



8. CARNET D'ÎLOTS

SECTEUR 4
Mars 2024

Maîtrise d'ouvrage :



Loti Ouest Atlantique

Maîtrise d'oeuvre :



LE CARNET D'ÎLOTS

Pour proposer une qualité de vie aux nouveaux habitants de Saint Aubin du Cormier à travers ses espaces urbains et paysagers maîtrisés, l'urbanisation de la tranche 3 de la ZAC de la Bellangerie a fait l'objet d'un véritable projet urbain et comprend un ensemble de règles qui garantissent cette qualité.

Avant d'acquérir une parcelle et d'y construire, il est important de comprendre les caractéristiques et contraintes qui s'y appliquent : la dimension et la forme de la parcelle, si le jardin est plutôt orienté Sud ou Ouest, si l'accès se fait par le jardin ou le Nord de la construction, quelles règles concernant l'aspect architectural de la construction, etc.

L'objectif de ce document est alors de vous aider à construire.

SOMMAIRE

1. Le projet de quartier et son contexte.....	4
2. Les prescriptions urbaines, architecturales et paysagères à l'échelle du quartier.....	7
2.1. Traitement des volumes et de l'architecture.	
2.2. Les accès aux parcelles et stationnements.	
2.3. Intégration des constructions dans leur environnement.	
2.4. Traitement des limites séparatives.	
2.4.1 Limites réalisées par l'aménageur	
2.4.2 Limites à réaliser par l'acquéreur	
2.5. La répurgation.	
2.6. Les jardins privatifs et les raccords altimétriques.	
2.7. Prescriptions paysagères.	
3. Les prescriptions par îlots.....	25

1. LE PROJET DE QUARTIER ET SON CONTEXTE.

Le lotissement est constitué de 100 lots privés, destinés à recevoir des constructions individuelles à usage d'habitation et des collectifs.

Le lotissement est avant tout l'occasion d'un véritable projet urbain.

Réinventer ou interpréter un mode d'habiter contemporain en harmonie avec le bâti traditionnel du bourg, intégrer des trames urbaines adaptées sont des enjeux majeurs de la qualité paysagère des espaces ruraux face au développement des emprises urbaines.

Le lotissement propose à ses habitants une qualité de vie par ses objectifs :

- S'intégrer dans un contexte rural : une forme urbaine et une vie sociale propre à Saint Aubin du Cormier.
- Créer un quartier convivial et qualitatif connecté au bourg, à ses équipements, ses commerces, ses associations et à la vallée.
- Créer un espace de nature récréatif en assurant le bouclage de la vallée, mais également support d'aménagements pédagogiques (mare, sentier d'interprétation, transmission des savoirs par les anciens ...) et recréer des linéaires bocagers.
- Penser le projet comme un lieu de vie à proposer aux futurs habitants, de la petite enfance au «quatrième âge», de sorte que chacun y trouve sa place.



- Accueillir toutes les catégories de population en proposant des coûts inférieurs au marché, ainsi que différents programmes : le bâti collectif, le logement adapté ou le lot libre...
- Repenser les formes urbaines en travaillant sur l'emplacement des logements (mitoyenneté, évolution de la densification de la parcelle dans le temps...)
- Renforcer la vie associative en lui dédiant un espace au cœur de l'opération: la bergerie (jardin partagé, fête des voisins, local...)

- Proposer une alternative à la voiture au quotidien en travaillant le maillage des circulations douces sécurisées et la qualité de leurs parcours.
- Poursuivre l'amélioration de l'image paysagère du bourg en travaillant l'entrée Sud du bourg.
- Concevoir une opération en lien avec la capacité de gestion et d'entretien de la commune.



2. LES PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES A L'ÉCHELLE DU QUARTIER

2.1. Traitement des volumes et de l'architecture.

Typologie

- Type A1 : lots libres (R+1 maximum)
- Type A3 : maisons groupées. (R+1 maximum)
- Type B1 : logements collectifs,
- Type B2 : logements intermédiaires.

Les constructions seront soit d'architecture traditionnelle ou d'architecture contemporaine

Implantations par rapport aux voies

Les zones d'implantation constructibles sont imposées (plan de composition)

Les alignements et les accroches sont obligatoires et concernent le volume principal ou secondaire.

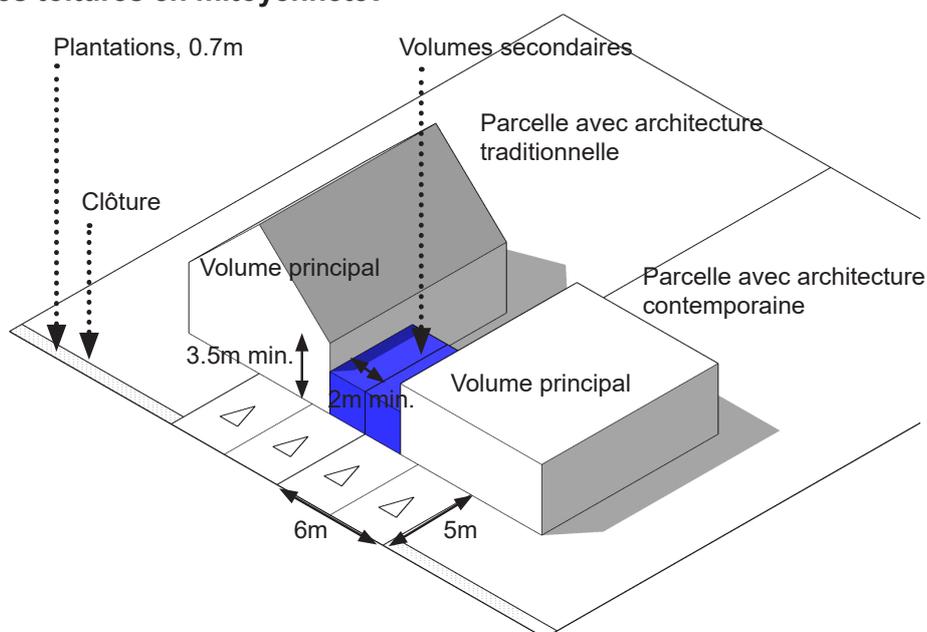
Bâtiments annexes

Annexes indépendantes de la construction principale non habitables.; retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'espace public et respect du PLU.

Harmonie des volumétries et des toitures en mitoyenneté.

Règle du volume secondaire

Cette règle ne concerne pas toutes les parcelles. Son objectif est d'assurer la cohérence de la jonction entre deux maisons mitoyennes.



Exemples de jonction entre maison mitoyennes.



Lotissement à Inzinzac-Lochrist
Conception : B. Menguy



Maisons mitoyennes / lotissement La Prairie Madame à Langouët
Conception : B. Menguy

Aspect des constructions: architecture traditionnelle

- Les projets présenteront un volume principal respectant les caractères de l'architecture traditionnelle avec une largeur de pignon proche de 8m, une façade plus longue que le pignon pour avoir un volume rectangulaire.
- La toiture du volume principal sera en ardoises naturelles et comportera deux pans avec un angle proche de 45°. Le sens de faîtage sera parallèle à la voie principale. Les croupes sont interdites.
- Les volumes secondaires d'un niveau pourront être traités en toit plat ; ils seront perpendiculaires au volume principal et n'excéderont pas 30% de l'emprise au sol du volume principal.
- Toutes les façades ou pignons seront traité(e)s avec soin, notamment les façades ou pignons donnant sur voie.
- Les enduits seront de couleur claire.
- Les différences d'enduits ou différences de revêtements de façades doivent correspondre à des volumes en creux ou en saillie. Des teintes plus vives pourront être autorisées de manière ponctuelle pour souligner un élément architectural.
- Les menuiseries de couleurs choisies dans la palette de gris de RAL série 7000 seront obligatoires afin de trancher avec les enduits blancs et clairs.
- Toiture en pointe de diamant interdite.
- Les carports et garages seront intégrés à la construction et présenteront une architecture en harmonie avec la construction principale.

INTERDIT:

- Toiture en pointe de diamant interdite.
- Les croupes.
- Les tuiles orangées ou rouge et les bacs acier de couleurs sont interdits
Les éléments techniques de toiture seront intégrés dans le volume construit. Les éléments techniques liés aux énergies renouvelables seront intégrés de façon soignée au projet architectural.
- Les antennes et paraboles ne devront pas être visibles de la voie publique. Elles sont interdites sur les balcons et appuis fenêtres.
- Les descentes d'eaux pluviales, les boîtes d'eau ainsi que les gouttières et les couvertines d'acrotère, seront en zinc.



Aspect des constructions: architecture contemporaine

- Les projets présenteront un volume principal prononcé auquel peuvent se rajouter des volumes secondaires.
- Le volume d'étage pourra être traité :
 - En toiture-terrasse avec acrotères.
 - En mono-pente parallèle au sens de faîtage avec une pente supérieure ou égale à 6°.
 - En double pente avec une pente supérieure ou égale à 21° avec rive aluminium teinté foncé.
- Les toitures en zinc seront privilégiées.
- Les toitures en membrane PVC sont autorisées si façonnées type joint debout et de teinte sombre.
- Les tôles ondulées sont interdites.
- Les volumes secondaires auront un seul niveau et seront traités en toiture terrasse avec acrotère.
- Toutes les façades seront traitées avec soin notamment les façades donnant sur voie.
- L'enduit du volume principal sera de teinte claire. Pour les volumes secondaires, seront autorisées des teintes plus tranchées dans la gamme des bruns et gris.
- Les menuiseries de couleurs choisies dans la palette de gris de RAL série 7000 seront obligatoires afin de trancher avec les enduits blancs et clairs.
- Les carports et garages seront intégrés à la construction et présenteront une architecture en harmonie avec la construction principale.

INTERDIT:

- Les tuiles orangées ou rouge et les bacs acier de couleurs sont interdits
Les éléments techniques de toiture seront intégrés dans le volume construit. Les éléments techniques liés aux énergies renouvelables seront intégrés de façon soignée au projet architectural.
- Les antennes et paraboles ne devront pas être visibles de la voie publique. Elles sont interdites sur les balcons et appuis fenêtres.
- Les descentes d'eaux pluviales, les boîtes d'eau ainsi que les gouttières et les couvertines d'acrotère, seront en zinc.



