



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

D-2 RÈGLEMENT GRAPHIQUE

D-2-3 Dispositions spécifiques

D-2-3-1.281 Plans de détail Saint-Jacques de la Lande

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019
Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique



Sommaire

D-2.3.281.01 - Plan de situation	
D-2.3.281.02 - Pigeon Blanc – Gaité	4
a) — Rue de Nantes	
b) — Boulevard Mermoz nord	
c) — Diffus	
d) — Aéroport	
e) Boulevard Mermoz sud	
f) Gaité	
D-2.3.281.03 - Courrouze	8
D-2-3-1.281.04. a) Centre-ville	8
D-2-3-1.281.04. b) Les Ombrelles	9
D-2-3-1.281.04. c) Le Clos des Ombrelles	9
D-2-3-1.281.04. d) Villa Matisse	15
D-2-3-1.281.04. e) Villa Angelina	15
D-2-3-1.281.04. f) Les Jardins de Tivoli	15
D-2-3-1.281.04. g) Le Hameau du Parc	15
D-2-3-1.281.04. h) Les Terrasses du Parc	15
D-2-3-1.281.04. i) Les Citadines – Maisons M	15
D-2-3-1.281.04. j) Les Citadines – Maisons J	16
D-2-3-1.281.04. k) Les Jardins d'Azzola	16
D-2-3-1.281.04. l) Les Allées de Saint-Jacques	16
D-2-3-1.281.04. m) Be Wood	16
D-2-3-1.281.04. n) Village du Haut Bois	17
D-2-3-1.281.04. o) Villa Perceval	18
D-2-3-1.281.04. p) Ami Chemin	18
D-2-3-1.281.05 – Cœur La Gautrais	18
D-2-3-1.281.06 – Les Fougères	18
D-2-3-1.281.07 – La Reuzerais	18
D-2-3-1.281.08 – Les lilas	19
Annexes	20
Annexe – D-2-3-1.281.04 f) Les Jardins de Tivoli	21
Annexe – D-2-3-1.281.04 g) Le Hameau du Parc	57
Annexe - D-2-3-1.281.04. h) Les Terrasses du Parc	67
Annexe – D-2-3-1.281.04 i) Les Citadines – Maisons M	89
Annexe – D-2-3-1.281.04 j) Les Citadines – Maisons J	113
Annexe – D-2-3-1.281.04 k) Les Jardins d'Azzola	124
Annexe – D-2-3-1.281.04 l) Les Allées de Saint-Jacques	129
Annexe – D-2-3-1.281.04 m) Be Wood	145
Annexe – D-2-3-1.281.04 o) Villa Perceval	154
Annexe – D-2-3-1.281.04 p) Ami Chemin	168



