



LOTISSEMENT  
PLABENNEC

# PLABENNEC

LOTISSEMENT LA RÉSIDENCE DU DOCTEUR CESSOU  
FICHES DE LOTS

# PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES À L'ÉCHELLE DU LOTISSEMENT

## RAPPEL DU RÈGLEMENT

Le règlement s'applique au Lotissement de la résidence du Docteur Cessou, réalisé sur les propriétés cadastrées suivantes, et situé sur la commune de PLABENNEC.

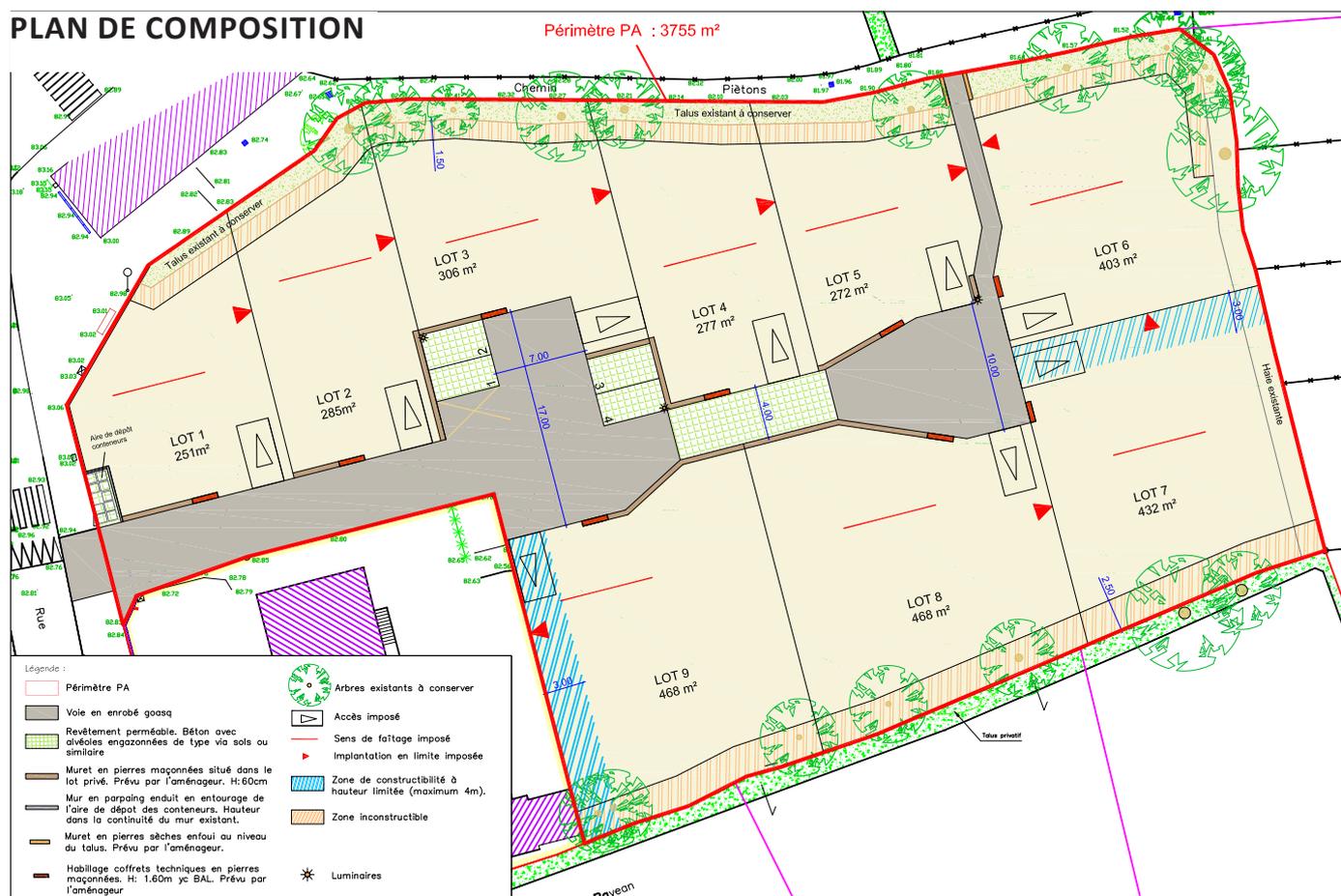
Section cadastrale AA : n°592  
Superficie de la zone : 3755 m<sup>2</sup>.

Le lotissement prévoit la réalisation de 9 lots libres affectés à de l'individuel pavillonnaire. La fusion des lots est interdite.

Préalablement au dépôt du permis de construire, chaque projet fera l'objet d'un visa établi par l'architecte-paysagiste du lotissement. Ce visa est obligatoire pour le dépôt du permis de construire initial mais il ne l'est pas pour un PC modificatif.

Chaque demande de permis de construire devra être accompagnée d'une proposition du traitement envisagé des clôtures.

**Vous trouverez alors dans ce carnet de fiches de lots des précisions afin de vous permettre au mieux de réaliser la conception de votre habitation.**

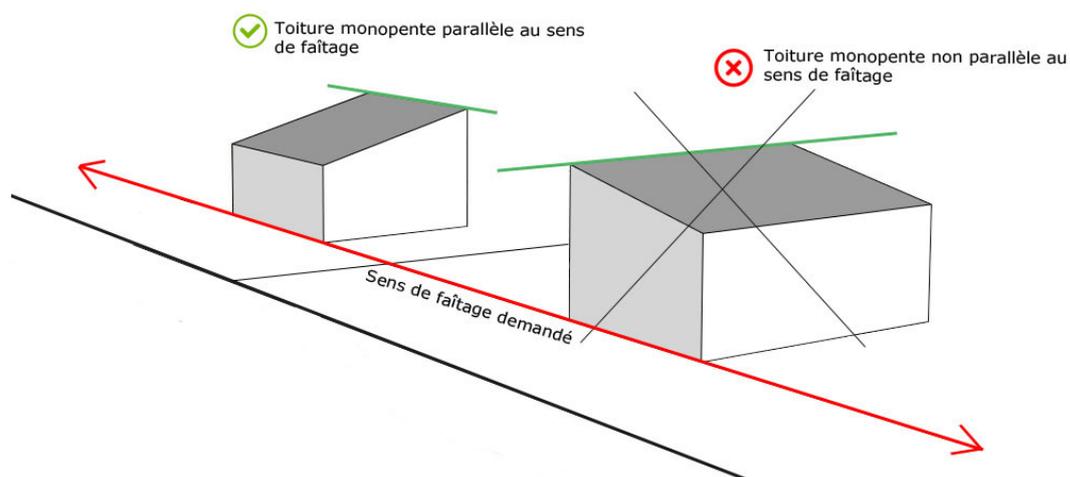


# PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES À L'ÉCHELLE DU LOTISSEMENT

## VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

. Hauteur maximale: RdC + 1 niveau maximum. Au niveau des lots 7 et 9, le plan de composition définit des zones de constructibilité à hauteur limitée, fixée à 4m.

. L'implantation des constructions devra respecter les règles du PLUi et celles indiquées au PA4 plan de composition, notamment l'orientation du faîtage (croquis ci-dessous) et les accroches obligatoires. Ces accroches obligatoires concernent le volume principal ou secondaire.