Harmonie des façades // matériaux et couleurs.

Associer des matériaux et des couleurs marquant des volumes ou des particularités architecturales.

Intégrer les équipements techniques, tels que les panneaux solaires



Maison à Bouissy Saint-Antoine
Conception : G.Ramillien



Maison à Caen
Conception : Archiviolette



Maison à Fourchambault
Conception : G.Ramillien



Maison individuelle
Conception : Atomes Architecte

Une entrée remarquable et intime.

L'entrée marque le passage dans l'espace privé et participe à la qualité globale de la maison.



Maison individuelle
Conception : Y. Le Jeune



Maison individuelle
Conception : L Chéret

Intimité des espaces extérieurs.

Intimité des terrasses par des décrochés, un préau, une serre, etc.



Maison à Quiberon
Conception : RAUM



Maison individuelle
Conception : Nunc Architecte

Une autre idée de l'annexe // garage et abri de jardin.

Abri de jardin intégré à la construction à la place des garages.

Un hybride entre le garage et le carport



Eco-hameau des Charmilles
Conception : Atelier Bettinger-Desplanques



Maison à Ormesson sur Marne
Conception : Atelier da.u

2.2. Les accès aux parcelles et stationnement.

Afin d'éviter le stationnement précaire des véhicules sur les voies du lotissement, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur les lots privés.

L'ensemble des accès aux parcelles est défini au plan de masse. Leur positionnement est définitif. Cette position implique le positionnement des branchements aux différents réseaux.

L'espace de stationnement des maisons individuelles matérialisé sur le plan de composition ne pourra pas être clos en limite de la voie (interdiction de poser un portail en limite de voie), d'une emprise maximale de 6mx5m dont la nature de sol devra être obligatoirement perméable.

Pour les acquéreurs des îlots de type B1 ou B2, ils auront l'obligation de réaliser au minimum 50% de leurs stationnements en matériaux perméables.

Ci-dessous la liste des matériaux perméables autorisés :

- Dalles alvéolées engazonnées ou gravillonnées
- Pavés joints gazon ou joints gravillonnées
- Béton pleine masse avec alvéoles gazon
- Terre - pierre engazonné

Les carports et garages seront intégrés à la construction dans la zone de constructibilité prévue au plan de composition. Ils présenteront une architecture en harmonie avec la construction principale.

Des places de stationnement publiques sont prévues à différents endroits du lotissement à l'usage des visiteurs. Elles seront traitées en dalle béton alvéolées.



Dalles de béton engravillonnées



Pavés joint gazon



Béton pleine masse avec alvéoles gazon



Terre-pierre engazonné

2.3. Intégration des constructions dans leur environnement

Les murets techniques :

La réalisation d'un habillage bois autour des coffrets techniques est à prévoir par l'acquéreur du lot. Situé, en limite de lot, côté rue, il intégrera de manière harmonieuse les coffrets techniques et la boîte aux lettres normalisé.

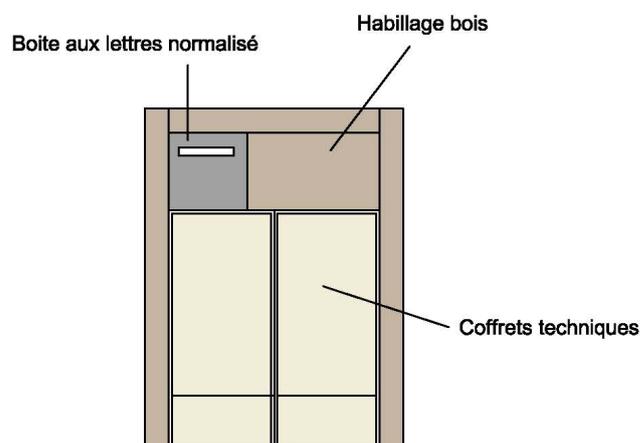
Le descriptif technique de l'habillage du cache compteur devra figurer à la demande de PC.

Caractéristique du cache compteur :

Les cache-compteurs seront composés de bastaings en bois Classe IV répondant aux normes NF X 40.100 et EN 599. L'ensemble devra être certifié CTB B+.

Les bastaings auront une section rectangulaire de 225 x 75 et une longueur adaptée à la hauteur et à la longueur des ouvrages. La finition des bastaings sera sciée rabotée

Si le projet implique le déplacement d'un tel ouvrage, il ne pourra se faire qu'après accord du lotisseur et des concessionnaires en charge des équipements. Ces travaux seront à la charge des acquéreurs.



Exemple de réalisation

2.4. Le traitement des limites séparatives

Il existe dans le quartier plusieurs types de limites séparatives qui sont décrites dans le schéma ci-contre. Elles sont à réalisées soit par l'aménageur soit par le preneur de lot, **dans tous les cas l'entretien incombera intégralement au preneur de lot.**

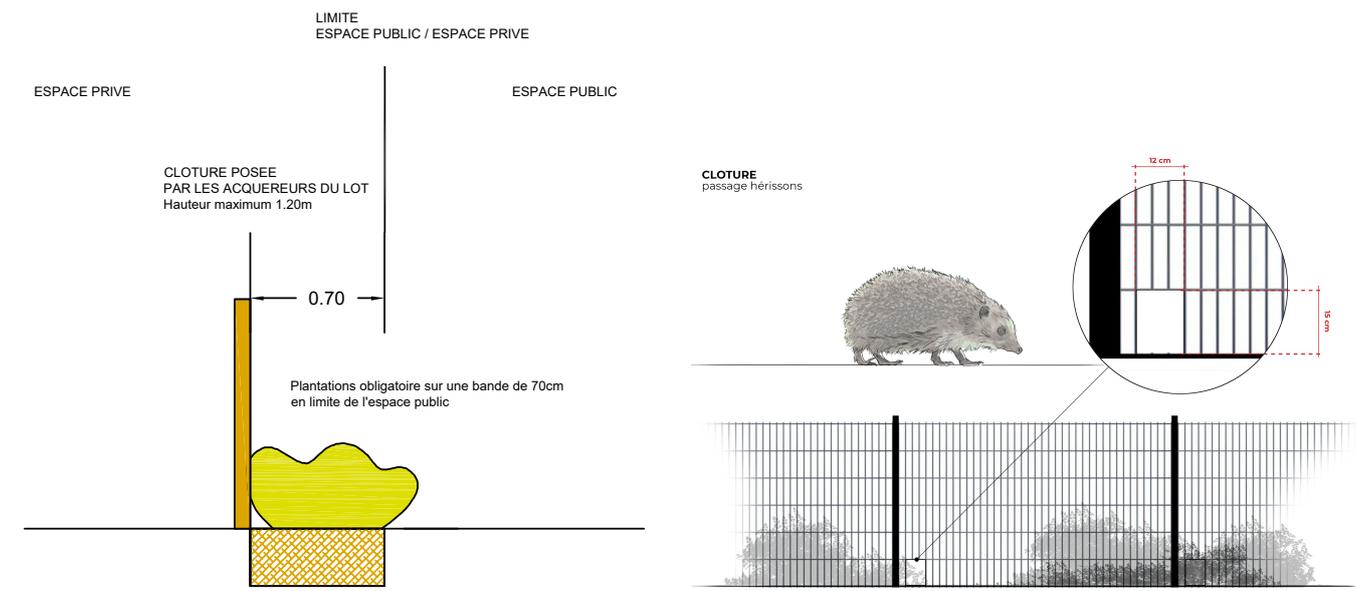
2.4. 1 Limites réalisées par l'aménageur

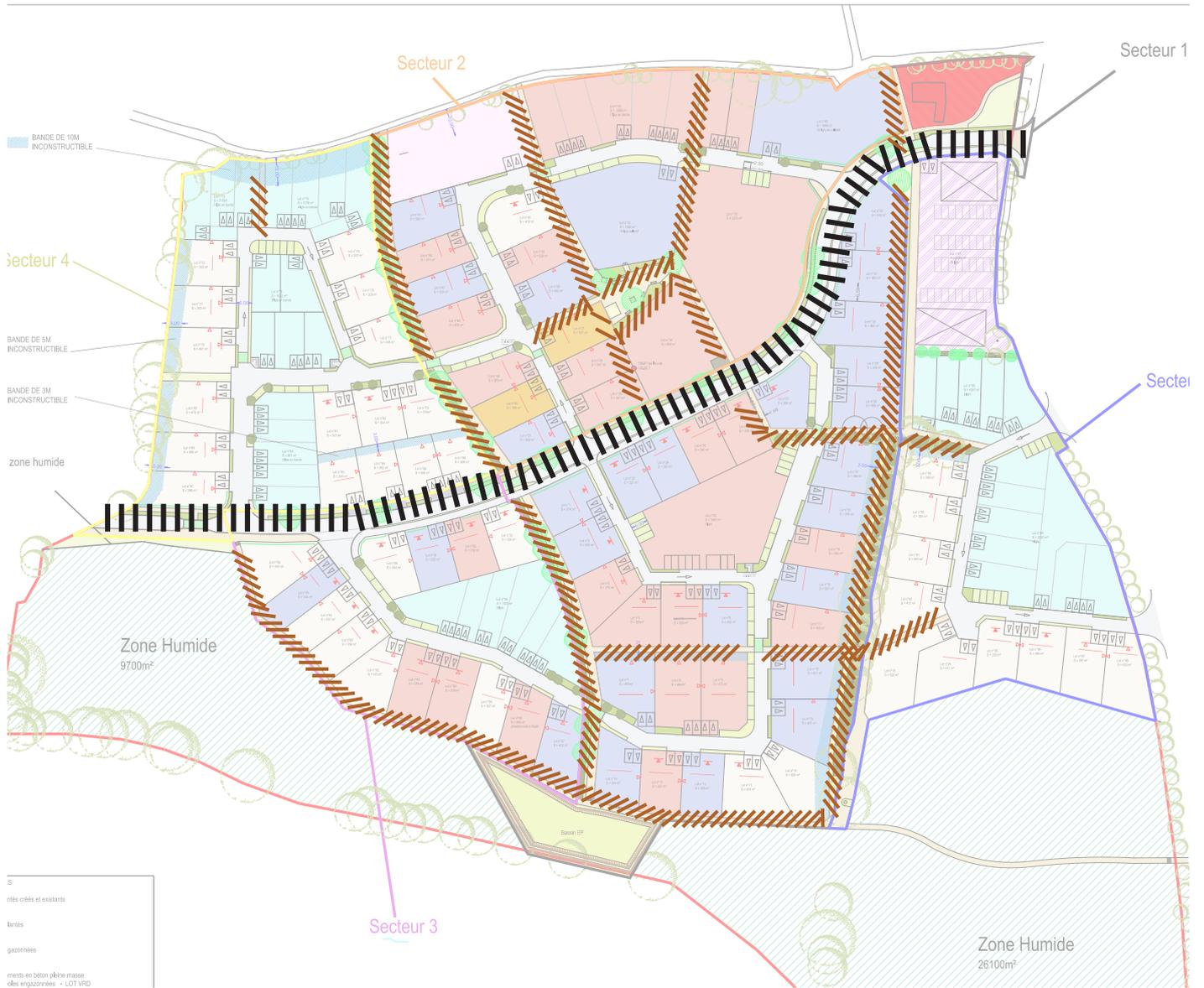
Les clôtures réalisées par l'aménageur:

