

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) dite des Francs, située sur le territoire de la commune de LA GUERINIERE, créée par délibération du conseil municipal du 5 Juin 1989.

ARTICLE 2 - Objet et portée du règlement

Le règlement détermine les règles d'aménagement applicables au titre du Plan d'Aménagement de Zon (P.A.Z.) en complément du (des) document (s) graphique (s) dont il est indissociable.

Il est opposable aux particuliers comme aux personnes morales de droit privé et de droit public, sans préjudice des législations et réglementations affectant l'occupation et d'utilisation du sol qui restent applicables.

1) Règlement National d'Urbanisme

Conformément à l'article R.111.1 du Code de l'Urbanisme, le règlement du P.A.Z. ne fait pas obstacle à l'application des dispositions des articles du Code de l'Urbanisme suivants :

Art. R 111.2.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Art. R111.3.

La construction sur des terrains exposés à un risque tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanches, peut si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret n° 59.701 du 6 Juin 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du Conseil Municipal.

Art. R 111.3.2.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R 111.4.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Art. R 111.14

L'autorité compétente exige, en tant que de besoin :

a) la réalisation et le financement des équipements propres à l'opération définis à l'article L 332.15,

b) les participations visées aux articles L 332.6.1. (2ème) et L 332.9.

c) la construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaires aux besoins des occupants des immeubles projetés,

d) la constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

Art. R 111.14.2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76.629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R 111.15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R 122.22.

Art. R 111.21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

2) Servitudes

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant :

a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites,

b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols.

ARTICLE 3 - Affectation et division de la zone

Le territoire couvert par le plan d'aménagement de zone est divisé en 3 secteurs :

ZA Zone d'espaces verts

les règles qui s'y rapportent sont développées au chapitre I du titre II

ZB Zone destinée à des opérations d'ensemble

les règles qui s'y rapportent sont développées au chapitre II du titre II

ZC Zone à usage d'habitation et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat

les règles qui s'y rapportent sont développées au chapitre III du titre II.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures

En application des articles R 311.10.3, R 442.5 et L 123.1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan d'Aménagement de Zone, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II

REGLEMENT PAR ZONE

Chaque secteur de la ZAC fait l'objet d'un règlement. C'est le règlement qui définit les caractères de l'urbanisation dans chacun des secteurs concernés.

Chapitre I - Zone ZA

Zone d'espaces verts

Chapitre II - Zone ZB

Zone destinée à des opérations d'ensemble.