. Les coffrets techniques et boîtes aux lettres normalisées seront intégrés dans un muret pierre. L'ensemble sera réalisé par l'aménageur.

. Les annexes seront de préférence intégrées à la construction ou situées en fond de parcelle, dans la zone constructible. Elles sont donc interdites côté rue.



# PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES À L'ÉCHELLE DU LOTISSEMENT

## CLÔTURES

La hauteur des clôtures sur les voies ouvertes à la circulation automobile et sur les emprises publiques ne pourra excéder 1,60 m.

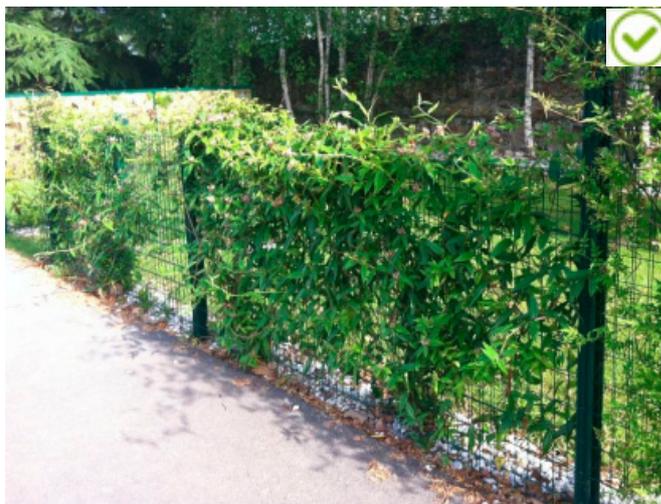
Pour mémoire : l'aménageur prévoit la réalisation de murs en pierre sur une hauteur minimale de 60cm sur les parcelles privées. Ce muret pourra donc être surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ajouré d'une hauteur maximum d'1 m.

. La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne pourra excéder 1,80 m.

## RECOMMANDATIONS



Clôture en ganivelle + plantations



Clôture treillis soudés avec plantes grimpantes



Muret pierre + clôture bois ajourée .



Clôture PVC ajouré sur muret pierre dans les teintes du RAL 7000.

# PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES À L'ÉCHELLE DU LOTISSEMENT

## FAÇADES ET TOITURES

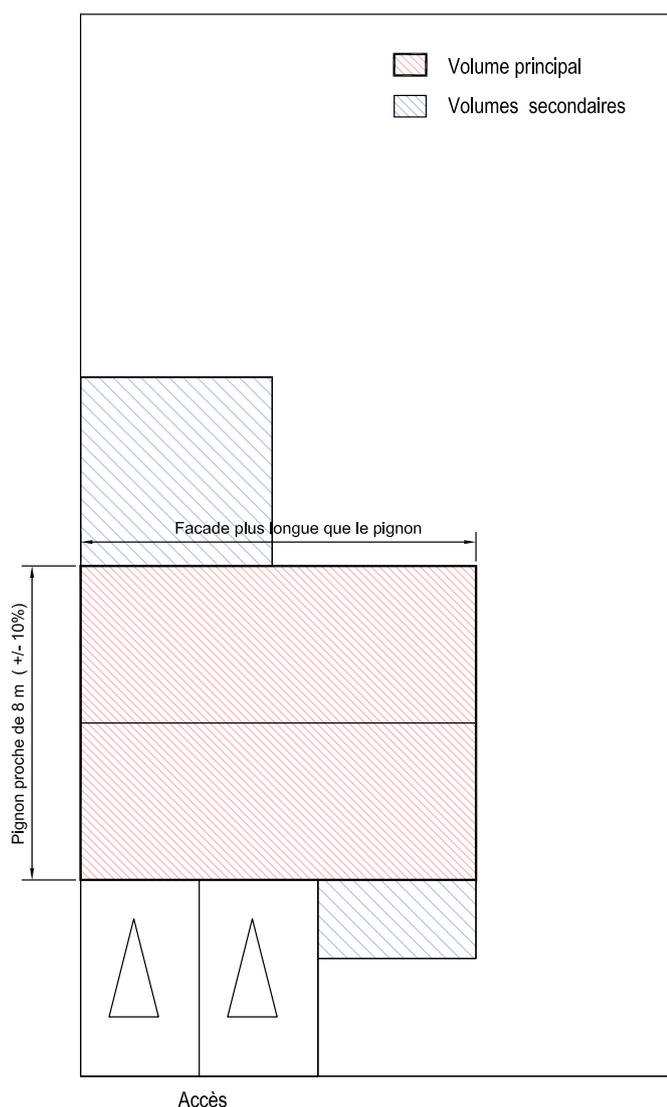
Toutes les façades ou pignons seront traité(e)s avec soin.

Les enduits seront de couleur claire, des teintes plus vives pourront être autorisées de manière ponctuelle pour souligner un élément architectural (volume secondaire par exemple).

Les menuiseries de couleurs seront privilégiées aux menuiseries blanches pour trancher avec les enduits blancs et clairs.

## ARCHITECTURE TRADITIONNELLE

Les projets d'inspiration traditionnelle présenteront un volume principal respectant les caractères de l'architecture traditionnelle avec une largeur de pignon proche de 8m et une façade plus longue que le pignon pour avoir un volume rectangulaire ( voir croquis ci-dessous).



La toiture du volume principal devra être réalisée en ardoises naturelles et comportera deux pans avec un angle proche de 45° (minimum 40°).

Les croupes sont interdites

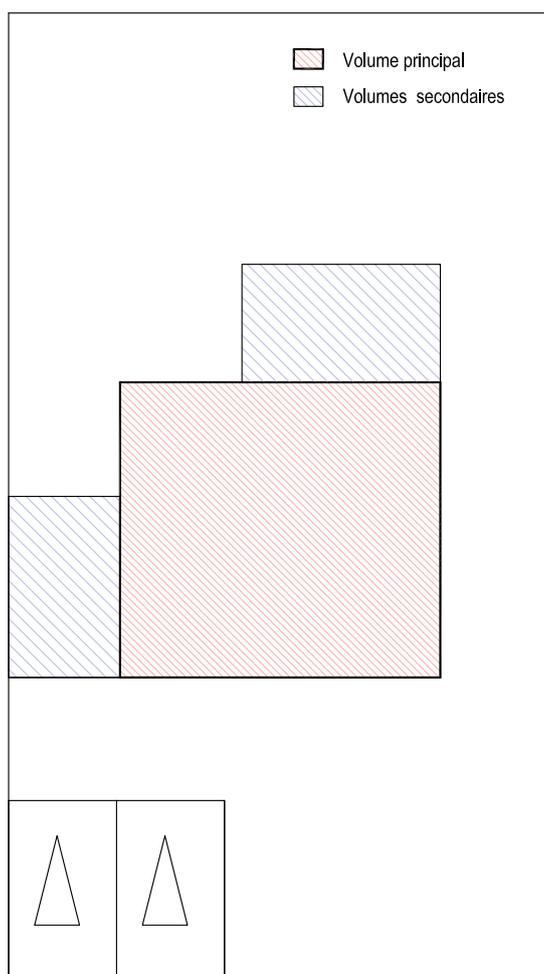


# PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES À L'ÉCHELLE DU LOTISSEMENT

## FAÇADES ET TOITURES

### ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les projets d'inspiration contemporaine présenteront un volume principal prononcé auquel peuvent se rajouter des volumes secondaires.