L'aménageur prendra à sa charge la réalisation des clôtures en limite entre l'espace public et les lots privés dans les cas suivants:

1. Le long de l'axe structurant, une clôture en grillage treillis soudés de teinte grise RAL 7030 d'une hauteur d'1.20m sera implantée à 0.70m de la limite de rue. Des plantations seront prévues sur cette largeur accompagnant la clôture.
2. En limite des cheminements piétons une clôture en ganivelle sera prévue. Cette clôture aura une hauteur d'1.50m.

Des passages pour hérissons seront réalisés dans les clôtures.





 Clôture en grillage treillis soudés, hauteur d'1.20m et implantée à 0.70m de la limite de rue

 Clôture en ganivelle, hauteur 1.5m

2.4. 2 Limites à réaliser par les acquéreurs

Les clôtures réalisées par les acquéreurs de lot:

Les talus existants à préserver dans le cadre du PLU ainsi que les travaux réalisés par l'aménageur et intégrés aux parcelles seront obligatoirement à conserver et à entretenir par les acquéreurs des lots.

En complément du règlement du PLU : La pose d'une clôture est facultative, dans le cas où l'acquéreur souhaite la pose d'une clôture, elle devra suivre les prescriptions ci-dessous :

Dans le cas d'une limite entre le lot et l'espace public:

- Elles devront obligatoirement être accompagnées de végétaux
- Elles devront être implantées avec un recul de 70cm par rapport à la voie.
- En façade : la hauteur de la clôture ne pourra pas dépasser 1.20m
- Sur les autres limites (latérales) : la hauteur de la clôture ne pourra pas dépasser 1.60m

Dans le cas d'une limite séparative entre lots:

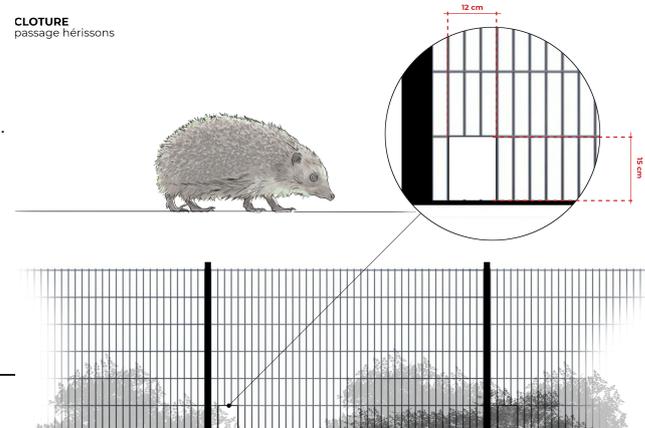
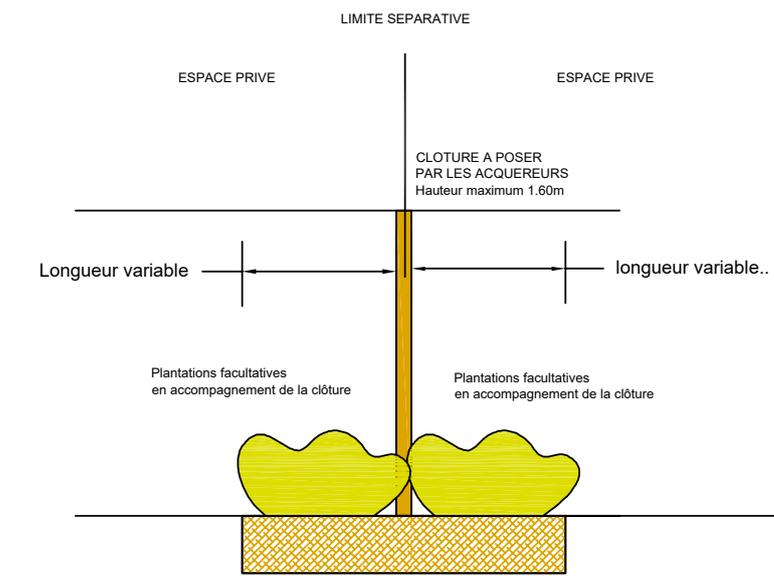
. Les clôtures devront être réalisées conformément

au PLU, et avec une hauteur ne pouvant pas dépasser 1.60m. Les plantations en accompagnement sont facultatives.

. Dans les cas de mitoyenneté des constructions, il est autorisé la réalisation d'un pare-vue d'une hauteur de 2 m sur une longueur de 3 m, afin de permettre plus d'intimité.

Les clôtures devront être choisies parmi les propositions ci-dessous :

- Clôture treillis soudés de teinte grise RAL 7030 ou Noire RAL 9005
- Clôture bois sous forme de ganivelle
- Clôture bois ajourée
- Clôture bois pleine, uniquement dans le cas de mitoyenneté des constructions pour la réalisation d'un pare-vue
- Poteaux châtaignier et grillage galvanisé (type grillage à mouton)
- Haie libre





Clôture en ganivelle



Clôture bois ajourée



Clôture bois pleine



Poteaux châtaignier et grillage galvanisé

2.5. La répurgation.

Sur les lots de type A1 et A3, la collecte se fait en bacs individuels à la parcelle ou sur des aires de conteneurs regroupés.

Sur les lots de type B1 et B2, les conteneurs d'ordures ménagères devront être amenés dans les aires prévues à cet effet lors des jours de collecte.

Ces aires sont dessinées de telle manière qu'elle pourront, le temps voulu se transformer en collecteurs enterrés.

2.6. Les jardins privatifs et les raccords altimétriques.

Les jardins :

Les espaces libres de toute construction ou stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Les végétaux seront choisis parmi les essences rustiques proposées au niveau du chapitre PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES.

L'imperméabilisation des sols est à limiter le plus possible, d'où l'intérêt de garder le plus possible les surfaces de sols poreuses (gazons, prairies basses, empierrement, etc.).

Chaque lot individuel, dont les terrains d'assiette des maisons groupées devront être plantés d'au moins un arbre fruitier. Cette prestation est à la charge de l'acquéreur du lot.

Aucun arbre ne pourra atteindre plus de 2 mètres à une distance inférieure à 2m par rapport à la limite séparative avec les propriétés voisines, à l'exception de plantations mises en place par le lotisseur, en limite de propriétés, sur les talus.

Toutefois, par accord entre voisins, ces arbres pourront être plantés sur les limites de propriétés de sorte à créer des haies arborées.

Raccords altimétriques à l'Espace Public :

Les altimétries de l'Espace Public n'étant pas encore définitives au stade actuel des études de maîtrise d'oeuvre, il conviendra de se reporter aux futurs plans de nivellement produits dans le cadre des études PRO-DCE. Il est impératif pour le preneur de lot de se raccorder aux altimétries projetées des espaces publics (au niveau des limites séparatives publiques - privées).



2.7. Prescriptions paysagères

Aide au choix des végétaux

Suivant une démarche environnementale, les espaces libres sur chaque lot devront être aménagés dans le respect des points suivants :

- Choix des végétaux de type indigène (les arbres et les arbustes d'espèces locales, rustiques et adaptées au sol et au climat de la région, sont économes en eau, en énergie et en intrants).

- Espaces diversifiés : prairie, haies arbustives variées,...favoriseront la colonisation de la faune.

- Bonne gestion des eaux de pluie : récupération de l'eau de pluie pour l'arrosage, paillage pour éviter l'évaporation,...

- Recours interdit aux pesticides et aux engrais, pour un enrichissement de la flore et de la faune, et éviter de polluer le milieu naturel.

- Fauche, tontes et tailles limitées (Des fauches trop précoces entraînent une repousse rapide de la végétation et font disparaître certaines espèces végétales et détruisent les habitats de nombreuses espèces animales).

Les arbres proposés (liste non exhaustive) :

Acer campestre (érable champêtre)
Acer platanoides (érable plane)
Carpinus betulus (charme)
Castanea sativa (châtaignier)
Coryllus avellana (noisetier)
Fagus sylvatica (hêtre)
Quercus robur (chêne pédonculé)
Sorbus aria (Alisier Blanc)
Sorbus aucuparia (sorbier des oiseleurs)
Prunus domestica (Prunier)
Prunus cerasus (cerisiers)
Pyrus communis (poiriers)
Corylus avellana) (noisetier)
Juglans regia (noyer commun)

Les arbustes proposés (liste non exhaustive) :



Verveine



Pervenche



Gaura

2.7. Prescriptions paysagères

- Cornus mas (cornouiller)
- Amelanchier laevis (amélanchier)
- Sambucus nigra (sureau noir)
- Malus sylvestris (pommiers)
- Euonymus europeus (fusain d'Europe)
- Ligustrum vulgare (troène commun)

Plantations couvre-sols, vivaces et grimpants en accompagnement des clôtures (liste non exhaustive) :

Il est intéressant de mixer des plantes vivaces avec des plantes couvre sol. En effet les vivaces apporteront du volume et de la floraison et les couvre-sols permettront de limiter l'entretien futur car la pousse d'adventices y sera limité.

Les plantes grimpantes sont également un atout majeur pour l'accompagnement de ses clôtures. Il est intéressant de mixer les feuillages caducs et persistants.

