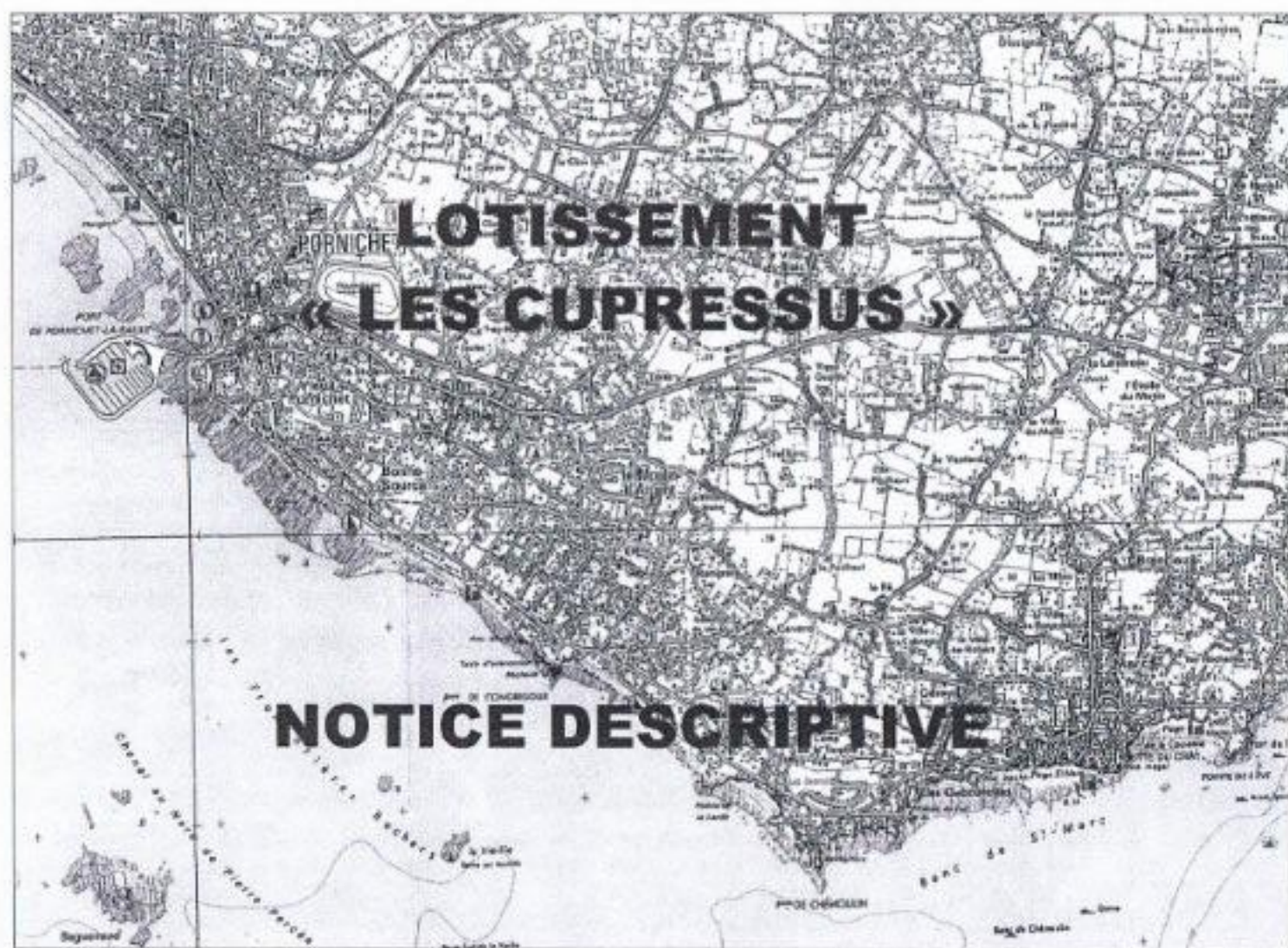


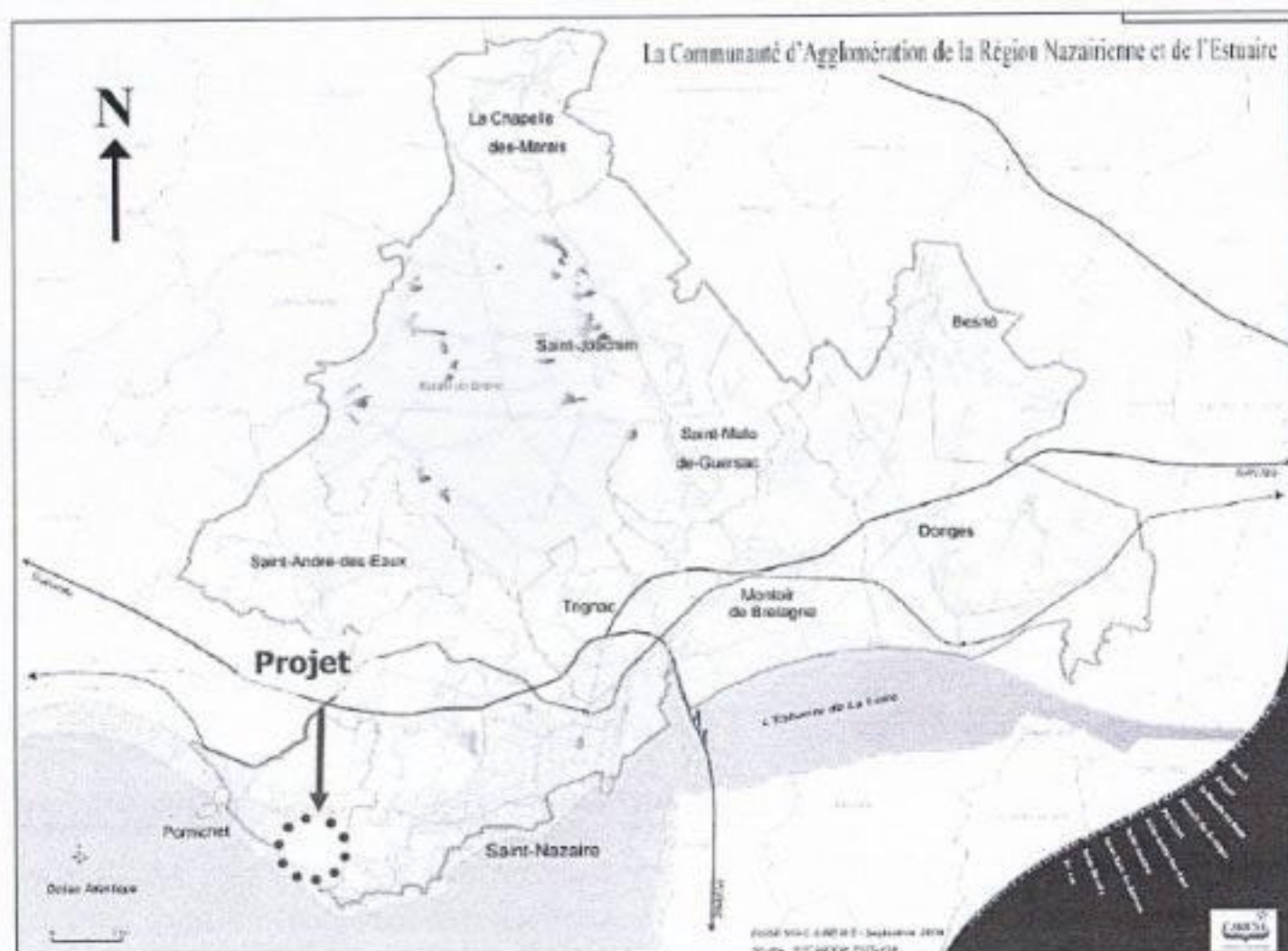


SOMMAIRE

1	PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE	2
1-1	LOCALISATION GEOGRAPHIQUE A GRANDE ECHELLE	2
1-2	LOCALISATION A L'ECHELLE DE LA COMMUNE	3
1-3	CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU SITE	4
1-4	ANALYSE DU SITE	5
2	PRESENTATION DU PROJET	8
2-1	AMENAGEMENT PROJETE	8
2-2	ORGANISATION ET COMPOSITION DU PROJET	8
2-3	TRAITEMENT DES ESPACES COMMUNS	8
2-4	TRAITEMENT DES ACCES AU TERRAIN ET DES AIRES DE STATIONNEMENT	8
2-5	CONSTRUCTIONS ET CLOTURES	9
2-6	EQUIPEMENTS COMMUNS	12

1 Présentation du site dans son contexte

