de végétaux.

Accusé de réception en préfecture
M4-214-02768-20241014512024-78-DE
Date de télétransmission : 21/10/2024
Date de réception préfecture : 21/10/2024

2/ Les pergolas :

Les pergolas de moins de 20 m² sont autorisées en dehors du polygone d'implantation à condition d'être accolées à la maison et parallèlement à la façade. Aucune possibilité de faire évoluer ce type de structure en fermant par des panneaux fixes (pas de serre, pas de véranda...).

Compte tenu de l'exposé qui précède,

Considérant qu'il est nécessaire d'adapter, dans le CPAPE, certaines règles sur les possibilités d'édifier au regard des retours des projets des particuliers des tranches 1 et 2 de la ZAC ;

Considérant que ces modifications sont mineures et qu'elles ne remettent pas en cause les principes d'aménagement définis dans le cadre de la ZAC ;

Considérant que ces modifications seront opposables aux demandes d'autorisation à l'expiration du délai d'affichage d'un mois prévu par le premier alinéa de l'article D.311-11-1 du Code de l'urbanisme ;

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver la modification n° 1 du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE) relatif aux tranches 1 et 2 de la ZAC du Parc des Mézières.

Il est proposé également que le contenu du CPAPE des tranches 1 et 2 soit consultable sur le site internet communal ainsi qu'en mairie, sur demande, aux horaires d'ouverture habituels.

Après cet exposé,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- Approuve la modification n° 1 du Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères portant sur les tranches 1 et 2 de la ZAC du Parc des Mézières, et les mettre en annexe au CPAPE ;
- Valide la mise à disposition du public du contenu du Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères portant sur lesdites tranches de la ZAC, issu de la modification n° 1, sur le site internet de la Commune et en mairie ;
- Autorise le Maire ou son représentant à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

** Conformément aux dispositions des articles L.311-6, D.311-11-1 et D.311-11-2 du Code de l'urbanisme, mention de la présente approbation du cahier des charges, ainsi que du lieu où ce dernier peut être consulté, est affichée pendant un mois en mairie.*

DÉLIBÉRATION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Pour extrait conforme, à Villebarou les jours, mois et ans susdits,

Transmise en Préfecture le
Publiée ou notifiée le

21 OCT. 2024

Le/la secrétaire de séance,

Bruno PIGNON

Le Maire



Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans, sis 28 rue de la Bretonnerie à Orléans, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, de sa notification et de sa transmission aux services de l'Etat. Le tribunal administratif peut être saisi par le site internet « Télérecours citoyens » à l'adresse <https://www.telerecours.fr/>

Accusé de réception en préfecture
041-214102766-20241014-DL-2024-78-DE
Date de télétransmission : 21/10/2024
Date de réception préfecture : 21/10/2024