



fiche de lots

Novembre 2024_V5

ZAC des Ormeaux

Bouaye

7 lot libres

Maîtrise d'ouvrage

Nantes Métropole Aménagement

2-4, avenue Carnot - BP 50906

44009 NANTES CEDEX 1

Tel : 02 40 41 01 40



MAGNUM ARCHITECTES & URBANISTES / TUGEC

Etat des lieux



7 LOTS LIBRES

SURFACE DE L'LOT : 2 926 m²

Programme de **logements individuels** en libre

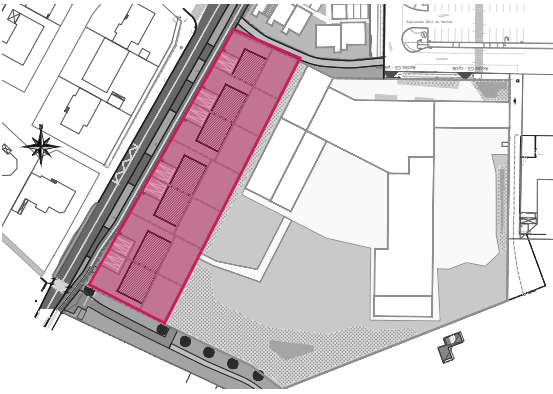
SdP logement prévue : 7 logements (lots libres)

Ratio de stationnement : 2pl / logement

Gestion du stationnement dans les lots :
100% des places en aérien.

La surface imperméabilisée **ne devra pas excéder 40%** de la surface du lot (y compris accès, cheminement, stationnement, terrasse, construction et annexe).

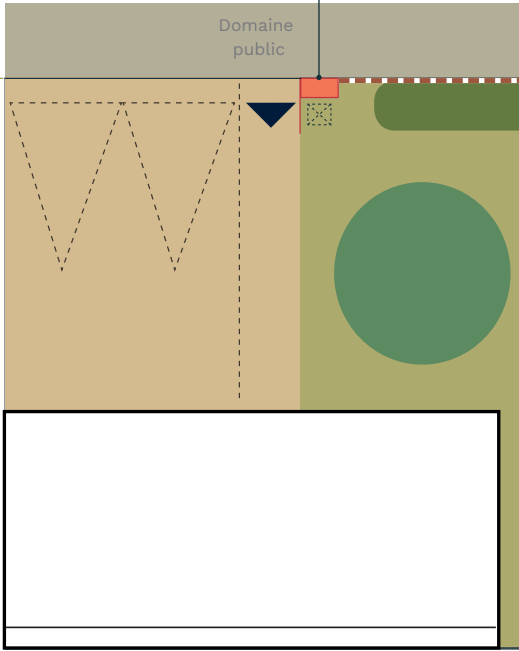
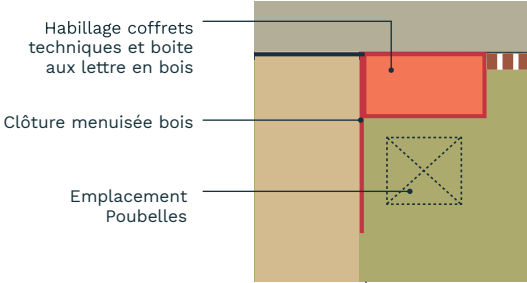
Au-delà, une gestion complémentaire des EP devra être prévue à la parcelle



Ce document est une aide à la conception. Le projet doit se référer au PLUm et plans techniques d'infrastructures. Les cotes sont indicatives et à vérifier. La fiche de lots est une pièce annexe du cahier des charges de cession de terrain.

