

COMMUNE DE LA GUERINIÈRE

ZAC DES FRANCS

TRANCHE 2

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

ANNEXE 4

PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES D'URBANISME

- I - Règlement complémentaire d'urbanisme**
- II - PPlan d'Aménagement**

I - REGLEMENT COMPLEMENTAIRE D'URBANISME

- Article 1.1 - Objet du règlement
- Article 1.2 - Division du terrain
- Article 1.3 - Adaptation
- Article ZC1 - Type d'occupation ou d'utilisation du sol autorisé
- Article ZC2 - Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit
- Article ZC3 - Accès et voirie
- Article ZC4 - Desserte pour les réseaux
- Article ZC5 - Forme et caractéristiques des lots
- Article ZC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies & emprises publiques
- Article ZC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article ZC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article ZC9 - Emprise au sol
- Article ZC10 - Hauteur des construction et cotes d'implantation
- Article ZC11 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures
- Article ZC12 - Stationnement
- Article ZC13 - Plantations et espaces verts
- Article ZC14 - Possibilité maximale d'occupation du sol
- Article ZC15 - Dépassement

ARTICLE 1.1 - OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique aux espaces privatifs, il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement d'habitation situé sur la Commune de LA GUERINIERE, dans le secteur ZC de la ZAC des Francs. Ces règles de constructions imposées aux constructeurs pendant la durée de la réalisation de la zone viennent en complément du plan d'aménagement de zone. Pour une meilleure compréhension de ces dispositions, en parallèle du PAZ approuvé.

* celles-ci sont indiquées sur la page de droite du présent document,
Cadastre section AE

Sous les numéros : 54-56-57-58-596-597-1731.

tel que le périmètre en est défini sur le plan et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

La superficie totale ~~du lotissement~~ est de : 10 464 m².
de l'extension (ou tranche 2)

ARTICLE 1.2 - DIVISION DU TERRAIN

de l'extension (ou tranche 2)
Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante :

- espaces communs :
 - . voirie et espaces plantés 4 019 m²
- terrains privatifs :
 - . superficie totale des lots 6 445 m²
 - de l'extension (ou tranche 2)
- superficie totale ~~du lotissement~~ 10 464 m²

ARTICLE 1.3 - ADAPTATIONS

Des adaptations de détail à l'application des prescriptions complémentaires d'urbanisme pourront être autorisées sans que ces adaptations puissent nuire à l'utilisation des lots voisins déjà vendus. Elles devront néanmoins, rester conformes aux dispositions du plan d'aménagement de zone.

Dispositions applicables au secteur ZC

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZC1 - Occupations et utilisations des sols autorisés ou soumises à des conditions spéciales

Sont autorisés :

1.1 Les constructions à usage d'habitation et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat.

1.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, ainsi que l'extension des activités existantes, à condition :

- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...)

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que les installations soient en elles-mêmes peu nuisantes, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence de tels établissements dans la zone, soient prises.

- que les nécessités de leur fonctionnement (lors de leur ouverture comme à terme), soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Il est bien entendu que le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés. Elles permettent l'implantation d'industries propres en milieu urbain.

ARTICLE ZC2 - Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation et les établissements dangereux, insalubres ou incommodes soumis à autorisation, sous réserve des dispositions de l'article ZC1.

- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et tous biens de consommation inutilisables.

- L'ouverture de toute carrière et gravière.

Dispositions applicables au secteur ZC

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZC1 - Occupations et utilisations des sols autorisés ou soumises à des conditions spéciales

* Sont autorisés^e :

1.1 Les constructions à usage d'habitation et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat.

1.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, ainsi que l'extension des activités existantes, à condition :

- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...)

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que les installations soient en elles-mêmes peu nuisantes, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence de tels établissements dans la zone, soient prises.

- que les nécessités de leur fonctionnement (lors de leur ouverture comme à terme), soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

x - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Il est bien entendu que le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés. Elles permettent l'implantation d'industries propres en milieu urbain.

ARTICLE ZC2 - Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation et les établissements dangereux, insalubres ou incommodes soumis à autorisation, sous réserve des dispositions de l'article ZC1.

- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et tous biens de consommation inutilisables.

- L'ouverture de toute carrière et gravière.

Dans le cas d'une activité professionnelle à domicile, l'aménagement d'un local à usage professionnel pourra être autorisé par le Maire de la commune, à condition que :

- la superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction qui doit rester l'habitation. En tout état de cause, cette superficie devra être inférieure ou égale à 100 m² hors-oeuvre brute.
- le volume contenant le local professionnel fasse corps avec la construction principale.
- la superficie nécessaire au stationnement soit prévue sur la parcelle.

- les constructions à usage de poulailler, clapier, de chenil, d'étable, de porcherie, ainsi que toutes constructions de caractère précaire, réalisées en matériaux disparates ne pouvant s'intégrer parfaitement à l'environnement.
- les campings et villages de toile.
- la pratique du camping et le stationnement des caravanes et auto-caravanes qu'elle qu'en soit la durée.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZC3 - Accès et voirie

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.

3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement ; les voies d'accès devront donc avoir au moins 4 mètres de largeur de chaussée, ne comporter ni virage inférieur à 11 mètres de rayon, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur et permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 8 mètres d'une façade de la construction.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.2 Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité. Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères), de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

3.2.1 Les voies privées devront avoir une largeur comprise entre 4 et 8 mètres; conjointement, le maire et les services compétents fixeront la largeur nécessaire.

3.2.2 Les voies publiques devront avoir une largeur comprise entre 6 et 8 mètres.

3.2.3 Les voies piétonnes n'ont pas de largeur nominative, mais ne pourront avoir une emprise inférieure à 2 mètres.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZC3 - Accès et voirie

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.

3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement ; les voies d'accès devront donc avoir au moins 4 mètres de largeur de chaussée, ne comporter ni virage inférieur à 11 mètres de rayon, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur et permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 8 mètres d'une façade de la construction.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.2 Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité. Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères), de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

3.2.1 Les voies privées devront avoir une largeur comprise entre 4 et 8 mètres; conjointement, le maire et les services compétents fixeront la largeur nécessaire.

3.2.2 Les voies publiques devront avoir une largeur comprise entre 6 et 8 mètres.

3.2.3 Les voies piétonnes n'ont pas de largeur nominative, mais ne pourront avoir une emprise inférieure à 2 mètres.

PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES D'URBANISME

L'accès au lotissement se fera à partir de la Rue de la Motte dans le cadre de la deuxième tranche de travaux et raccordé à la voirie existante de la 1ère Tranche.

Toutes les parcelles sont desservies par la voie intérieure, en prolongement de la Rue du Pas de Saint Nicolas.

L'ensemble de la voirie est porté sur les documents graphiques qui délimitent l'espace collectif. Elle aura les emprises fixées à ces documents.

Chaque propriétaire est tenu d'établir les seuils à l'alignement de la voie publique à un niveau supérieur à la bordure du trottoir ou de la chaussée et correspondant à une pente de 3%.

ARTICLE ZC4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

4.2.1 Eaux usées

Raccordement au réseau.

4.2.2 Eaux pluviales

Raccordement au réseau.

4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques ou de télédistribution devront être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans le cas de lotissement et d'opération groupée, les réseaux seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE ZC5 - Caractéristiques des terrains

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable ou à une convention de cour commune passée par acte authentique.

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles dont la surface sera supérieure ou égale à 300 m², et dont la largeur de façade sera supérieure ou égale à 10 mètres.

ARTICLE ZC6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

6.1 Règle générale

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ou privée, la distance comptée horizontalement de tout point de l'ensemble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. En cas de construction en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

ARTICLE ZC4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

4.2.1 Eaux usées

Raccordement au réseau.

4.2.2 Eaux pluviales

Raccordement au réseau.

4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques ou de télédistribution devront être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans le cas de lotissement et d'opération groupée, les réseaux seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE ZC5 - Caractéristiques des terrains

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable ou à une convention de cour commune passée par acte authentique.

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles dont la surface sera supérieure ou égale à 300 m², et dont la largeur de façade sera supérieure ou égale à 10 mètres.

ARTICLE ZC6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

6.1 Règle générale

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ou privée, la distance comptée horizontalement de tout point de l'ensemble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. En cas de construction en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES D'URBANISME

La forme des différents lots composant le lotissement devra être conforme aux documents graphiques approuvés.

Les lots numérotés de 78 à 93 sont destinés à recevoir les constructions autorisées à l'article 2.1 du présent règlement.

Les lots numérotés 91 et 93 pourront être subdivisés en 2 parcelles.

Le lot numéroté 94 pourra être subdivisé pour rattachement aux propriétés riveraines. (*subdivisé en 3 parcelles*)

Les lots numérotés de 95 à 97 sont destinés à l'aménagement d'un espace vert.

Le lot numéroté 98 est destiné à la voirie.

La réunion de deux lots pour l'édification d'une seule construction est autorisée à condition de respecter les zones non aedificandi de plan de masse, abstraction faite de la limite séparative des deux lots considérés.