1-1 Localisation géographique à grande échelle

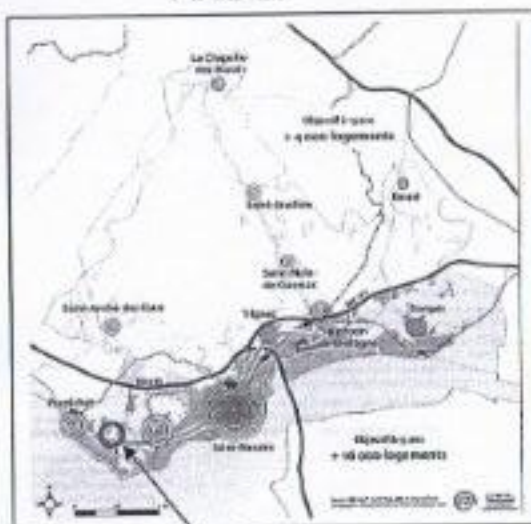


1-2 Localisation à l'échelle de la commune



1-3 Contexte réglementaire du site

Schéma de secteur de la C.A.R.E.N.E. :
P.A.D.D.



Projet

Le P.L.U. :

Objectif du secteur UBb :

« un développement mixte habitat / commun est souhaité »

« Par ailleurs, de nombreuses parcelles non construites existent dans le tissu urbain de PORNICHET et sont dispersées sur l'ensemble des zones déjà urbanisées. Le comblement des espaces urbains non construits sera mené dans le but de renforcer le caractère urbain des espaces déjà habités et de limiter la consommation d'espace. »