- Le volume d'étage sera traité soit :

En toiture-terrasse avec acrotères.

En mono-pente parallèle au sens de faîtage avec une pente supérieure ou égale à 6°.

- Les volumes secondaires auront un seul niveau et seront traités en toiture terrasse avec acrotère ou en mono pente avec une pente identique au volume d'étage.

- Les toitures en membrane PVC sont autorisées si façonnées type joint debout et de teinte sombre.

- Les toitures en zinc seront privilégiées.

- Les tôles ondulées et les tuiles rouges sont interdites.



*Maison individuelle, exemple d'architecture contemporaine*  
Conception : Nunc Architecte



*Maison individuelle, exemple d'architecture contemporaine*



*Façade maison contemporaine*

# PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES À L'ÉCHELLE DU LOTISSEMENT

## ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les talus existants intégrés aux parcelles sont obligatoirement à conserver et à entretenir par les acquéreurs des lots. Le bâchage des talus en place est interdit.

La plantation sur bâche plastique est à proscrire.



Nous vous proposons alors la mise en place de bâche biodégradable et/ou copeaux de bois :



Bâche biodégradable



Ecorces de Bois



Cosses de sarrasin

Les haies mono spécifiques à base de végétaux à feuillage persistants de type : thuyas, lauriers palmes, cyprès ... sont à proscrire car ils enferment les espaces et n'ont aucun intérêt au niveau de la biodiversité.



Les plantations d'espèces invasives sont à proscrire (herbe de la pampa, renouée du japon, buddleia ainsi que le bambou).



# PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES À L'ÉCHELLE DU LOTISSEMENT

## ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est fortement conseillé dans une démarche environnementale de réfléchir à aménager vos espaces extérieurs dans le respect des points suivants :

- Choix des végétaux (les arbres et les arbustes d'espèces locales, et /ou 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)

## On vous propose alors ci-après des essences de plantations bien adaptés pour l'aménagement de vos jardins :

Les arbres et arbustes proposés (liste non exhaustive) :

- Acer campestre (érable champêtre)
- Coryllus avellana (noisetier)
- Prunus domestica (Prunier)
- Prunus cerasus (cerisiers)
- Pyrus communis (poiriers)
- Cornus (cornouiller)
- Amelanchier laevis (amélanchier)
- Malus sylvestris (pommiers)
- Ligustrum vulgare (troène commun)
- Viburnum opulus



*Amelanchier*



*Viburnum opulus roseum*

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 limitée.

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 (pervenche\_ couvre sol)
- Hedera helix 'Algerian Bellecour' (variété de lierre qui ne grimpe \_ 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\_ grim pant)
- Rosier grim pant
- Jasmin grim pant
- Chèvrefeuille grim pant



*lierre couvre sol*



*Gaura vivace*



*Verveine de buenos aires vivace*



*Agapanthe bleue*



*chevrefeuille - grim pant*



*Achillée vivace*



*Persicaria darjeeling red - couvre sol*

# PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES À L'ÉCHELLE DU LOTISSEMENT

## ENVIRONNEMENT

L'ensemble des accès aux parcelles est défini au plan de masse. Leur positionnement est définitif.

L'espace de stationnement des maisons individuelles est matérialisé sur le plan de composition

On recommande fortement la réalisation de places de stationnement en matériaux perméables qui contribuent à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

Ci-dessous une liste des matériaux :

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



# PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES À L'ÉCHELLE DU LOTISSEMENT

## ENVIRONNEMENT

### RECOMMANDATIONS CONCERNANT LA RÉCUPÉRATION DES EAUX DE PLUIE

Il est fortement conseillé de prévoir la récupération de l'eau de pluie des toitures avec un stockage dans une citerne en aérien.

Le système peut alors être plus poussé avec un pompage, puis la filtration et l'alimentation d'un réseau d'eau non potable : arrosage, chasses d'eau, lavage linge et vaisselle, douche, outillage industriel, etc.

Avantages :

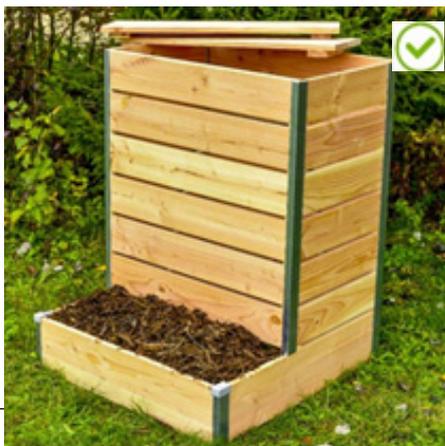
- Très importantes économies d'eau potable,
- Écrêtement des eaux de pluie,
- Économie d'argent (amortissement 2 à 10 ans selon consommation et configuration)



### RECOMMANDATIONS CONCERNANT LE COMPOSTAGE

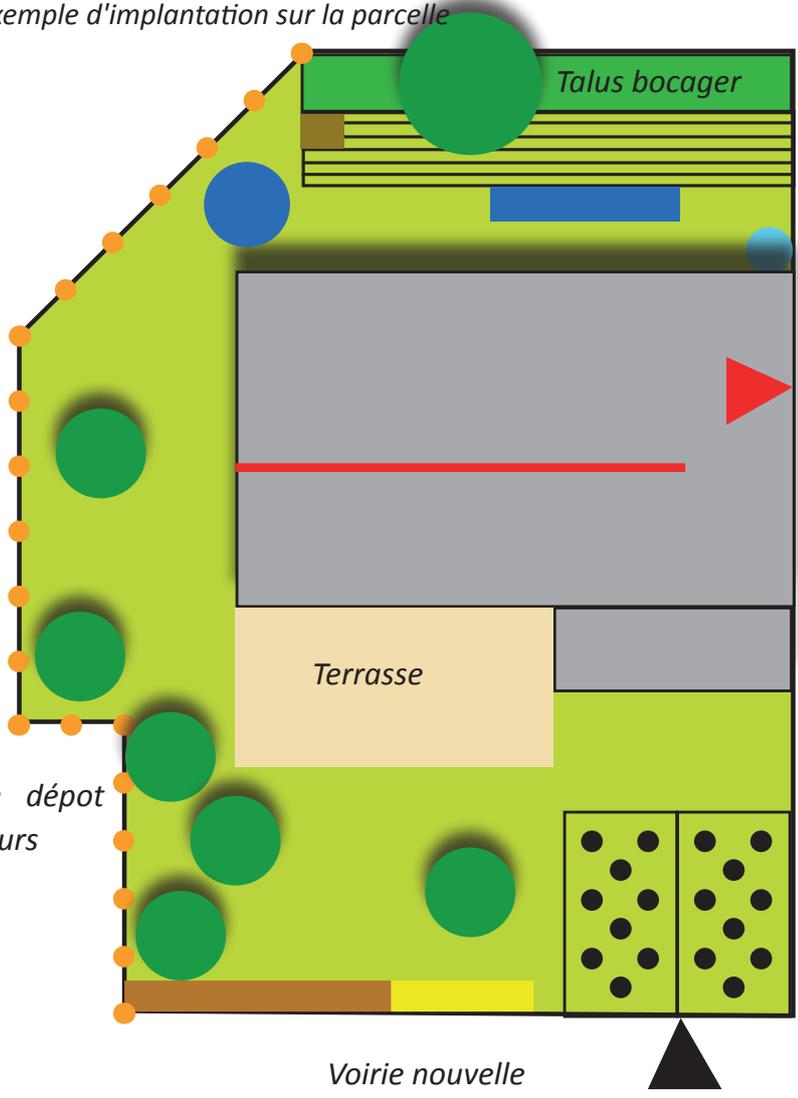
C'est une solution très efficace pour valoriser les déchets du jardin et ceux de la cuisine (épluchures de fruits, de légumes, restes de repas, coquilles d'œuf, marc de café, thé...).

