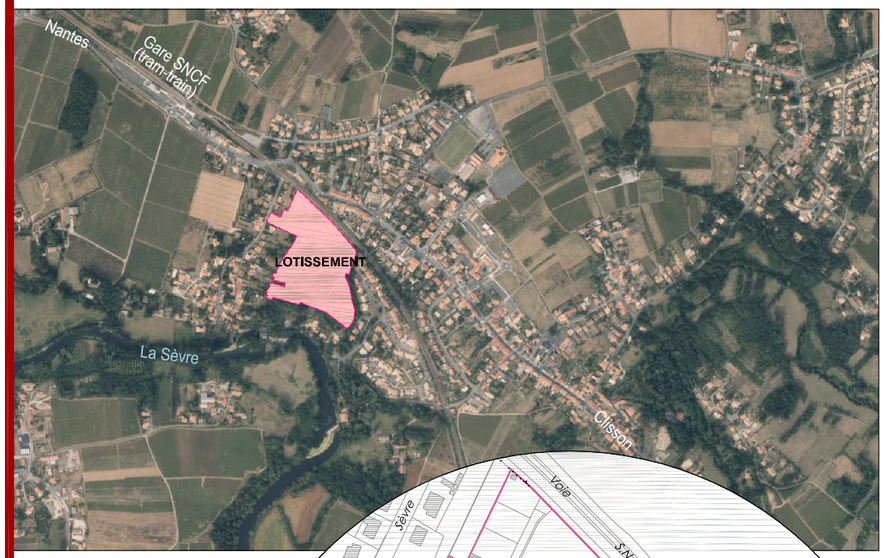
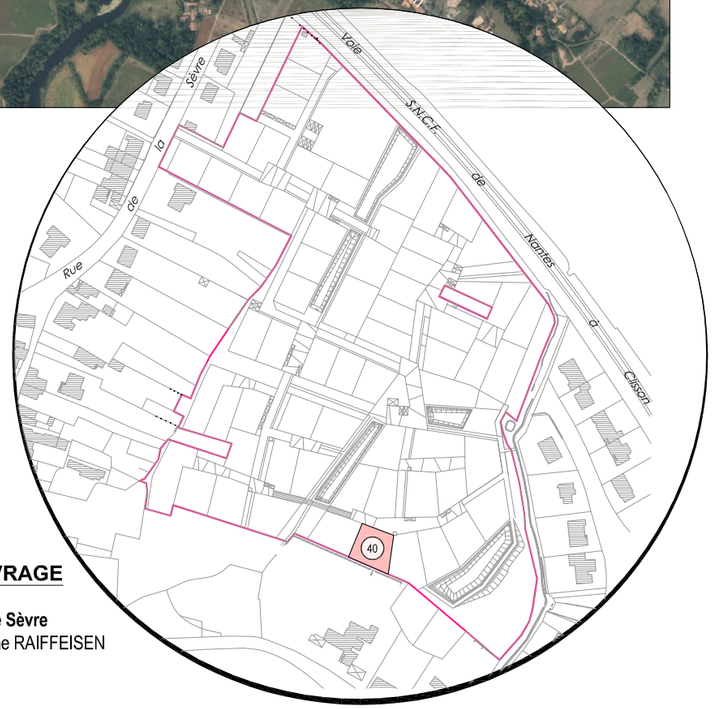
LOTISSEMENT "Les Terrasses de Sèvre"

Département de La Loire Atlantique
Commune du PALLET
Lieu-dit : "Les Pierres Levées"

P.A. 044 117 18 A3001
délivré le 24/10/2018

Lot n°40
PLAN DE VENTE





MAÎTRISE D'OUVRAGE

SAS Les Terrasses De Sèvre
4 rue Frédéric-Guillaume RAIFFEISEN
67913 STRASBOURG

COMMERCIALISATION

Crédit Mutuel Aménagement Foncier
2 Rond-Point des Antons - CS 10299
44702 ORVAULT Cedex
Tél: 02 51 77 44 30

CILAOS
73, rue Aristide Briand
44400 REZE
Tél: 02 40 84 33 32

Dossier n°2017 298

GEOMETRE EXPERT

PROGÉO CONSEILS
Géomètres-Experts
S. LEBOEUF - N. DECHENAUX
8bis, Place Saint Jacques - 44 190 CLISSON
Tel 02.40.54.02.30 - Fax 02.40.54.09.62
e-mail : contact@progeoconseils.com