Extrait du P.A.D.D



Projet

1-4 Analyse du site

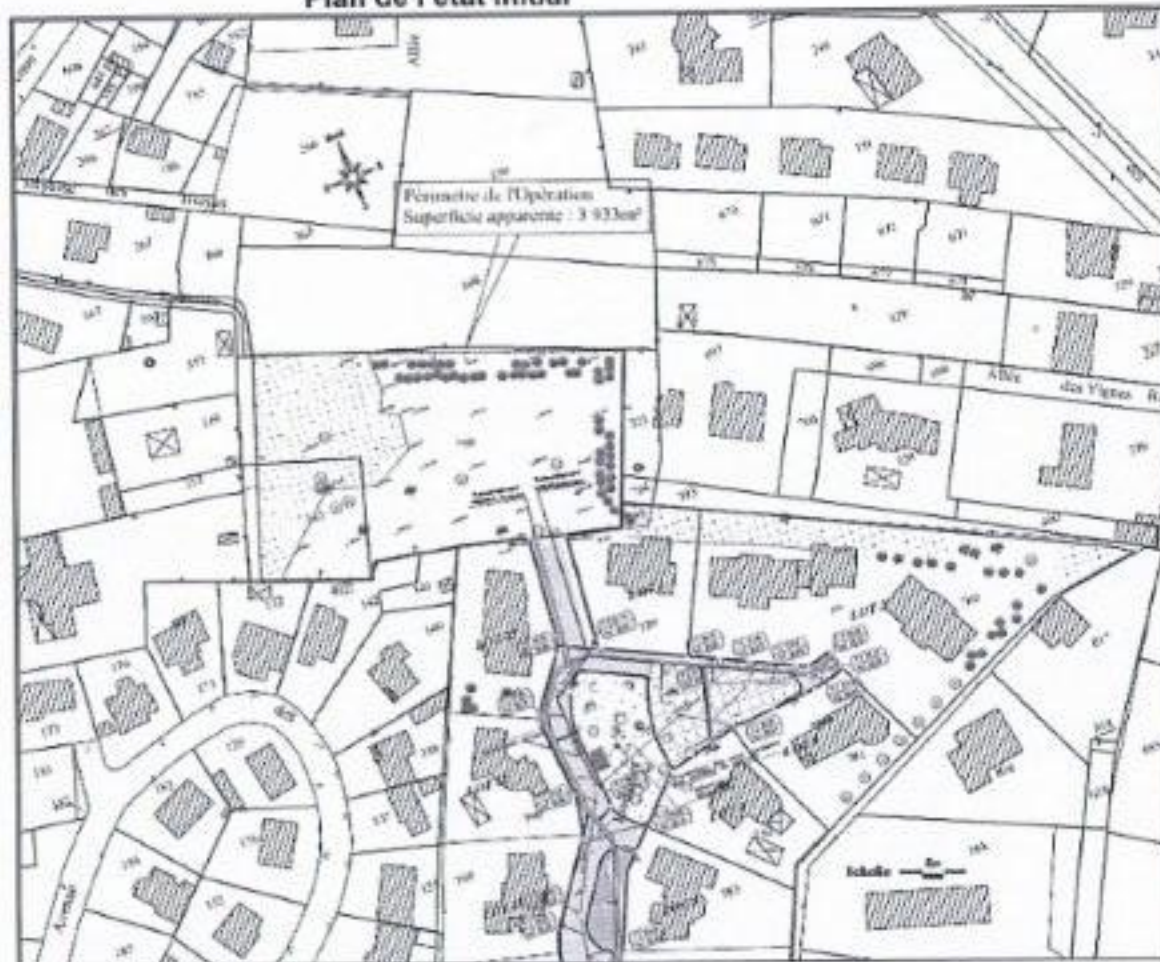
L'opération se situe sur un îlot bordé par le lotissement des Poulgas, par lequel se fera l'accès au projet et le raccordement aux réseaux EU, AEP, BT, de gaz, d'électricité et de télécommunications.

D'une superficie totale de 3 933 m², il est situé à 500 mètres de la plage. Le terrain, situé au nord de l'avenue de Cavaro, est actuellement en état de prairie boisée et présente une forme de rectangle avec une petite pente orientée est-ouest.

Il est bordé à l'est et à l'ouest par des propriétés privées bâties. L'implantation des constructions existantes dans l'environnement immédiat est en ordre discontinu.

Le projet prévoit de respecter au mieux le site existant en s'adaptant à la topographie et en conservant les arbres existants tout en ménageant une orientation préférentielle aux logements.

Plan de l'état initial



Situation du projet dans son environnement proche :



Vues vers le lotissement des Poullas



0 50 m

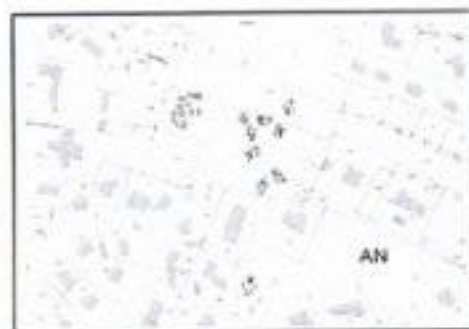
Fichier photographique Poullas 1993 - coordonnées géographiques : Longitude (0° 16' 37" O) Latitude (47° 14' 52" N)

Projet



Accès au lotissement des Poullas

Situation du projet dans son environnement lointain :



Vues panoramiques du site



Accès au lotissement Les Cypresses

2 Présentation du projet

2-1 Aménagement projeté

Le projet consiste à réaliser la viabilisation de quatre lots en vue de l'implantation de construction à usage d'habitation.

Le terrain actuel sera modifié par la réalisation des espaces communs et des constructions. Cependant, le projet sera adapté au terrain naturel.

La végétation existante sera conservée à l'exception de trois arbres repérés en rouge sur le plan de composition.

2-2 Organisation et composition du projet

L'implantation des constructions est prévue autour d'une petite placette raccordée au lotissement des Poulgas au sud. L'implantation des constructions sera réalisée en discontinuité avec les constructions existantes dans l'environnement immédiat. Les haies existantes en limite de parcelles seront conservées.

Au nord de l'opération, une réserve permettant une liaison douce sera réalisée pour assurer un maillage avec l'éventuelle opération à réaliser sur la parcelle cadastrée AN 160.

2-3 Traitement des espaces communs

La placette à créer sera réalisée en enrobé et par un calpinage de chaînette pavée.

Les cheminements piétons et la limite d'accès avec le lotissement des Poulgas seront traités en béton afin d'harmoniser les traitements avec le lotissement des Poulgas.

Les espaces verts communs seront traités en engazonnement et maintien de la végétation existante.

La végétation existante conservée fera l'objet d'un élagage et enlèvement des branches mortes.

Les parkings communs seront traités en « dalles green » et engazonnement.

2-4 Traitement des accès au terrain et des aires de stationnement

Les accès aux lots seront directement réalisés à partir de la placette. Sur chaque parcelle il sera imposé trois places dont deux non couvertes. Deux places de stationnement visiteurs seront réalisées en gazon sur dalle alvéolaire en bordure de la placette.