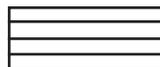
Le compost obtenu constitue un très bon engrais naturel, gratuit de surcroît, et qui restitue au sol la matière organique et les éléments nutritifs nécessaires à la croissance des végétaux. Le compost peut être réalisé en tas, dans un coin du jardin ou dans un composteur.



# FICHE DE LOT - LOT 1

Exemple d'implantation sur la parcelle

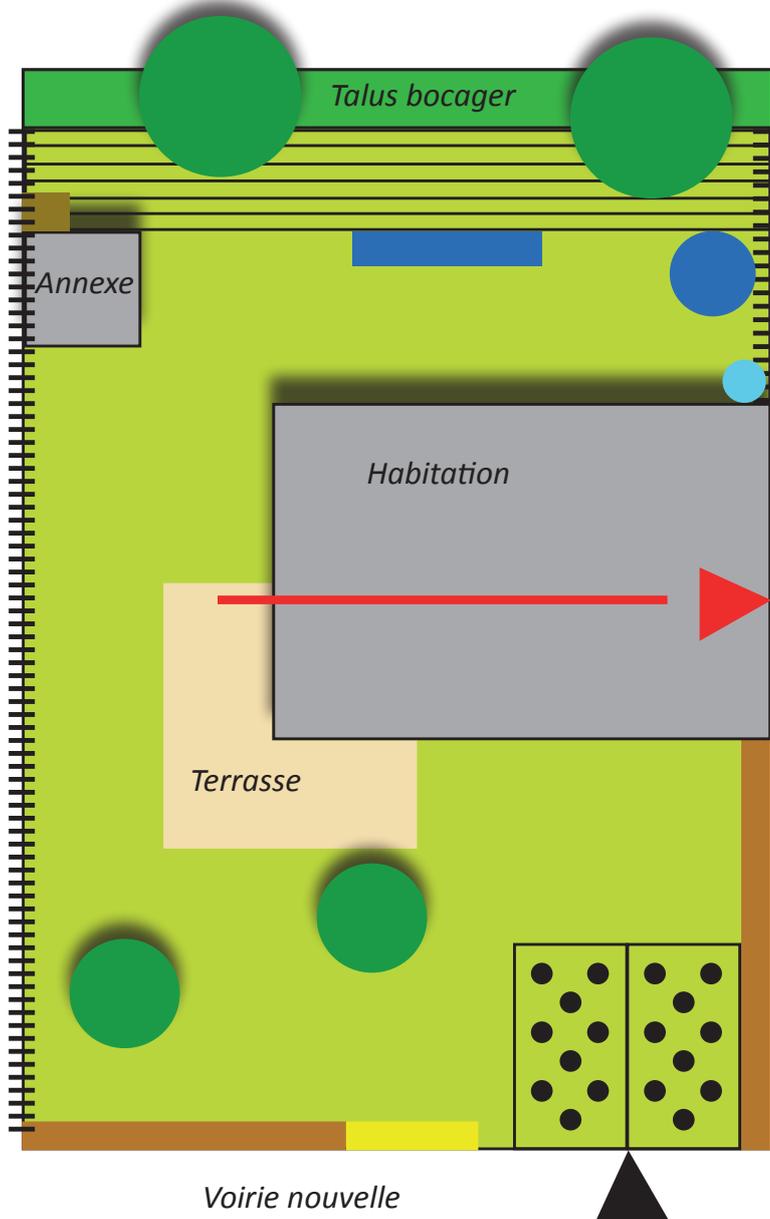


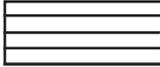
-  Accès à la parcelle
-  Sens du faitage
-  Implantation en limite imposée
-  Zone inconstructible
-  Stationnement perméable
-  Muret en pierre réalisé par l'aménageur
-  Coffret technique
-  Clôture
-  Clôture mur existant ou crée
-  Tranchée ou puits d'infiltration (voir Annexe Gestion des Eaux Pluviales)
-  Citerne de récupération des eaux de pluies
-  Composteur

Lots	Surface des lots en m <sup>2</sup>	Surfaces de plancher autorisées en m <sup>2</sup>
1	251	200
2	285	200
3	306	200
4	277	200
5	272	200
6	403	250
7	432	250
8	468	250
9	468	250
<b>Total</b>	<b>3 162</b>	<b>2000</b>

