

Projet de création d'une maison



MERICOM ARCHI

14, rue Recteur Schmitt 44300
NANTES
06.07.90.26.21
philippe@mericom.archi
www.mericom.archi

Date: 09/10/2023



**Etude de
Faisabilité**

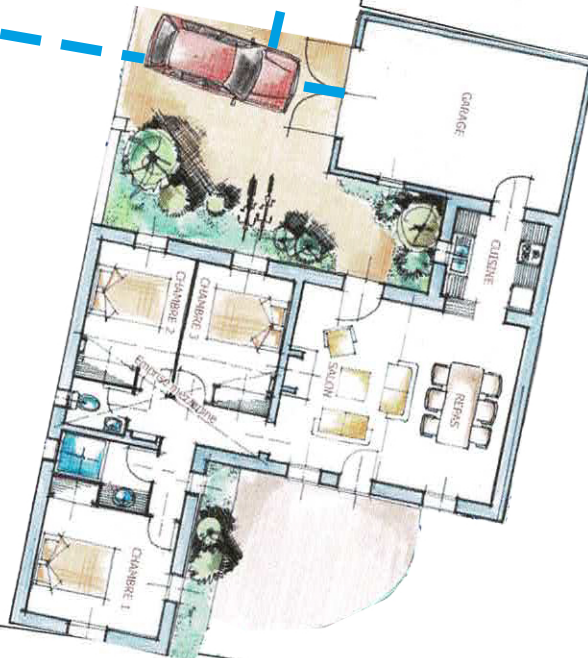
1 Chemin du Veuzour - 85012 La Barre de Monts