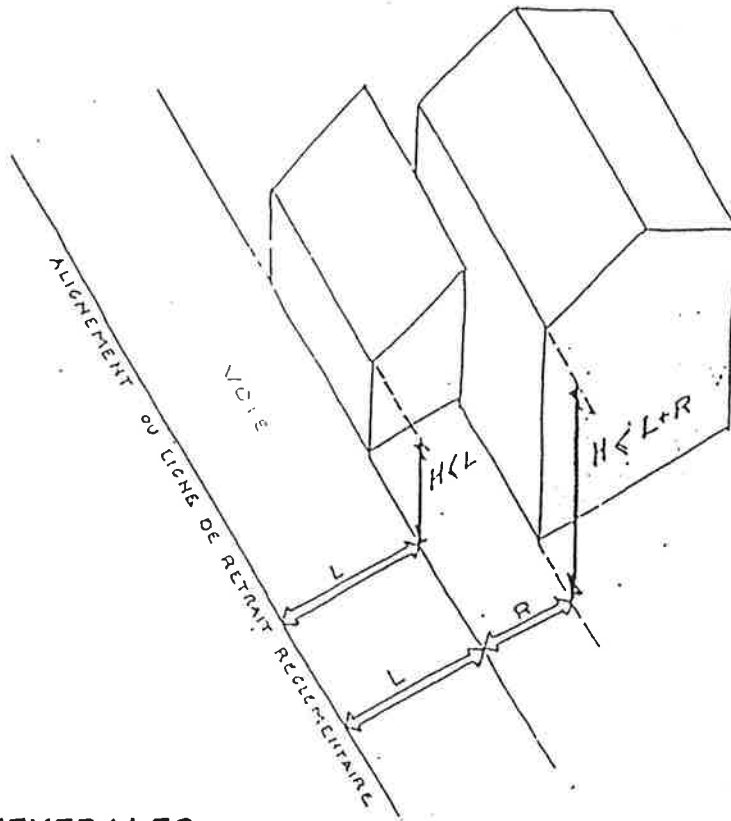
L'acquéreur de plusieurs lots désirant réaliser un ensemble d'habitations groupées devra obligatoirement respecter les règles d'implantation prévues au présent règlement sur les limites séparatives à chaque extrémité de l'ilot acquis.

Toutefois, à l'intérieur de l'ilot, ces règles pourront être différentes tout en respectant les dispositions du plan d'aménagement de zone. Dans ce cas, un nouveau plan de composition devra être autorisé par le Maire dans le cadre d'un permis de construire unique faisant apparaître, soit une copropriété du sol soit un redécoupage.

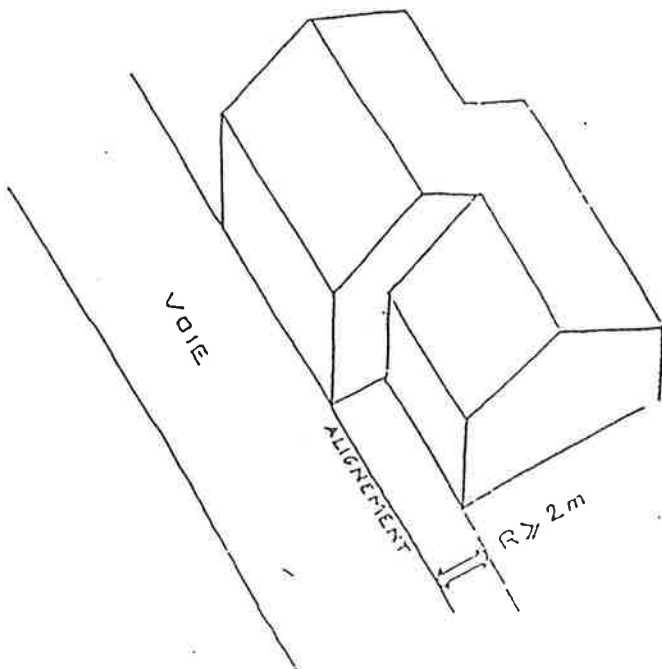
- la partie la plus avancée de la façade de la construction devra obligatoirement être implantée à l'intérieur de la zone d'ancrage définie au plan de masse. Un linéaire de murs de façades parallèles à la rue d'un minimum de 7.00 m est imposé dans cette bande. Côté rue les pignons ne pourront représenter plus de 40% de la façade considérée.

- Les constructions devront respecter les zones non aedificandi définies au plan d'aménagement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

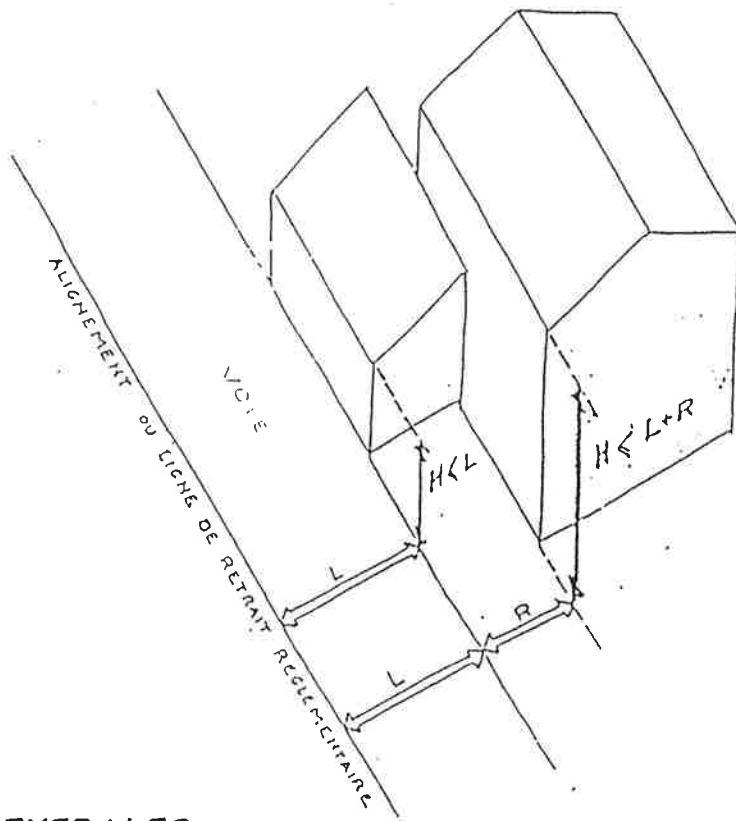


REGLES GENERALES

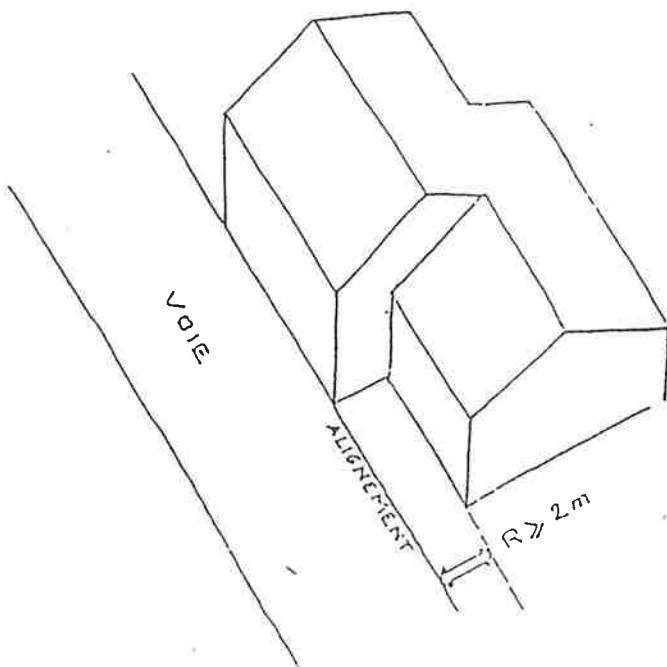


ZONE ZC

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**



REGLES GENERALES



ZONE ZC

Les constructions doivent être édifiées partiellement à l'alignement, ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement pour favoriser la création d'un paysage urbain.

Dans les carrefours (à l'angle de deux voies), le retrait minimal est de 5 mètres.

6.2 Prescriptions particulières

L'implantation des constructions devra respecter la zone non aedificandi de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie départementale n° 38 située au Nord de la ZAC et conformément au P.A.Z.

ARTICLE ZC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être édifiées :

7.1 En respectant un retrait par rapport aux limites séparatives :

Par rapport aux limites séparatives telle^s que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 Ou en limites séparatives

S'il s'agit d'un mur pignon d'une largeur, sur la limite, inférieure à 9 mètres et dont la hauteur n'excède pas 6 mètres au faîtage.

Pour les appentis, la hauteur autorisée mesurée au droit de la limite est fixée à 3,50 mètres au faîtage et à 2,80 mètres à l'égoût.

7.3 Toutefois, des implantations différentes pourront être admises.

- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique

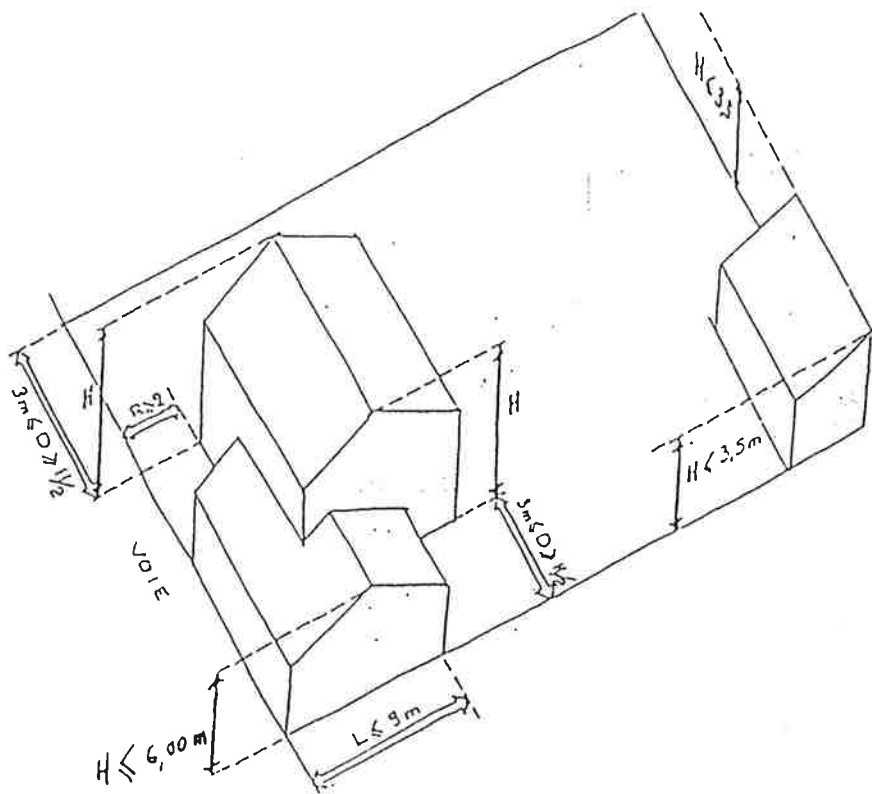
- dans les lotissements et groupes d'habitations

- dans les îlots bâtis pour tenir compte de l'habitat environnant, à condition de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant au moment de la réalisation.