# FICHE DE LOT - LOT 2

Exemple d'implantation sur la parcelle

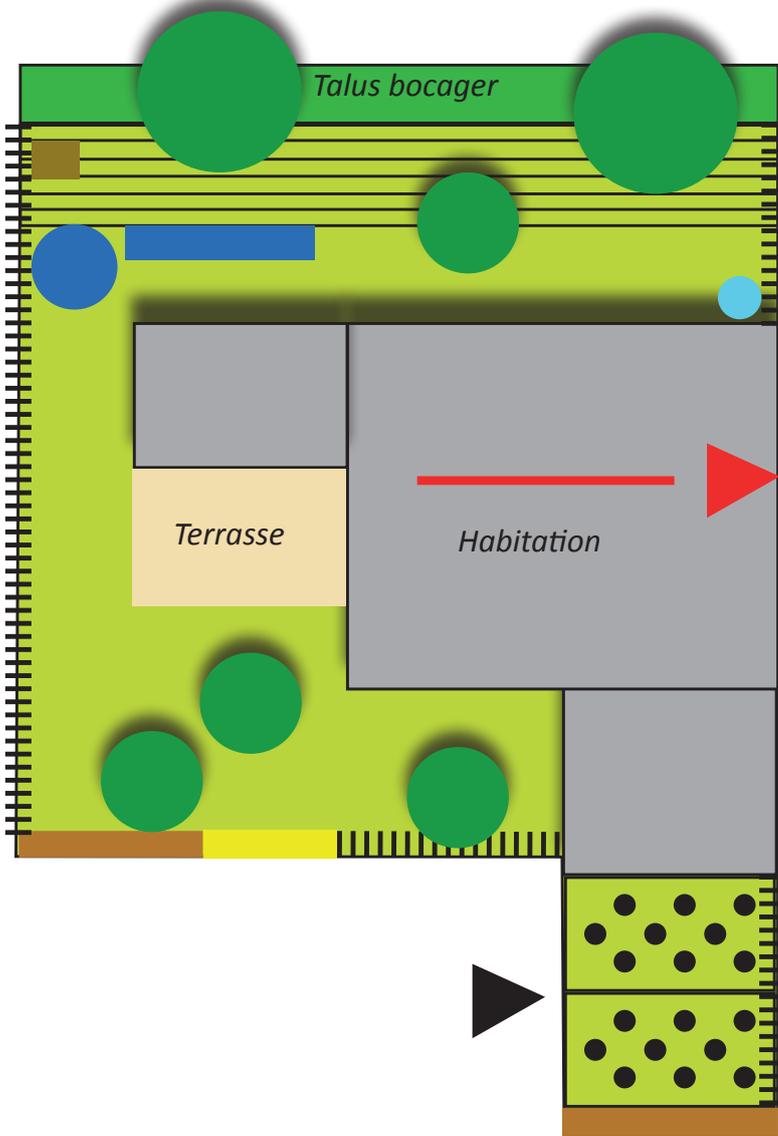


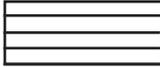
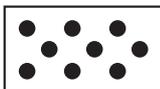
-  Accès à la parcelle
-  Sens du faîtage
-  Implantation en limite imposée
-  Zone inconstructible
-  Stationnement perméable
-  Muret en pierre réalisé par l'aménageur
-  Coffret technique
-  Clôture
-  Clôture mur existant ou créée
-  Tranchée ou puits d'infiltration (voir Annexe Gestion des Eaux Pluviales)
-  Citerne de récupération des eaux de pluies
-  Composteur

Lots	Surface des lots en m <sup>2</sup>	Surfaces de plancher autorisées en m <sup>2</sup>
1	251	200
2	285	200
3	306	200
4	277	200
5	272	200
6	403	250
7	432	250
8	468	250
9	468	250
<b>Total</b>	<b>3 162</b>	<b>2000</b>

# FICHE DE LOT - LOT 3

Exemple d'implantation sur la parcelle

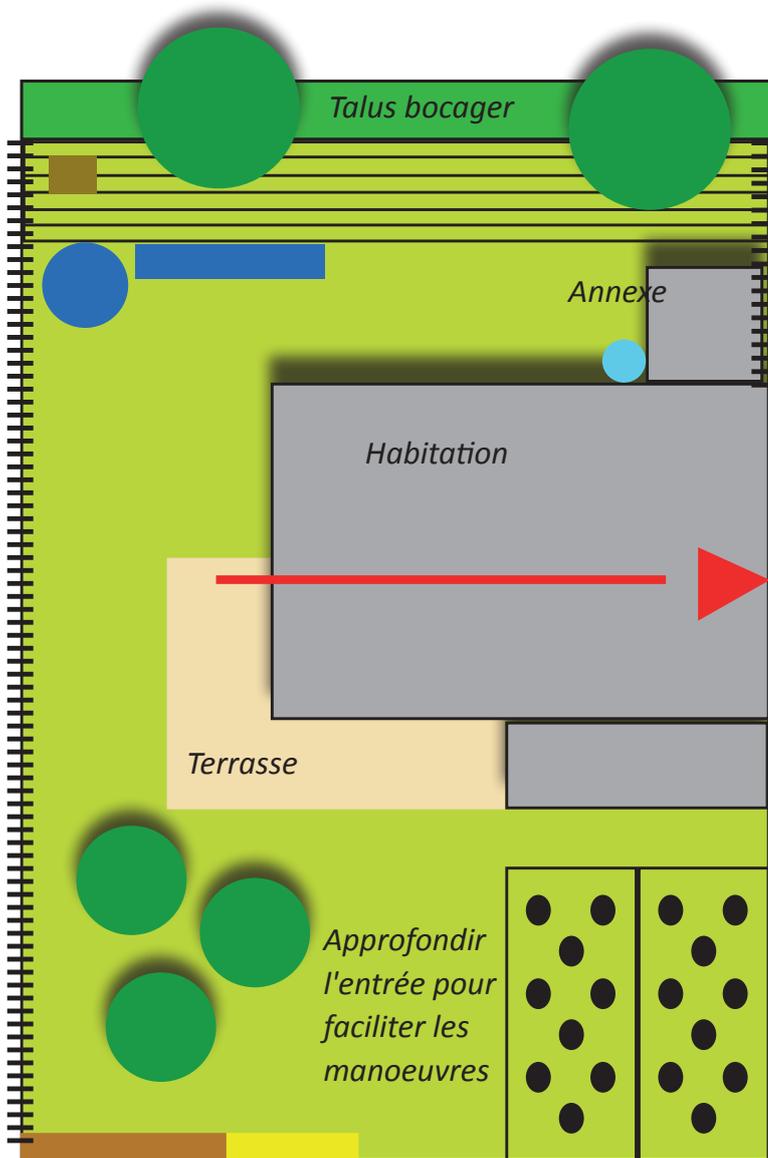


-  Accès à la parcelle
-  Sens du faîtage
-  Implantation en limite imposée
-  Zone inconstructible
-  Stationnement perméable
-  Muret en pierre réalisé par l'aménageur
-  Coffret technique
-  Clôture
-  Tranchée ou puits d'infiltration (voir Annexe Gestion des Eaux Pluviales)
-  Citerne de récupération des eaux de pluies
-  Composteur

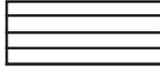
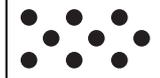
Lots	Surface des lots en m <sup>2</sup>	Surfaces de plancher autorisées en m <sup>2</sup>
1	251	200
2	285	200
3	306	200
4	277	200
5	272	200
6	403	250
7	432	250
8	468	250
9	468	250
<b>Total</b>	<b>3 162</b>	<b>2000</b>