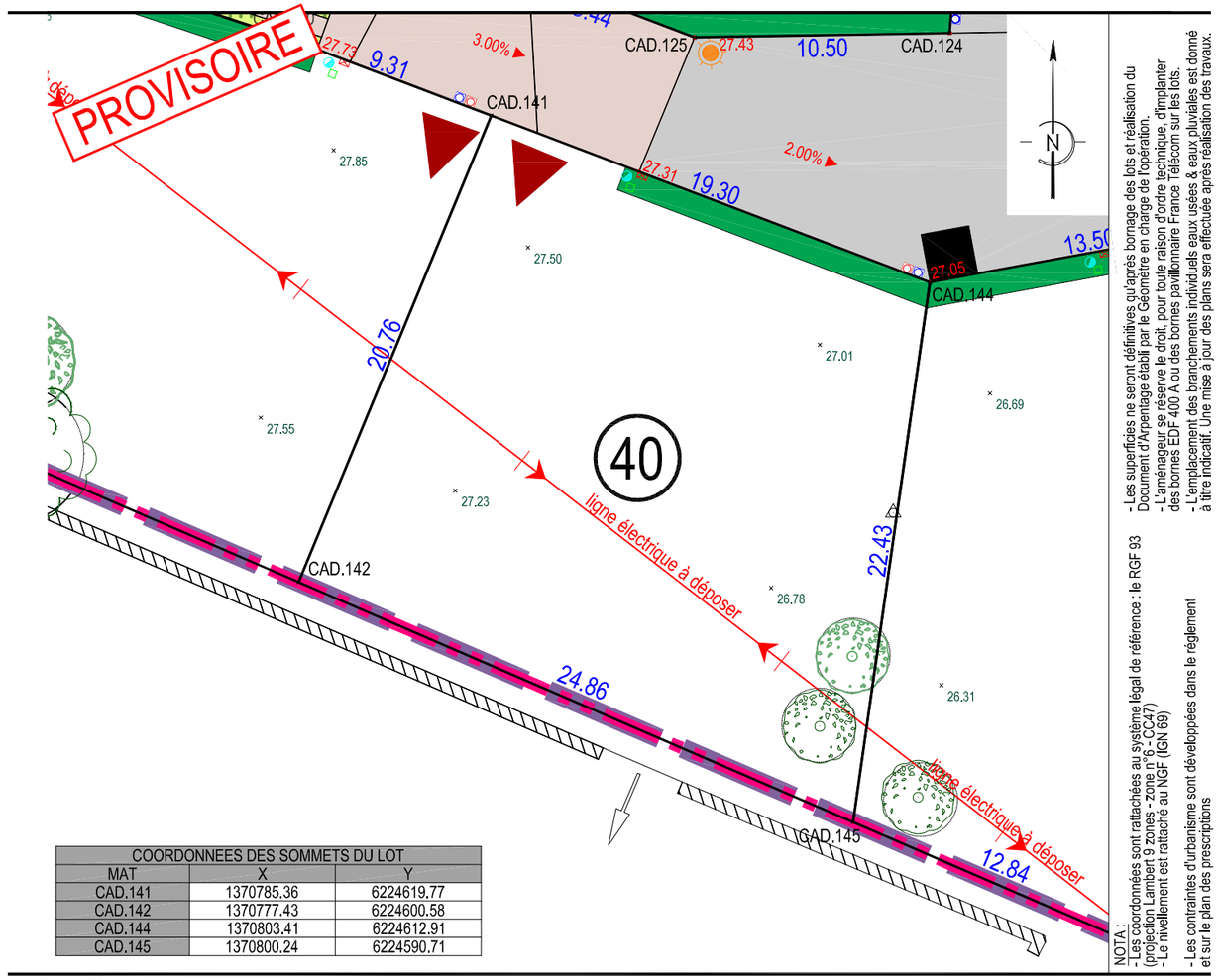
GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Plan réalisé le 02/11/2020
Mise à jour après travaux : le ..../..../.....