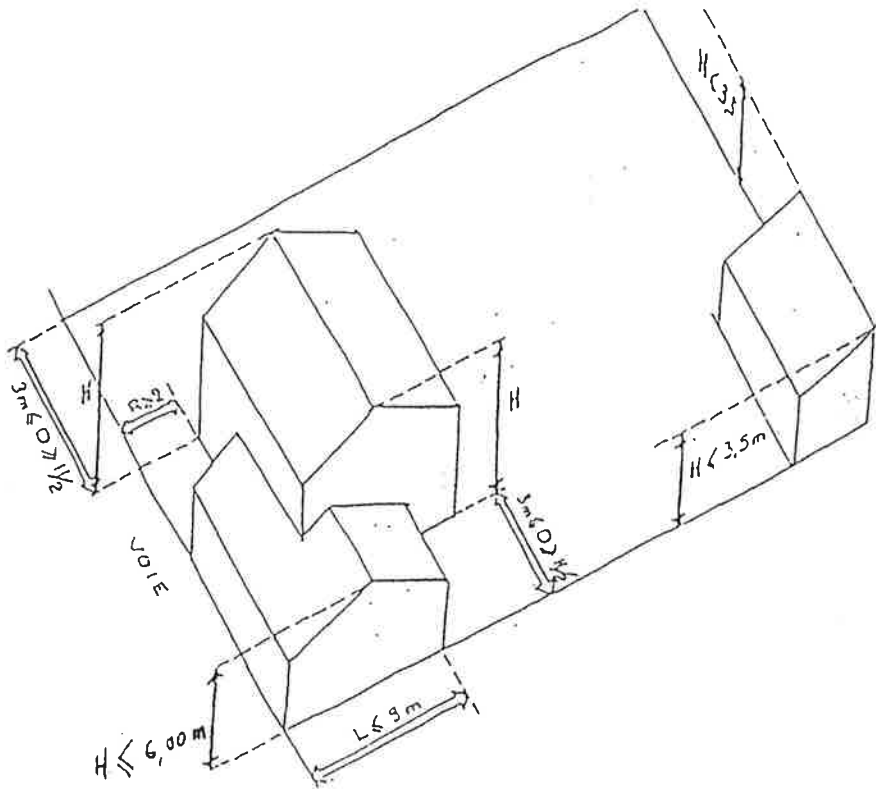
- dans les îlots non bâtis, pour tenir compte de l'ensoleillement.

La partie la plus avancée d'un mur pignon en limite séparative devra obligatoirement être implantée à l'intérieur de la zone d'ancrage définie au plan d'aménagement.

Pour le calcul de la hauteur de la construction, la cote ± 0.00 de référence correspond au niveau le plus élevé de la chaussée située au droit du lot intéressé (cft schéma en annexe).



**IMPLANTATION PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**



**IMPLANTATION PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

ARTICLE ZC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

- cette distance peut être réduite à 2 mètres pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.

- cette distance est portée à 4 mètres si les constructions sont disposées de manière à créer, en arrière, une partie de terrain susceptible de recevoir une construction.

ARTICLE ZC9 - Emprise au sol

L'emprise au sol est fixée à 40% des parcelles considérées

ARTICLE ZC10 - Hauteur des constructions

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées mesurées à l'égoût des toitures, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.1 Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions, mesurée du niveau du sol naturel à l'égoût des toitures, et le nombre d'étages sont indiqués sur les plans.

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 mètres d'une voie et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de l'axe de la voie au droit de la façade.

La hauteur des bâtiments annexes tels que garages, buanderies etc... ne peut excéder 3,50 mètres à l'égoût des toitures.

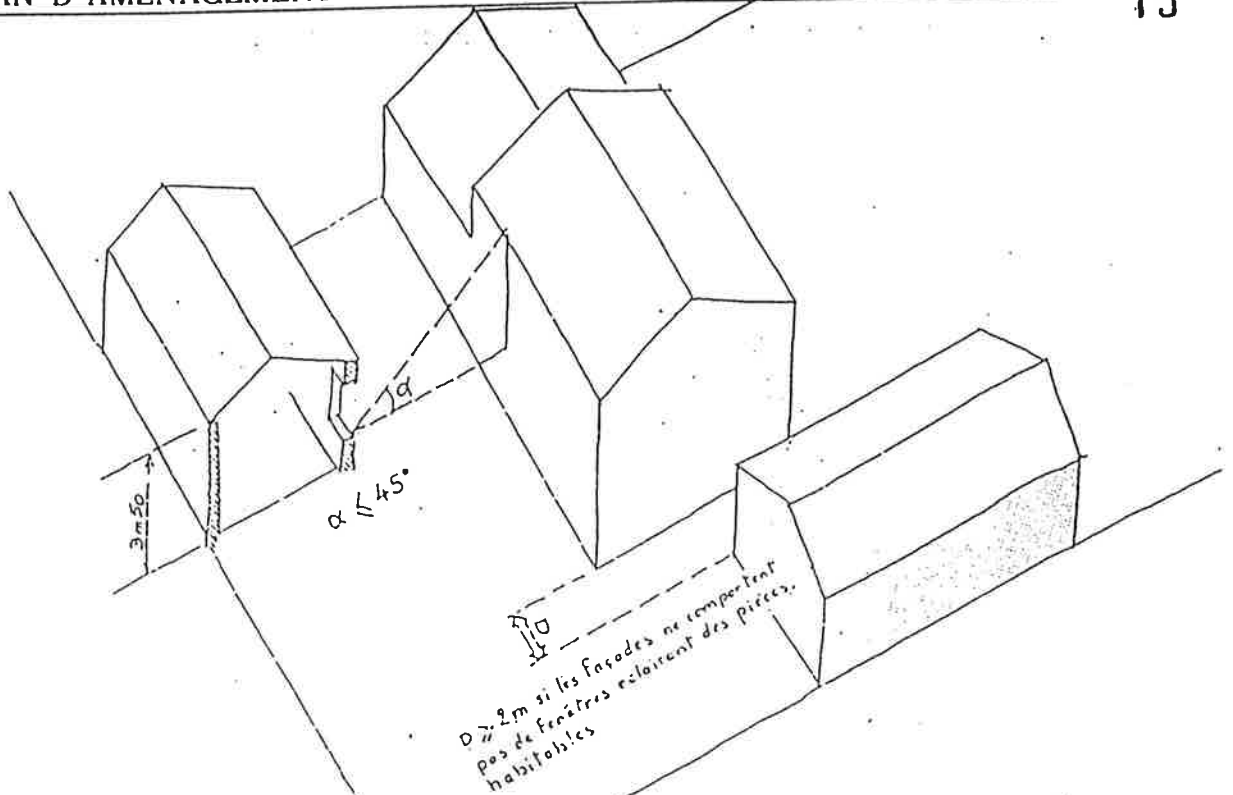
- les constructions pourront être à R+2/3 pour une hauteur maximale de 5,5 mètres mesurée à l'égoût des toitures.

- la hauteur au faitage n'excèdera pas 6,5 m, sous réserve des règles particulières définies par rapport aux limites séparatives.

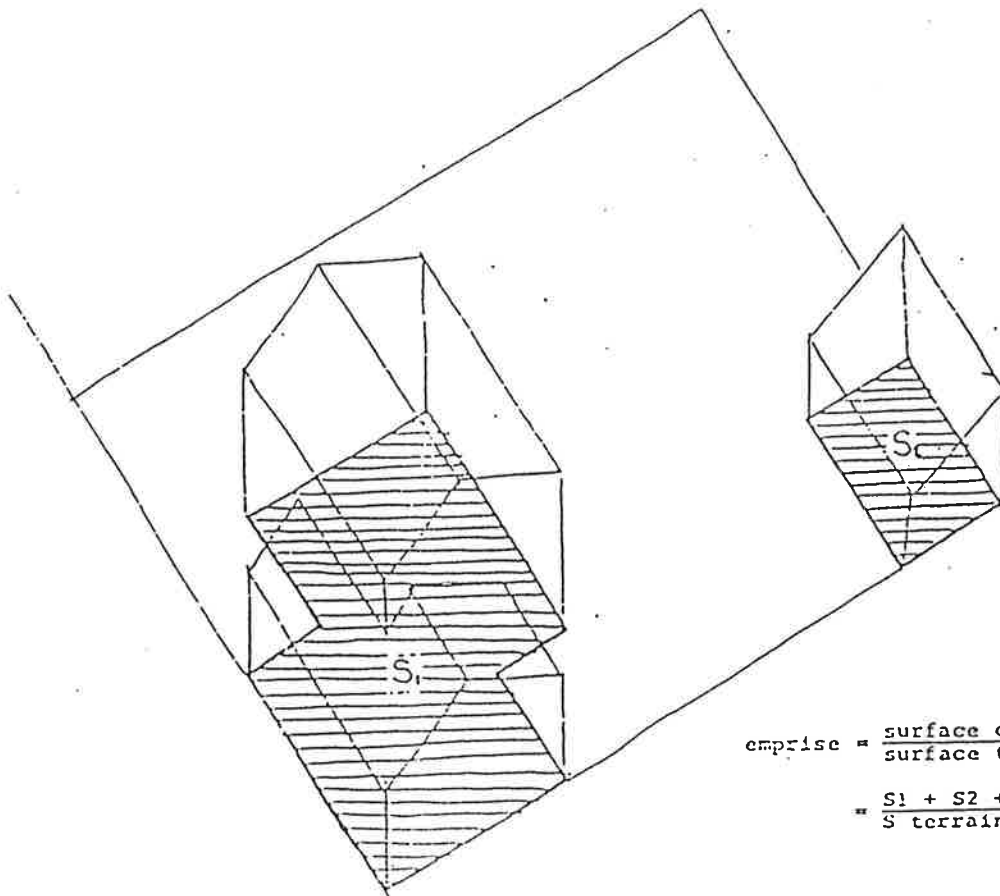
- en ce qui concerne les constructions annexes, la hauteur maximale mesurée entre le terrain naturel et l'égoût des toitures ne devra pas dépasser 3,5 m de hauteur au faitage.