L'accès véhicules du lotissement des Cupressus sera assuré par la voie réalisée du lotissement des Poulgas au sud. La continuité piétonne sera également assurée entre le lotissement des Cupressus et le lotissement des Poulgas :

- Au nord du lotissement, une emprise foncière a été réservée pour assurer une éventuelle continuité avec une opération d'aménagement pouvant se réaliser. Dans une première étape, le cheminement piéton sera réalisé jusqu'à la limite nord pour permettre une continuité future type liaison douce. L'emprise foncière réservée permettra éventuellement sa transformation en liaison véhicules.
- L'accès existant sur le lotissement des Poulgas est constitué d'une chaussée en enrobé d'une longueur variable avec un minimum de 5 m et d'un trottoir en béton d'une largeur minimum de 1,50 m.

2-5 Constructions et clôtures

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions du plan local d'urbanisme complété par le règlement du lotissement et le plan de composition.

L'implantation des constructions devra être réalisée à l'intérieur des zones définies au plan de composition et respectant les orientations des faîtages principaux et secondaires. Il est demandé la réalisation d'un parement en pierre de 10 m² minimum sur la façade rue de chaque construction.

Les lots seront décomposés en deux types d'espaces :

- l'espace privatif fermé délimité par les constructions et les clôtures à réaliser par les futurs co-lotis,
- l'espace privatif ouvert situé entre le nu des façades et les limites de l'espace commun, tel que délimité au plan de composition. Ces espaces seront paysagés sans aboutir à une fermeture de cet espace.

Les clôtures seront composées d'au moins trois essences mélangées choisies dans la liste prévue au règlement.

Les coffrets techniques seront intégrés dans des murets réalisés avec un parement pierre.

En cas de pose d'un grillage en limite d'espace commun, il devra être en recul de 50 cm minimum derrière la haie à planter.

Plan de composition :