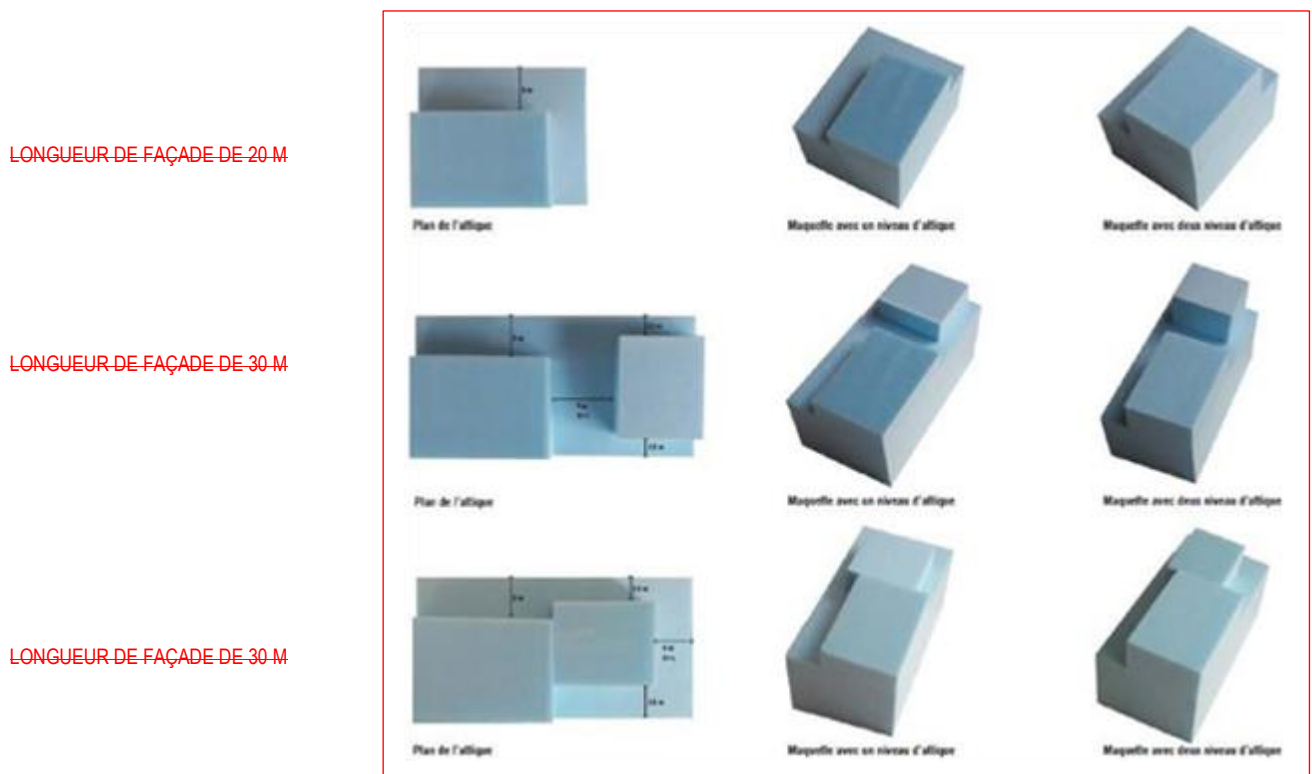
D-2.3.281.02 - Pigeon Blanc – Gaité

- a) — Rue de Nantes
- b) — Boulevard Mermeoz nord
- c) — Diffus
- d) — Aéroport

Le présent plan de détail se substitue au règlement littéral (Titre I – Définitions et Titre IV – Hauteurs des constructions) concernant les attiques.

Attiques – Implantations et morphologie

Principes généraux de composition : recul et césure



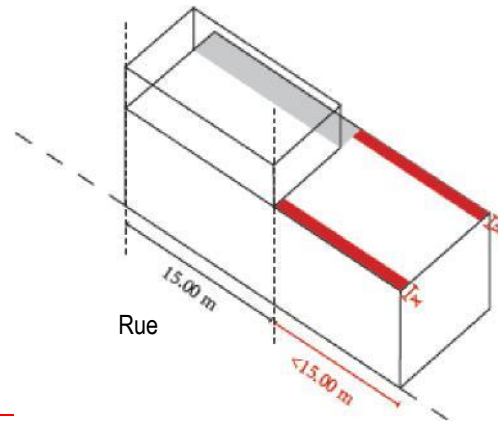
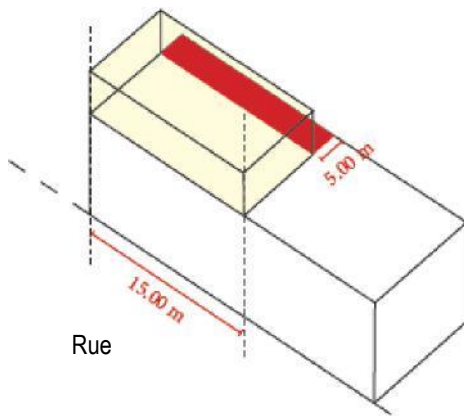
1 – Constructions implantées sur voies et/ou emprises ouvertes au public

1.1 Retrait en façade sur voie et façade arrière :

Sur ces façades, un retrait des attiques **d'au moins 5 m** cumulé sera obligatoire. Il s'inscrira dans l'un des gabarits suivants :

- Gabarit 1 : en retrait d'au moins 5 m de la façade arrière (et en alignement possible sur la voie).
- Gabarit 2 : en retrait d'au moins 1,6 m sur façade sur voie.
- Gabarit 3 (gabarit proscrit en zone UB) : en retrait d'au moins 5 m de la façade sur voie (et en alignement possible sur la façade arrière).