Plan de Bornage

Cadastre : BH n°245p & 260p
Superficie arpentée = 469 m²
Adresse :.....
Servitude : ☐ oui ☑ non
Surface de plancher autorisée = 150 m²

Echelle : 1/250



COORDONNEES DES SOMMETS DU LOT		
MAT	X	Y
CAD.141	1370785.36	6224619.77
CAD.142	1370777.43	6224600.58
CAD.144	1370803.41	6224612.91
CAD.145	1370800.24	6224590.71

NOTA :
-Les coordonnées sont rattachées au système légal de référence : le RGF 93 (projection Lambert 9 zones - zone n°6 - CC47)
-Le nivellement est rattaché au NGF (IGN 69)

- Les superficies ne seront définitives qu'après bornage des lots et réalisation du Document d'Arpentage établi par le Géomètre en charge de l'opération.
- L'aménageur se réserve le droit, pour toute raison d'ordre technique, d'implanter des bornes EDF 400 A ou des bornes pavillonnaire France Télécom sur les lots.
- L'emplacement des branchements individuels eaux usées & eaux pluviales est donné à titre indicatif. Une mise à jour des plans sera effectuée après réalisation des travaux.
- Les contraintes d'urbanisme sont développées dans le règlement et sur le plan des prescriptions

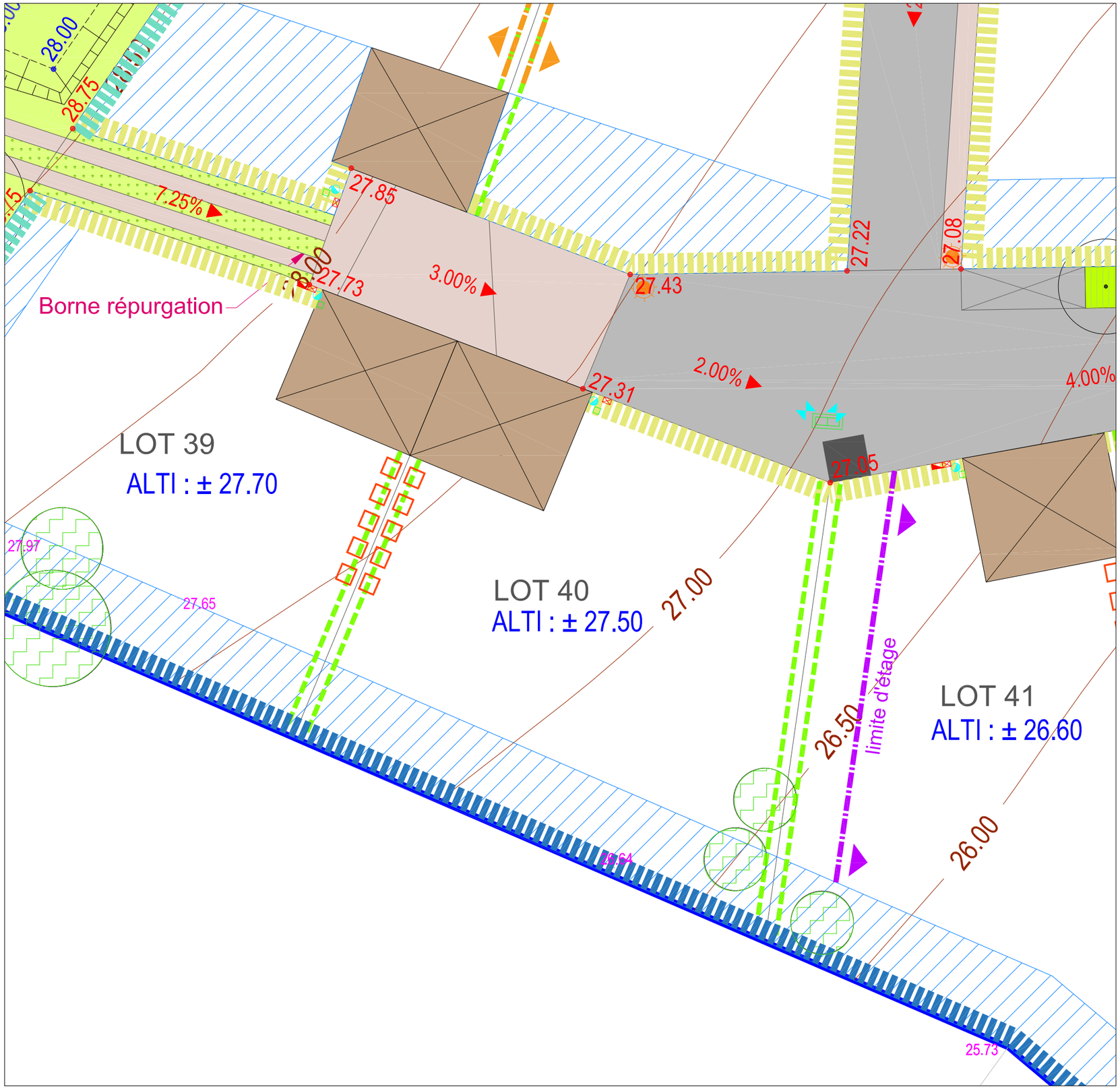
Périmètre du Lotissement
Voirie principale enrobé
30.90 Cote altimétrique du projet voirie
4.60% Pente du projet voirie
Placette de desserte béton
Bande béton circulable pour piétons, adossée à la voirie
Stationnement visiteur
Cheminement modes doux
Arbres existants ou plantés dans les emprises communes
Arbres existants dans les parcelles privées à conserver dans la mesure du possible
Aire de présentation des conteneurs (emplacement figuratif)
Engazonnement
Prairie naturelle et/ou conservation de l'état existant
Vivaces / Graminées
Haie champêtre sur emprise commune
Espace vert public de rétention hydraulique
Luminaire sur espace public
Accès aux lots

