

Lotissement communal de la PLACARDIERE

Plan de composition d'ensemble avec coupes et profils faisant apparaître la situation du projet dans le profil TN PA 4&5

Mairie de Fougères
BP60111 - 35301 Fougères cedex
mairie@fougères.fr
Tél: 02.99.94.88.00



Service : **URBANISME**

Etabli par : **Bureau d'études**

Echelle : **1/250** N° **1/1**

Indiv.	Date	Principales modifications
01	02/12/2015	Mise à jour du document par Atelier du Marais
02	09/11/2016	Mise à jour de document par Ville de Fougères DSTE/RE
03	12/04/2017	Suppression angles d'arcs obtus des lots 2, 3, 7 et 15 et modification des polygones d'implantation général du lot n°7
04		
05		
06		

Codé SD : 5-Ville/Bureau d'Urbanisme/Direction des Services Techniques/PA2017_02_Mud PA

LEGENDE IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Polygone d'implantation générale (n°3)**
Les constructions devront être implantées à l'intérieur des polygones d'implantation, conformément aux dispositions du plan de composition du lotissement.
Les constructions principales seront orientées afin qu'elles bénéficient au mieux de l'ensoleillement
- Polygone spécifique devant être obligatoirement construit (n°2)**
Ce polygone oblige à implanter une construction, cela peut correspondre à une pièce d'habitation mais aussi au garage ou à un carport (par exemple) afin d'offrir 4 places de stationnements en front de rue.
- Polygone spécifique autorisant uniquement la couverture de la placette d'entrée (n°1)**
La superposition à la placette d'entrée de lot, ce polygone permet d'aménager un garage avec une pièce d'habitation en R+1 ou encore, la placette peut également être couverte par un porche, une pergola ou un car-port, ect.
- Angle d'accroche obligatoire**
Les constructions principales devront s'implanter obligatoirement sur cet angle d'accroche.
- Ligne de mur obligatoire**
La hauteur des murs de clôture est définie dans le règlement du lotissement Article 11.7. Les matériaux choisis seront identiques à la construction principale. Il permettra également la gestion des déclivités avec le domaine public. L'ajout d'une porte ou d'un portillon est possible.
A titre d'exemple, selon les interactions entre la ligne de mur et les polygones d'implantation, trois solutions sont possibles pour réaliser un mur :
1. Lorsque le plan de composition définit une ligne de mur obligatoire en dehors des polygones d'implantation, il conviendra d'implanter obligatoirement un mur de clôture.
2. Si la ligne de mur se superpose à un polygone d'implantation, la ligne de mur peut être matérialisée par la construction.
3. Dans le cas où la construction ne peut pas s'implanter sur la totalité de la ligne de mur, afin de préserver le front de rue, sera construit un mur de clôture dans la continuité de la construction.

LEGENDE RELATIVE AUX ACCES ET STATIONNEMENTS

- Accès de lot figé (6m de large x 7m minimum de profondeur)**
Accès principal carrossable (accès voitures), son positionnement est figé, sa localisation est indiquée au plan de composition (placette d'entrée de lot) ; il garantit le stationnement de deux véhicules.
En complément, il est autorisé un accès secondaire sur les voies internes du lotissement. Ce deuxième accès doit être contigu à l'accès principal matérialisé au plan de composition et doit être compris dans les polygones d'implantation matérialisés au plan de composition. Ce deuxième accès permet, par exemple, la création d'un garage, d'un car-port, d'un porte-à-faux ou d'un porche). En rappel de l'article 12, selon la typologie de la construction à l'intérieur du polygone obligatoirement construit, deux autres places de stationnement peuvent ainsi être aménagées soit :
• En stationnement clos (par exemple un garage) ;
• En stationnement non clos sur les côtés mais couvert (par exemple un car-port ou une pergola)
En cas de réalisation de portail, celui-ci devra être positionné de manière à laisser libre depuis la voie publique l'accès au lot (matérialisé par la placette d'entrée).
- Accès de lot figé (5m de large x 7m minimum de profondeur)**
Accès principal carrossable (accès voitures), son positionnement est figé, sa localisation est indiquée au plan de composition (placette d'entrée de lot) ; il garantit le stationnement de deux véhicules.
En complément, il est autorisé un accès secondaire sur les voies internes du lotissement. Ce deuxième accès doit être contigu à l'accès principal matérialisé au plan de composition et doit être compris dans les polygones d'implantation matérialisés au plan de composition. Ce deuxième accès permet, par exemple, la création d'un garage, d'un car-port, d'un porte-à-faux ou d'un porche). En rappel de l'article 12, selon la typologie de la construction à l'intérieur du polygone obligatoirement construit, deux autres places de stationnement peuvent ainsi être aménagées soit :
• En stationnement clos (par exemple un garage) ;
• En stationnement non clos sur les côtés mais couvert (par exemple un car-port ou une pergola)
En cas de réalisation de portail, celui-ci devra être positionné de manière à laisser libre depuis la voie publique l'accès au lot (matérialisé par la placette d'entrée).

- Accès de lot figé**
Sont imposées, une moyenne de 1,5 places de stationnement par logement créé à l'intérieur des lots.
a. Pour le lot A, les places de stationnement devront se situer dans les constructions. Il conviendra d'apporter une attention particulière à la topographie des lieux et de se servir de la déclivité naturelle du terrain pour positionner l'alignement des stationnements.
b. Pour les lots B et C, les places de stationnement devront se situer sous les constructions. Il conviendra d'apporter une attention particulière à la topographie des lieux et de se servir de la déclivité naturelle du terrain pour positionner l'alignement des stationnements.