- les étages n'excéderont pas 75% de la surface au sol construite (surface brute du rez-de-chaussée). Ils formeront un seul ensemble avec ou sans décrochement. La partie la plus avancée se situera, obligatoirement, dans la bande d'ancrage. En limite séparative les étages devront obligatoirement avoir leur faitage perpendiculairement à cette limite.

- pour le calcul de la hauteur, la cote de référence +/- 0.00 correspond au niveau le plus élevé de la chaussée située au droit du lot intéressé (cft schéma en annexe).



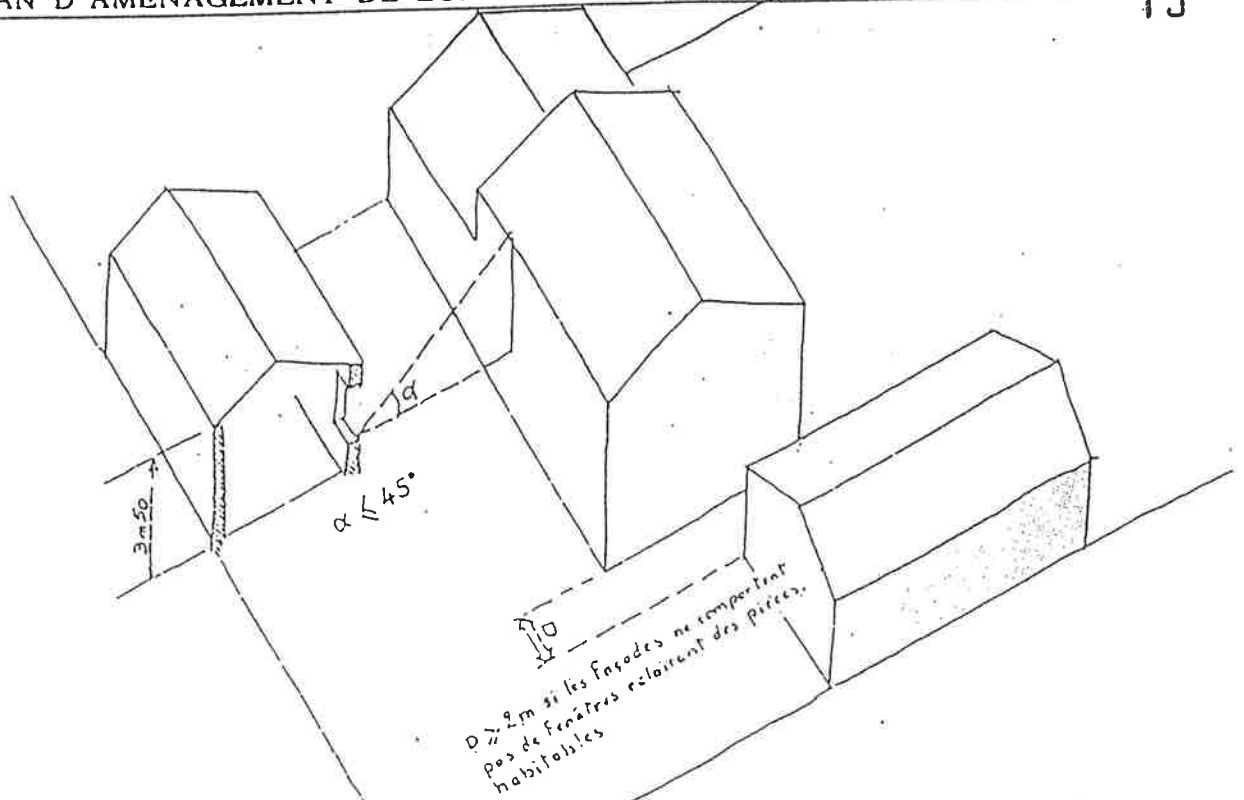
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**



$$\text{emprise} = \frac{\text{surface construite au sol}}{\text{surface terrain}}$$

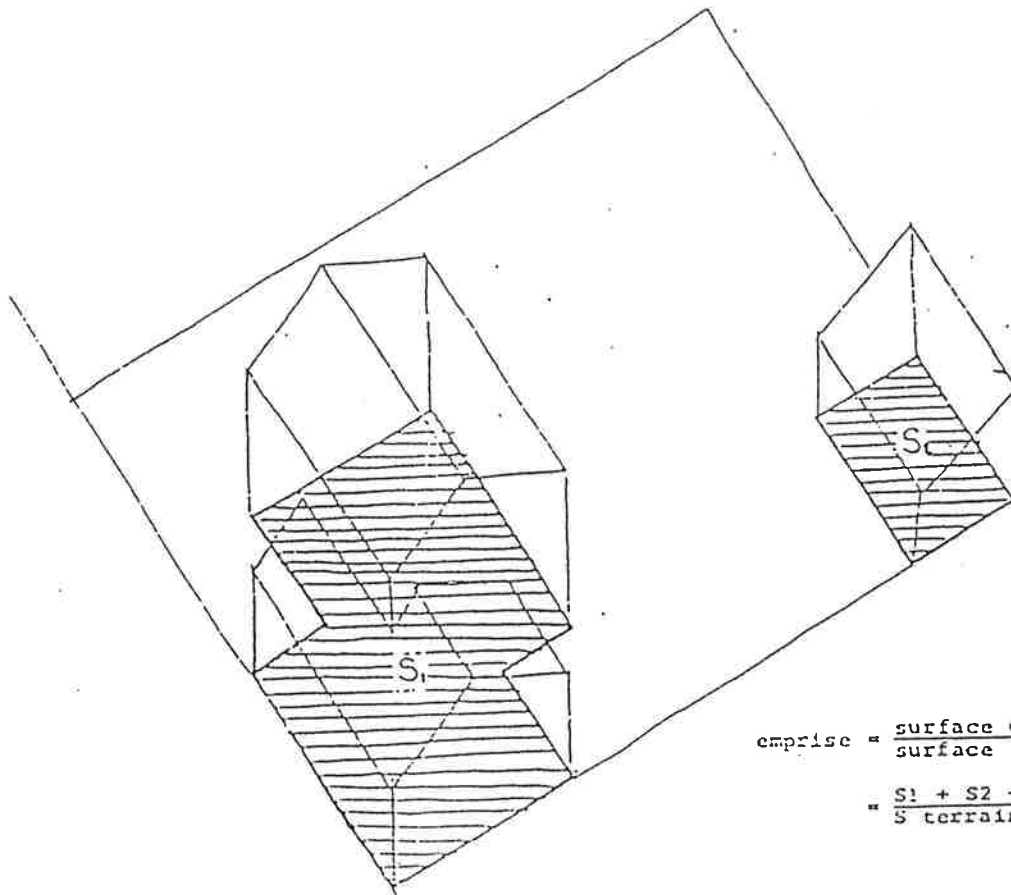
$$= \frac{S_1 + S_2 + \dots}{S_{\text{terrain}}}$$

EMPRISE



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE



emprise = $\frac{\text{surface construite au sol}}{\text{surface terrain}}$

= $\frac{S_1 + S_2 + \dots}{S_{\text{terrain}}}$

EMPRISE

10.2 Hauteur relative

La hauteur relative est déterminée de la façon suivante :

10.2.1 Par rapport à l'alignement

La hauteur des constructions doit être inférieure à la largeur de la voie existante à créer, augmentée éventuellement des retraits supplémentaires.

Lorsqu'une construction est édiflée à la rencontre de deux voies d'inégale largeur, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur maximale de 15 mètres.

10.2.2 Par rapport aux limites séparatives

10.2.21 Pour les constructions dont l'implantation est autorisée en limites séparatives, conformément à l'article 7, la hauteur maximale est indiquée sur les plans.

10.2.22 Pour les constructions qui ne sont pas implantées en limites séparatives, la différence de niveau entre tout point de ces constructions et tout point des limites séparatives ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

10.3 Cote d'implantation

La cote du seuil des constructions sera située à 30 cm au-dessus de la cote de l'axe de la voie située au droit de celles-ci.