AMÉNAGEMENTS DANS L'ESPACE PRIVÉ A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR :
Haie plantée en lien avec : (linéaire ajusté en fonction des constructions)
Les espaces verts communs
La voirie (rue, placette, ...)

TOPOGRAPHIE - BORNAGE :
30.75 Niveau du Terrain Naturel avant tous travaux
Borne OGE
pf. = 2.25m Périmètre de fouille archéologique (avec profondeur par rapport au Terrain Naturel)

RACCORDEMENTS RESEAUX DIVERS :
(altitudes des ouvrages après réalisation des travaux)
Coffret Technique (Emplacement de principe)
Branchement Eaux Usées radier = ... m
Branchement Eaux Pluviales radier = ... m
Cotes selon récolement de l'entreprise :
.....
Données à contrôler par le constructeur

LE PALLET - **Les Terrasses de Sèvre**



PLAN DE PRESCRIPTIONS

LOT N° 40

Ce plan définit les principes à respecter pour implanter votre maison individuelle dans la parcelle.

Chaque lot a ses prescriptions propres. Elles sont définies en fonction de sa position singulière dans le lotissement. Elles tiennent compte de l'orientation du terrain, du statut des limites de propriété (privative, publique), des voisinages immédiats (maison mitoyenne ou non, espace vert public, voirie...), des prospects... **Les prescriptions sont conformes au PLU, mais peuvent être plus restrictives**.

Il a été pensé pour tirer le meilleur profit des qualités de votre parcelle tout en assurant le confort des habitations voisines (éviter les effets de masque et les ombres portées qui pourraient nuire à l'environnement proche, définir des surfaces de jardin confortables au sud et/ou éloigner les constructions et leurs espaces extérieurs les uns des autres...)

IMPLANTATION DU BATI ET ACCES A LA PARCELLE

- Principe d'alignement construit du RDC sur tout ou partie du linéaire (+/- 2m)
- Adossement construit sur la limite du lot (maison, garage, pergola, carport...) : **accroche obligatoire** sur tout ou partie du linéaire
- Limite d'étage (hauteur limitée à 4.50m au plus haut)
- Linéaire de construction à étage limité en limite séparative et dans une épaisseur de 3m (limiter l'impact des ombres portées pour le voisin et au droit de l'espace collectif)
- Zone Non constructible (hors terrasse et piscine)
- Zone partiellement constructible : volume construit en RDC accepté sur un faible linéaire (limiter la présence construite et l'impact des ombres portées pour le voisin)
- **Emprise** dédiée aux stationnements voitures, deux roues et autres rangements quand ceux-ci ne sont pas intégrés au volume de la maison. 2 places à minima attendues sur cette emprise dont 1 non close (aérienne ou sous carport / pergola).
- **Niveau minimum de la dalle RDC** (côte de dalle indicative à prendre en compte. En cas d'alignement sur voie de la construction, la façade devra s'adapter au niveau de la voirie.