Ces gabarits peuvent se combiner sur un linéaire de façade.



Sur les 15 premiers mètres :
alignement autorisé sur la rue

Au-delà des 15 premiers mètres :
 $x+y \geq 5\text{ m}$ et $y > 2,5\text{ m}$

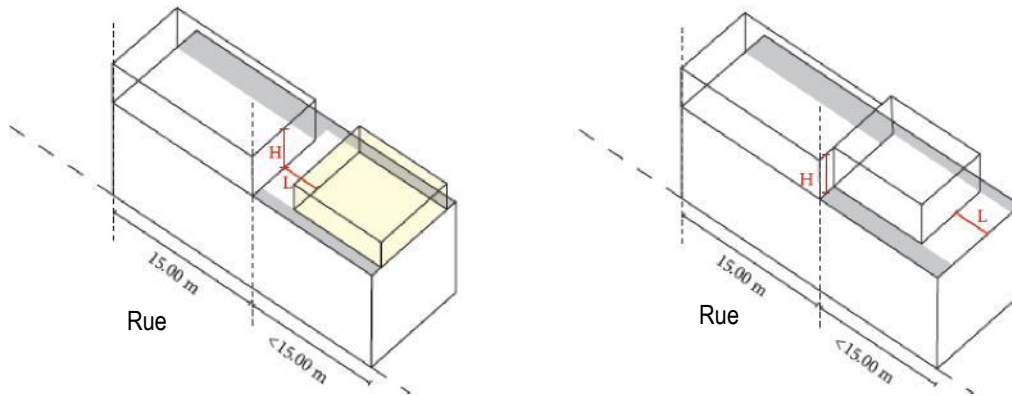
1.2 Césure et gabarit d'attiques

Afin de trouver des respirations au sein des programmes immobiliers et de conférer plus d'animation aux façades urbaines, des césures correspondant à des percées dans les attiques, sont instituées sous certaines conditions :

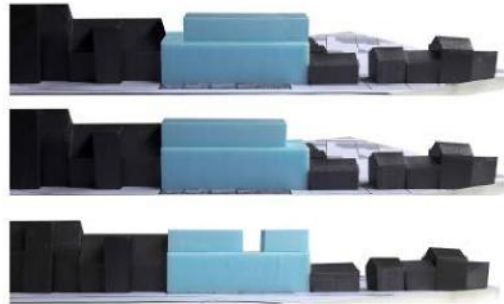
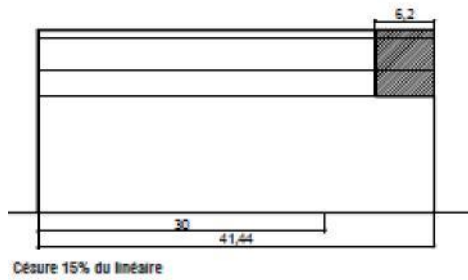
- Pour les constructions dont la façade dépasse ou égale une longueur de 30 m linéaire, une césure toute hauteur de l'attique devra intervenir et respecter une largeur minimale L telle que $L=H$ avec $L >$ ou égale à 15% du linéaire de la façade sur voie et H égale à la hauteur de l'attique. Dans ce cas le choix des gabarits 1 et 3 d'attique, ne sera possible que sur une longueur maximale de 15 m linéaire.
- Pour les constructions comprises entre 15 m linéaire et 30 m linéaire de longueur de façade, la césure n'est pas obligatoire. Dans ce cas, le choix des gabarits 1 et 3 d'attique, ne sera possible que sur une longueur maximale de 15 m linéaire.
- Pour les constructions inférieures ou égales à 15 m linéaire de longueur de façade, la césure n'est pas obligatoire et le choix des gabarits 1 et 3 d'attique sera possible sur la totalité de la façade.