ARTICLE ZC11 6 Aspect extérieur

11.1 Expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

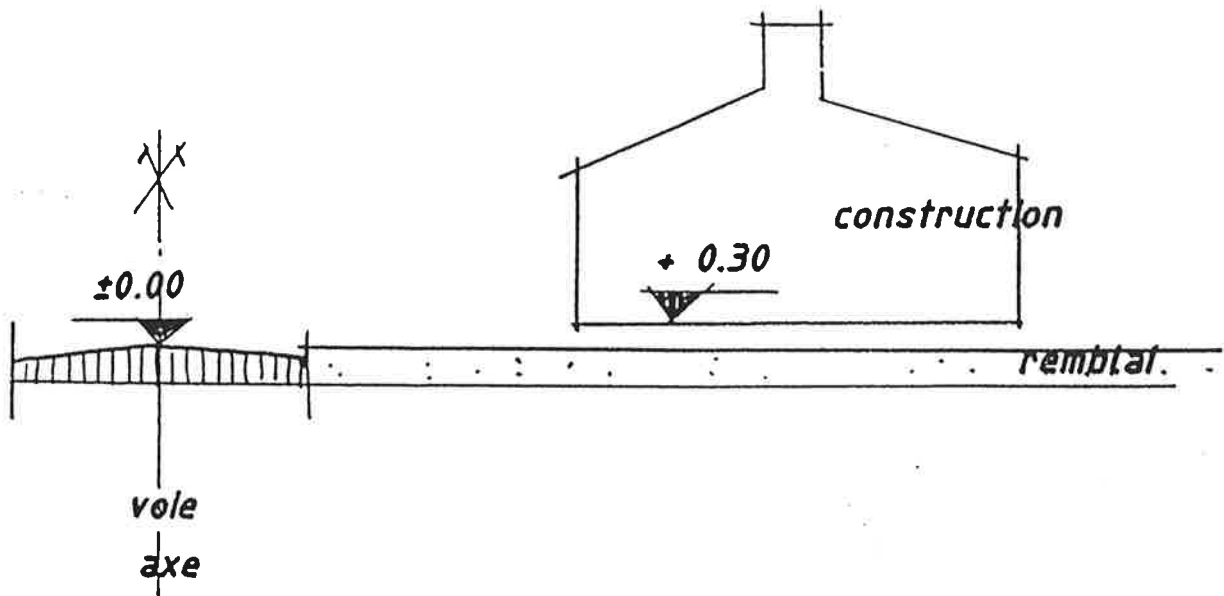
L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

Des prescriptions complémentaires ou différentes de celles énoncées ci-après pourront être imposées en fonction des constructions proposées, du terrain et de la nature du site (bâti ou non) environnant.

Les constructions seront adaptées au terrain naturel. Les constructions sur buttes rapportées (serres, sous-sols) ne sont pas autorisées.

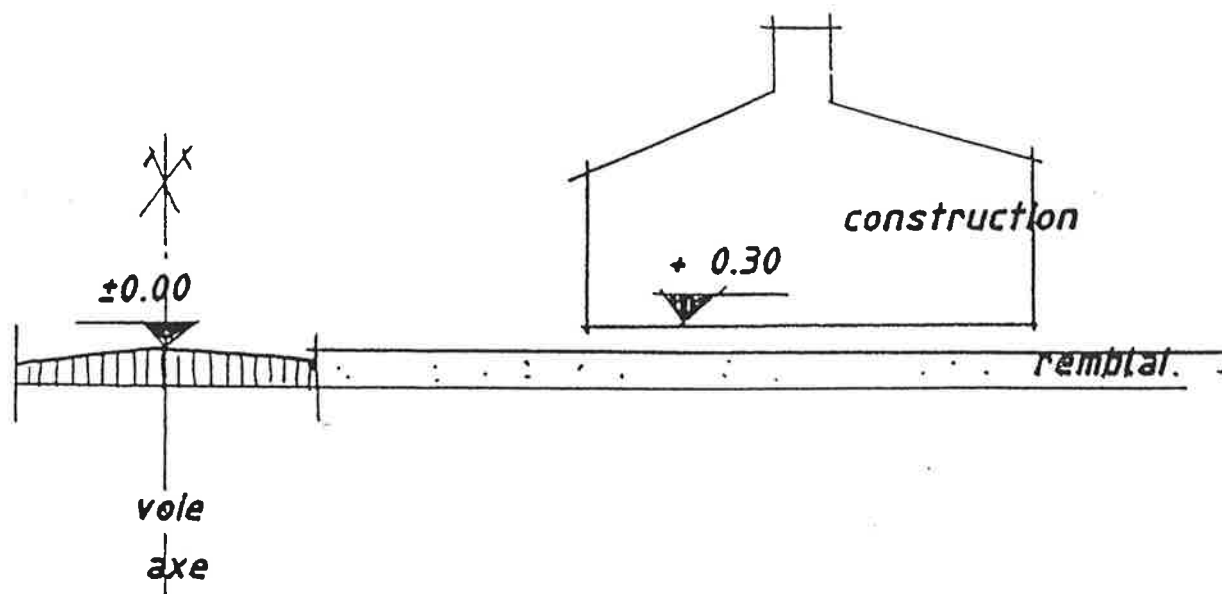
COTE DE SEUIL DES CONSTRUCTIONS

cote minimale



COTE DE SEUIL DES CONSTRUCTIONS

cote minimale



11.2 Aspect des constructions : règles générales

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

11.2.1 Maçonneries

Les maçonneries seront uniformément enduites d'un enduit peint en blanc.

11.2.2 Toitures

Elles seront de préférence à deux pentes, le faitage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception : elles pourront notamment être tolérées si le faitage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement). Les débordements de toiture en pignon seront interdits; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou de préférence mélangées. Les tuiles brunes sont prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37%.

11.2.3 Percements

Ils seront de préférence de proportions nettement plus hautes que larges.

11.2.4 Menuiseries

Elles seront de forme simple, et seront obligatoirement peintes (et non vernies); les couleurs criardes sont interdites.

11.2.5 Sous-sols

Interdits.

Tout talutage est interdit.

11.3 Clôtures

Les clôtures seront minérales ou végétales étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'espace public.

* lorsqu'elles seront végétales les clôtures pourront être doublées d'un grillage plastifié vert dont la hauteur sera limitée à 1,50 m.

* les clôtures minérales (murs ou murets) seront réalisées en maçonnerie enduite et peinte en blanc, ou en pierres de pays apparentes.

Maçonnerie

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes existantes. Sont interdites les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, etc..., ainsi que l'emploi à nu de matériaux préfabriqués.

Les maçonneries seront uniformément enduites et peintes en blanc.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment devront avoir un aspect s'harmonisant avec celui des façades

Toitures

A l'exception des appentis (une pente), généralement situés en limite séparative, les toitures seront de préférence à 2 pentes, le faitage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe seront interdites. Les débordements de toiture seront interdits à l'exception des corniches à l'égoût d'une largeur inférieure à 10 cm.

Les couvertures seront de tuiles de pays dites "tige de botte" ou tuiles d'aspect similaire, elles seront de teinte rouge et de préférence mélangée de teinte claire (rose). Les tuiles brunes sont prohibées. La pente des couvertures sera de 30 à 35%.

Menuiseries

Elles seront de forme simple et de préférence rectangulaires pour une hauteur supérieure à la largeur. Des baies de grandes dimensions seront admises pour les séjours dans des proportions adaptées aux nécessités d'ensoleillement et de vue.

Les couleurs vives (rouge, bleu vif, mauve, jaune citron en particulier) seront interdites, les teintes conseillées sont les tons pastels, notamment dans les bleus, les gris et les verts. Les bleus-marine et verts foncés, les bois vernis sont interdits.

Balcons - terrasses - garde-corps

Les balcons sont interdits. Les terrasses en élévation seront intégrées dans le volume de l'habitation. Les garde-corps seront de forme simple, autant que possible en bois ou en maçonnerie. Les changements de nu et de matériaux entre niveau bas et haut des constructions à R+1 sont interdits.

nota : d'autres formes et matériaux pourront être admis dans les cas où l'architecture proposée, bien que ne respectant pas totalement les règles édictées ci-dessus, serait en tout état de cause parfaitement étudiée et justifiable dans le site. Ceci est valable en particulier, pour des bâtiments étudiés en vue d'utiliser au mieux certaines sources d'énergie telles que capteurs solaire, chauffage solaire passif, pompes à chaleur, etc...

Têtes de cheminées

Elles seront droites et situées de préférence dans l'axe des faitages. Une collerette de briques à l'ancienne est imposées entre la partie droite d'une hauteur de l'ordre de 0,90 m et la partie supérieure à glacis d'une hauteur de 30 cm.

Clôtures

Dans tous les cas l'édification d'une clôture devra faire l'objet d'une demande conformément à la réglementation en vigueur.

Les clôtures seront minérales ou végétales suivant leur situation.

Les clôtures minérales (murs ou murets) seront réalisées :

- soit en maçonnerie de parpaings d'une largeur minimum de 20 cm, terminée par un glacis couvert d'un rang de tuiles type "tige de botte"
La maçonnerie sera enduite et peinte en blanc.

- soit en pierres de pays d'une largeur minimum de 40 cm terminée par un glacis couvert d'un rang de tuiles.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton sont interdites.

La hauteur des clôtures tiendra compte des constructions environnantes et du site

11.3.1 Sur rue

Elles pourront être constituées d'un mur jusqu'à 1,80 m de hauteur (cette hauteur pourra être réduite pour des raisons de sécurité routière-visibilité).

11.3.2 Sur voisins

Un mur de 1,80 m peut être autorisé en limites séparatives.

ARTICLE ZC12 - Stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas des garages collectifs ou aires de stationnement, est de 25 mètres carrés y compris les accès.

12.1.1 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de plancher hors oeuvre de construction, avec au minimum une place par logement.

12.1.2 - Pour les autres constructions et établissements, doivent être aménagés les places de stationnements nécessaires aux besoins du projet en particulier:

- pour les véhicules de livraison, de transport et de service, ainsi que pour les visiteurs
- pour les hôtels, une place par chambre
- pour les restaurants, trois places pour 10 m² de salle.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

12.2 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (article R 332.17 à 23 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE ZC13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les délaissés des aires de stationnements doivent être plantés.

Conformément au règlement du POS, les secteurs situés dans le périmètre de la zone non aedificandi sont destinés à être plantés conformément au PAZ.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton sont interdites.

La hauteur des clôtures tiendra compte des constructions environnantes et du site

11.3.1 Sur rue

Elles pourront être constituées d'un mur jusqu'à 1,80 m de hauteur (cette hauteur pourra être réduite pour des raisons de sécurité routière-visibilité).

11.3.2 Sur voisins

Un mur de 1,80 m peut être autorisé en limites séparatives.

ARTICLE ZC12 - Stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas des garages collectifs ou aires de stationnement, est de 25 mètres carrés y compris les accès.