# FICHE DE LOT - LOT 4

Exemple d'implantation sur la parcelle

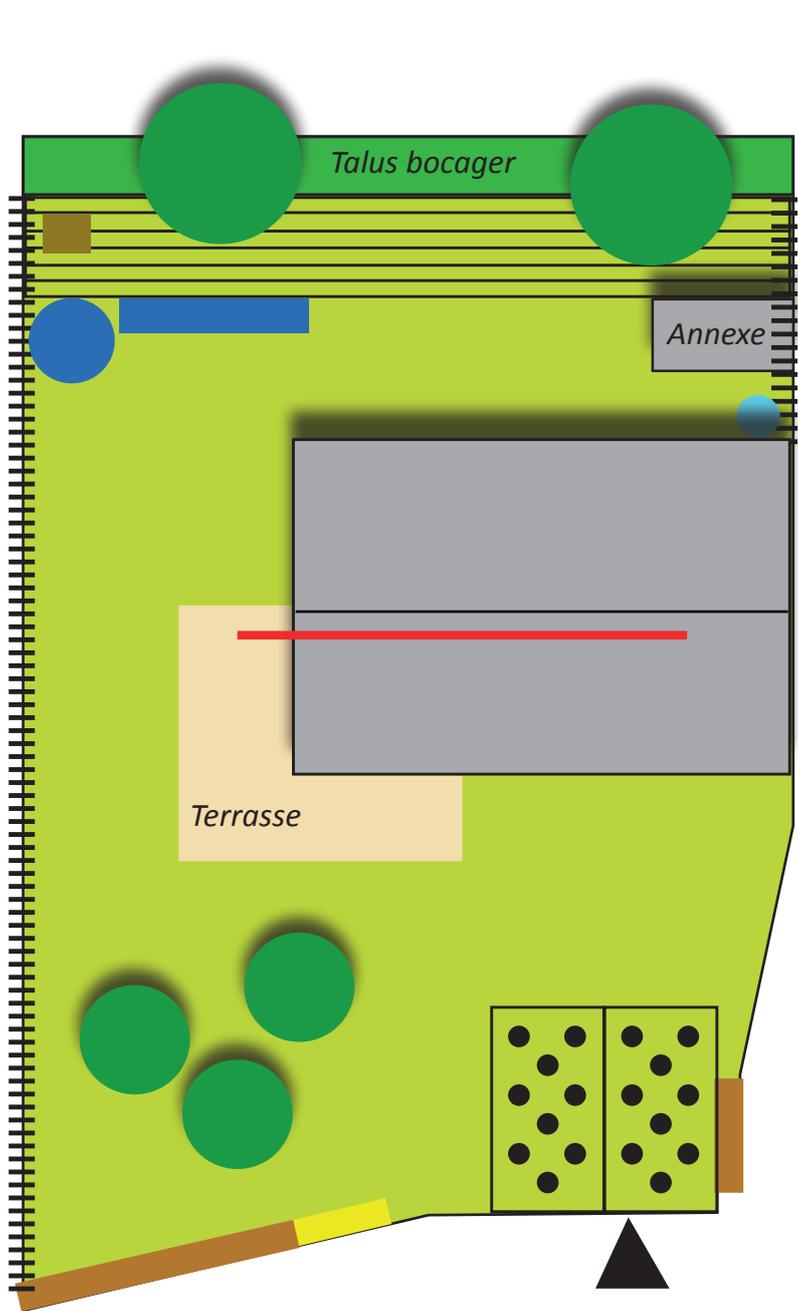


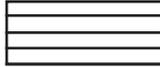
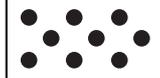
ATTENTION LARGEUR DE VOIE : 4M

-  Accès à la parcelle
-  Sens du façage
-  Implantation en limite imposée
-  Zone inconstructible
-  Stationnement perméable
-  Muret en pierre réalisé par l'aménageur
-  Coffret technique
-  Clôture
-  Tranchée ou puits d'infiltration (voir Annexe Gestion des Eaux Pluviales)
-  Citerne de récupération des eaux de pluies
-  Composteur

Lots	Surface des lots en m <sup>2</sup>	Surfaces de plancher autorisées en m <sup>2</sup>
1	251	200
2	285	200
3	306	200
4	277	200
5	272	200
6	403	250
7	432	250
8	468	250
9	468	250
<b>Total</b>	<b>3 162</b>	<b>2000</b>

# FICHE DE LOT - LOT 5

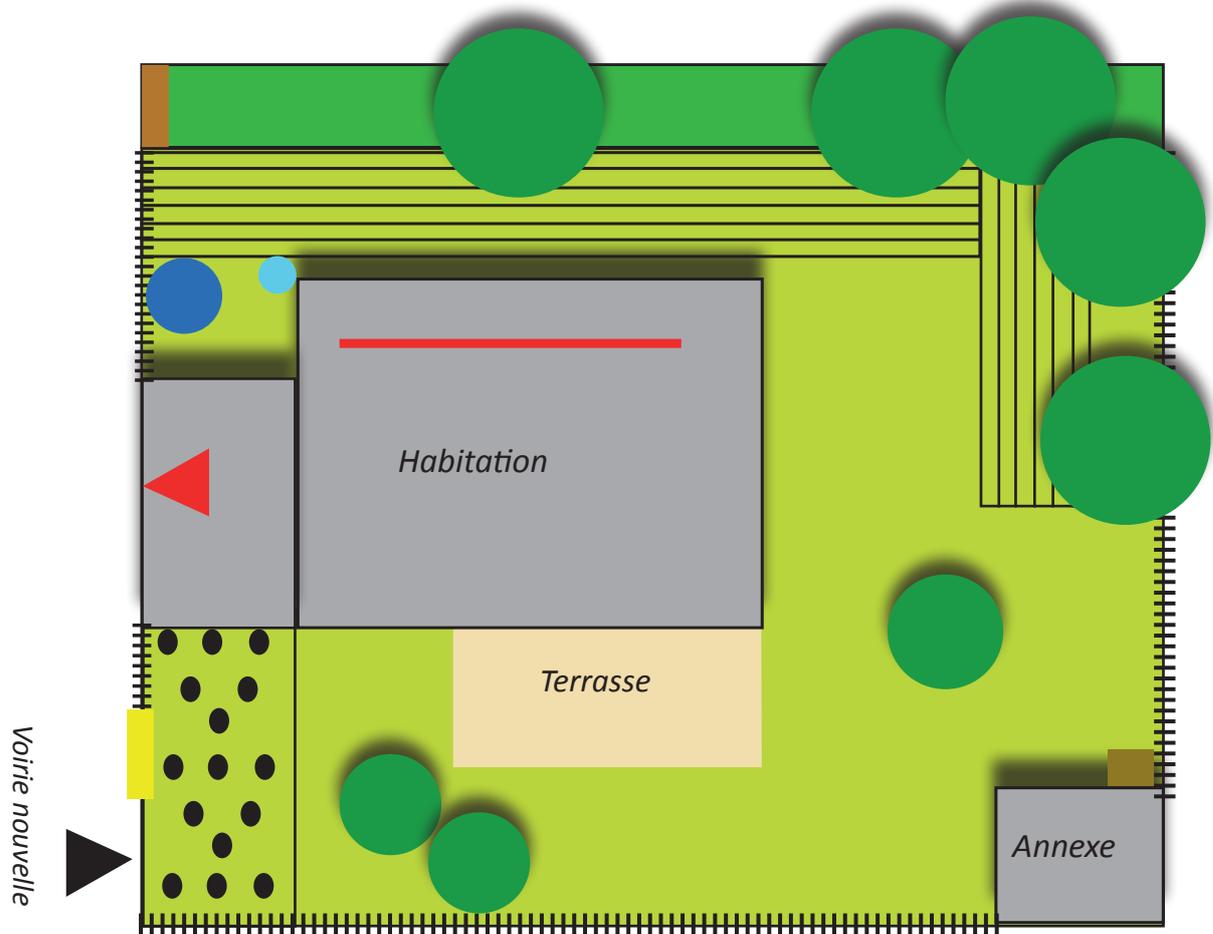


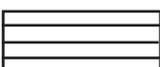
-  Accès à la parcelle
-  Sens du faitage
-  Implantation en limite imposée
-  Zone inconstructible
-  Stationnement perméable
-  Muret en pierre réalisé par l'aménageur
-  Coffret technique
-  Clôture
-  Tranchée ou puits d'infiltration (voir Annexe Gestion des Eaux Pluviales)
-  Citerne de récupération des eaux de pluies
-  Composteur

