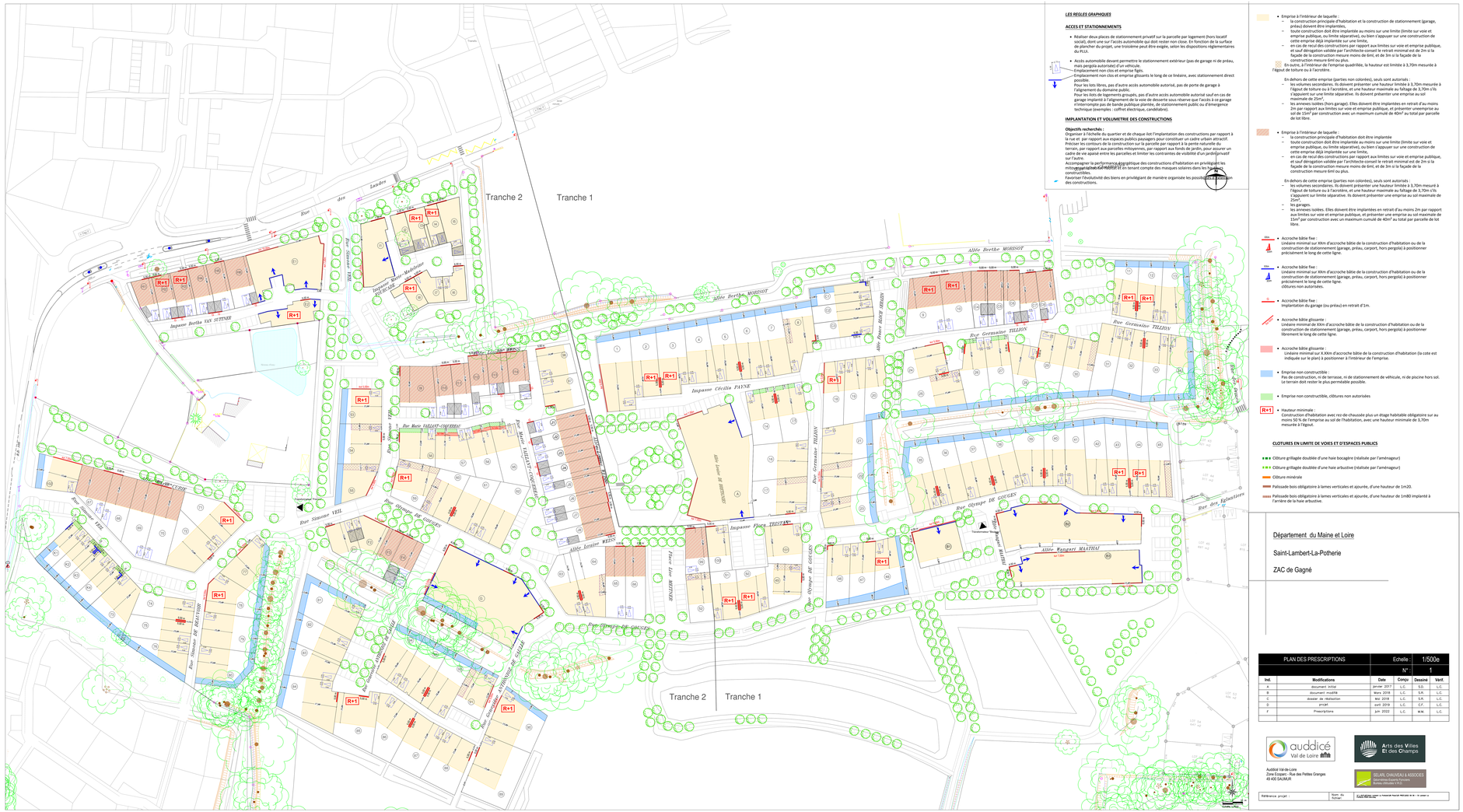

LES REGLES GRAPHIQUES

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.
  Pour les lots libres, pas d'autre accès automobile autorisé, pas de porte de garage à l'alignement du domaine public.
  Pour les lots de logements groupés, 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'emergence technique (exemples : coffret électrique, candélabre).

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 et en tenant compte des masques solaires dans les implantations des constructions.
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 validée 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 3,70m mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

  En dehors de cette emprise (parties non colorées), seuls sont autorisés :
  - les volumes secondaires. Ils doivent présenter une hauteur limitée à 3,70m mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et une hauteur maximale au faîtage de 3,70m s'ils s'appuient sur une limite séparative. Ils doivent présenter une emprise au sol maximale de 25m²,
  - les annexes isolées (hors garage). Elles doivent être implantées en retrait d'au moins 2m par rapport aux limites sur voie et emprise publique, et présenter unemprise au sol 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 validée 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), seuls sont autorisés :
  - les volumes secondaires. Ils doivent présenter une hauteur limitée à 3,70m mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et une hauteur maximale au faîtage de 3,70m s'ils s'appuient sur limite séparative. Ils doivent présenter une emprise au sol maximale de 25m²,
  - les garages.
  - les annexes isolées. Elles 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.

- Accroche bâtie fixe :
  Linéaire minimal sur XXm d'accroche bâtie de la construction d'habitation ou de la construction de stationnement (garage, préau, carport, 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, préau, carport, hors pergola) à positionner précisément le long de cette ligne.
  cônures non autorisées.
- Accroche bâtie fixe :
  Implantation du garage (ou préau) en retrait d'1m.
- Accroche bâtie glissante :
  Linéaire minimal de XXm d'accroche bâtie de la construction d'habitation ou de la construction de stationnement (garage, préau, carport, hors pergola) à positionner librement le long de cette ligne.
- Accroche bâtie glissante :
  Linéaire minimal sur X.XXm d'accroche bâtie de la construction d'habitation (la cote est indiquée sur le plan) à positionner à l'intérieur de l'emprise.
- 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, cônures non autorisées
- R+1 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.

CLOTURES EN LIMITE DE VOIES ET D'ESPACES PUBLICS

- Clôture grillagée doublée d'une haie bocagère (réalisée par l'aménageur)
- Clôture grillagée doublée d'une haie arbustive (réalisée par l'aménageur)
- Clôture minérale
- Palissade bois obligatoire à lames verticales et ajourée, d'une hauteur de 1m20.
- Palissade bois obligatoire à lames verticales et ajourée, d'une hauteur de 1m80 implanté à l'arrière de la haie arbustive.

Département du Maine et Loire

Saint-Lambert-La-Potherie

ZAC de Gagné

PLAN DES PRESCRIPTIONS			Echelle :	1/500e
			N° :	1

Ind.	Modifications	Date	Compo	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	Juillet 2019	L.C.	C.F.	L.C.
E	Prescriptions	Juin 2022	L.C.	M.M.	L.C.

auddicé Val de Loire

Arts des Villes Et des Champs

Auddicé Val-de-Loire
Zone Ecoparc - Rue des Petites Granges
49 400 SAUMUR

SELARL CHAUVEAU & ASSOCIES
Géomètres-Experts Fonciers
Bureau d'Etudes VRD

Référence projet :	Nom du fichier :	Ce document reste la propriété exclusive de la société auddicé Val de Loire