12.1.1 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de plancher hors oeuvre de construction, avec au minimum une place par logement.

12.1.2 - Pour les autres constructions et établissements, doivent être aménagés les places de stationnements nécessaires aux besoins du projet en particulier:

- pour les véhicules de livraison, de transport et de service, ainsi que pour les visiteurs
- pour les hôtels, une place par chambre
- pour les restaurants, trois places pour 10 m² de salle.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

12.2 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (article R 332.17 à 23 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE ZC13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les délaissés des aires de stationnements doivent être plantés.

Conformément au règlement du POS, les secteurs situés dans le périmètre de la zone non aedificandi sont destinés à être plantés conformément au PAZ.

PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES D'URBANISME

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton sont interdites.

Sur rue

Elles seront minérales, d'une hauteur maximale de 1,00 m. Les portails et portillons d'entrée seront en bois peint à l'identique des menuiseries de l'habitation.

De part et d'autre de ces accès, et en retour de mur séparatif, la hauteur des murettes pourra être au maximum de 1,80 m, sur une largeur comprise entre 0,60 et 1,00 m.

Sur voisins

Elles seront minérales ou végétales

a) clôtures minérales :

- elles seront identiques aux clôtures sur rue et d'une hauteur maximale de 1,80^m. Au droit de la jonction avec le mur de clôture sur rue, sur une hauteur comprise entre 0,60 et 1,00 m, il sera prévu un retour de même hauteur.

b) clôtures végétales :

- elles seront constituées de haies avec ou sans grillage, dont la hauteur maximale sera de 1,80 m.

Tout acquéreur de lot individuel prévoira, sur sa parcelle, deux places au moins de stationnement dont l'une pourra être couverte (garage, abri). En tout état de cause, il devra aménager une aire suffisante pour y garer le ou les véhicules lui appartenant, de même que ceux des personnes logées de façon permanente à son domicile.

Il est prévu 15 emplacements de parkings à l'extérieur des lots, le long de l'espace vert 96.

Conformément au PAZ, les secteurs situés dans le périmètre de la zone non aédificandi définie le long de la voie départementale n° 38 sont destinés à être plantés.

Les zones non aédificandi définies sur chaque parcelle sont destinées à être traitées en zones d'espaces verts.

Les plantations seront de préférence d'essence locale tels que mimosas, tamaris, genêts, lavandes, etc...

Chaque acquéreur de lot sera tenu d'autre part de planter un arbre de haute tige par 100 m² de terrain, la surface de la construction étant déduite.

Il devra assurer dès l'acquisition l'entretien de son lot, ainsi que l'égavage des haies.

SECTION III

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZC14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

- La surface hors-oeuvre nette (SHON) affectée à la zone est de 16 000 m².

- La SHON n'est pas applicable aux constructions publiques (bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs etc...), ni aux équipements d'infrastructure.

- A condition que l'ensemble des règles des articles ZC3 à 13 le permette, la SHON peut être majorée de 50% de sa valeur, pour les parties de constructions à usage commercial, artisanal ou hôtelier.

ARTICLE ZC15 - Dépassement de SHON

Aucun dépassement de SHON n'est autorisé sous réserve de l'application de l'article ZC14.

SECTION III

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZC14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

- La surface hors-oeuvre nette (SHON) affectée à la zone est de 16 000 m².

- La SHON n'est pas applicable aux constructions publiques (bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs etc...), ni aux équipements d'infrastructure.

- A condition que l'ensemble des règles des articles ZC3 à 13 le permette, la SHON peut être majorée de 50% de sa valeur, pour les parties de constructions à usage commercial, artisanal ou hôtelier.

ARTICLE ZC15 - Dépassement de SHON

Aucun dépassement de SHON n'est autorisé sous réserve de l'application de l'article ZC14.

PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES D'URBANISME*de l'extension (tranche 2)*

La superficie totale ~~du lotissement~~ est de 10464 m² pour 6 445 m² attribués aux lots.

La superficie hors-oeuvre nette de planchers cumulés autorisée est de 2227 m². Sur l'ensemble du lotissement, la répartition de cette shon par lot est donnée dans le tableau qui suit :

LOTS	SURFACES	SHON CONSTRUCTION
78	311 m ²	120 m ²
79	309 m ²	120 m ²
80	309 m ²	120 m ²
81	309 m ²	120 m ²
82	309 m ²	120 m ²
83	309 m ²	120 m ²
84	323 m ²	120 m ²
85	321 m ²	120 m ²
86	324 m ²	120 m ²
87	332 m ²	120 m ²
88	356 m ²	120 m ²
89	331 m ²	120 m ²
90	352 m ²	120 m ²
91	739 m ²	240 m ²
92	497 m ²	149 m ²
93	927 m ²	278 m ²
		<hr/>
		2 227 m ²

Les surfaces des lots sont données à titre indicatif. Elles ne seront définitives qu'après bornage des lots par le géomètre.

COMMUNE DE LA GUERINIÈRE

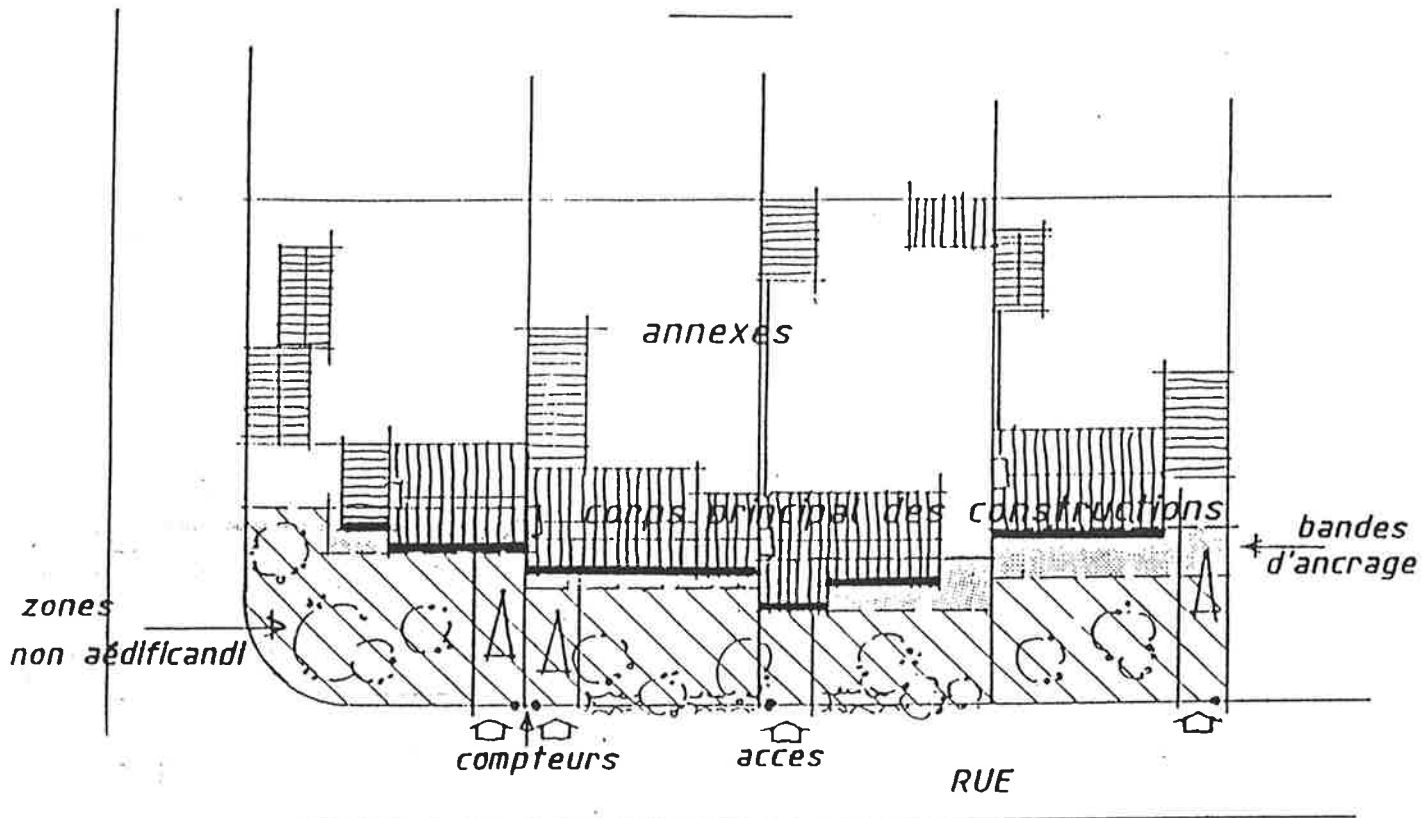
ZAC DES FRANCS

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS
PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES
D'URBANISME