*** Imperméabilisation de la parcelle limitée à 55% (hors piscine)**

PAYSAGE REALISE PAR L'AMENAGEUR (hors éventuelle clôture à charge de l'acquéreur)

Clôture H1, à proximité des espaces verts communs
Linéaire de plantation réalisé par l'aménageur sur une épaisseur de 70cm **sur domaine privé**.
Haie constituée d'essences à 60% persistantes et 40% caducs.
> Cette clôture peut être complétée par un grillage (implanté en recul de 70 cm par rapport à la limite de propriété), avec un second linéaire de plantations en quinconce du côté du domaine privé (côté jardin). A charge de l'acquéreur.

Clôture H2, à proximité des voiries (rues, places et placettes)
Linéaire de plantation réalisé par l'aménageur sur une épaisseur de 70cm **sur domaine privé**.
Haie constituée d'essences 100% persistantes afin de renforcer l'intimité des parcelles.
> Cette clôture peut être complétée par un grillage (implanté en recul de 70 cm par rapport à la limite de propriété), avec un second linéaire de plantations en quinconce du côté du domaine privé (côté jardin). A charge de l'acquéreur.

Clôture H3
Une rangée de plantations **sur domaine public** est réalisée par l'aménageur.
> Un grillage peut être implanté en limite de propriété, avec un second linéaire de plantations en quinconce sur domaine privé. A charge de l'acquéreur.

CLOTURES ET PAYSAGE A REALISER PAR L'ACQUEREUR

Lisière entre voisins, sur domaine privé, constituée d'une haie éventuellement doublée d'un grillage installé en limite de propriété.
Les haies s'adaptent aux implantations des maisons.

Lisière entre parcelle privative et périphérie du lotissement, sur domaine privé, éventuellement constituée d'un grillage installé en limite de propriété si aucune clôture ou mur n'est existant. Elle pourra être doublée d'une haie côté jardin.

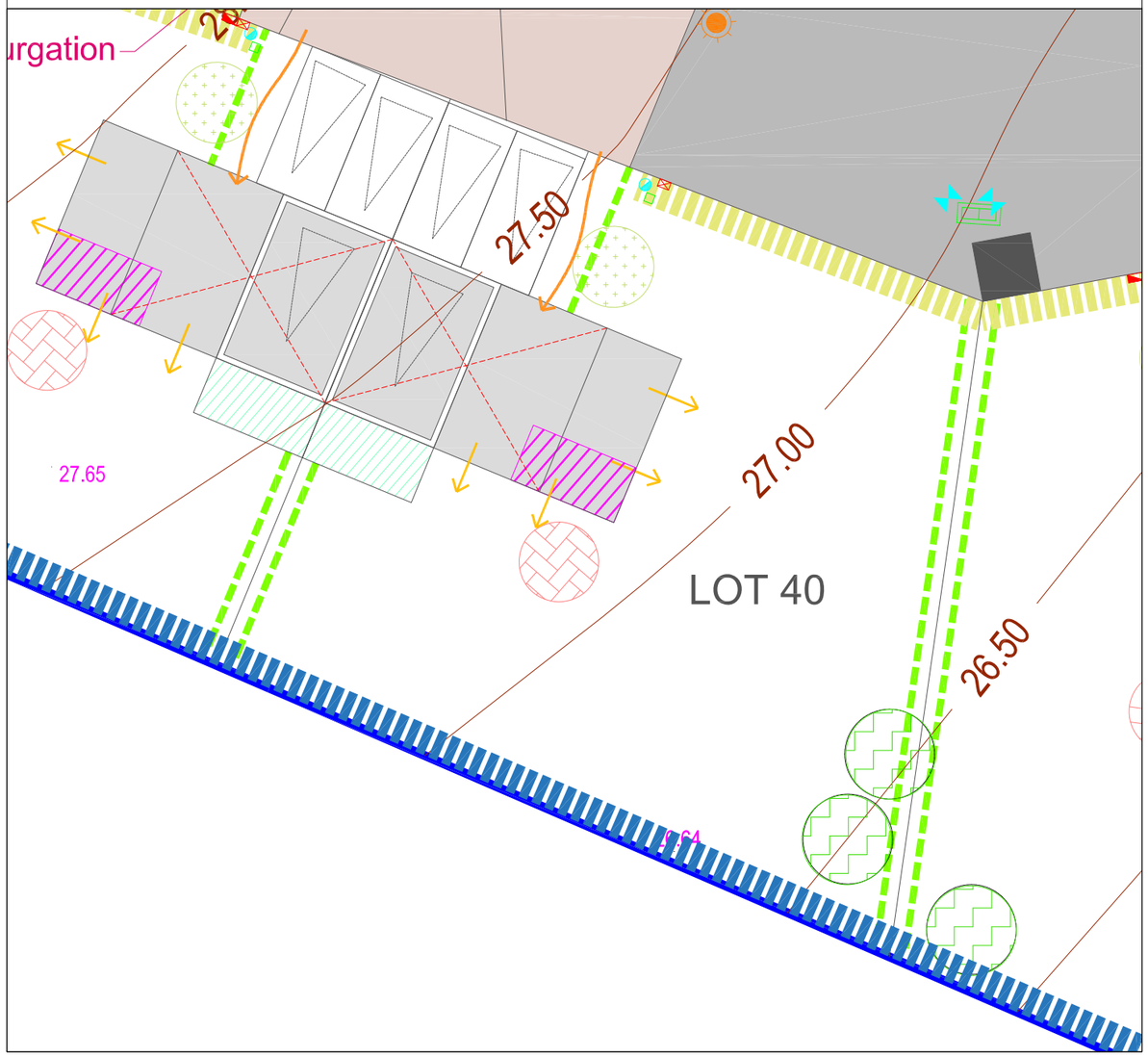
Arbre existant sur parcelle privée à conserver dans le projet dans la mesure du possible