Chapitre III - Zone ZC

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

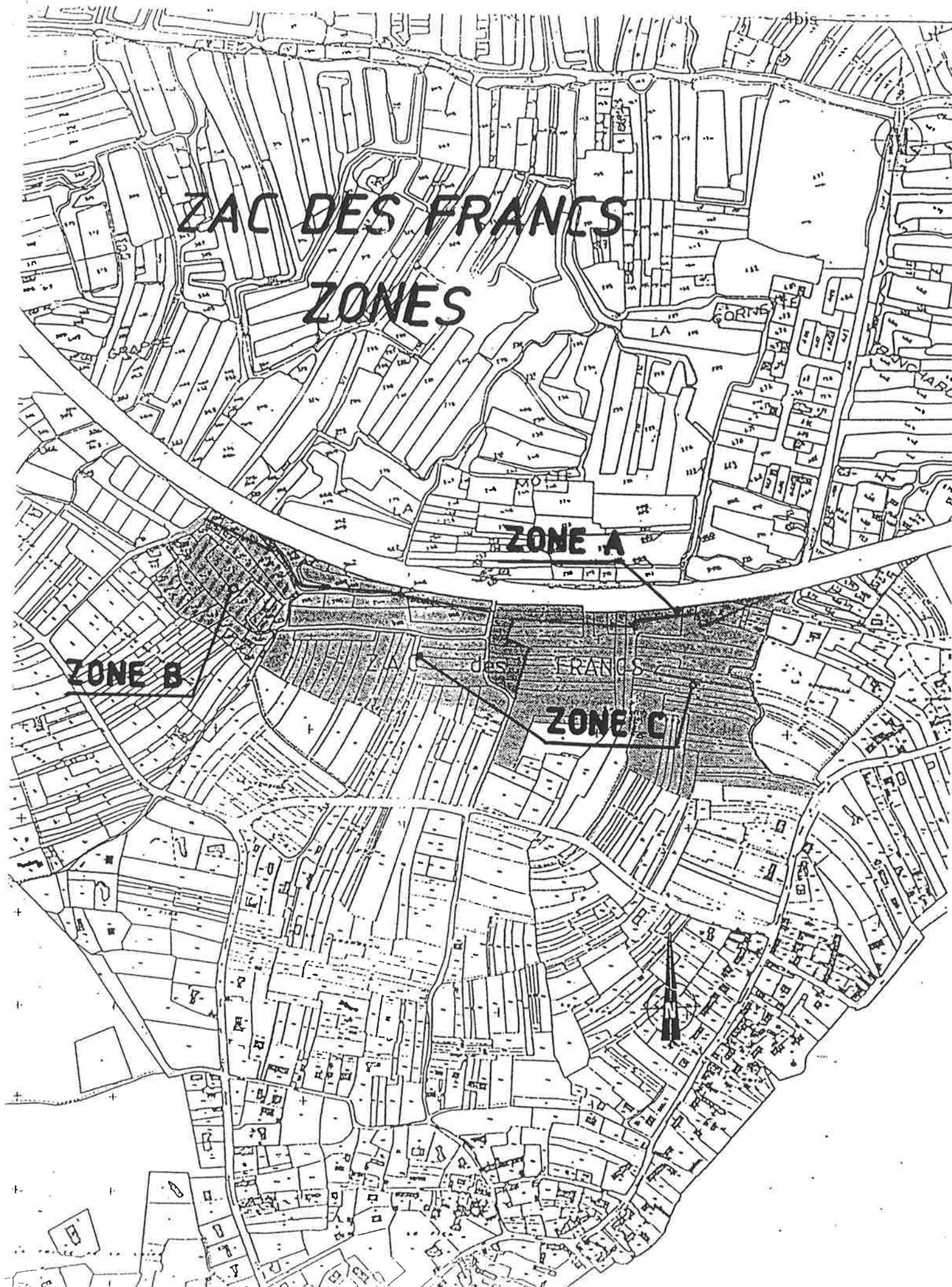
ZAC DES FRANCS ZONES

ZONE A

ZONE B

ZONE C

ZAC des FRANCS



Les zones font l'objet d'un règlement défini en 15 articles.

Les 15 articles sont les suivants :

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 - Occupations et utilisations du sol autorisées ou soumises à des conditions spéciales

Article 2 - Occupations ou utilisations du sol interdites.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Article 9 - Emprise au sol

Article 10 - Hauteur des constructions

Article 11 - Aspect extérieur

Article 12 - Stationnement

Article 13 - Espaces libres et plantations

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 15 - Dépassement du SHON

Chapitre II

ZONE ZB

Cette zone comprend des terrains non équipés réservés pour l'urbanisation future sous forme d'un plan d'ensemble d'aménagement

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION & DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE ZB1 - Occupations et utilisations du sol autorisées ou soumises à des conditions spéciales

1.1 Prescriptions générales

Sont admises sous réserve que les charges d'équipements et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

- les opérations d'ensemble (lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, équipements de loisirs (camping, caravanage), complexes hôteliers et les centres commerciaux etc...).

Dans tous les cas, les opérations projetées devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble de la zone sur lequel le conseil municipal se sera préalablement prononcé.

L'aménagement pourra se dérouler en plusieurs tranches successives.