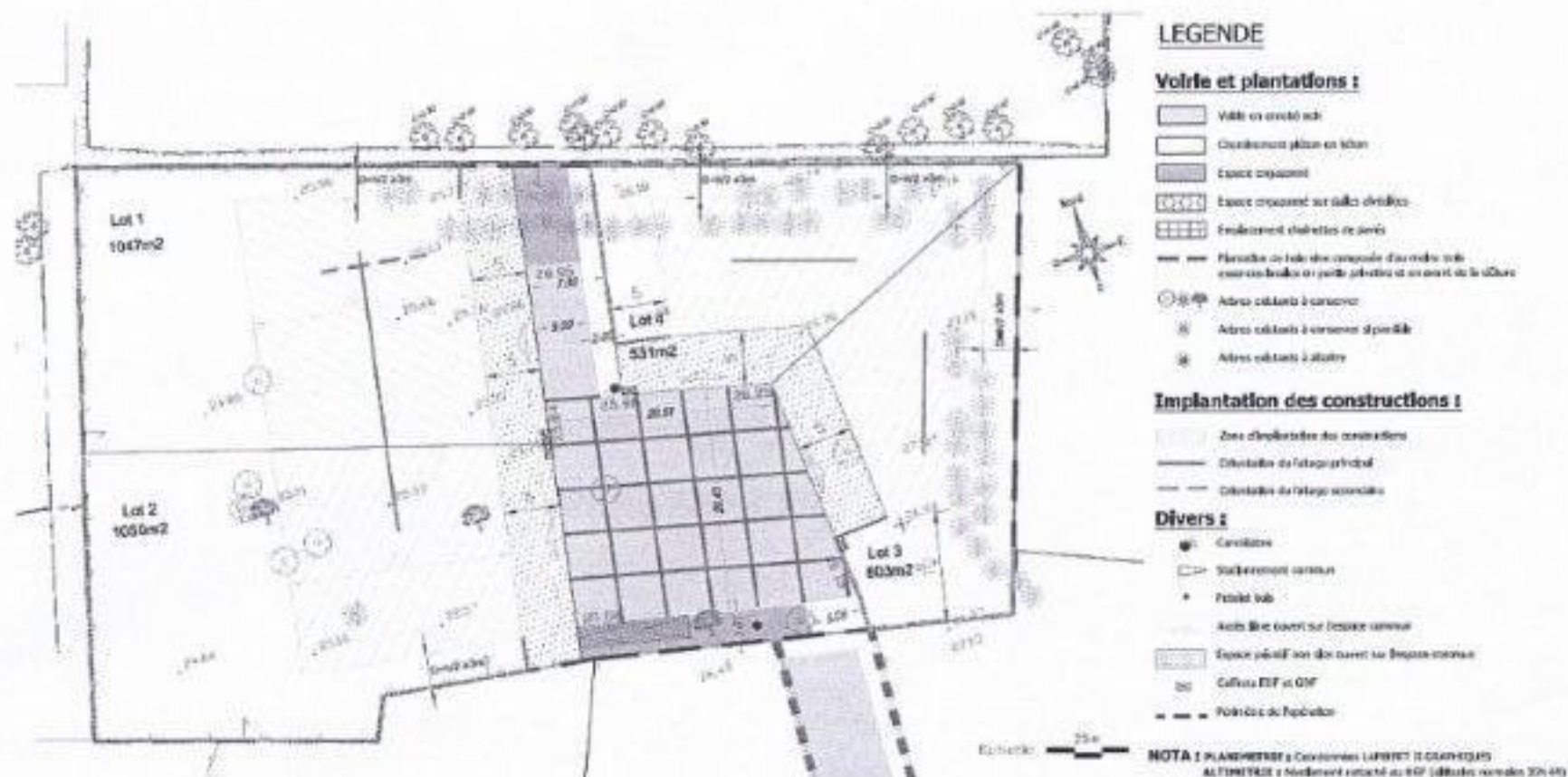
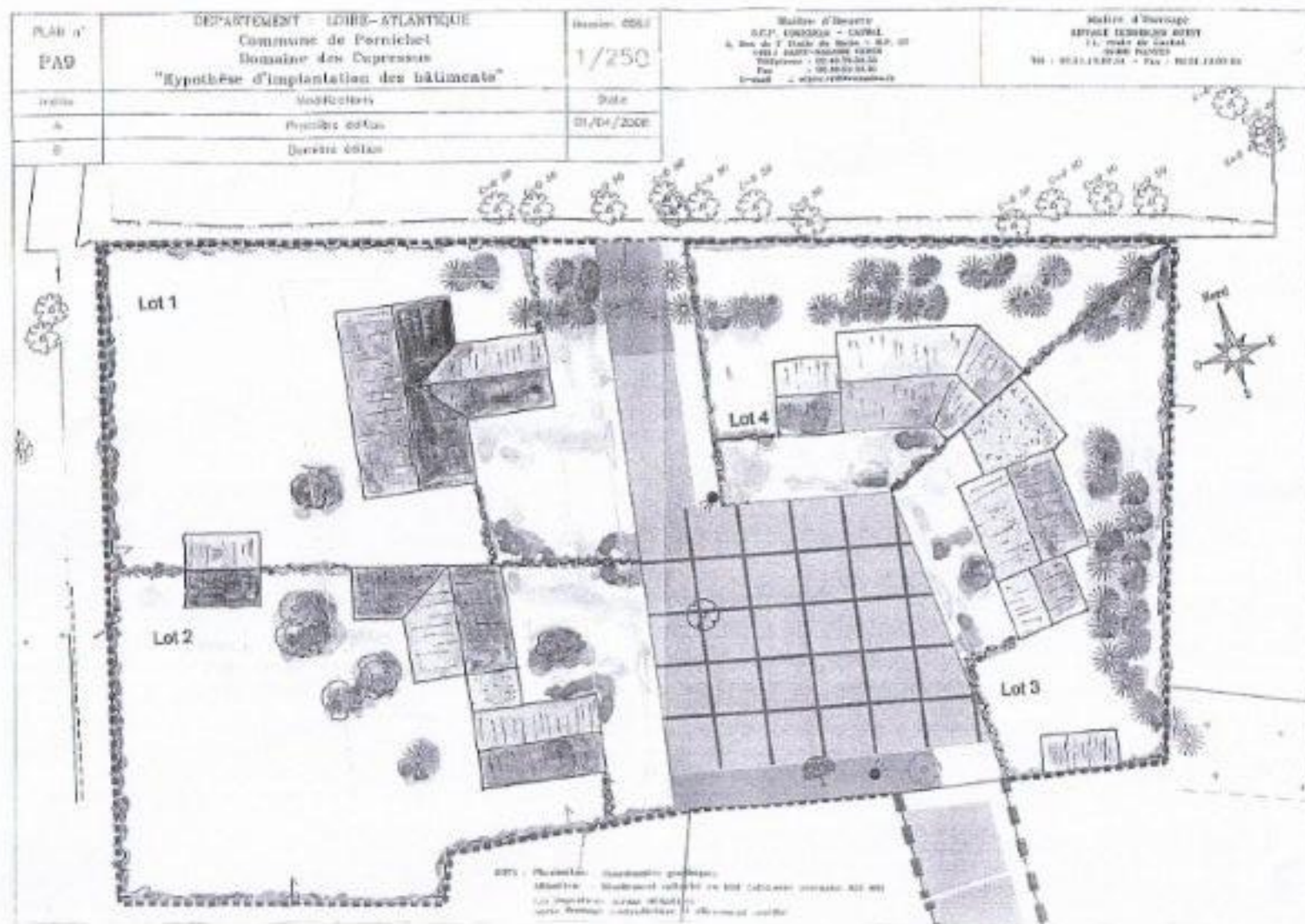


Schéma d'implantation des constructions :



2-6 Equipements communs

Les équipements communs aux quatre lots seront constitués, outre la voirie, par :

- une station de relèvement pour l'évacuation des eaux usées,
- un réseau d'éclairage raccordé au lotissement des Poulgas,
- deux places de stationnement visiteur.

EIFFAGE IMMOBILIER OUEST

11 route de Gachet - BP 30705
44307 NANTES CEDEX 3
Tél. 02 51 13 87 51 Fax 02 51 13 87 52
RCS Nantes 338 417 218

PA10

PROJET DE

REGLEMENT

MAIRIE DE PORNICHET
Pour le Maire, l'Adjoint
à l'Urbanisme et aux Travaux

7 NOV. 2008

Jean-Pierre GOÛT

3.1 - DISPOSITIONS GENERALES

3-1-1 Objet du règlement

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs ; il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement « LE DOMAINE DES CUPRESSUS » situé sur la commune de Pornichet, tel que le périmètre est défini par les documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager.

3-1-2 Champ d'application

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Pornichet, à savoir le plan local d'urbanisme, secteur UBb

Il est opposable à quiconque détient, à quel que titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

3-1-3 Division de terrain

La superficie apparente du lotissement, indiquée au plan de composition, est décomposée de la façon suivante :

Lot n°1 :	1 047 m ²
Lot n°2 :	1 050 m ²
Lot n°3 :	603 m ²
Lot n°4 :	501 m ²
Espaces privatifs :	3 231 m ²
Espaces communs :	702 m ²
Surface total projet :	3 933 m²

Les superficies ne seront définitives qu'après bornage des lots par le géomètre.