LEGENDE GENERALE

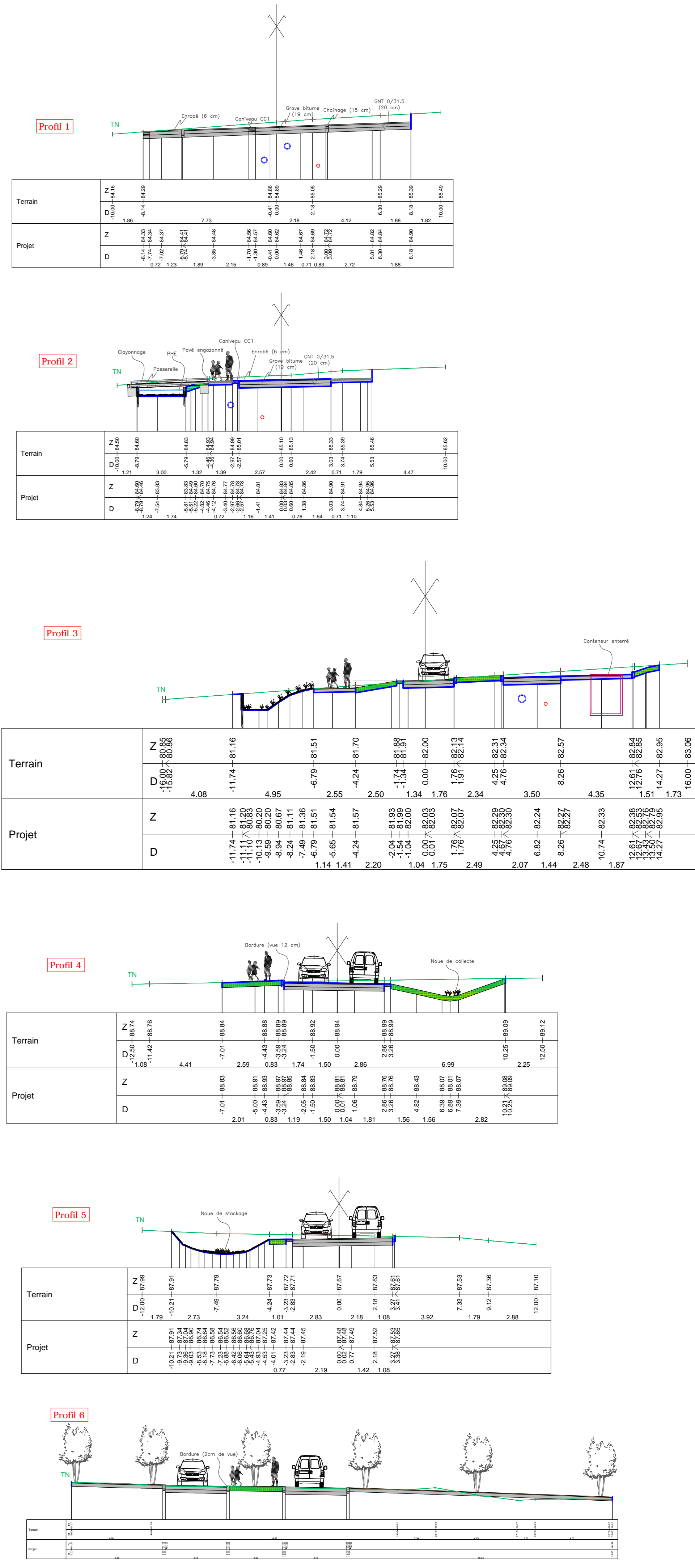
- Périmètre du lotissement**

Amorce piétonnière pour poursuivre les chemins

Amorce piétonnière pour poursuivre les chemins

LEGENDE GRAPHIQUE

- Les revêtements de sol
 - Voiries principales : Enrobé noir
 - Voiries partagées : Enrobé hydrodécapé
 - Liaisons piétonnes : Béton balayé
 - Lieux de polyvalence : Pavés béton 20*20
 - Lieux de polyvalence : Pavés ergo joint sablé
 - Frontage : Pavés à joints enherbés
 - Voiries provisoires
- Les éléments séparateurs
 - Canaiveau béton granité type CC1
 - Quai de bus
 - Bordure béton granité type T2 haute
 - Bordure béton granité type T2 basse
 - Butée bois
- Les espaces verts
 - Massifs d'accompagnement (arbustes et vivaces)
 - Arbres projets
 - Arbres existants
 - Sens de circulation



SURFACE DES LOTS LIBRES 1 à 31 :	8 802 m ²
SURFACE DES LOTS LIBRES A, B et C :	2 516 m ²
SURFACE DE LA VOIRIE ; y compris placette pavés :	4 779 m ²
SURFACE DES CHEMINS ; y compris les stationnements en sablé :	792 m ²
SURFACE DES ESPACES VERTS :	3 365 m ²
SURFACE A LOTIR :	20 254 m ²

Les espaces publics sont donnés à titre indicatif et peuvent subir des adaptations dans le cadre des impératifs de chantier