ARTICLE ZB2 - occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites :

2.1 Les constructions isolées à usage d'habitation, ainsi que les constructions isolées à usage de commerce et de bureau, sous réserve des dispositions de l'article ZB1.

2.2 Les établissements industriels et dépôts soumis ou non à autorisation ou déclaration, à l'exception de ceux rendus nécessaires pour le fonctionnement de la zone.

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

2.4 Les carrières, les affouillements et exhaussements de sol ainsi que les décapages et enlèvements de terre végétale.

2.5 Les coupes et abattages d'arbres.

2.6 Les bâtiments d'exploitation agricole non démontables.

2.7 La pratique du camping et le stationnement, même pour une durée inférieure à trois mois, des caravanes et autocaravanes, y compris celles constituant l'habitation permanente de leur utilisateur.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZB3 - 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.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

L'accès direct des constructions sur les C.D. 38 est interdit. Cet accès devra s'effectuer sur les voies latérales. Les autorisations de construire ne seront accordées que sous réserve de viabilité de ces voies.

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone ZB et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale.

ARTICLE ZB4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle devra 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

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être équipée d'un dispositif d'assainissement répondant aux normes du règlement sanitaire départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

4.2.2 Eaux pluviales

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.3 Autres réseaux

Les réseaux internes (électricité, téléphone, télédistribution etc...) devront être établis en souterrain sauf difficultés techniques particulières.

Les réseaux externes devront également être établis en souterrain.

ARTICLE ZB5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE ZB6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

- 25 m de l'axe de la C.D. 38bis

ARTICLE ZB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxteront pas les limites séparatives, devront être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites tel 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.

Toutefois, lorsque la composition architecturale le justifiera, des implantations différentes pourront être autorisées sous réserve que les distances entre bâtiments voisins permettent de respecter les clauses édictées par l'article ZB8.

ARTICLE ZB8 - 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.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE ZB9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de maximum à l'emprise au sol.

ARTICLE ZB10 - Hauteur des constructions

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

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ci-dessous, pour les murs façades, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Des dispositions autres ne pourront être qu'exceptionnellement autorisées en raison du caractère architectural particulier et après avis des services compétents.

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.

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

10.2 Hauteur relative

La hauteur relative est déterminée de la façon suivante :

10.2.1 Par rapport à l'alignement

La différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus rapproché de l'alignement opposé ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points, augmentée éventuellement des retraits supplémentaires.

Lorsqu'une construction est édiflée à la rencontre de deux voies d'inégales largeurs, 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 m.

10.2.2 Par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte les limites parcellaires conformément aux dispositions de l'article ZB7, la différence d'altitude entre tout point de cette construction et tout point des limites séparatives ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Toutefois, lorsque la composition architecturale le justifiera des dispositions autres pourront être adoptées sous réserves que les hauteurs des bâtiments voisins permettent de respecter les clauses édictées à l'article ZB8.

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 ZB11 - 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.