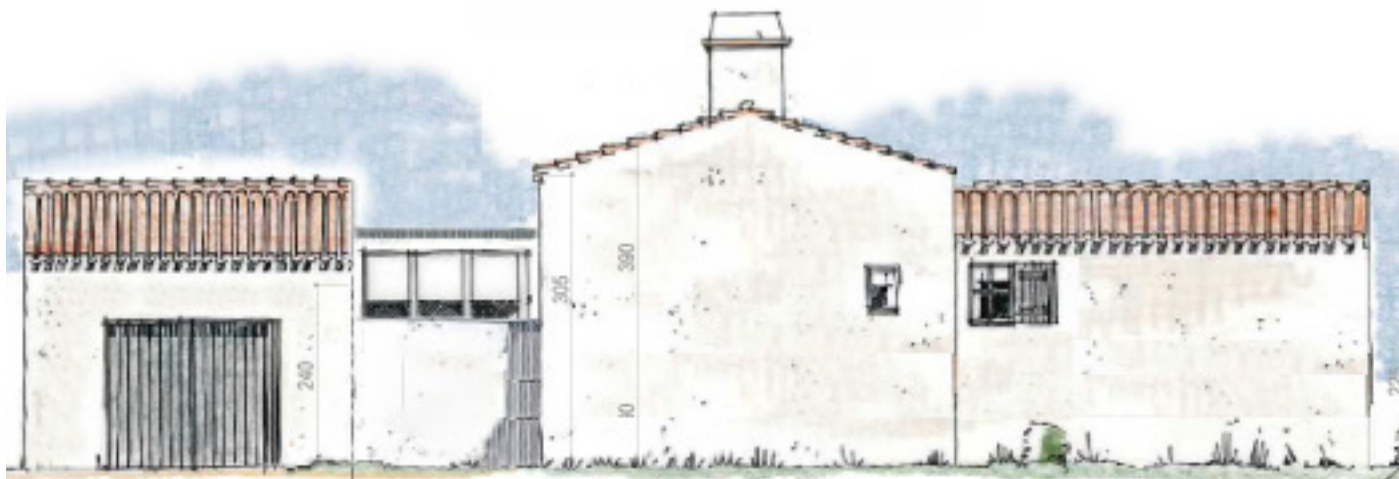
456

+

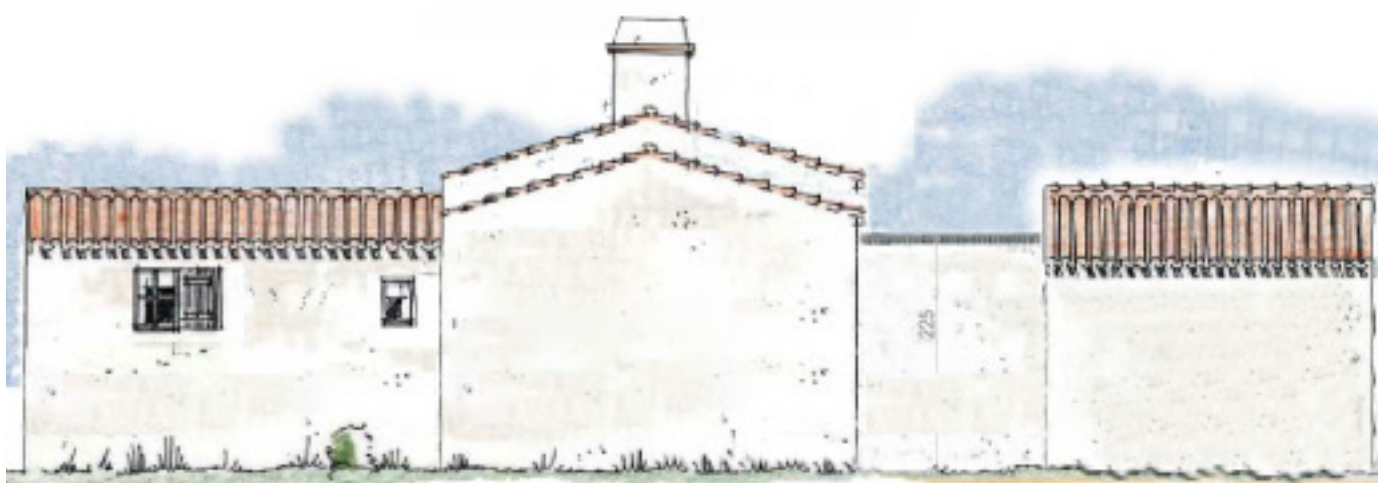
459

457

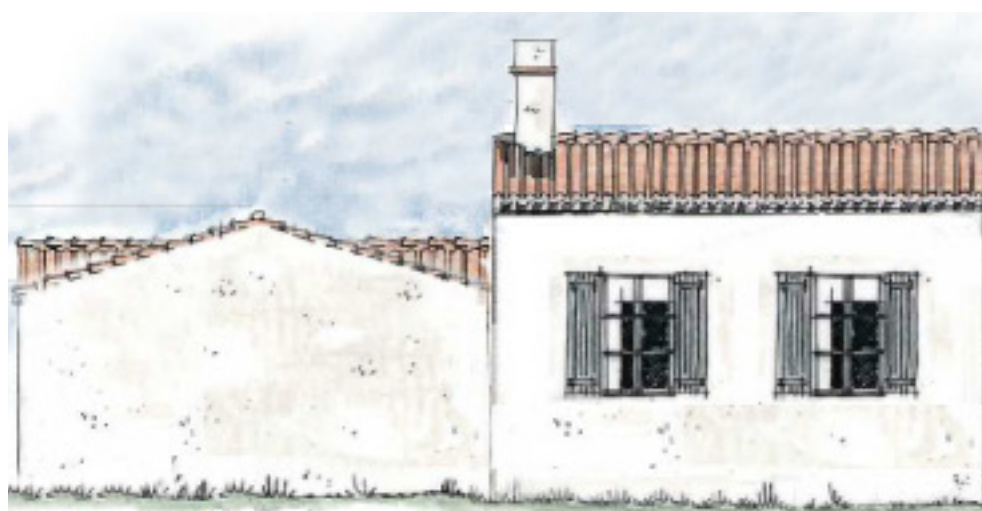