- Vinca major / minor alba ou atropurpurea (per-venche_couvre sol)
- Hedera helix 'Algerian Bellecour' (lierre_couvre sol)
- Persicaria darjeeling red (persicaire_couvre sol)
- Walsteinia ternata (couvre-sol)
- Achillée millefolium (achillée_vivace)
- Agapanthus africanus (agapanthe_vivace)
- Centranthus ruber (valériane_vivace)
- Gaura lindheimeri (gaura_vivace)
- Leucanthenum
- Papaver orientale (pavot_vivace)
- Verbena bonariensis (verveine_vivace)
- Toutes les Clématis (clématite_grimpant)
- Rosier grimpant
- Jasmin grimpant
- Chèvrefeuille grimpant

Les plantations interdites

- L'herbe de la Pampa : Cortaderia
- Le cyprès de Leyland : Cuprocyparis leylandii
- Le cyprès de Lawson : Chamaecyparis
- Les différents cyprès : Cupressus
- Laurier palme : Prunus lauroceracus
- Thuja : Thuja
- Le séneçon en arbre : Baccharis
- Bambous (phyllostachys)



Chèvrefeuille grimpant



Clématite montana



Clématite the president

2.7. Prescriptions paysagères

Le paillage

La préservation de notre environnement, le maintien de la biodiversité et de la qualité paysagère de notre territoire passent par la mise en œuvre de pratiques plus respectueuses de l'environnement. La réduction de l'utilisation de produits phytosanitaires y contribue. La présence spontanée de végétaux est trop souvent perçue négativement et renvoie à une notion de saleté. Il est essentiel de changer notre regard sur elle et de mieux l'accepter.

La mise en place de paillage au pied des plantations permet de réduire l'utilisation de produits phytosanitaires. Cette technique a pour fonction première la réussite de la plantation

Les paillages synthétiques plastiques sont formellement interdits (bâches et films polyéthylène, toile tissée en polypropylène). Ils présentent des inconvénients durables : pollution visuelle voire chimique, recyclage problématique et coûteux, difficulté à les retirer.



Cosses de sarrasin



Paillage biodégradable



Paillage d'écorces de bois

2.7. Prescriptions paysagères

LA RÉCUPÉRATION DES EAUX DE PLUIE

Principe : Récupération de l'eau de pluie par les gouttières du toit, stockage dans une citerne, pompage et filtration puis alimentation d'un réseau d'eau non potable : arrosage, chasses d'eau, lavage linge et vaisselle, douche, outillage industriel, etc.

Avantages :

- Très importantes économies d'eau potable,
- Écrêtement des eaux de pluie,
- Économie d'argent (amortissement 2 à 10 ans selon consommation et configuration)

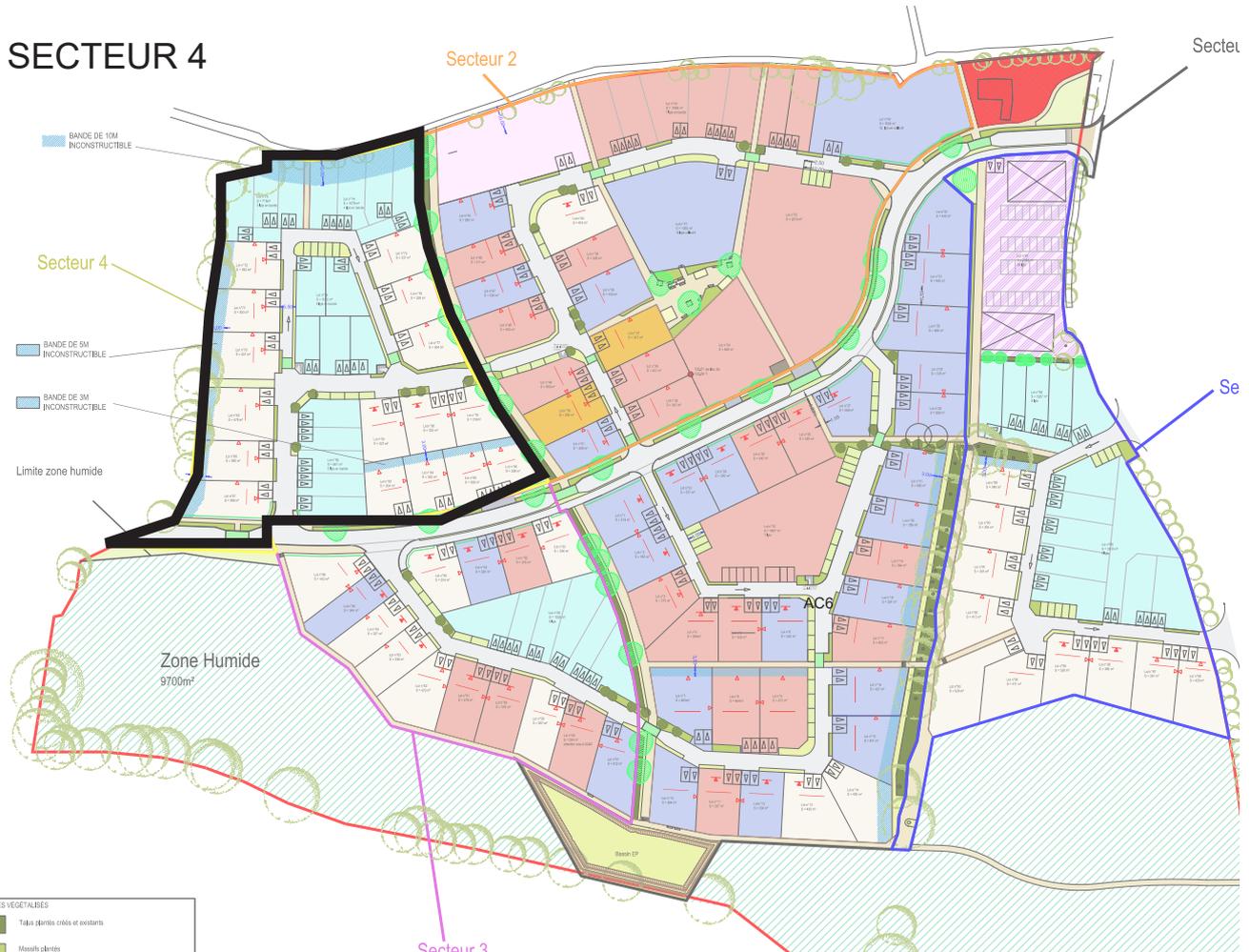
Le compostage

C'est une solution très efficace pour valoriser les déchets du jardin et ceux de la cuisine (épluchures de fruits, de légumes, restes de repas, coquilles d'œuf, marc de café, thé...).

Le compost obtenu constitue un très bon engrais naturel, gratuit de surcroît, et qui restitue au sol la matière organique et les éléments nutritifs nécessaires à la croissance des végétaux. Le compost peut être réalisé en tas, dans un coin du jardin ou dans un composteur.

Le compostage peut être mis en place en habitat collectif (conditions à respecter : présentation du projet en assemblée générale de syndic, formation d'un maître-composteur, communication auprès des habitants, puis suivi du bon processus de fabrication).





Les prescriptions architecturales et urbaines sont illustrées sur les pages suivantes.

Pour plus de détails sur les prescriptions, il est nécessaire de se référer au Cahier des Prescriptions et au Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Le Secteur 4 se trouve au nord-ouest du nouveau quartier. Il est bordé au Nord et au Sud par une voie principale. Il comprend 20 lots à destination à la maison individuelle ou l'habitat intermédiaire sur des parcelles d'une superficie allant de 300 à 1 078m².

La répurgation se fait en conteneurs individuels à l'exception :

- des lots 70 à 78 pour qui deux aires de conteneurs regroupés sont prévues, les camions de répurgation ne passant pas dans les voies de desserte.





Limites séparatives à aménager et à entretenir par le preneur de lot :

Limites séparatives à la charge de l'aménageur et à entretenir par le preneur de lot :



Accès



clôtures et éventuelles plantations



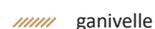
Possibilité de clôture en bois plein entre deux parcelles avec maisons mitoyennes



Coffrets techniques



clôtures et plantations



ganivelle

Tableau récapitulatif des caractéristiques de chaque lot

SECTEUR 4													
LOTS	Surface approximative	Type de logement				Implantation du volume principal			Toiture	Hauteur	Stationn.	Gestion Eaux Pluviales	
		A1	A3	B1	B2	Construction en limite séparative	Construction en mitoyenneté imposée	Implantation : recul imposé				Vol. principal: Toiture 2 pentes	limite de hauteur
67	399	X				X		5m	X	cf.PLU	Est		
68	386	X				X		5m	X	cf.PLU	Est		
69	478	X				X		5m	X	cf.PLU	Est		

Les lots 67 à 72 sont de tailles variables allant de 362 à 478 m².

Ce sont des lots avec un habitat de type A1 : lots libres destinés à la réalisation de maisons d'habitation individuelles.

Le stationnement et accès aux parcelles:

L'accès à la parcelle se fait par l'Est.

L'espace de stationnement des maisons individuelles matérialisé sur le plan de composition ne pourra pas être clos en limite de la voie (interdiction de poser un portail en limite de voie), d'une emprise maximale de 6mx5m dont la nature de sol devra être obligatoirement perméable.

Implantation du bâti sur le lot:

L'implantation des maisons répond à certaines règles dont l'objectif est d'assurer la qualité de vie du logement et celle de l'allure générale du lotissement.

Une implantation le plus au Nord possible de la parcelle comporte de multiples avantages :

- préserve un grand jardin au Sud offrant une vue ouverte sur les jardins et éloignant sa façade principale du voisin d'en face.
- évite l'ombre des maisons voisines sur la façade Sud.
- préserve des zones d'extensions ultérieures potentielles.