Pour le premier niveau d'attique, la césure créée en application des présentes normes pourra toutefois être occupée par des dispositifs constructifs de type passerelle, pouvant le cas échéant créer une liaison entre les attiques, à condition que la perception de la percée recherchée avec la césure ne soit pas compromise. Ce dispositif constructif ne pourra pas dépasser une largeur maximale de 2,50 m.

Pour le second niveau d'attique, la césure créée en application des présentes normes pourra être occupée par des dispositifs constructifs de type passerelle, pergola, auvent, balcon.



$L \geq 15\%$ du linéaire de façade principale
Césure minimale $H = L$



2—Construction en limites latérales

Le retrait de l'attique en façade latérale ou limite latérale n'est pas obligatoire.

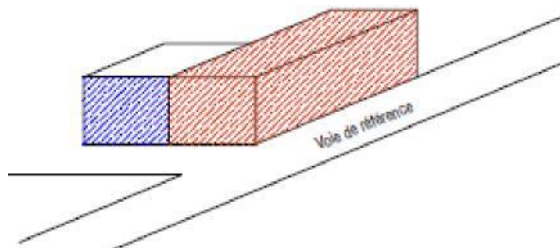
En cas de retrait en façade ou limite latérale, il n'est pas contraint par la présente définition sur le plan de la distance sauf s'il correspond à la rupture d'attique rendue obligatoire pour les bâtiments supérieurs ou égaux à 30 m linéaire, auquel cas ce retrait en façade ou limite latérale devra respecter une distance minimale telle que $L = H$ avec $L >$ ou égale à 15% du linéaire de la façade sur voie et H égale à la hauteur de l'attique.

3—Constructions implantées à l'angle de deux voies

En cas de bâtiment situé à l'angle de deux voies ou plus, les normes suivantes s'ajoutent :

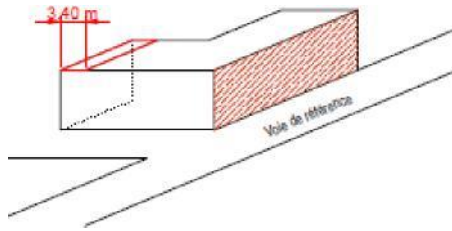
— La césure toute hauteur de l'attique ne sera obligatoire que sur la façade donnant sur la voie et dans le respect du rapport $L = H$

avec $L >$ ou égale à 15% du linéaire de la façade sur voie et H égale à la hauteur de l'attique.





Il sera en outre imposé un retrait de l'attique d'au moins 3,40 m sur la façade opposée à celle sur voie en zone UB uniquement (cf croquis ci-dessous).



4—Constructions implantées en second rang ou en bande de constructibilité secondaire

Pour les constructions ou partie de constructions situées en bande de constructibilité secondaire ou constructions de second rang, quelle que soit la limite concernée, le retrait de l'attique sera d'au moins 1,60 m sur 50 % au moins du linéaire global de la construction qui supporte l'attique. Concernant les 50 % restant l'implantation de l'attique est libre.

e) Boulevard Mermoz sud

Le présent plan de détail se substitue au règlement littéral (Titre I – "Définitions" et Titre IV – "Implantations des constructions" et "Hauteurs des constructions") **concernant les attiques**.





f) Basse Chevrolais / Millepertuis

Le présent plan de détail se substitue au règlement littéral (Titre II – "Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités" concernant la sous-destination "Entrepôts" dans les zones UGn et 1AUGn délimitées.

Destinations	Sous-destinations	Zone UGn / 1AUGn
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Entrepôt	Autorisés sous réserve d'être liés au besoin de stockage d'outillage nécessaire à la culture des jardins dans la limite de 8 m ² d'emprise au sol et de 3,5 m de hauteur.

D-2.3.281.03 - Courrouze

Principes de compositions

Le présent plan de détail se substitue aux règles applicables à toutes les zones (Titre IV) et aux différentes zones (Titre V) concernant les extensions, les loggias et les surélévations.