Voirie nouvelle

Lots	Surface des lots en m <sup>2</sup>	Surfaces de plancher autorisées en m <sup>2</sup>
1	251	200
2	285	200
3	306	200
4	277	200
5	272	200
6	403	250
7	432	250
8	468	250
9	468	250
<b>Total</b>	<b>3 162</b>	<b>2000</b>

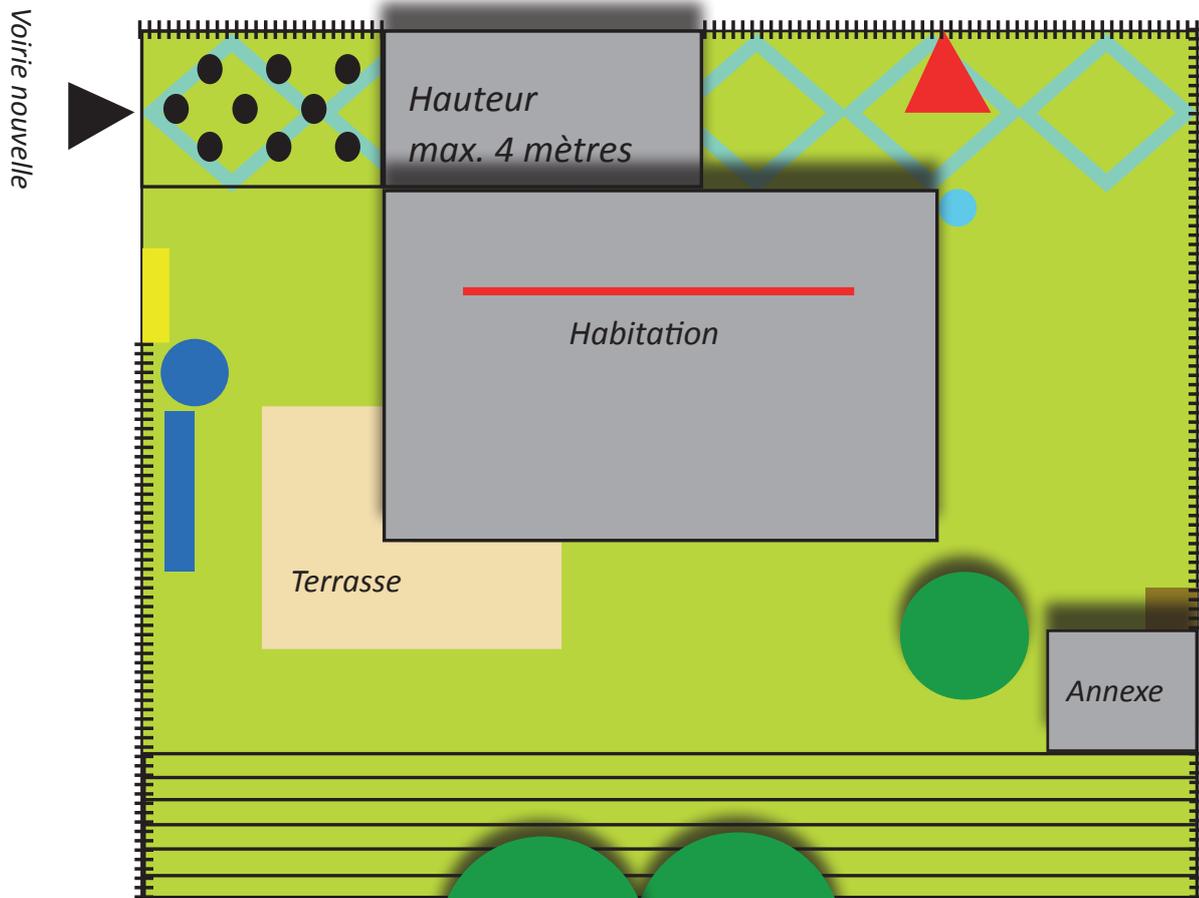
# FICHE DE LOT - LOT 6



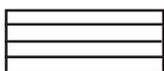
-  Accès à la parcelle
-  Sens du faîtage
-  Implantation en limite imposée
-  Puits d'infiltration (voir Annexe Gestion des Eaux Pluviales)
-  Citerne de récupération des eaux de pluies
-  Composteur
-  Zone inconstructible
-  Stationnement perméable
-  Muret en pierre réalisé par l'aménageur
-  Coffret technique
-  Clôture

Lots	Surface des lots en m <sup>2</sup>	Surfaces de plancher autorisées en m <sup>2</sup>
1	251	200
2	285	200
3	306	200
4	277	200
5	272	200
6	403	250
7	432	250
8	468	250
9	468	250
<b>Total</b>	<b>3 162</b>	<b>2000</b>

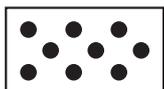
# FICHE DE LOT - LOT 7



- Accès à la parcelle
- Sens du faîtage
- Implantation en limite imposée
- Hauteur maximum 4m
- Tranchée ou puits d'infiltration (voir Annexe Gestion des Eaux Pluviales)
- Citerne de récupération des eaux de pluies
- Composteur