Volumétrie:

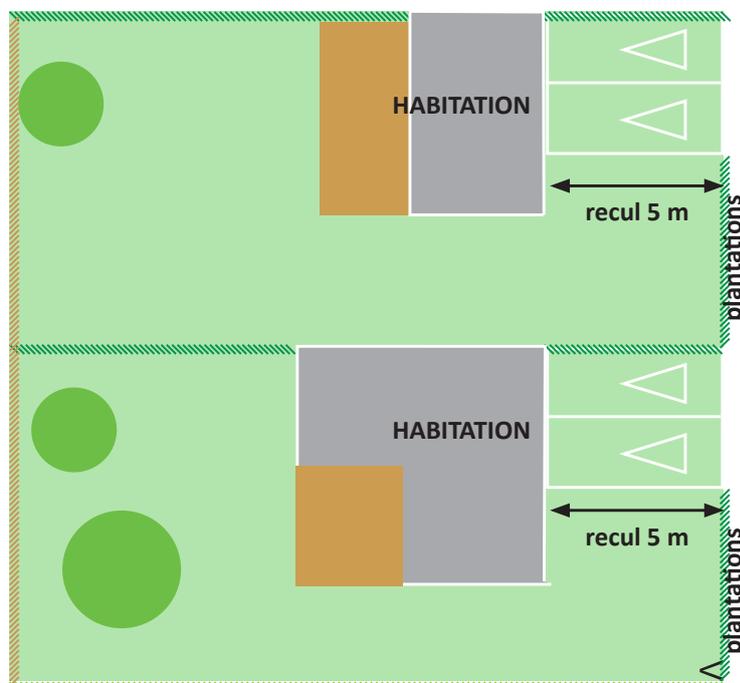
Deux choix sont proposés à l'acquéreur: une architecture traditionnelle ou contemporaine.

Elles doivent répondre aux prescriptions faites dans le cahier des prescriptions et de recommandations architecturales, paysagères et environnementales.

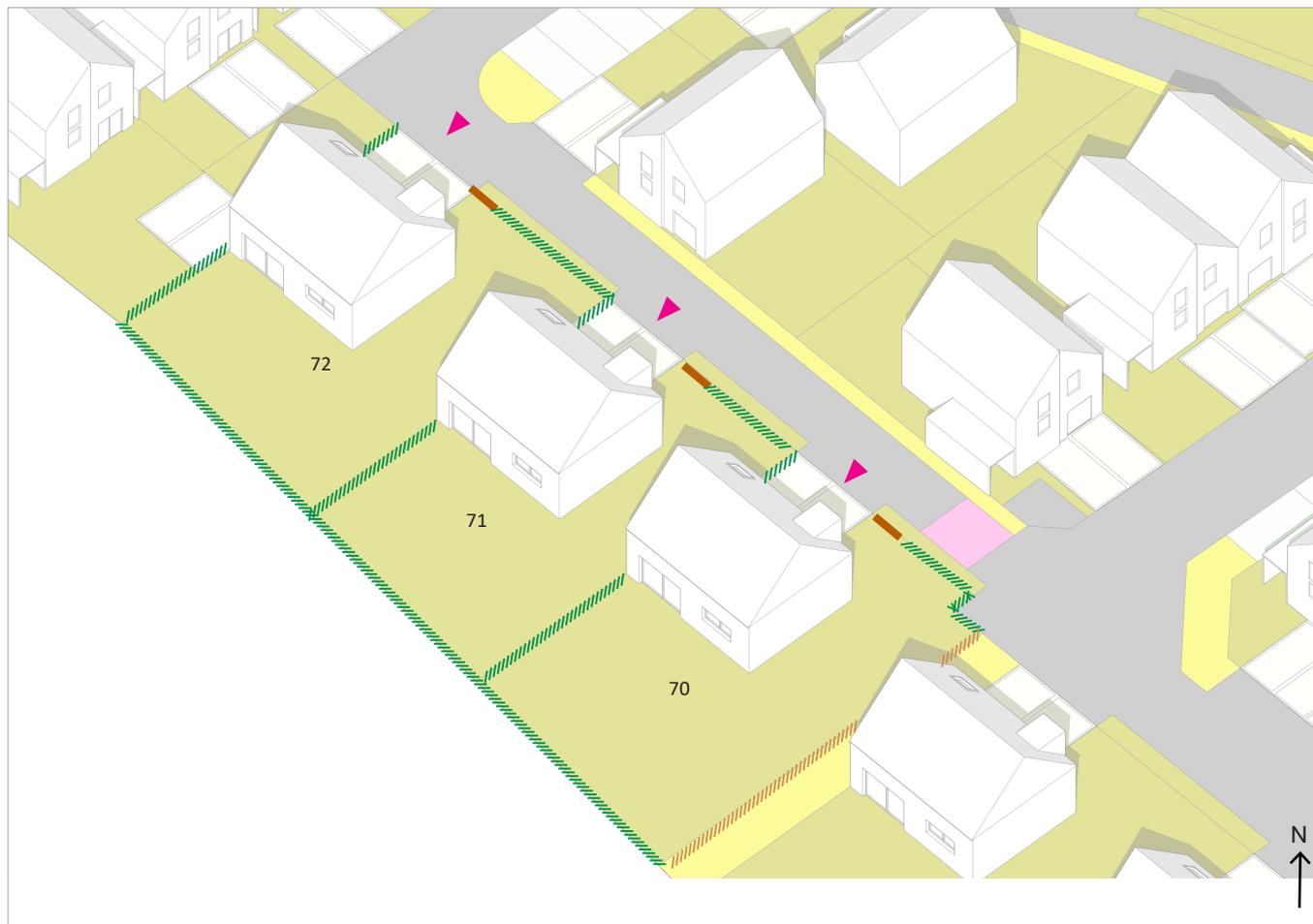
Se référer au PLU concernant les hauteurs des habitations.

La réputation:

Lots 67 à 69 : collecte en bac individuel, à la parcelle.



Parcelles avec accès à l'ouest



Limites séparatives à aménager et à entretenir par le preneur de lot :

Limites séparatives à la charge de l'aménageur et à entretenir par le preneur de lot :



Accès



clôtures et éventuelles plantations



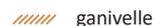
Possibilité de clôture en bois plein entre deux parcelles avec maisons mitoyennes



Coffrets techniques



clôtures et plantations



ganivelle

Tableau récapitulatif des caractéristiques de chaque lot

LOTS	Surface approximative	Type de logement				Implantation du volume principal			Toiture	Hauteur	Stationn.	Gestion Eaux Pluviales	
		A1	A3	B1	B2	Construction en limite séparative	Construction en mitoyenneté imposée	Implantation : recul imposé				Vol. principal: Toiture 2 pentes	limite de hauteur
70	407	X				X		5m	X	cf.PLU	Est		
71	353	X				X		5m	X	cf.PLU	Est		
72	362	X				X		5m	X	cf.PLU	Est		

Les lots 67 à 72 sont de tailles variables allant de 362 à 478 m².

Ce sont des lots avec un habitat de type A1 : lots libres destinés à la réalisation de maisons d'habitation individuelles.

Le stationnement et accès aux parcelles:

L'accès à la parcelle se fait par l'Est.

L'espace de stationnement des maisons individuelles matérialisé sur le plan de composition ne pourra pas être clos en limite de la voie (interdiction de poser un portail en limite de voie), d'une emprise maximale de 6mx5m dont la nature de sol devra être obligatoirement perméable.

Implantation du bâti sur le lot:

L'implantation des maisons répond à certaines règles dont l'objectif est d'assurer la qualité de vie du logement et celle de l'allure générale du lotissement.

Une implantation le plus au Nord possible de la parcelle comporte de multiples avantages :

- préserve un grand jardin au Sud offrant une vue ouverte sur les jardins et éloignant sa façade principale du voisin d'en face.
- évite l'ombre des maisons voisines sur la façade Sud.
- préserve des zones d'extensions ultérieures potentielles.

Volumétrie:

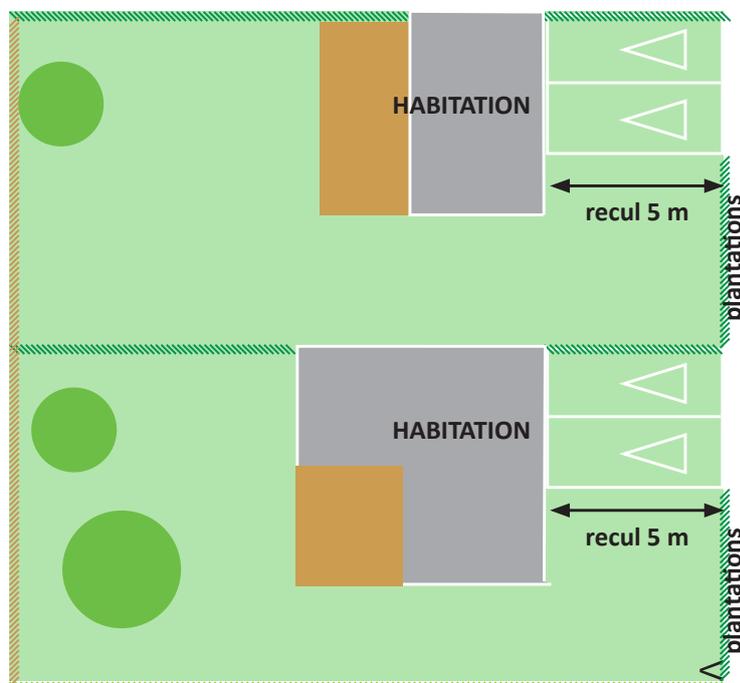
Deux choix sont proposés à l'acquéreur: une architecture traditionnelle ou contemporaine.

Elles doivent répondre aux prescriptions faites dans le cahier des prescriptions et de recommandations architecturales, paysagères et environnementales.

Se référer au PLU concernant les hauteurs des habitations.

La réputation:

Lots 70 à 73 : collecte en aire de conteneurs regroupés.



Parcelles avec accès à l'est



Limites séparatives à aménager et à entretenir par le preneur de lot :

Limites séparatives à la charge de l'aménageur et à entretenir par le preneur de lot :



Accès



clôtures et éventuelles plantations



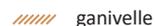
Possibilité de clôture en bois plein entre deux parcelles avec maisons mitoyennes



Coffrets techniques



clôtures et plantations



ganivelle

Tableau récapitulatif des caractéristiques de chaque lot

SECTEUR 4													
LOTS	Surface approximative	Type de logement				Implantation du volume principal			Toiture	Hauteur	Stationn.	Gestion Eaux Pluviales	
		A1	A3	B1	B2	Construction en limite séparative	Construction en mitoyenneté imposée	Implantation : recul imposé				Vol. principal: Toiture 2 pentes	limite de hauteur
75	337	X				X			X	cf.PLU	Ouest		
76	329	X				X			X	cf.PLU	Ouest		
77	304	X				X			X	cf.PLU	Ouest		

Les lots 75 à 77 sont de tailles variables allant de 304 à 337 m².