Dans le périmètre de ce plan de détail la règle est la suivante : "aucune extension, aucune surélévation ni aucune fermeture de loggia n'est autorisée".

Les dispositifs de clôture existants à la date d'approbation du PLUi sont conservés en l'état ou reconstitués à l'identique en cas d'usure ou de détérioration.

D-2-3-1.281.04. a) Centre-ville

Le présent plan de détail se substitue aux règles applicables à toutes les zones (Titre IV) et aux différentes zones (Titre V) concernant les extensions, les loggias, les surélévations et les clôtures.

Dans le périmètre de ce plan de détail la règle est la suivante : "aucune extension, aucune surélévation ni aucune fermeture de loggia n'est autorisée".

Concernant les clôtures (hors portails et leurs supports, qui seront traités en harmonie avec le projet global, sans rechercher une stricte conformité aux dispositions ci-dessous) :

1. Principe. L'édification de clôtures doit s'intégrer harmonieusement dans la composition architecturale de l'opération. Pour cette raison, la conservation ou la rénovation à l'identique des clôtures d'origine en terme de matérialité, de hauteur de polychromie est privilégiée.
2. Règles alternatives. Dans les cas où le dispositif de clôture d'origine ne peut être intégralement conservé ou rénové pour des raisons techniques ou d'indisponibilité notamment, un dispositif alternatif pourra être autorisé selon les règles suivantes :
 - **Pour l'implantation en limite séparative**, les clôtures seront composées comme suit :
 - Soit de haies végétales,
 - Soit d'un dispositif à claire-voie de **type 2** ci-après, d'une hauteur de 1,20 m en l'absence de haie végétale ou de 1,50 m en cas de plantation d'une haie,
 - Soit d'un dispositif plein du **type 1** ci-après sur une distance maximale de 8 m à répartir au choix sur la totalité des limites concernées. La hauteur maximale de ce dispositif est de 1,80 m par rapport au terrain naturel.
 - **Pour l'implantation sur voie ouverte à la circulation, chemin piéton ouvert au public ou emprise ouverte au public**, les clôtures seront composées comme suit :
 - Soit de haies végétales,
 - Soit d'un dispositif à claire-voie de **type 2** ci-après, d'une hauteur de 1,20 m en l'absence de haie végétales ou de 1,60 m en cas de plantation d'une haie,
 - Soit d'un dispositif plein du **type 1** ci-après. La hauteur maximale de ce dispositif est de 1,50 m par rapport au terrain naturel.

Les dispositifs à claire voie ne doivent pas comporter de brise-vue à l'exception des clôtures végétales qui peuvent être doublées d'un dispositif provisoire naturel de **type 3** ci-après (ex : brande de bruyère, canisse de bambou ou d'osier, ...) à condition que la végétation soit plantée préalablement à la mise en place de ce dispositif provisoire. Leur hauteur est limitée à celle du dispositif à claire-voie autorisé. Le brise-vue est retiré une fois que la végétation a atteint sa hauteur.



Les règles ci-dessus excluent l'emploi de matériaux en matière plastique, PVC, matériaux composites, bâches, plaques de soubassement.

Au moins un passage de 8x8 cm de côté ou de 8 cm de diamètre pour la petite faune est exigé au ras du sol sur chaque linéaire de clôture.

Ces règles alternatives s'appliquent à tous les îlots de la ZAC Morinais, à l'exception de l'îlot 14/15.



Type 1:
dispositif en
bois type
palette, latte
horizontale



Type 3: brande de
bruyère, canisse de
bambou ou osier



Type 2: dispositif en grillage
souple ou ganivelle



D-2-3-1.281.04. b) Les Ombrelles

Le présent plan de détail se substitue aux règles applicables à toutes les zones (Titre IV) et aux différentes zones (Titre V) concernant les extensions, constructions annexes et les clôtures.

Les dispositifs de clôture existants à la date d'approbation du PLUi sont conservés en l'état ou reconstitués à l'identique en cas d'usure ou de détérioration.