ETAT DES LIEUX

- Limite de lots
- Lot N - m² Emprise foncière
- 14.70 NGF Cotes Projet sur emprise foncière 00+00 NGF Stade DCE
- terrain actuel +14.70 NGF Cotes de raccordement aux espaces publics
- EP Branchement direct d'eau pluviale (implantation provisoire à préciser en conception)
- EU Branchement direct d'eau usée (implantation provisoire à préciser en conception)
- Emplacement indicatif des coffrets techniques (Gaz, EDF et AEP) Habillage intégrant les coffrets techniques et la BAL à charge de l'aménageur
- Eclairage urbain
- Vigilance, les zones de stationnements des lots 6 et 7 sont concernées par le risque de ruissellement, aléa faible. Se référer au règlement PLUM et Plan cycle de l'eau - Atlas Ouest p.224



Habillage intégrant les coffrets techniques et la BAL (à la charge de l'aménageur)
Exemple: Zac Vallon des Garettes, Orvault

Schéma d'implantation des coffrets techniques.



Grands principes d'implantation



7 LOTS LIBRES

SURFACE DE L'LOT : 2 926 m²

Programme de **logements individuels** en libre

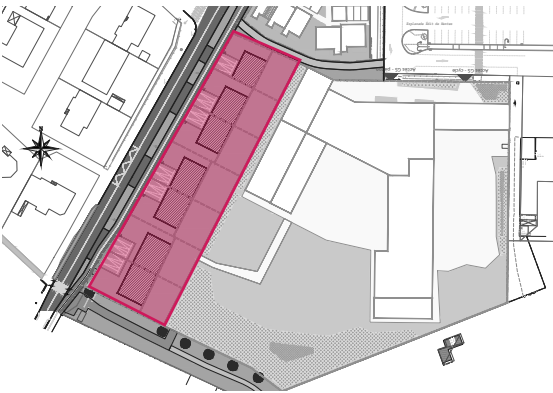
SdP logement prévue : 7 logements (lots libres)

Ratio de stationnement : 2pl / logement

Gestion du stationnement dans les lots :
100% des places en aérien.

La surface imperméabilisée **ne devra pas excéder 40%** de la surface du lot (y compris accès, cheminement, stationnement, terrasse, construction et annexe).

Au-delà, une gestion complémentaire des EP devra être prévue à la parcelle



Ce document est une aide à la conception. Le projet doit se référer au PLUm et plans techniques d'infrastructures. Les côtes sont indicatives et à vérifier. La fiche de lots est une pièce annexe du cahier des charges de cession de terrain.

IMPLANTATION

- Limite de lots
- Lot N - m² Emprise foncière
- Principe de retrait à respecter
- m Distance de retrait indicative à respecter
- Emprise constructible maximum en RDC y compris terrasse. Hauteur limitée à R+1+c
- Parcelle aux constructibilités mitoyennes Toitures adjacentes aux géométries identiques (double pente ou toiture terrasse)
- Implantation imposée sur la limite séparative
- Emprise possible en fond de jardin pour une annexe de 12m² maximum. Gestion des eaux pluviales à la parcelle fortement recommandée

ACCÈS ET STATIONNEMENT

- Accès véhicule imposé
- Emprise obligatoirement ouverte pour 2 stationnements aériens (6.5*7 Matériaux semi-perméables ou limitant l'infiltration obligatoires: pavés infiltrants, bande de roulement...)

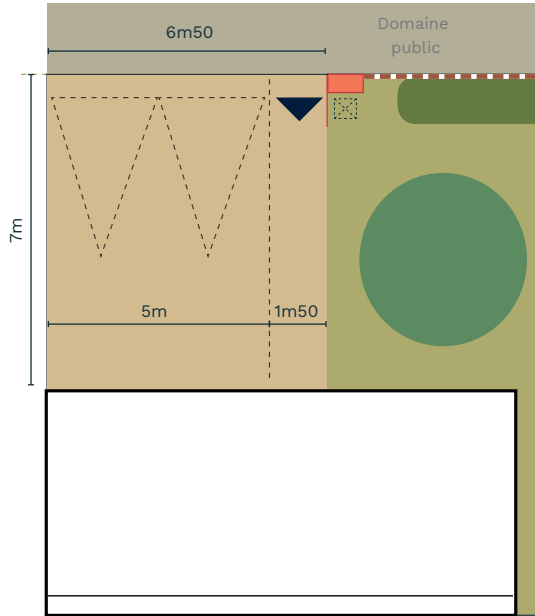


Schéma d'implantation du stationnement aérien.