Ce sont des lots avec un habitat de type A1 : lots libres destinés à la réalisation de maisons d'habitation individuelles.

Le stationnement et accès aux parcelles:

L'accès à la parcelle se fait par l'Ouest.

L'espace de stationnement des maisons individuelles matérialisé sur le plan de composition ne pourra pas être clos en limite de la voie (interdiction de poser un portail en limite de voie), d'une emprise maximale de 6mx5m dont la nature de sol devra être obligatoirement perméable.

Implantation du bâti sur le lot:

L'implantation des maisons répond à certaines règles dont l'objectif est d'assurer la qualité de vie du logement et celle de l'allure générale du lotissement.

L'accès une implantation le plus au Nord possible de la parcelle comporte de multiples avantages :

- préserve un grand jardin au Sud offrant une vue ouverte sur les jardins et éloignant sa façade principale du voisin d'en face.
- évite l'ombre des maisons voisines sur la façade Sud.
- préserve des zones d'extensions ultérieures potentielles.

Volumétrie:

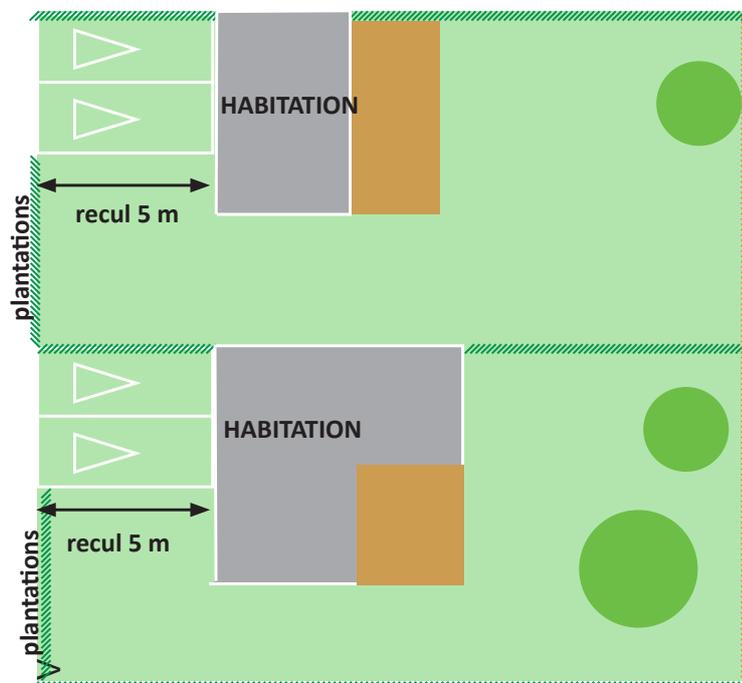
Deux choix sont proposés à l'acquéreur: une architecture traditionnelle ou contemporaine.

Elles doivent répondre aux prescriptions faites dans le cahier des prescriptions et de recommandations architecturales, paysagères et environnementales.

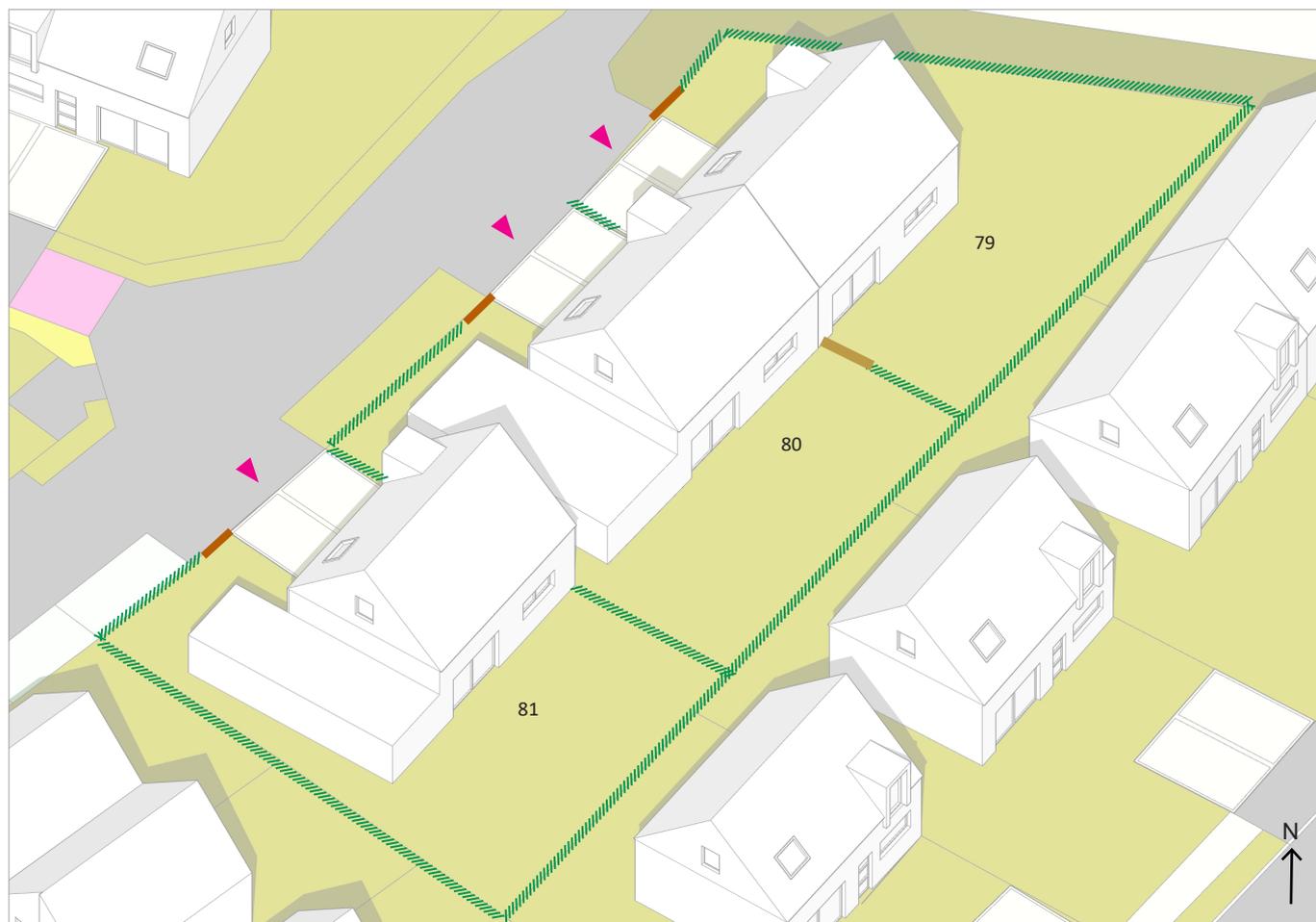
Se référer au PLU concernant les hauteurs des habitations.

La réputation:

La collecte se fait en aire de conteneurs regroupés.



Parcelles avec accès à l'ouest



Limites séparatives à aménager et à entretenir par le preneur de lot :

Limites séparatives à la charge de l'aménageur et à entretenir par le preneur de lot :

- ▶ Accès
- ▨ clôtures et éventuelles plantations
- ▨ Possibilité de clôture en bois plein entre deux parcelles avec maisons mitoyennes
- ▨ Coffrets techniques

- ▨ clôtures et plantations
- ▨ ganivelle

Tableau récapitulatif des caractéristiques de chaque lot

SECTEUR 4													
LOTS	Surface approximative	Type de logement				Implantation du volume principal			Toiture	Hauteur	Stationn.	Gestion Eaux Pluviales	
		A1	A3	B1	B2	Construction en limite séparative	Construction en mitoyenneté imposée	Implantation : recul imposé	Vol. principal: Toiture 2 pentes	limite de hauteur	Accès	Gestion sur la parcelle puit perdu	Raccord au réseau communal
75	337	X				X			X	cf.PLU	Ouest		
76	329	X				X			X	cf.PLU	Ouest		
77	304	X				X			X	cf.PLU	Ouest		

Les lots 79 à 81 sont de tailles variables allant de 319 à 333m².

Ce sont des lots avec un habitat de type A1 : lots libres destinés à la réalisation de maisons d'habitation individuelles.

Le stationnement et accès aux parcelles:

L'accès à la parcelle se fait par le Nord.

L'espace de stationnement des maisons individuelles matérialisé sur le plan de composition ne pourra pas être clos en limite de la voie (interdiction de poser un portail en limite de voie), d'une emprise maximale de 6mx5m dont la nature de sol devra être obligatoirement perméable.

Implantation du bâti sur le lot:

L'implantation des maisons répond à certaines règles dont l'objectif est d'assurer la qualité de vie du logement et celle de l'allure générale du lotissement.

L'accès une implantation le plus au Nord possible de la parcelle comporte de multiples avantages :

- préserve un grand jardin au Sud offrant une vue ouverte sur les jardins et éloignant sa façade principale du voisin d'en face.
- évite l'ombre des maisons voisines sur la façade Sud.
- préserve des zones d'extensions ultérieures potentielles.
- chaque maison étant orientée vers le Sud, l'intimité des terrasses est préservée et peut être renforcée par un pare-vue en bois d'une hauteur maximum de 2m sur une longueur de 3m en cas de mitoyenneté des habitations.