D-2-3-1.281.04. c) Le Clos des Ombrelles

Le présent plan de détail se substitue aux règles applicables à toutes les zones (Titre IV) et aux différentes zones (Titre V) concernant les extensions, constructions annexes et les clôtures.

Les dispositifs de clôture existants à la date d'approbation du PLUi sont conservés en l'état ou reconstitués à l'identique en cas d'usure ou de détérioration.



le 24 avril 2012

" le Clos des Ombrelles "
ZAC de la Morinais
35136 Saint-Jacques de la Lande

Ville de Saint-Jacques-De-La-Lande
Direction de l'aménagement urbain
11, rue des 25 Fusillés
CS 20732
35 207 RENNES Cedex

Architectes
Yves Marie MAURER- Ateier d'architecture
3, rue de Clisson
35 000 RENNES

Cahier des charges de prescriptions projet le "Clos des Ombrelles"

Le cahier des charges pour les prescriptions pour le projet du "Clos des Ombrelles " est développé selon 2 axes de possibilité d'extension :

1. Remisage et patio
2. Extension du bâti

Chaque piste de développement précisera les implantations, les matériaux, les gabarits/volumétries des possibilités de chaque extension,

1. Remisage et patio (local vélos, etc)

Rue Ernest Renan chaque logement du " Clos des Ombrelles" dispose de deux accès, un accès piétons menant vers l'entrée du logement par le patio et un accès automobile pour stationnement sous le carport.

Un patio sépare le carport des maisons.

Ce patio est beaucoup utilisé par les habitants car il est bien exposé (sud-ouest) et protégé de l'environnement extérieur.

Les carports définissent une bande de 5m d'épaisseur, en plan avec une façade entièrement bardée de bois, avec différents ouvrants cachés (accès aux logements, aux compteurs, stationnements...).

Une couverture complémentaire au carport pourra se faire dans la mesure où :

- les matériaux utilisés (l'essence du bois) et les gabarits des carports seront respectés.
- les hauteurs de ces extensions respecteront l'Épannelage en annexe permettant de conserver les découpages entre chaque lot et évitant ainsi un effet de masse sur ces extensions.

Des clôtures complémentaires à celles de la rue Ernest Renan pourront se faire dans la mesure où :

- les matériaux et le calpin des futures clôtures devront respecter celles existantes.

Les clôtures situées dans la bande des 5 m depuis la rue Ernest Renan, permettront le remisage des vélos et des poubelles.

- au-delà de cette bande et jusqu'aux maisons, des clôtures bois, pourront se faire, dans la mesure où elles respectent les matériaux et les calpins des clôtures existantes, permettant ainsi de préserver l'intimité des occupants.

Cf annexe 01 & synthèse



2. Extension du bâti

Les extensions des maisons devront se faire dans la continuité du projet original, on privilégiera les maisons à patio , cf annexe 02, pour retrouver l'idée de patio rue Ernest Renan.

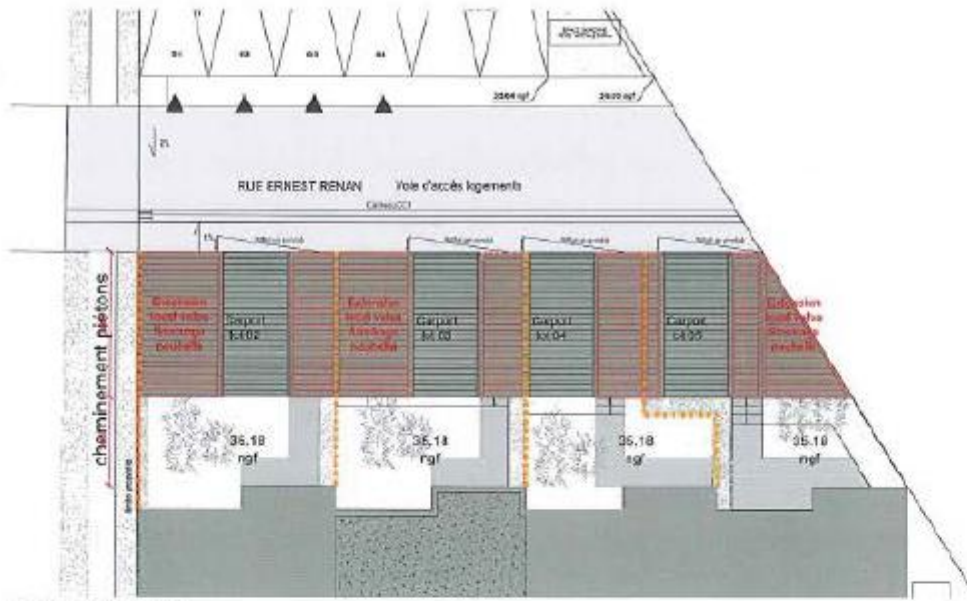
Elles conserveront au maximum l'écriture de sode du projet