Zone inconstructible



Stationnement perméable



Muret en pierre réalisé par l'aménageur



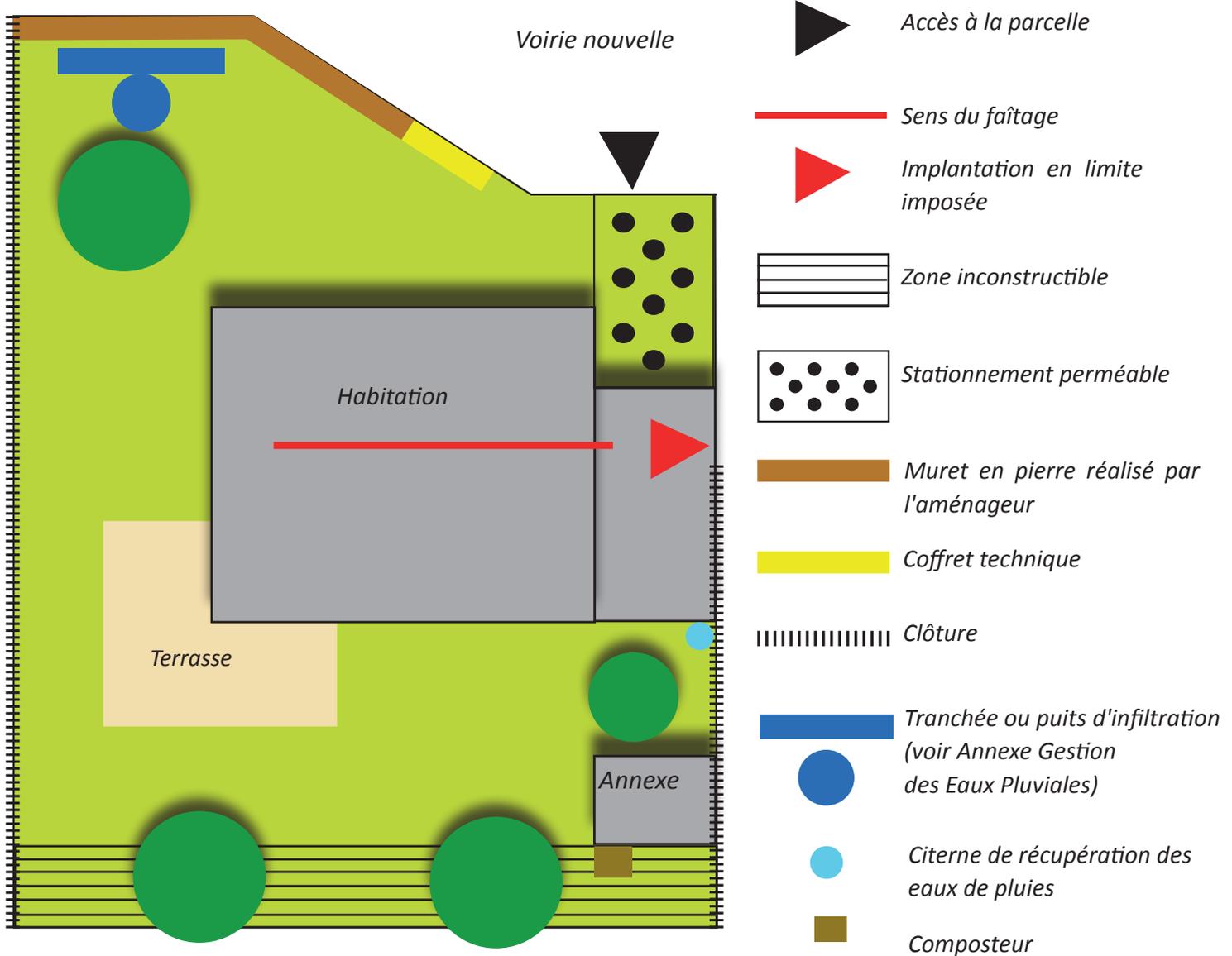
Coffret technique



Clôture

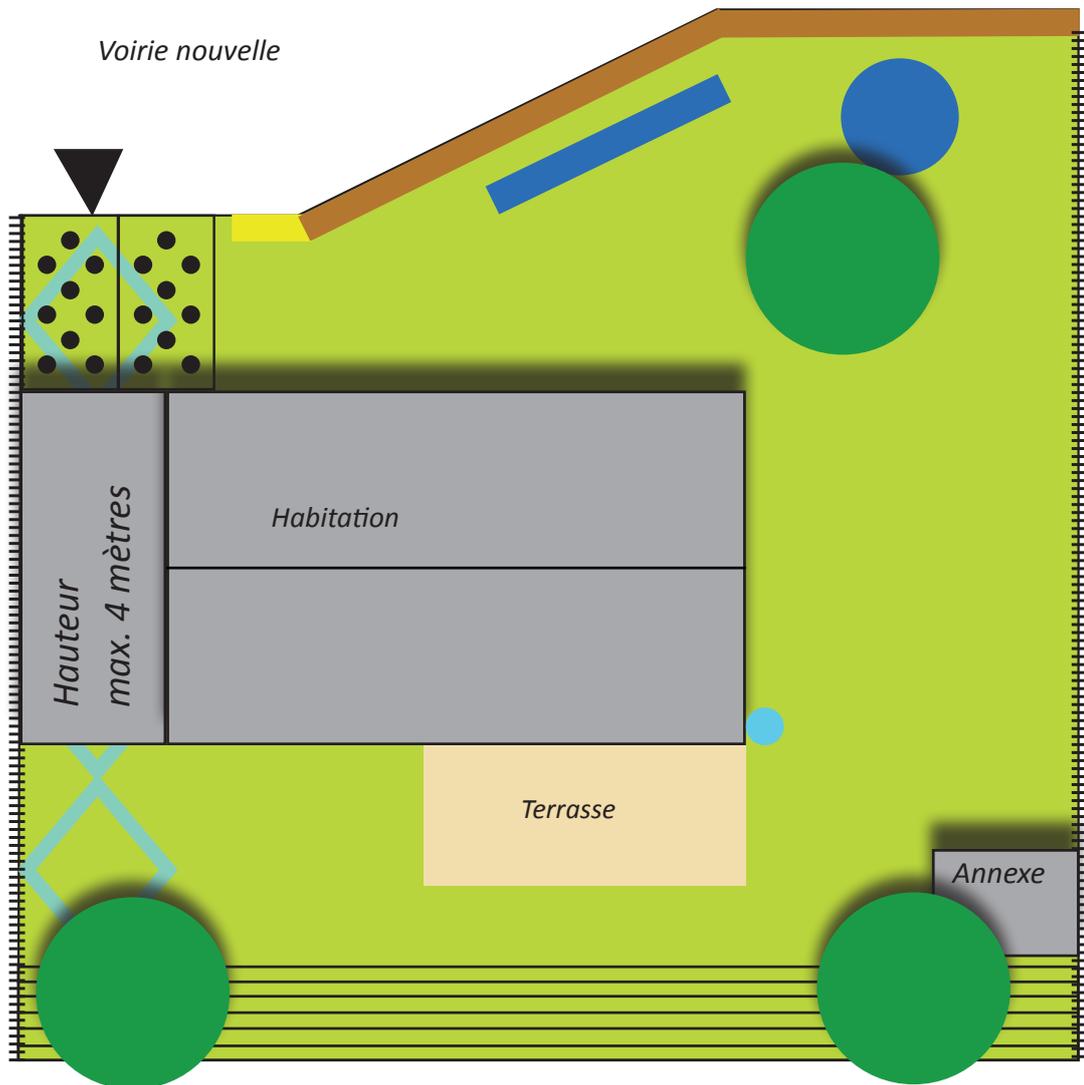
Lots	Surface des lots en m <sup>2</sup>	Surfaces de plancher autorisées en m <sup>2</sup>
1	251	200
2	285	200
3	306	200
4	277	200
5	272	200
6	403	250
7	432	250
8	468	250
9	468	250
<b>Total</b>	<b>3 162</b>	<b>2000</b>

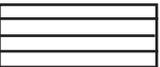
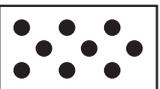
# FICHE DE LOT - LOT 8



Lots	Surface des lots en m <sup>2</sup>	Surfaces de plancher autorisées en m <sup>2</sup>
1	251	200
2	285	200
3	306	200
4	277	200
5	272	200
6	403	250
7	432	250
8	468	250
9	468	250
<b>Total</b>	<b>3 162</b>	<b>2000</b>

# FICHE DE LOT - LOT 9



-  Accès à la parcelle
-  Sens du faîtage
-  Implantation en limite imposée
-  Hauteur maximum 4m
-  Zone inconstructible
-  Stationnement perméable
-  Muret en pierre réalisé par l'aménageur
-  Coffret technique
-  Clôture
-  Tranchée ou puits d'infiltration (voir Annexe Gestion des Eaux Pluviales)
-  Citerne de récupération des eaux de pluies
-  Composteur

Lots	Surface des lots en m <sup>2</sup>	Surfaces de plancher autorisées en m <sup>2</sup>
1	251	200
2	285	200
3	306	200
4	277	200
5	272	200
6	403	250
7	432	250
8	468	250
9	468	250
<b>Total</b>	<b>3 162</b>	<b>2000</b>