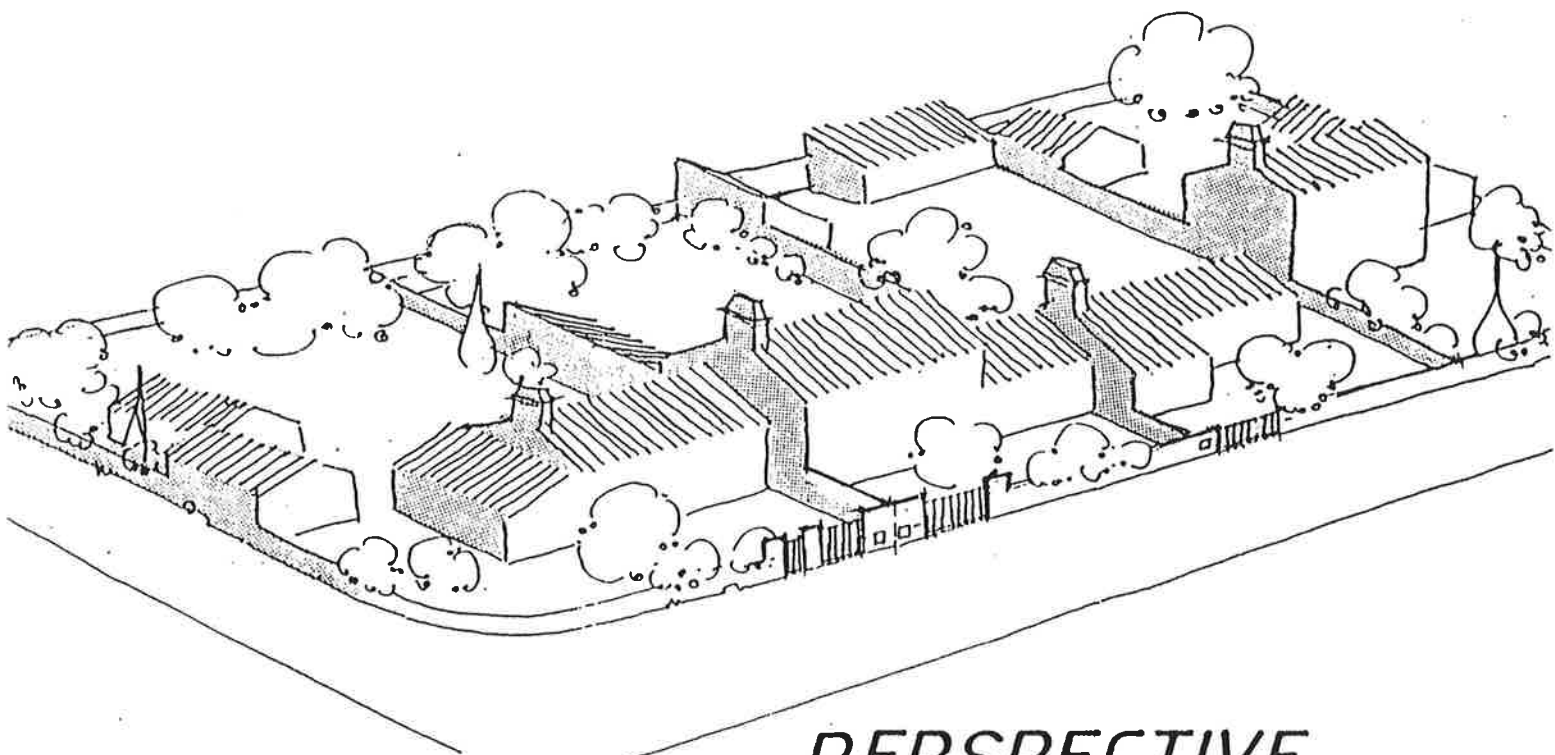
ANNEXES

Interprétation graphique des règles d'urbanisme

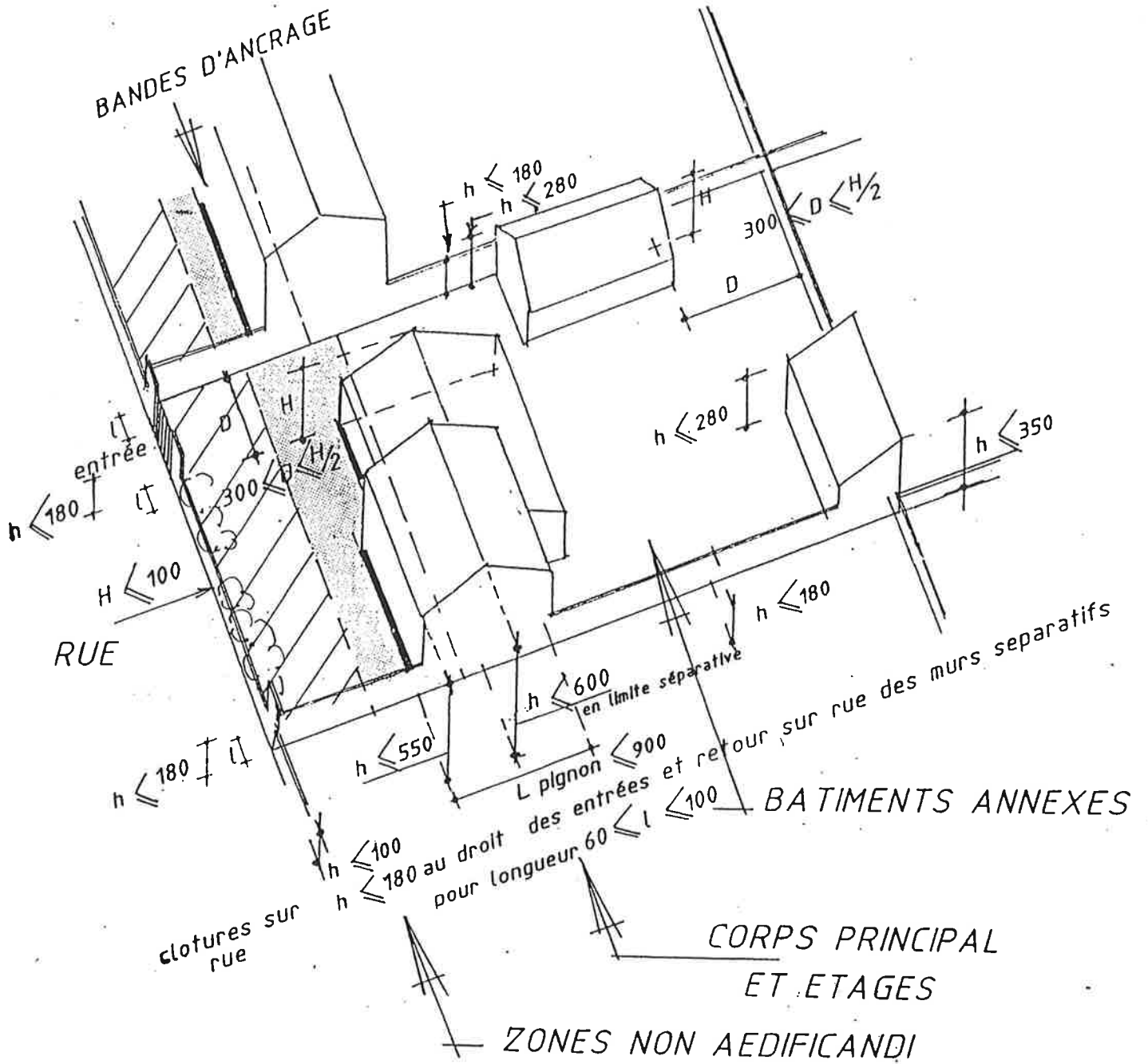
expression imagée de la réglementation



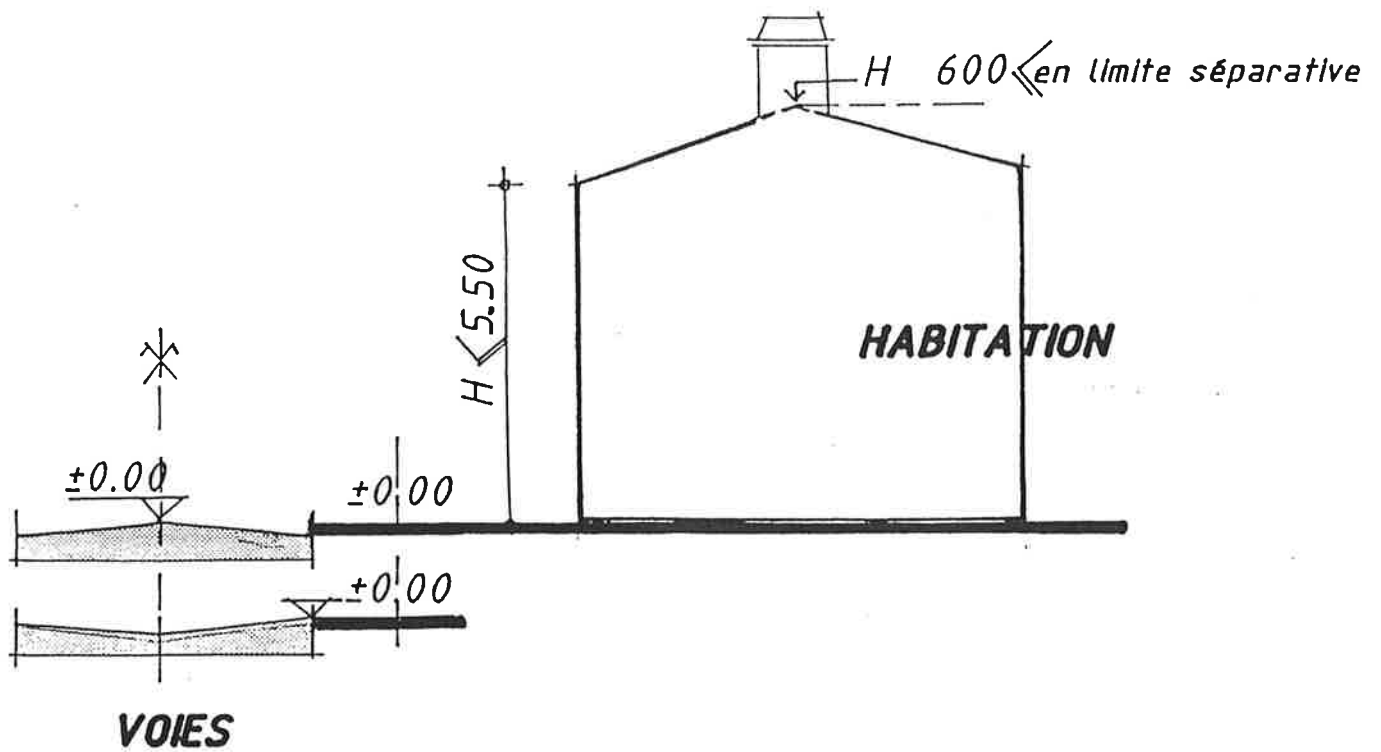
PLAN DE MASSE



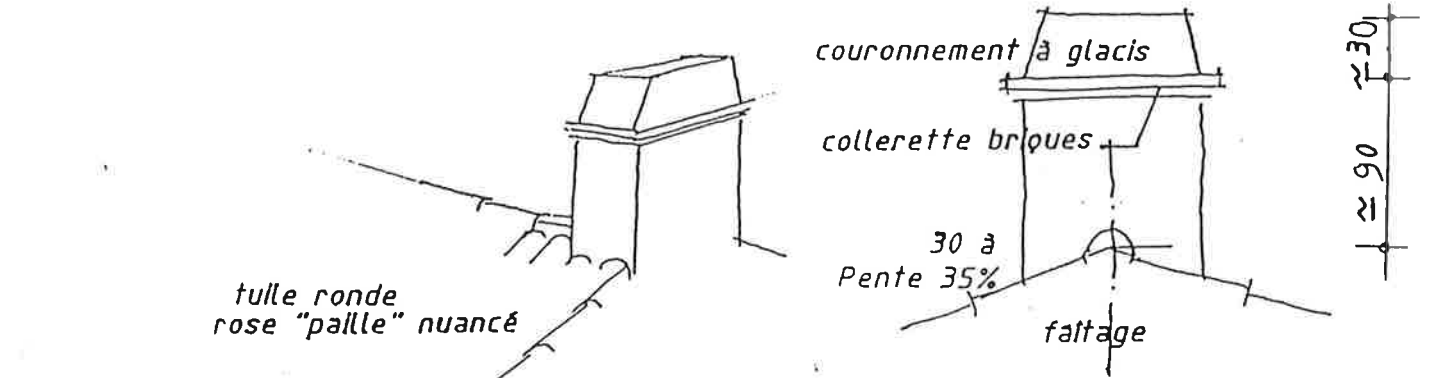
PERSPECTIVE



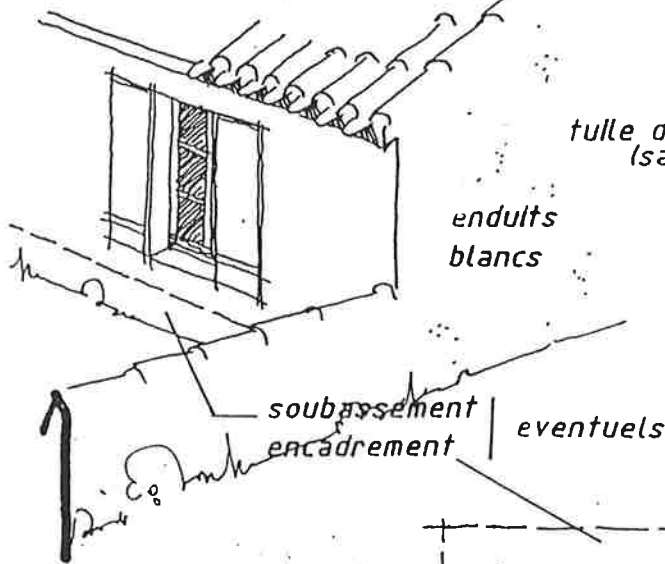
IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

COTE DE REFERENCE DES HAUTEURS ± 0.00 

DETAILS "TYPES" D'ARCHITECTURE



cheminée

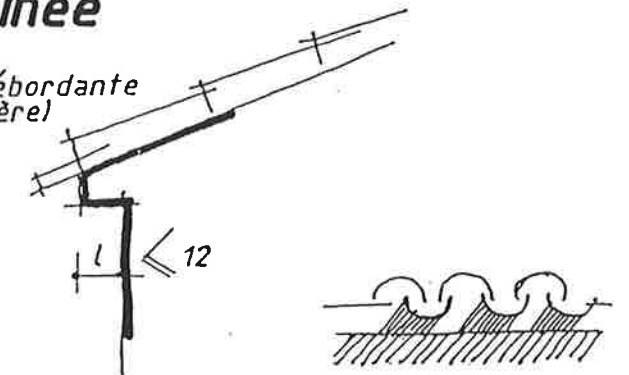


tulle d'égout débordante (sans gouttière)

enduits blancs

soubassement encadrement eventuels

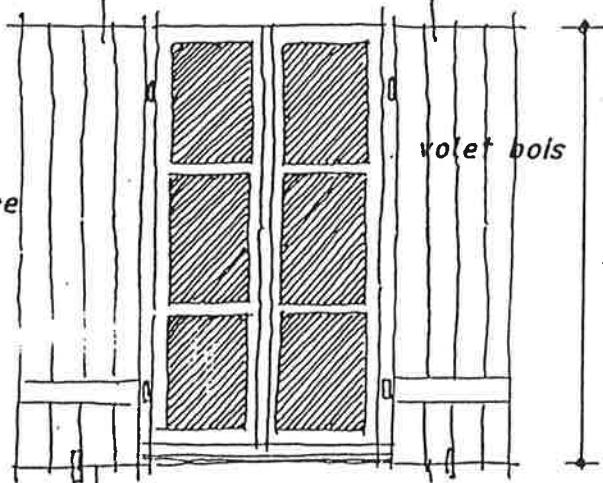
$h \leq 10$



corniche

$L > 20$

tulle faitière glacis



fenêtres

$\frac{3}{2}L \leq H \leq 2L$

clotures

ENTREE

bois

caffrets EDF

mur séparatif $h \leq 180$

boîtes aux lettres

$h \leq 100$

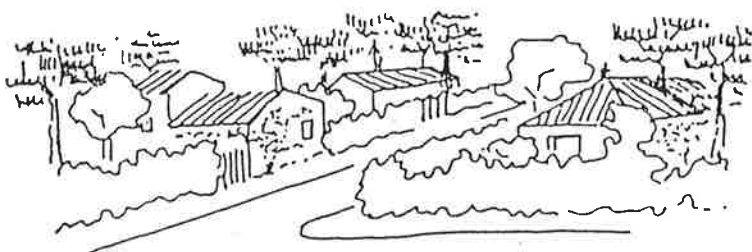
$h \leq 180$

$60 \leq l \leq 100$

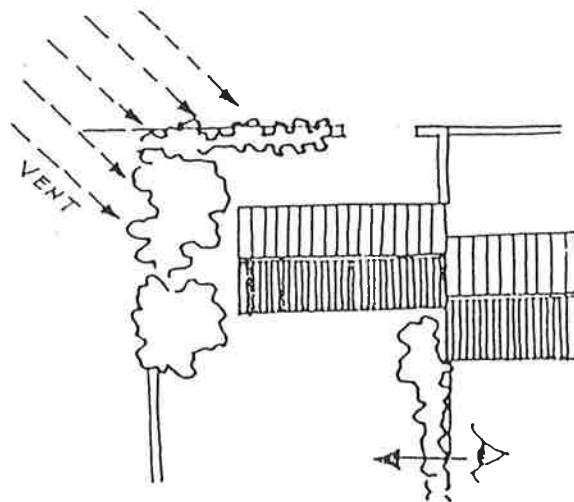
Les plantations

Les végétaux ont leur propre qualité esthétique, mais ils permettent aussi de se protéger du vent, des regards...

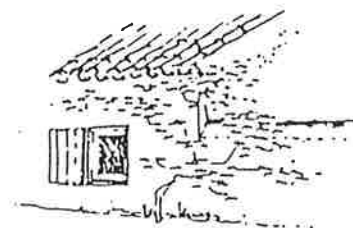
Les plantations peuvent aussi unifier des constructions disparates en les rendant plus discrètes.



Dans les zones UCa et UCb c'est sur elles que repose la qualité du paysage. Il est important dans ce cas de poursuivre les plantations existantes ; le plus souvent des pins ou des chênes verts.



Pourquoi pas des plantes grimpantes.



Pourquoi toujours planter des cupressus ou des tuyas, ils sont devenus le symbole de la banalité pavillonnaire. Choisissons des essences adaptées au site et à l'effet que nous en attendons (abris des regards, protection du vent, ombrage, couleur...) Elles seront alors en harmonie avec celles qui forment le couvert végétal traditionnel de l'île.