N	Ech : 1/200e	MAI 2020

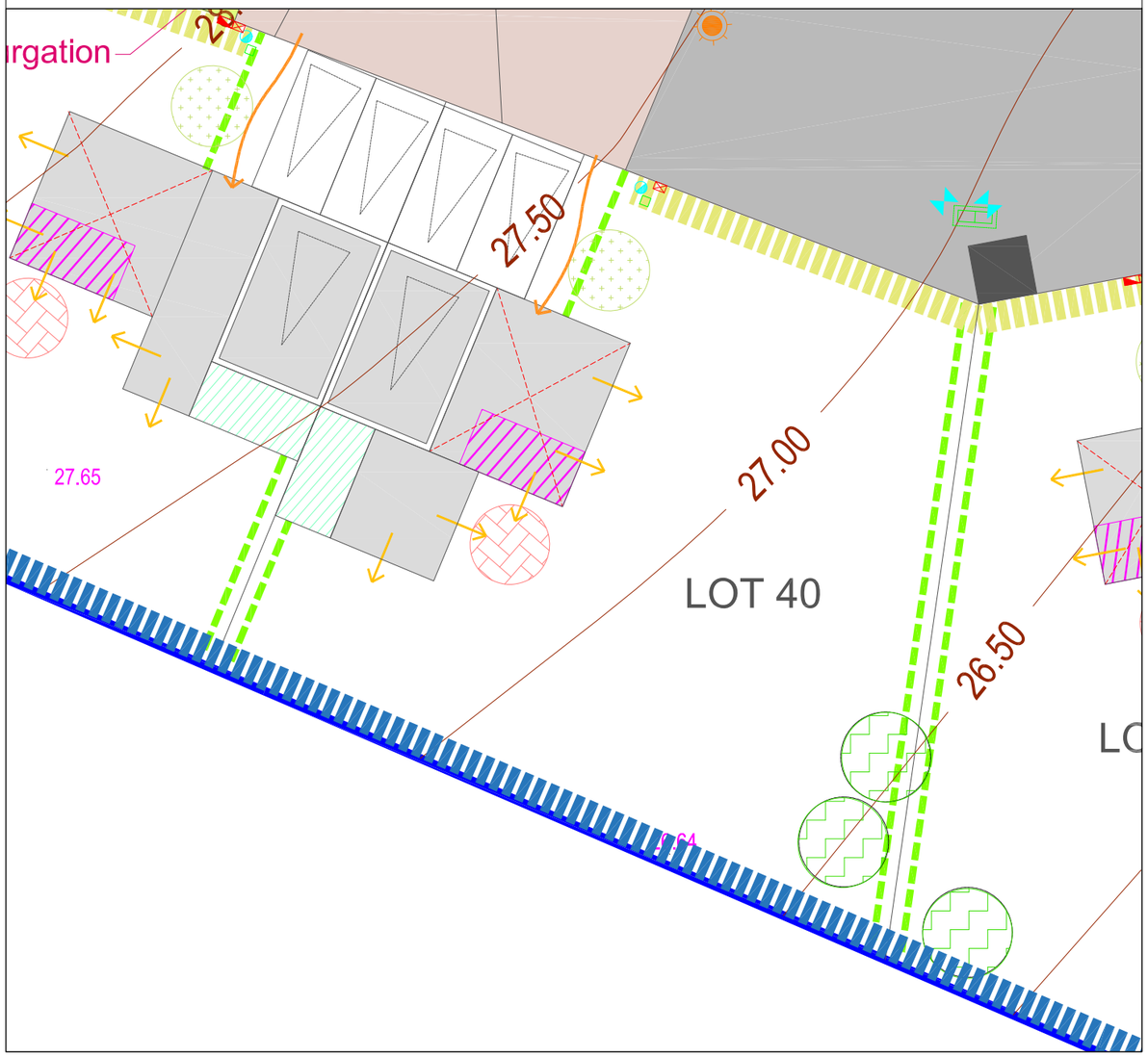
LE PALLET - **Les Terrasses de Sèvre**

PLAN D'HYPOTHESES | **LOT N° 40**

HYPOTHESE N°1



HYPOTHESE N°2



LEGENDE

N

Ech : 1/200e

MAI 2020

IMPLANTATION DU BATI ET ACCES A LA PARCELLE

- Principe d'accès à la parcelle et d'entrée à la maison
- Emprise de RDC (marge possible ajustable dans le respect des limites fixées par le PLU et le Plan de Prescriptions)
- Emprise d'étage (marge possible ajustable dans le respect des limites fixées par le PLU et le Plan de Prescriptions)
- Espace de vie intérieur (salon / salle-à-manger) bien exposé, bénéficiant d'une double exposition sur le jardin
- Ouvertures généreuses et solaires vers le jardin (depuis les pièces de vie notamment)
- Espace privatif intime (terrasse en prolongement des pièces de vie)
- Garage (3.20 x 5.50m intérieur minimum)
- Place de stationnement aérienne
- Place de stationnement sous pergola / carport
- Zone de rangement à intégrer au projet (en complément d'un espace cellier/buanderie), permettant le stokage et le rangement (tondeuse / vélos / matériel de jardinage, de bricolage...)
- Filtre d'accueil et mise en intimité dès l'entrée de la parcelle

CLOTURES ET PAYSAGE

> Nature des haies : se reporter au plan de prescriptions et Guide de Conception

REALISE PAR L'AMENAGEUR (hors éventuelle clôture à charge de l'acquéreur)

- **Clôture H1, à proximité des espaces verts communs**
- **Clôture H2, à proximité des voiries (rues, places et placettes)**
- **Clôture H3**

REALISE PAR L'ACQUEREUR

- **Lisière entre voisins et comme fermeture du jardin au droit de l'accès**
- **Lisière entre parcelle privative et périphérie du lotissement**
- Arbre existant sur parcelle privée conservé dans le projet

L'implantation du lot 40 cherchera à composer une construction ouvrant ses pièces de vie au Sud et à l'Est sur le jardin et la vallée de la Sèvre. Elle évitera les pièces de vie au Nord (pièces techniques privilégiées).
Les arbres sur la parcelle seront conservés.

Une composition des volumes en L garantira l'intimité des pièces de vie et leur prolongement extérieur, vis à vis des voisins.
Une harmonisation du linéaire d'implantation et de la hauteur sera recherchée avec le voisin. En limite, l'étage sera implanté, de manière privilégiée, au Nord.

La pente du terrain naturel devra être finement travaillée, pour l'implantation de la maison, ses accès et limites.