Matériaux semi-perméables ou limitant l'infiltration obligatoires



Pavés engazonnés ou à joints sable infiltrant



Bande de roulement béton



Paysage et traitement des limites



7 LOTS LIBRES

SURFACE DE L'LOT : 2 926 m²

Programme de **logements individuels** en libre

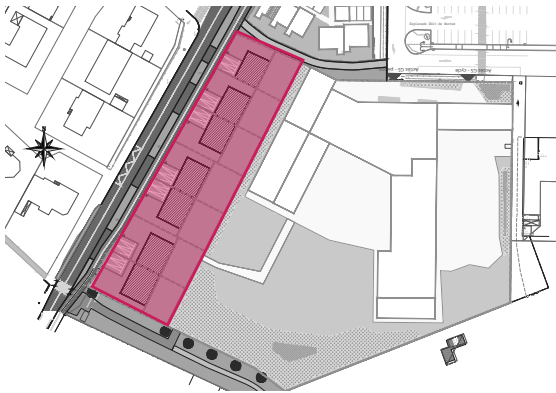
SdP logement prévue : 7 logements (lots libres)

Ratio de stationnement : 2pl / logement

Gestion du stationnement dans les lots :
100% des places en aérien.

La surface imperméabilisée **ne devra pas excéder 40%** de la surface du lot (y compris accès, cheminement, stationnement, terrasse, construction et annexe).

Au-delà, une gestion complémentaire des EP devra être prévue à la parcelle



Ce document est une aide à la conception. Le projet doit se référer au PLUm et plans techniques d'infrastructures. Les côtes sont indicatives et à vérifier. La fiche de lots est une pièce annexe du cahier des charges de cession de terrain.

PAYSAGE ET ESPACES LIBRES

- Jardin en pleine terre
Plantation d'arbres préconisée sur rue et sur jardin (Albizzia tomentosa/Acacia delbatea/Cercis siliquastrum...)
- Un arbre haute tige minimum à planter sur la parcelle. Pour le choix de l'essence, se référer au schéma directeur, consulter la Mairie de Bouaye pour y avoir accès.

TRAITEMENT DES LIMITES

- Plantation d'une haie obligatoire en limites séparatives et d'espace public.
Hauteur maximum 1m80.
La haie devra être composée d'essences caducs et persistants.

Clôtures prises en charge par l'aménageur

- Limite adressée sur la rue des Mâres
Clôture bois, hauteur 1m
- Limite adressée sur les venelles publiques
Clôture bois, hauteur 1.40m maximum (PLUM)
- Limite adressée en fond de parcelle et du groupe scolaire
Clôture bois, hauteur 2m maximum (PLUM)



Clôtures prises en charge par l'acquéreur

- Limite séparative entre parcelles
hauteur max : 2.00m (PLUm)
Sont autorisées les clôtures de type:
 - 1 clôture en bardage bois et poteaux bois (lames verticales).
 - 2 clôture à moutons ou clôture grillagée à maille large, de couleur acier galvanisé ou gris fixée sur poteau bois (section ronde ou carré) ou acier galvanisé de couleur grise.

Possibilité d'installer un pare-vue en continuité du bâti pour garantir l'intimité.
Hauteur max : 2.00m, largeur max: 3.00m
Le pare-vue sera implanté côté jardin uniquement et sera imaginé en cohérence avec le bâti.
Sont autorisés:

- Pare-vue en bois, lames verticales
- Pare-vue composite
- Pare-vue en mur maçonné (dans la teinte que l'enduit)