Le Chêne vert
C'est l'arbre "noble" de l'île, sa longévité est légendaire. Il faut penser à en planter pour les générations futures. Il prend cependant rapidement la taille d'un arbuste.

L'arbousier
Comme le mimosa, on le trouve beaucoup au bois de la Chaize et dans tout les sites abrités.

L'atriplex ou aroche de mer
Il résiste très bien à l'air marin, on le trouve souvent comme haie ou brise-vent en bordure de mer. Son feuillage gris est semi-persistant.

Le tamaris
Il pousse naturellement dans les zones de marais saumâtre. On le trouve un peu partout sur le bord des routes. Il constitue un très bon brise-vent. Sa couleur est très nuancée. Elle suit le rythme des saisons.



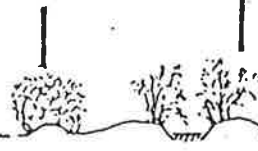
Le pin maritime
Il forme les grands boisements de l'île, souvent destiné à stabiliser les dunes.



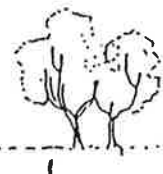
Le fusain
Il constitue la plupart des anciennes haies de jardin. Son feuillage est d'un beau vert brillant.



Le Figuier
C'est l'arbre fruitier que l'on rencontre le plus souvent dans les cours bien ensoleillées.



Le peuplier
C'est l'arbre des zones humides mais douces, on le trouve un peu partout en périphérie des marais et des "polders".



La douceur du climat a depuis longtemps permis d'acclimater des essences méditerranéennes comme le chêne vert, l'arbousier, le mimosa, le figuier. Il est sûrement possible d'en cultiver bien d'autres mais pensons à l'unité du paysage, réservons nos essais pour les parties discrètes de