Volumétrie:

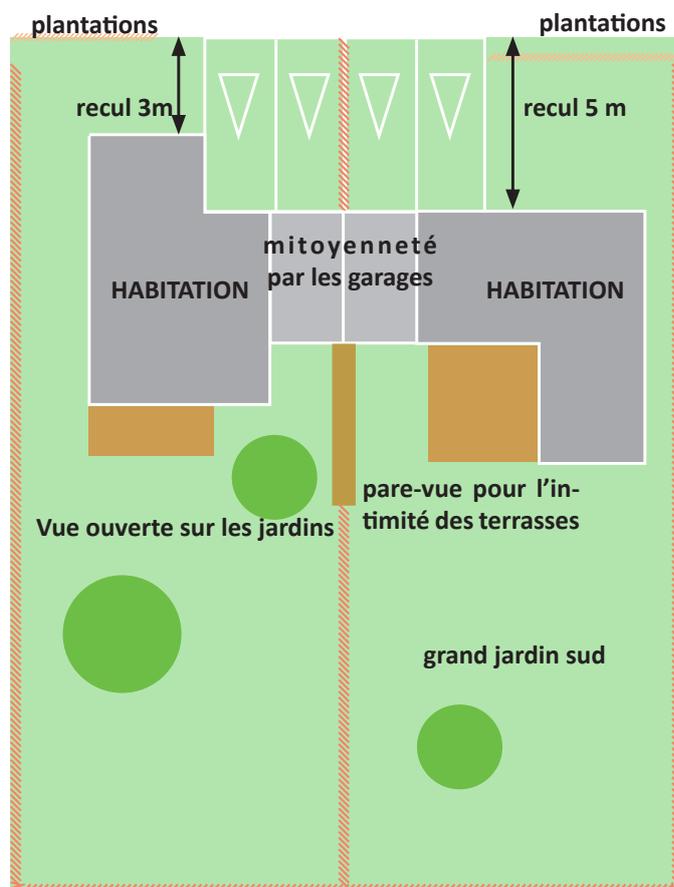
Deux choix sont proposés à l'acquéreur: une architecture traditionnelle ou contemporaine.

Elles doivent répondre aux prescriptions faites dans le cahier des prescriptions et de recommandations architecturales, paysagères et environnementales.

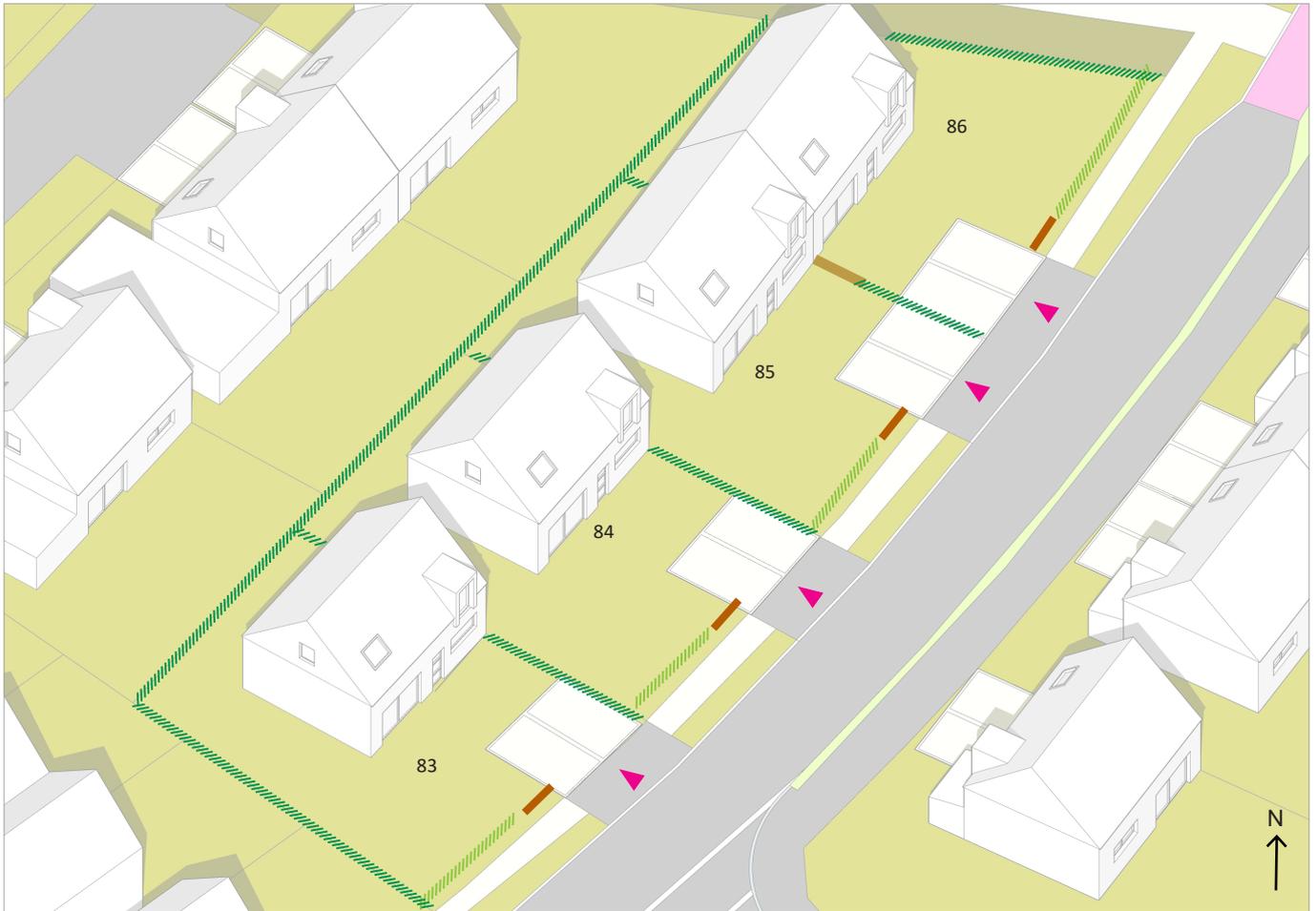
Se référer au PLU concernant les hauteur des habitations.

La répurcation:

La collecte se fait en bac individuel, à la parcelle.



Parcelles avec accès au nord



Limites séparatives à aménager et à entretenir par le preneur de lot :

- Accès
- clôtures et éventuelles plantations
- Possibilité de clôture en bois plein entre deux parcelles avec maisons mitoyennes
- Coffrets techniques

Limites séparatives à la charge de l'aménageur et à entretenir par le preneur de lot :

- clôtures et plantations
- ganivelle

Tableau récapitulatif des caractéristiques de chaque lot

SECTEUR 4													
LOTS	Surface approximative	Type de logement				Implantation du volume principal			Toiture Vol. principal: Toiture 2 pentes	Hauteur limite de hauteur	Stationn. Accès	Gestion Eaux Pluviales	
		A1	A3	B1	B2	Construction en limite séparative	Construction en mitoyenneté imposée	Implantation : recul imposé				Gestion sur la parcelle puit perdu	Raccord au réseau communal
83	304	X				X		3m	X	cf.PLU	Sud		
84	302	X				X		3m	X	cf.PLU	Sud		
85	300	X				X	X	3m	X	cf.PLU	Sud		
86	308	X				X	X	3m	X	cf.PLU	Sud		

Les lots 83 à 86 sont de tailles variables allant de 300 à 308 m².

Ce sont des lots avec un habitat de type A1 : lots libres destinés à la réalisation de maisons d'habitation individuelles.

Le stationnement et accès aux parcelles:

L'accès à la parcelle se fait par le Sud.

L'espace de stationnement des maisons individuelles matérialisé sur le plan de composition ne pourra pas être clos en limite de la voie (interdiction de poser un portail en limite de voie), d'une emprise maximale de 6mx5m dont la nature de sol devra être obligatoirement perméable.

Implantation du bâti sur le lot:

L'implantation des maisons répond à certaines règles dont l'objectif est d'assurer la qualité de vie du logement et celle de l'allure générale du lotissement.

L'accès une implantation le plus au Nord possible de la parcelle comporte de multiples avantages :

- préserve un grand jardin au Sud offrant une vue ouverte sur les jardins et éloignant sa façade principale du voisin d'en face.
- évite l'ombre des maisons voisines sur la façade Sud.
- préserve des zones d'extensions ultérieures potentielles.
- chaque maison étant orientée vers le Sud, l'intimité des terrasses est préservée et peut être renforcée par un pare-vue en bois d'une hauteur maximum de 2m sur une longueur de 3m en cas de mitoyenneté des habitations.

Volumétrie:

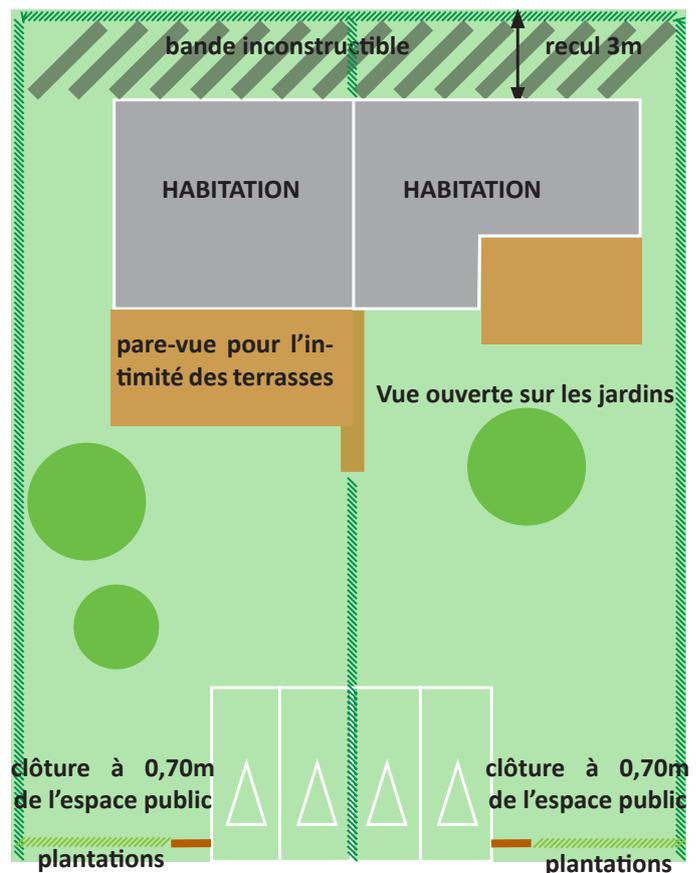
Deux choix sont proposés à l'acquéreur: une architecture traditionnelle ou contemporaine.

Elles doivent répondre aux prescriptions faites dans le cahier des prescriptions et de recommandations architecturales, paysagères et environnementales.

Se référer au PLU concernant les hauteur des habitations.