Facade ouest

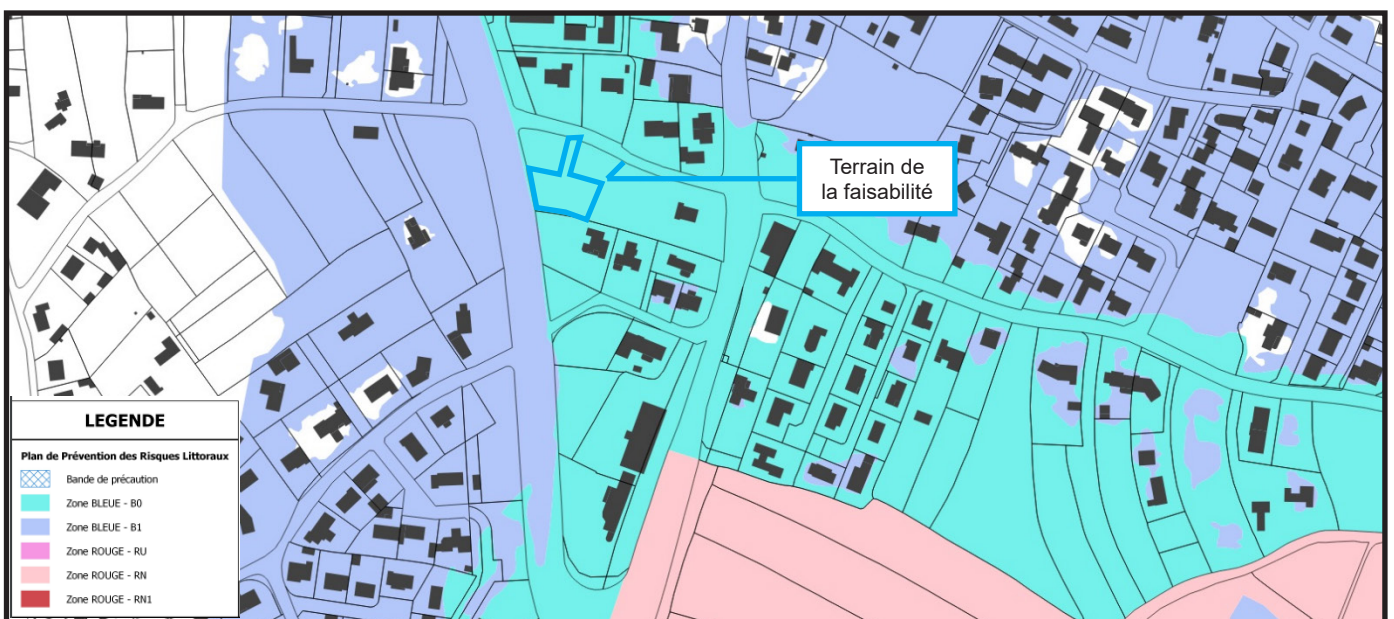
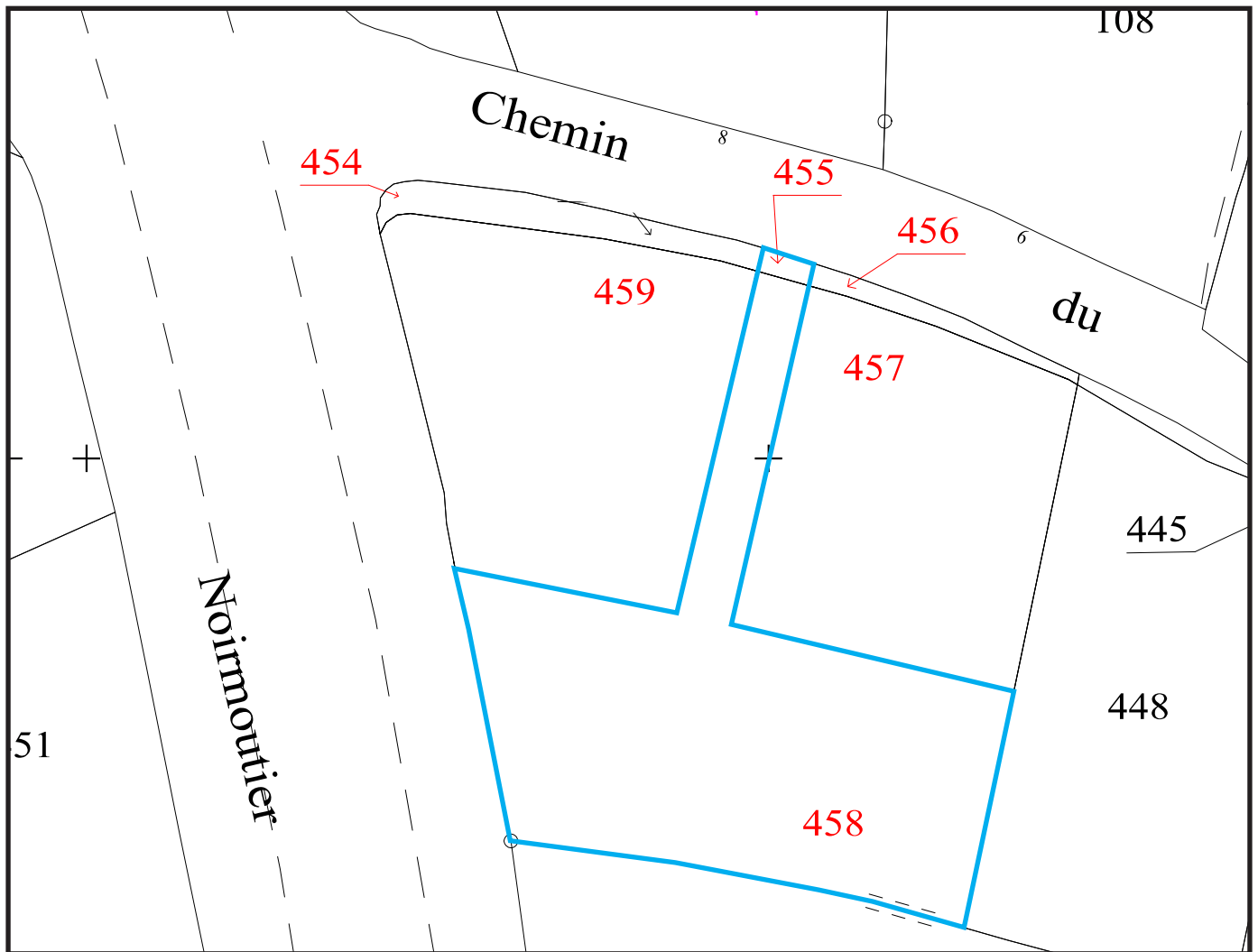