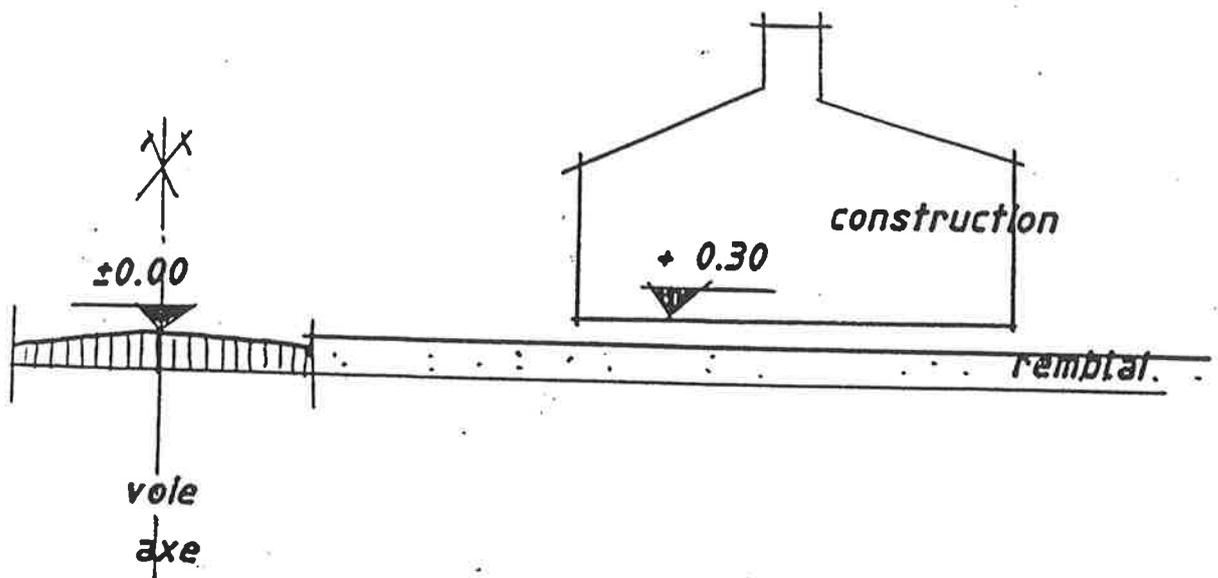
11.2 Aspect des constructions

11.2.1 Architecture contemporaine

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 et l'expression architecturale les justifient (ex. habitat léger de loisir). Ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction dans l'environnement bâti ou non. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

COTE DE SEUIL DES CONSTRUCTIONS

cote minimale.



11.2.2 Architecture traditionnelle

11.2.21 Maçonneries

Elles seront uniformément enduites, soit d'un enduit de teinte naturelle, soit d'un enduit peint en blanc.

11.2.22 Toitures

Elles seront de préférence à 2 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 sont 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 toiture sera comprise entre 25 et 37%.

11.2.23 Percements

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

11.2.24 Menuiseries

Elles seront de forme simple, et seront obligatoirement peintes et non vernies. Les couleurs criardes sont interdites.

11.2.25 Sous-sols

Interdits.

11.3 Clôtures

Les clôtures seront minérales ou végétales ; elles devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

11.3.1 Clôtures minérales

Elles seront réalisées en maçonnerie, soit de pierre de pays apparentes, soit enduites et peintes en blanc.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton sont interdites.

La hauteur sera étudiée en fonction d'une harmonie générale de l'espace public.

11.3.2 Clôtures végétales

L'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété en avant par un grillage ou par un mur bahut bas répondant aux caractéristiques du paragraphe 11.3.1 ci-dessus.

ARTICLE ZB12 - Stationnement

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 de garages collectifs ou aires de stationnement, est de 25 mètres carrés y compris les accès.

- 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.
- pour les hôtels, une place par chambre,
- pour les restaurants, 3 places pour 10 mètres carrés de salle de restaurant.
- pour les terrains de camping-caravanage, 1 place par tente ou par caravane.

ARTICLE ZB13 - Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbres ou d'arbustes.

Les plantations existantes seront dans toute la mesure du possible conservées.

Les arbres abattus seront remplacés

Les lotissements et groupes d'habitations devront comprendre des espaces verts d'une surface au moins égale à 10% de la superficie totale du terrain.

A l'intérieur de la zone non aedificandi définie au PAZ, il sera planté un arbre de haute tige à raison de 3 par 100 m².

SECTION III

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZB14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

- La surface hors-oeuvre nette (SHON) affectée à la zone est de 5 000 m².

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

- A condition que l'ensemble des règles des articles ZB3 à ZB13 le permette, la SHON peut être majorée de 50% de sa valeur pour les parties de construction à usage commercial artisanal ou hôtelier.

ARTICLE ZB15 - Dépassement du SHON

Aucun dépassement de SHON n'est admis sous réserve de l'application de l'article ZB14.