## *LES REGLES GRAPHIQUES*

### ACCES ET STATIONNEMENTS

- Réaliser deux places de stationnement privatif sur la parcelle par logement (hors locatif social), dont une sur l'accès automobile qui doit rester non close. En fonction de la surface de plancher du projet, une troisième peut être exigée, selon les dispositions réglementaires du PLUi.

- Accès automobile devant permettre le stationnement extérieur (pas de garage ni de préau, mais pergola autorisée) d'un véhicule.
  Emplacement non clos et emprise figés.
  Emplacement non clos et emprise glissants le long de ce linéaire, avec stationnement direct possible.
  Pas d'autre accès automobile autorisé sauf en cas de garage implanté à l'alignement de la voie de desserte sous réserve que l'accès à ce garage n'interrompte pas de bande publique plantée, de stationnement public ou d'émergence technique (exemples : coffret électrique, candélabre). En fonction de la configuration du projet et du gabarit de la voie, il pourra être exigé un retrait de la porte de garage.

### IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

**Objectifs recherchés :**
Organiser à l'échelle du quartier et de chaque îlot l'implantation des constructions par rapport à la rue et par rapport aux espaces publics paysagers pour constituer un cadre urbain attractif.
Préciser les contours de la construction sur la parcelle par rapport à la pente naturelle du terrain, par rapport aux parcelles mitoyennes, par rapport aux fonds de jardin, pour assurer un cadre de vie apaisé entre les parcelles et limiter les contraintes de visibilité d'un jardin privatif sur l'autre.
Accompagner la performance énergétique des constructions d'habitation en privilégiant les mitoyennetés habitat-habitat et en tenant compte des masques solaires dans les hauteurs constructibles.
Favoriser l'évolutivité des biens en privilégiant de manière organisée les possibilités d'extension des constructions.

- Emprise à l'intérieur de laquelle :
  - la construction principale d'habitation et la construction de stationnement (garage, préau) doivent être implantées,
  - toute construction doit être implantée au moins sur une limite (limite sur voie et emprise publique, ou limite séparative), ou bien s'appuyer sur une construction de cette emprise déjà implantée sur une limite,
  - en cas de recul des constructions par rapport aux limites sur voie et emprise publique, et sauf dérogation validé par l'architecte-conseil le retrait minimal est de 2m si la façade de la construction mesure moins de 6ml, et de 3m si la façade de la construction mesure 6ml ou plus.

  En outre, à l'intérieur de l'emprise quadrillée, la hauteur est limitée à 3,50m mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

  En dehors de cette emprise (parties non colorées) :
  - seules les annexes et les extensions sont autorisées, avec une hauteur limitée à 3,50m mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et une hauteur maximale au faîtage de 3.50m si celui-ci s'appuie sur une limite séparative,
  - les annexes isolées doivent être implantées en retrait d'au moins 2m par rapport aux limites sur voie et emprise publique, et présenter une emprise au sol maximale de 15m² par construction avec un maximum cumulé de 40m² au total par parcelle de lot libre.

- Emprise à l'intérieur de laquelle :
  - la construction principale d'habitation doit être implantée
  - toute construction doit être implantée au moins sur une limite (limite sur voie et emprise publique, ou limite séparative), ou bien s'appuyer sur une construction de cette emprise déjà implantée sur une limite,
  - en cas de recul des constructions par rapport aux limites sur voie et emprise publique, et sauf dérogation validé par l'architecte-conseil le retrait minimal est de 2m si la façade de la construction mesure moins de 6ml, et de 3m si la façade de la construction mesure 6ml ou plus.

  En dehors de cette emprise (parties non colorées) :
  - seules les garages, les annexes et les extensions sont autorisées, avec une hauteur limitée à 3,50m mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et une hauteur maximale au faîtage de 3.50m si celui-ci s'appuie sur une limite séparative,
  - sauf pour les garages qui peuvent être implantés à l'alignement sur voie et emprise publique, les annexes isolées doivent être implantées en retrait d'au moins 2m par rapport aux limites sur voie et emprise publique. Ces annexes isolées doivent présenter une emprise au sol maximale de 15m² par construction avec un maximum cumulé de 40m² au total par parcelle de lot libre.

- Accroche bâtie fixe :
  Linéaire minimal sur XXm d'accroche bâtie de la construction d'habitation ou de la construction de stationnement (garage, hors préau et hors pergola) à positionner précisément le long de cette ligne.

- Accroche bâtie fixe :
  Linéaire minimal sur XXm d'accroche bâtie de la construction d'habitation ou de la construction de stationnement (garage, hors préau et hors pergola) à positionner précisément le long de cette ligne. clôtures non autorisées.

- Accroche bâtie fixe :
  Implantation du garage (ou préau) à l'alignement.

- Accroche bâtie glissante :
  Linéaire minimal de XXm d'accroche bâtie de la construction d'habitation ou de la construction de stationnement (garage, hors préau et hors pergola) à positionner librement le long de cette ligne.

- Emprise non constructible :
  Pas de construction, ni de terrasse, ni de stationnement de véhicule, ni de piscine hors sol. Le terrain doit rester le plus perméable possible.

- Emprise non constructible, clôtures non autorisées

- Hauteur minimale :
  Construction d'habitation avec rez-de-chaussée plus un étage habitable obligatoire sur au moins 50 % de l'emprise au sol de l'habitation, avec une hauteur minimale de 3,70m mesurée à l'égout et, en cas de toiture terrasse, avec une hauteur minimale de 5.50m mesurée à l'acrotère.

Département du Maine et Loire

Saint-Lambert-La-Potherie

ZAC de Gagné

| PLAN DES PRESCRIPTIONS | | | Echelle : | 1/500e | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | N° : | 1 | |
| **Ind.** | **Modifications** | **Date** | **Conçu** | **Dessiné** | **Vérif.** |
| A | document initial | janvier 2017 | L.C. | S.D. | L.C. |
| B | document modifié | Mars 2018 | L.C. | S.R. | L.C. |
| C | dossier de réalisation | Mai 2018 | L.C. | S.R. | L.C. |
| D | projet | avril 2019 | L.C. | C.F. | L.C. |
| F | Prescriptions | Mars 2020 | L.C. | M.G. | L.C. |
| | | | | | |


URBANISM Urbanisme Paysage Architecture
9 Rue du Picard
37140 BOURGUEIL
Tel : 02 47 95 07 06 contact@urban-ism.fr


Arts des Villes Et des Champs

SCP CHAUVEAU & ASSOCIES
Géomètres-Experts Fonciers
Bureau d'études V.R.D.

| Référence projet : | Nom du fichier : | V:\ref\Saint Lambert La Potherie\06 Plan\20 PRESCRIPTIONS 03 16 — St Lambert La Potherie-PRESCRIPTIONS.dwg |
|---|---|---|

Echelle 1/500