Facade est



Facade nord

Parcelles 000 AH 458 et 000 AH 455 - 1 Chemin du Veuzour 85012 LA BARRE DE MONTS
 # Surfaces cadastrale : 770 m²
 # Parcelles en zone UB du PLU de LA BARRE DE MONTS
 # Parcelles en zone B0 du PPRL



- # La construction doit respecter un **recul minimal avec la limite de voirie de 3 m** ou alors en limite.
- # En ce qui concerne les limites séparatives il y a possibilité soit de **s'implanter en limites séparatives**, soit **un recul tel que $r=h/2$ avec un minimum de 3 m** par rapport à 1 ou toutes les limites séparatives. Dans le cadre de la construction d'une piscine, l'implantation devra se faire en recul

6.1. Règle générale

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent être implantées :

- Soit **en limite** de voie publique ou privée
- Soit **à au moins 3 mètres** d'une voie publique ou privée

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifée avec un **retrait de ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres** : $L > H/2$ et $L > 3$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).

7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale, c'est-à-dire que cette extension ou surélévation ne conduise pas à rendre la construction moins conforme que l'existant vis-à-vis de la règle générale.
- Lorsque le projet concerne une annexe
- Les piscines pourront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 1 mètre
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'une opération d'ensemble, les constructions doivent présenter des retraits par rapport aux limites séparatives respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération ou du projet.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif

- # La hauteur d'un bâti dans la zone UB varie en fonction de l'implantation dans la bande de constructibilité principale (jusqu'à 15 m depuis l'alignement) ou secondaire même si **le gabarit reste R+1+C**. Dans la BCP, on a une hauteur à l'égout de 6m. Dans la BCS, si on est en limite séparative la hauteur sera inférieure ou égale à 3.5m et si on est en recul, équivalant à la distance de recul avec max 6m.