Les espaces communs comprenant les espaces verts, la voirie et les réseaux divers, seront cédés à l'Association Syndicale créée conformément à l'article R 442-7 du Code de l'Urbanisme, cette association ne pouvant elle-même les rétrocéder qu'à la Commune de Pornichet.

3.2 - OCCUPATION DU SOL

3-2-1 Implantation des constructions

Les constructions principales devront obligatoirement être implantées dans les zones constructibles repérées au plan de composition en complément des dispositions de l'article UB7 du plan local d'urbanisme.

3-2-2 Possibilité maximale d'occupation des sols

La surface hors œuvre nette des constructions réalisables pour chaque lot est fixée au maximum à

Lot n°1 :	300 m ²
Lot n°2 :	300 m ²
Lot n°3 :	250 m ²
Lot n°4 :	250 m ²
TOTAL	1 100 m²

De plus, l'emprise au sol maximale des constructions, par rapport à la surface du terrain, sera de 50%, conformément au plan local d'urbanisme.

3-2-3 Clôtures

Chaque demande de permis de construire devra être accompagnée d'un plan de clôture avec indication des plantations qui seront réalisées conformément au plan de composition. Les clôtures seront constituées de :

1-En façade

Une haie vive (h=1.80 maxi) composée d'au moins trois essences locales différentes, doublée par un éventuel grillage de couleur verte (h=1.10 maximum). (Voir la liste ci-après).

L'éventuel grillage devra être planté en retrait de la limite de propriété de 0.50 m minimum. Ce qui permettra de planter la haie en avant de la clôture.

2- En limite séparative

Un grillage vert de 1,10 m de haut doublé d'une haie vive n'excédant pas 1,80 m de hauteur.

Les haies devront être implantées à 0,50 m de la limite séparative.

Les haies, tant en limite séparative qu'en façade, seront constituées d'au moins trois essences choisies dans la limite énoncée ci-après :

- Prunellier épine noire (*Prunus spinosa*)
- Figuier (*Ficus carica*)

- Amandier (*Prunus amygdalus*)
- Argousier (*Hippophae rhamnoides*)
- Arbousier (*Arbustus unedo*)
- Oranger du Mexique (*Choysia ternata*)
- Aubépine (*Crataegus oxyacantha*)
- Seringat (*Philadelphus*)
- Cognassier du Japon (*Chaenomeles*)
- Spirée (*Spiraea*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Fusain du Japon (*Euonymus japonicus*)
- Laurier rose (*Laurus loroseranus*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Caryoptéris (*Caryopteris*)
- Gattilier (*Vitex agnus*)
- Ajonc (*Ulex*)

3-2-4 Annexes

Les annexes seront soit intégrées au volume bâti, soit implantées en dehors du volume.

Dans ce dernier cas, elles seront implantées conformément au règlement du plan local d'urbanisme et au plan de composition.

3-2-5 Aspect extérieur

Il sera demandé aux co-lotis un parement de pierre de 10 m² minimum sur la façade sur rue de chaque construction. Les coffrets techniques seront intégrés dans un muret technique d'une hauteur maxi de 1,20m. Il sera demandé aux co-lotis d'intégrer dans ce muret avec parement de pierre la boîte aux lettres et de dissimuler les coffrets techniques par un volet de bois.

3-2-6 Stationnement des véhicules

Pour les constructions à usage d'habitation :

Maisons individuelles : 3 places par logement dont deux non couvertes.

L'accès aux deux places non couvertes devra impérativement rester ouvert sur le domaine public.

3-3 Espaces verts

Avant toute coupe ou abattage d'un arbre existant, une demande d'autorisation sera faite au préalable à la commune de Pornichet.

Tout arbre coupé devra être remplacé par un arbre de haute tige équivalent.

Lorsqu'elles existent, les haies installées en périphérie des lots seront préservées.

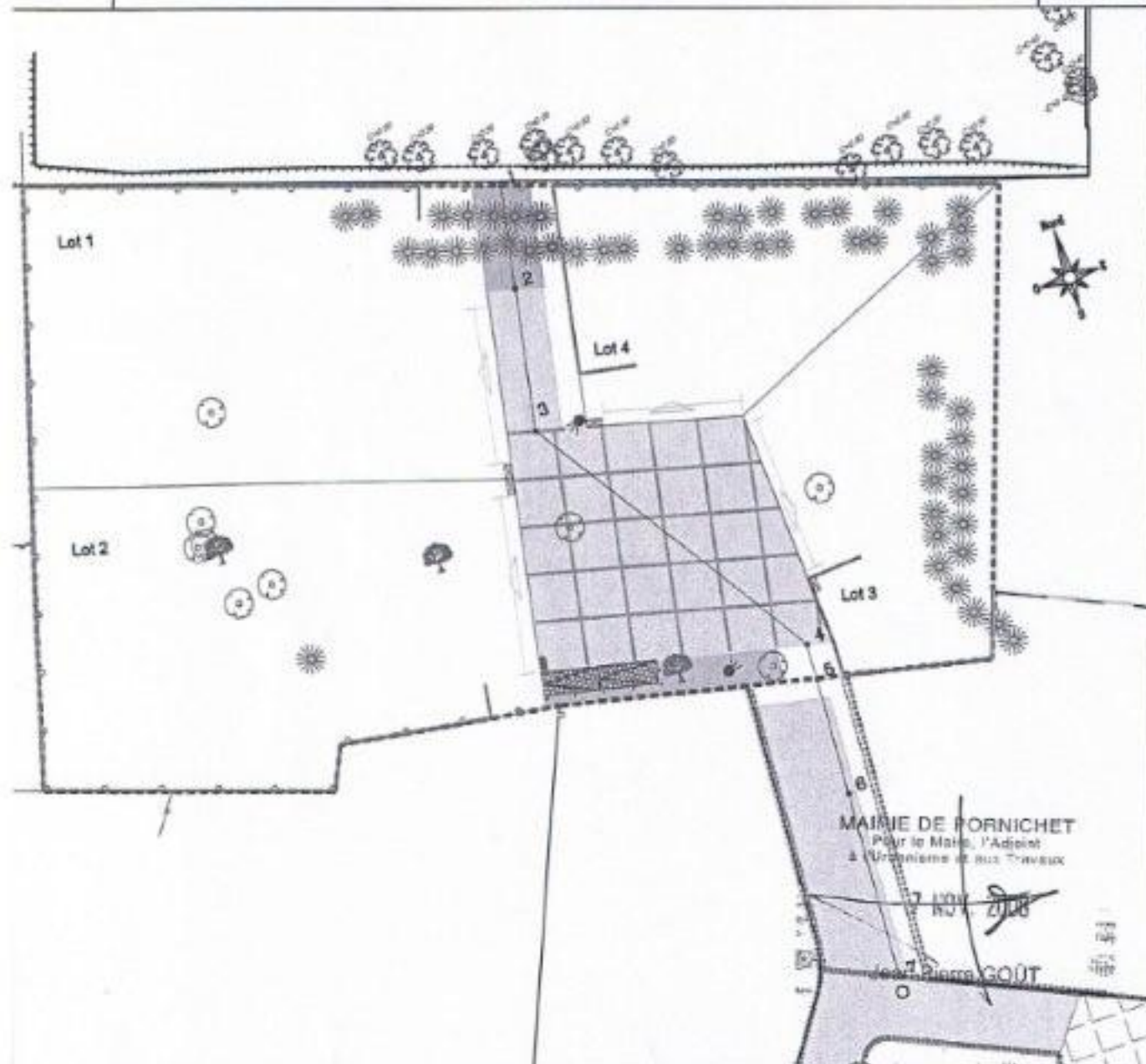
Chaque acquéreur de lot aura l'obligation de planter un arbre par 300 m² de terrain libre.

