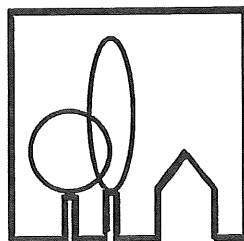


TRELAZE

VILLE DE TRELAZE



BESNIER
aménagement
S A S



ANNEXE
à D.C.M.
Du 04/02/03
N° 15

Vu
Le Maire
Pour le Maire
et par Délégation

JL

Z.A.C. DE LA GUERINIERE

**CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES,
ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

AVENANT N°2

JANVIER 2009

AUA CHEVALIER - 32, rue Clémence ROYER - 44100 NANTES - Tél 02 51 84 11 68 - FAX 02 51 84 11 08
Jacques LE BRIS Paysagiste S.A.S. - 22, rue Paul Ramadier - 44200 NANTES - Tél 02 40 35 14 30 - FAX 02 40 35 15 70

SOMMAIRE

1- LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	1	
- Un boulevard pour deux ZAC		1
- Un habitat diversifié pour une ville-jardin		1
- Une trame urbaine calée sur la trame paysagère		1
- Une gradation progressive du collectif à l'individuel		2
- Des espaces verts structurants à l'échelle urbaine		2
2- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	3	
2-1. Cadre commun à l'ensemble des îlots	3	
- Alignement		3
- Typologies		3
- Epanelage		4
- Matériaux, aspect extérieur		4
- Exigences fonctionnelles		5
2-2. Cadre adapté à chacun des îlots	6	
- Eléments de programme		6
- Prescriptions à l'îlot		7
• SECTEUR DES ILOTS 1 - 2 - 3		7
• SECTEUR DE L'ILOT 4		7
• SECTEUR DES ILOTS 5 - 6 - 14 - 15		7
• SECTEUR DES ILOTS 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13		8
• SECTEUR DES ILOTS 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21		9
• SECTEUR DE L'ILOT 22		9
• SECTEUR DES ILOTS 23 - 30 - 31		9
9		
• SECTEUR DES ILOTS 24 - 25 - 28 - 29		10
• SECTEUR DES ILOTS 26 - 27		10
• SECTEUR DES ILOTS 32 - 33 - 34 - 35		10
• SECTEUR DE L'ILOT 36		11
• SECTEUR DES ILOTS 37 - 38		11
• SECTEUR DES ILOTS 39 - 40		11
• SECTEUR DES ILOTS 41 - 42 - 43 - 44		12
3- PRESCRIPTIONS DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE	13	
- La démarche environnementale de la ZAC		13
- Le management environnemental des opérations		13
- Rappel de quelques cibles		13
- La gestion intégrée des eaux pluviales		13
4- PRESCRIPTIONS PAYSAGERES	14	
- ANNEXES		
- AVENANT N°1		
- AVENANT N°2		

COMMUNE DE TRELAZE

ZAC de la Guérinière

CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

AVENANT N°2

1) OBJET DE L'AVENANT

Tranche 3, en partie

Il concerne la redéfinition des prescriptions concernant les îlots 39 à 44 du projet initial et la création de l'îlot 45, sans remise en cause des orientations d'aménagement générales de la ZAC (titre 1 du CPUAEP) à l'exception du dernier paragraphe auquel est substituée la rédaction suivante :

Un deuxième point d'articulation sera aménagé à l'extrémité sud-est de l'opération, au niveau d'un espace public structurant le "cœur de quartier" qui s'étendra majoritairement sur la ZAC voisine (halte ferroviaire, centre commercial, école, activités tertiaires et de services,...).

Le grand axe de chemin doux bordant les immeubles collectifs de la voie de la Quantinière converge donc vers ce point qui correspond également à une façade d'entrée du quartier, près du pont de la voie ferrée.

2) PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

2-1. Cadre commun à l'ensemble des îlots

- *Alignement : non modifié.*

- *Typologies :*

Collectifs en immeubles : non modifié.

Habitat dit "intermédiaire" : non modifié.

Maisons individuelles : non modifié.

- *Epanelage : non modifié.*

- *Matériaux, aspect extérieur : non modifié.*

- *Exigences fonctionnelles : non modifié.*

Les îlots 40 à 43, destinés à accueillir des maisons individuelles, sont soumis aux "Prescriptions spécifiques aux lots libres" introduites par l'avenant n°1 du CPUAEP.

- Prescriptions à l'îlot :

SECTEUR DES ILOTS 39 - 40

Ce secteur occupe une situation similaire, en continuité sur l'avenue de la Quantinière.

Ses limites nord et sud sont respectivement l'allée cavalière arborée de la Quantinière et l'entrée de la voie de distribution secondaire. Une cohérence est nécessaire entre les deux îlots qui le composent.

- Habitat collectif (îlot 39)

Le programme collectif de l'îlot borde le boulevard urbain de la Quantinière sur environ 120 mètres, entre l'allée cavalière et le carrefour des deux voies.

- Habitat individuel (îlot 40)

Il s'organise à l'ouest et au sud sur l'alignement de la voie de distribution secondaire, avec une façade nord-est le long de la noue interne à l'îlot.

Les maisons individuelles hautes, de type maisons de ville, doivent structurer l'alignement sur le linéaire de noue et de chemin doux. Leur volume se dresse ainsi en vis à vis des immeubles collectifs de la voie de la Quantinière, protégeant les jardins sud-ouest des vues directes.

Les garages s'implantent donc en fond de jardin sur rue, contribuant avec les haies de clôture, claustras, pergolas, à composer une façade végétalisée préservant l'intimité des jardins..

SECTEUR DES ILOTS 41 - 42 - 43 - 44 - 45

Ce secteur est bordé, à l'est, par la voie de distribution secondaire et sur ses autres limites par des lignes arborées : allée cavalière au nord, lisière boisée à l'ouest, talus boisé de la voie ferrée au sud, petit boisement dans l'angle sud-est.

La profondeur de son emprise justifie le tracé interne d'une venelle de desserte.

Son emprise sud, qui borde le point bas de la ZAC, devra aménagée avec des cotes permettant de gérer dans de bonnes conditions les eaux pluviales.

- Habitat collectif et activités tertiaires (îlots 44 et 45)

Le programme d'habitat collectif et activités tertiaires borde le boulevard et la place du cœur de quartier jusqu'au contact de la voie ferrée.

Les futurs immeubles seront édifiés à l'alignement en respectant les gabarits de hauteur adaptés à la largeur conséquente des emprises publiques. Ils seront séparés par le tracé du chemin doux assurant la continuité entre les deux ZAC au droit du "chemin vert" et de la place publique.

- Habitat individuel (îlots 41, 42 et 43)

Il s'organise en respectant une orientation de secteurs sud et ouest pour les jardins, en alignements de maisons de ville hautes édifiées en façade des emprises publiques :

- façade de l'allée cavalière au nord,
- façades des voies de desserte ou de la voie secondaire au sud.

Ceci conduit dans certains cas à une implantation des garages en fond de jardin sur rue.