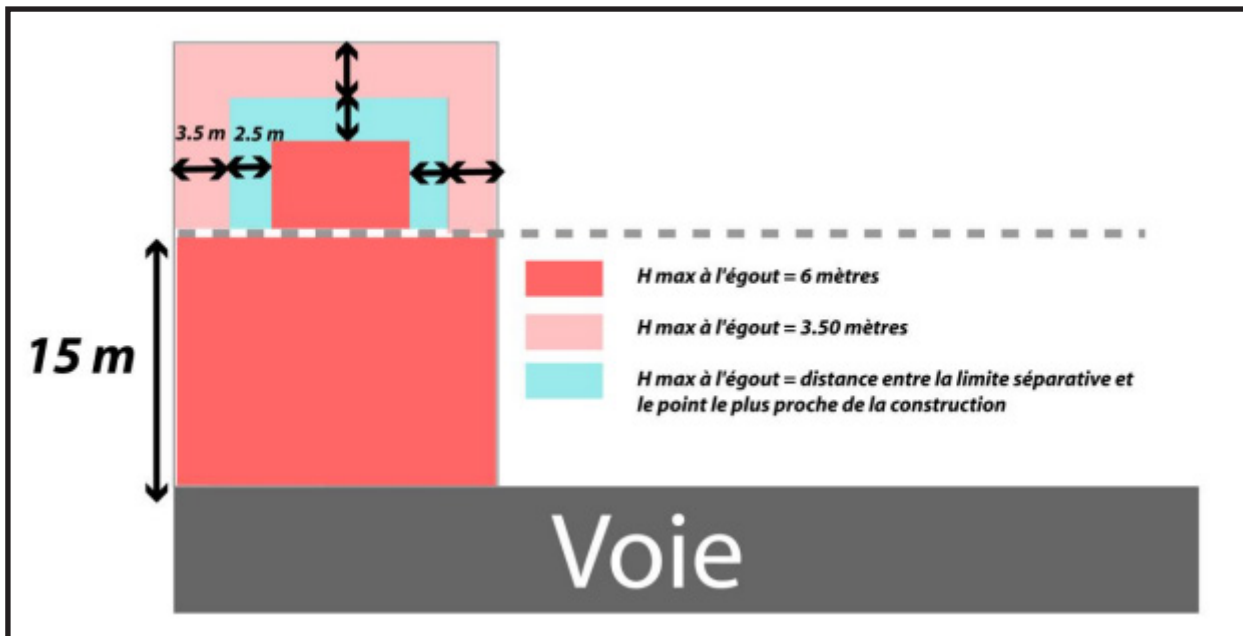
10.2. Hauteur absolue

Au-delà de la ligne d'égout ou de l'acrotère, un seul niveau peut être aménagé (R+1+comble ou R+1+attique)

Dans la bande de constructibilité principale (15 mètres mesurés depuis l'alignement), la hauteur maximale des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures.

Dans la bande de constructibilité secondaire, au-delà d'une profondeur de 15 m vis-à-vis de la voie desservant le projet, la hauteur maximale (hauteur à l'égout ou à l'acrotère) des constructions nouvelles est :

- Inférieure ou égale à 3.50 mètres pour les constructions implantées en limite séparative
- Inférieure ou égale à la distance entre la construction et la limite séparative pour les constructions implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.



En ce qui concerne les stationnements, la quantité dépend de la destination du projet. Dans le cadre d'un **logement**, il faut compter 1 place par tranche de 60 m²

12.2. Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée <small>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</small>	Nombre minimum de places requises
Logement	1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher avec une place par logement au minimum. En outre, pour les opérations comportant plusieurs logements, une demi-place supplémentaire par logement est exigée. Ces places supplémentaires seront réalisées en parking commun.
Logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat	1 place par logement.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre.
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m ² . Une place supplémentaire par tranche de 50m ² supplémentaire.
Commerce	Pas de nombre minimum
Artisanat, industrie et entrepôt	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> o de leur nature ; o du taux et du rythme de leur fréquentation ; o de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.
Exploitation agricole	Sans objet

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

Enfin, la surface d'espaces libres de pleine terre / espaces perméables doit être supérieure à 15 % du terrain d'assiette.