Conformément au plan local d'urbanisme, 30% de chaque lot devra être aménagé en espaces verts.

COMMUNE DE PORNICHE

Domaine des Cupressus

PLAN N° PA5	PROFIL EN LONG N°1 VOIRIE	Dossier: 0093 1/500
Indice	Modifications	Date
A	Première édition	Mars 2008
B	Dernière édition	10/07/08



MAITRE DE L'OUVRAGE

EIFFAGE IMMOBILIER OUEST
11, route de Gachet
44300 NANTES

Tél : 02.51.13.87.51 - Fax : 02.51.13.87.52

MAITRE D'OEUVRE

S.C.P. COUEDELO - CAUDAL
2, rue de l'Etoile du Matin - BP 37
44611 SAINT-NAZAIRE

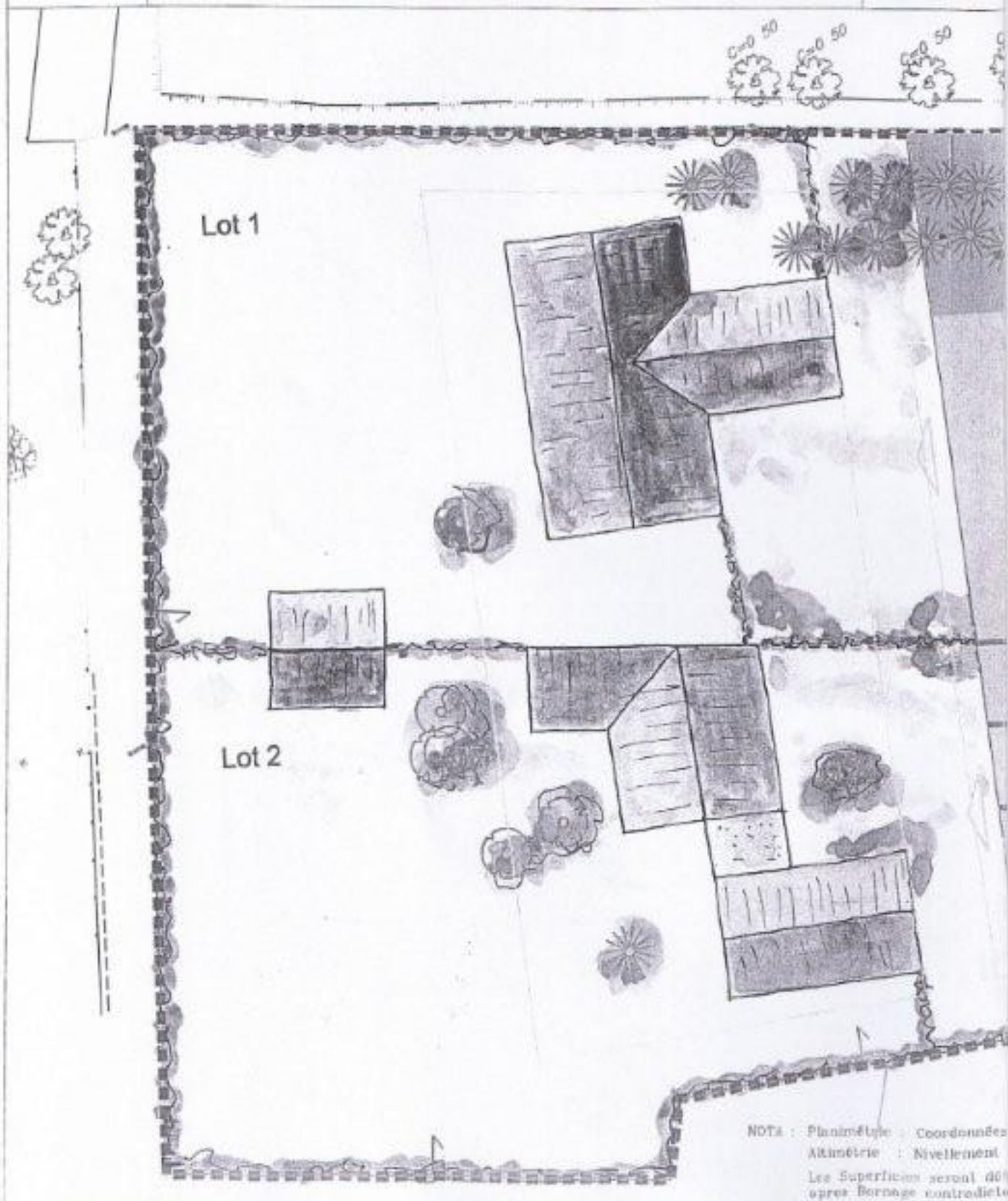
Téléphone : 02.40.70.59.78

Fax : 02.40.53.18.01

Mail : scpcc.vrd@wanadoo.fr

"Hypothèse d'implantation des bâtiments"