La répurcation:

La collecte se fait en bac individuel, à la parcelle.





Limites séparatives à aménager et à entretenir par le preneur de lot :

-  Accès
-  clôtures et éventuelles plantations
-  Possibilité de clôture en bois plein entre deux parcelles avec maisons mitoyennes
-  Coffrets techniques

Limites séparatives à la charge de l'aménageur et à entretenir par le preneur de lot :

-  clôtures et plantations
-  ganivelle

Le lot groupé 73 fait 715m², à découper en 3 parcelles. Il s'agit d'un lot groupé pour un habitat de type A3 : parcelles destinées à la réalisation de maisons groupées.

Ce sont des logements de type A3: îlots destinés à la réalisation de maisons groupées.

Le plan est donné à titre d'exemple pour le futur acquéreur du lot mais il répond à plusieurs critères d'implantation et de volumétrie qui devront s'appliquer aux futures habitations.

Le stationnement et accès aux parcelles:

- Le stationnement se fera sur la parcelle et seront perméables. Le nombre de places respectera les préconisations du PLU.
- L'accès à la parcelle se fait par le sud.

Découpage parcellaire et implantation du bâti sur le lot:

- Les parcelles sont divisées pour accueillir du logement en bande. Il est demandé de trouver une composition architecturale qualitative et qui joue sur les détails pour éviter d'avoir une façade continue homogène trop importante.
- Chaque parcelle comportera un petit jardin et sera plantée avec un arbre dans le jardin avant.

Volumétrie:

- Les logements seront en R+1 maximum.
- Les toitures seront à doubles pente ou plate, sont exclues les toitures cintrées.
- Se référer au PLU concernant les hauteurs des habitations.
- Une implantation le plus au Sud possible de la parcelle.

Répurgation:

La collecte se fait en bac individuel, à la parcelle.

La répurgation:

La collecte se fait en aire de conteneurs regroupés.





Limites séparatives à aménager et à entretenir par le preneur de lot :

-  Accès
-  clôtures et éventuelles plantations
-  Possibilité de clôture en bois plein entre deux parcelles avec maisons mitoyennes
-  Coffrets techniques

Limites séparatives à la charge de l'aménageur et à entretenir par le preneur de lot :

-  clôtures et plantations
-  ganivelle

Le lot groupé 74 fait 1078m², à découper en 4 parcelles.

Il s'agit d'un lot groupé pour un habitat de type A3 : parcelles destinées à la réalisation de maisons groupées.

Le stationnement et accès aux parcelles:

- Le stationnement se fera sur la parcelle et seront perméables. Le nombre de places respectera les préconisations du PLU.
- L'accès à la parcelle se fait par le sud.

Découpage parcellaire et implantation du bâti sur le lot:

- Les parcelles sont divisées pour accueillir du logement en bande. Il est demandé de trouver une composition architecturale qualitative et qui joue sur les détails pour éviter d'avoir une façade continue homogène trop importante.
- Chaque parcelle comportera un petit jardin et sera plantée avec un arbre dans le jardin avant.

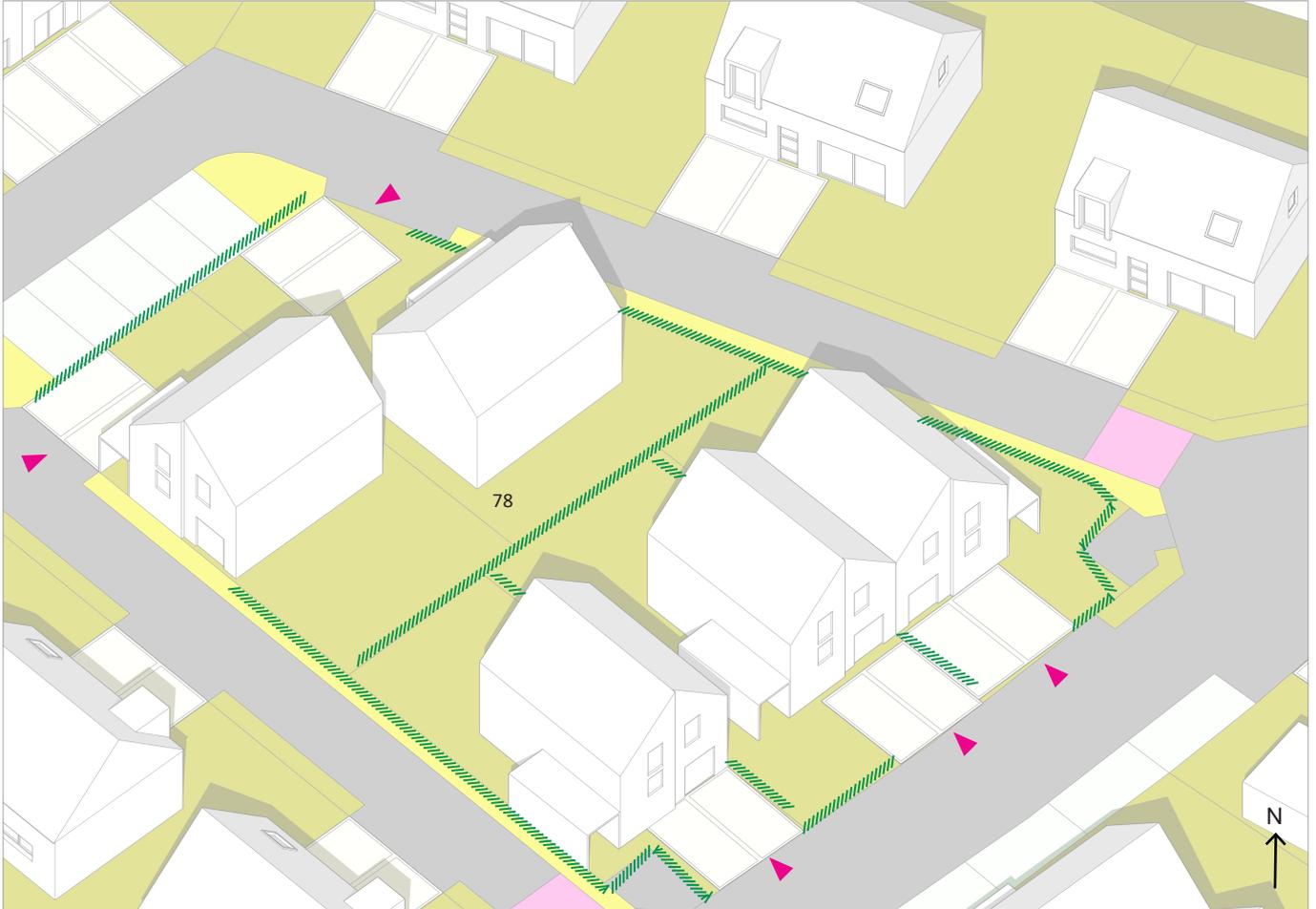
Volumétrie:

- Les logements seront en R+1 maximum.
- Les toitures seront à doubles pente ou plate, sont exclues les toitures cintrées.
- Se référer au PLU concernant les hauteurs des habitations.
- Une implantation le plus au Sud possible de la parcelle.

La réputation:

La collecte se fait en aire de conteneurs regroupés.





Limites séparatives à aménager et à entretenir par le preneur de lot :

-  Accès
-  clôtures et éventuelles plantations
-  Possibilité de clôture en bois plein entre deux parcelles avec maisons mitoyennes
-  Coffrets techniques

Limites séparatives à la charge de l'aménageur et à entretenir par le preneur de lot :

-  clôtures et plantations
-  ganivelle

Le lot groupé 78 fait 1022m², à découper en 5 parcelles.

Il s'agit d'un lot groupé pour un habitat de type A3 : parcelles destinées à la réalisation de maisons groupées.

Le stationnement et accès aux parcelles:

- Le stationnement se fera sur la parcelle et seront perméables. Le nombre de places respectera les préconisations du PLU.
- L'accès à la parcelle se fait par le sud.

Découpage parcellaire et implantation du bâti sur le lot:

- Les parcelles sont divisées pour accueillir du logement en bande. Il est demandé de trouver une composition architecturale qualitative et qui joue sur les détails pour éviter d'avoir une façade continue homogène trop importante.
- Chaque parcelle comportera un petit jardin et sera plantée avec un arbre dans le jardin avant.

Volumétrie:

- Les logements seront en R+1 maximum.
- Les toitures seront à doubles pente ou plate, sont exclues les toitures cintrées.
- Se référer au PLU concernant les hauteurs des habitations.
- Une implantation le plus au Sud possible de la parcelle.

La réputation:

La collecte se fait en aire de conteneurs regroupés.





Limites séparatives à aménager et à entretenir par le preneur de lot :

- ▶ Accès
- ▨ clôtures et éventuelles plantations
- ▭ Possibilité de clôture en bois plein entre deux parcelles avec maisons mitoyennes
- ▭ Coffrets techniques

Limites séparatives à la charge de l'aménageur et à entretenir par le preneur de lot :

- ▨ clôtures et plantations
- ▨ ganivelle

Le lot groupé 82 fait 961m², à découper en 5 parcelles. Il s'agit d'un lot groupé pour un habitat de type A3 : parcelles destinées à la réalisation de maisons groupées.

Le stationnement et accès aux parcelles:

- Le stationnement se fera sur la parcelle et seront perméables. Le nombre de places respectera les préconisations du PLU.
- L'accès à la parcelle se fait par le sud.

Découpage parcellaire et implantation du bâti sur le lot:

- Les parcelles sont divisées pour accueillir du logement en bande. Il est demandé de trouver une composition architecturale qualitative et qui joue sur les détails pour éviter d'avoir une façade continue homogène trop importante.
- Chaque parcelle comportera un petit jardin et sera plantée avec un arbre dans le jardin avant.

Volumétrie:

- Les logements seront en R+1 maximum.
- Les toitures seront à doubles pente ou plate, sont exclues les toitures cintrées.
- Se référer au PLU concernant les hauteurs des habitations.
- Une implantation le plus au Sud possible de la parcelle.

La réputation:

La collecte se fait en bac individuel, à la parcelle.





CARNET D'ÎLOT



A3 PAYSAGE - 330 rue Joséphine Pencalet - 29 200 BREST

TEL = 02 98 38 03 03

COURRIEL = contact@a3-paysage.fr