13.1 Espaces végétalisés

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants et seront préférentiellement constitués d'essences locales (principalement pour les espaces plantés et paysagers visibles depuis le domaine public). Une liste (non exhaustive) de végétaux préférentiels par unité paysagère de la commune est annexée au rapport de présentation.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

Les constructions à destination d'habitat devront préserver 15% de la surface du terrain d'assiette du projet en surfaces végétalisées. Pour les opérations d'ensemble, cette disposition s'applique pour chacun des lots et non à l'échelle de l'opération.

D'un point de vue du PPRL, la destinations de logement est admise en zone B0. Cependant, il faut inclure aussi le fait de réaliser le **premier plancher habitable au dessus de la côte de référence 2100 qui est de 3 m NGF**. Sachant que le point le plus bas relevé sur la parcelle par le géomètre est à 2.09 m NGF et le plus haut à 2.43 m NGF.

En zones bleues (B0 et B1)

Sont admises, sous conditions, en zones bleues les nouvelles constructions d'habitations ou de locaux d'activités.

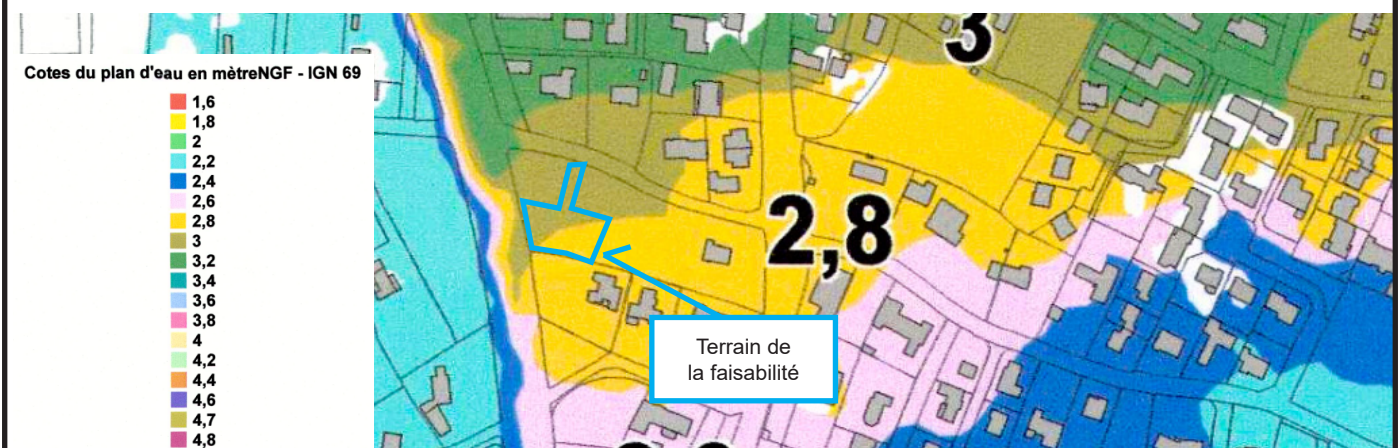
Article 3.2 – Cote plancher* minimale en zone bleue Bo ou B1