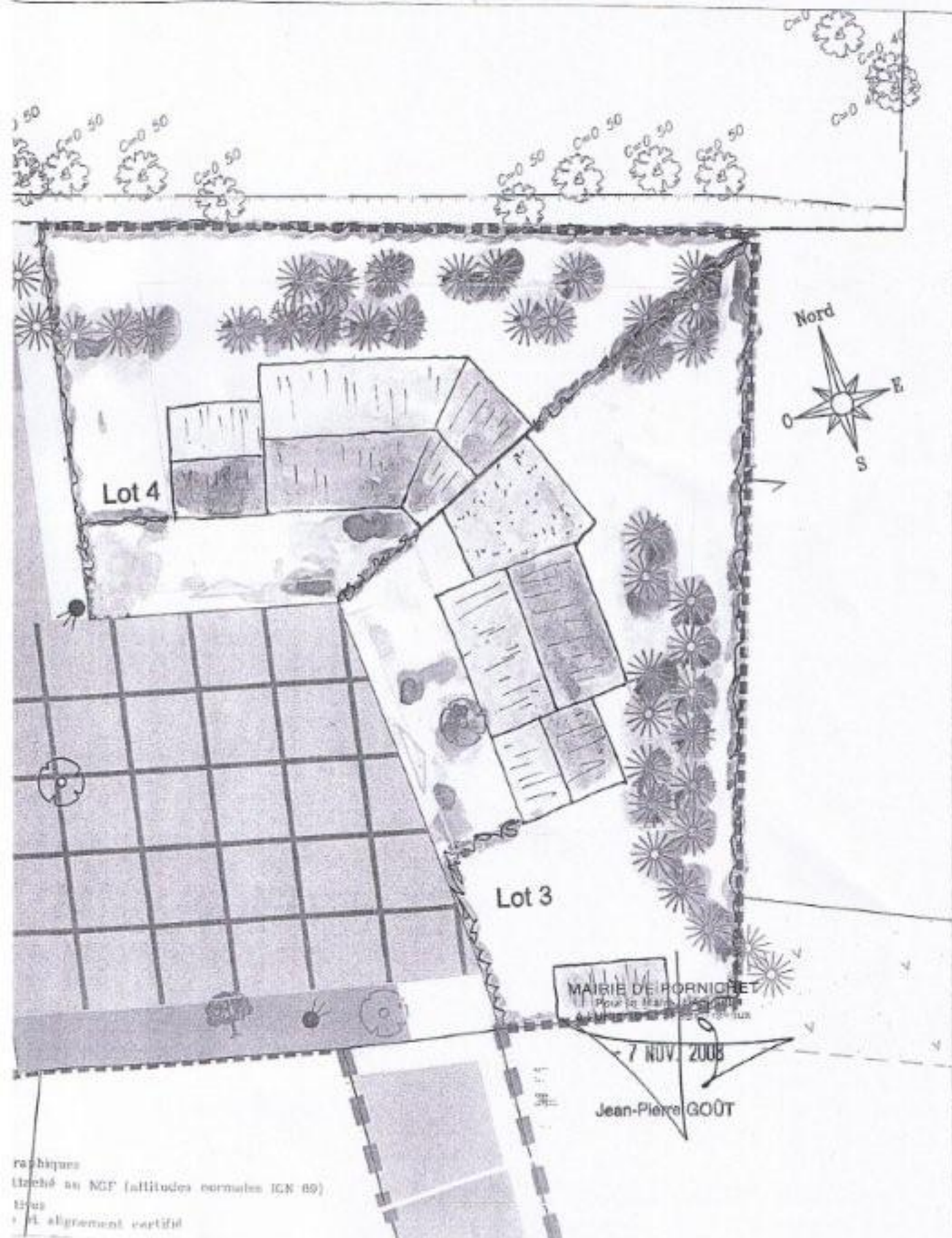
Indice	038712	Modifications	Date
A		Première édition	01/04/2008
B		Dernière édition	



NOTA : Planimétrie : Coordonnées
Altimétrie : Nivellement
Les Superficies seront d'après bornage contradictoire

Maitre d'Oeuvre
S.C.P. COUDELO - CAUDAL
2, Rue de l'Étoile du Matin - B.P. 37
44011 SAINT-NAZAIRE CEDEX
Téléphone : 02.40.70.50.35
Fax : 02.40.53.18.01
E-mail : scpcc.vrd@wanadoo.fr

Maitre d'Ouvrage
EIFFAGE IMMOBILIER OUEST
11, route de Gachet
44300 NANTES
Tél : 02.51.13.87.51 - Fax : 02.51.13.87.52



graphique
l'échelle au NGF (altitudes normales IGN 69)
Echelle
à l'alignement existant