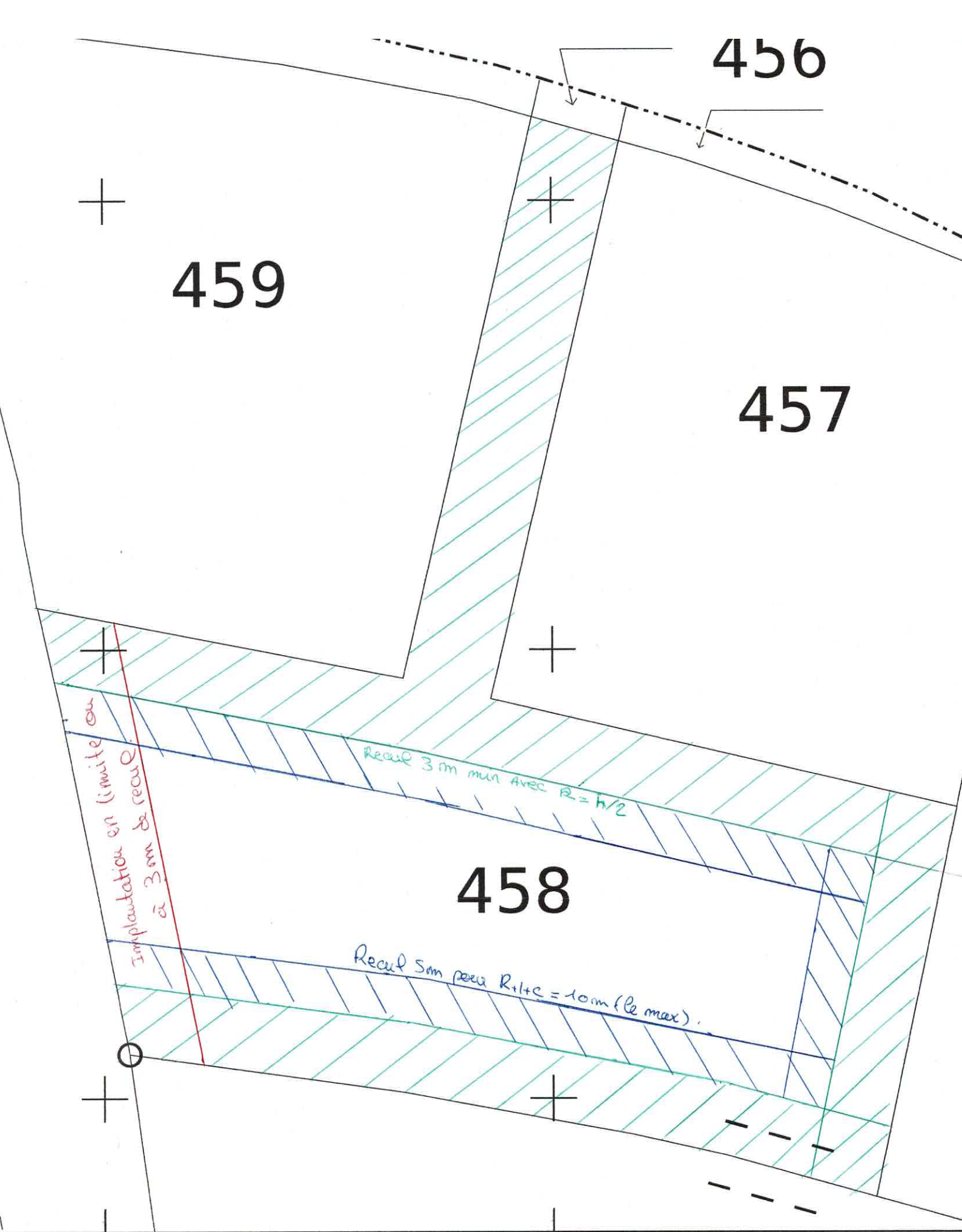
Nouvelles habitations

Les habitations nouvelles (construction ou reconstruction) admises par le règlement de la présente zone devront avoir une cote de premier plancher habitable* au-dessus de la cote de référence « 2100 ». En cas de contraintes techniques avérées, à dire d'expert, des dérogations pourront être accordées afin que la cote de plancher soit ramenée à la cote de référence « actuelle », hors pièces de sommeil. Une analyse au cas par cas sera faite par le service instructeur.

Dans tous les cas, leurs pièces à sommeil, niveaux ou zones refuges* devront impérativement avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote de référence « 2100 ».

Les garages, préaux* ou autres annexes* pourront avoir leur plancher abaissé au niveau de la voirie de desserte la plus proche si la topographie des lieux le justifie.





456

459

457

458

Implantation en limite ou
à 3m de recul

Recul 3m min avec $R = h/2$

Recul 5m pour $R + h = 10m$ (le max).