Les toitures devront être végétalisées quand elles présentent une toiture visible depuis les autres maisons.

Les percements des extensions devront retrouver les horizontales du projet initial.

Les menuiseries auront la même nature et les même teintes que celles posées sur le Clos des Ombrelles.

Cf annexe 02 & synthèse

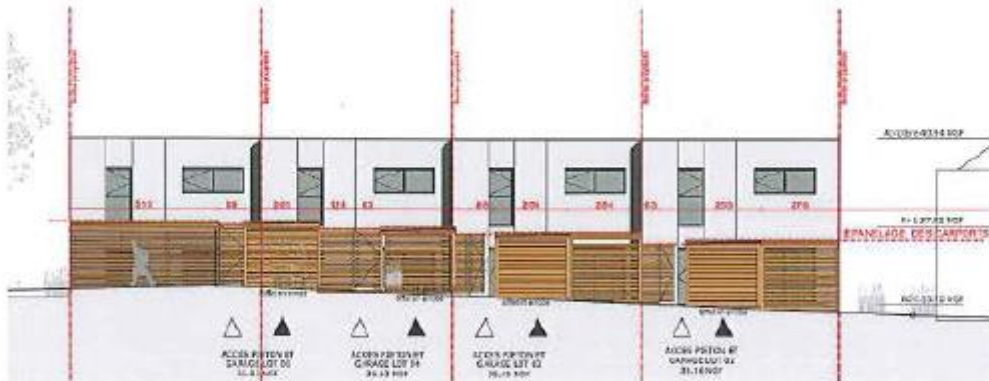


PLAN DE MASSE 1/200

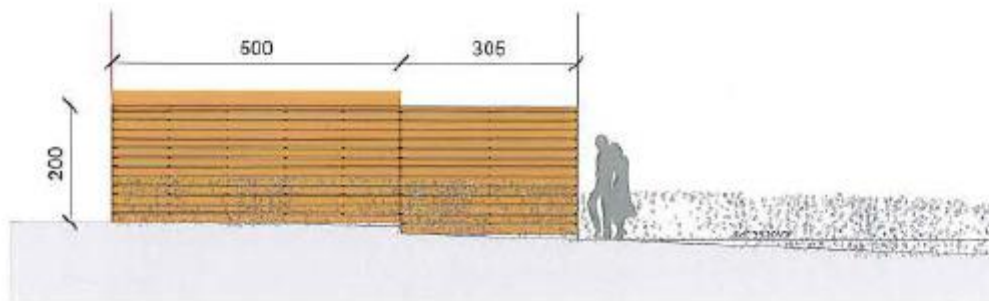


* LE CLOS DES OMBRELLES - SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE

DATE	NATURE	ECHELLE	N°
20-04-2012	PLAN	200 + 100	ANNEXE 01

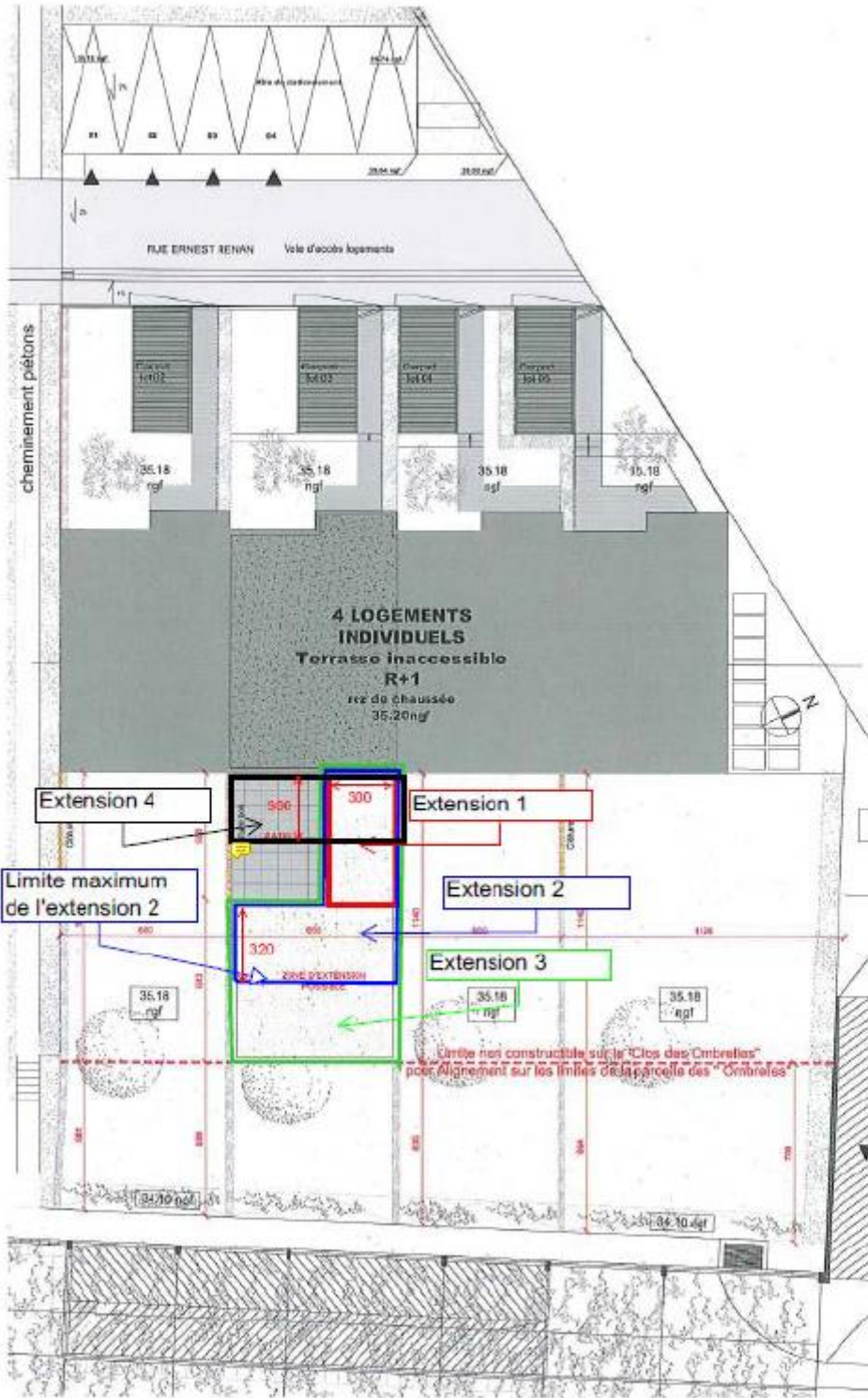


ELEVATION POSSIBLE RUE ERNEST RENAN 1/200



ELEVATION POSSIBLE EN LIMITE SEPARATIVE 1/100

ARCHITECTES :
 Yves-Marie MAURIER - ATELIER D'ARCHITECTURE
 3, rue de Clisson - 35000 RENNES
 e-mail : atelier@maurier-architecture.com
 tél : 02 99 79 34 12 fax : 02 99 76 10 95



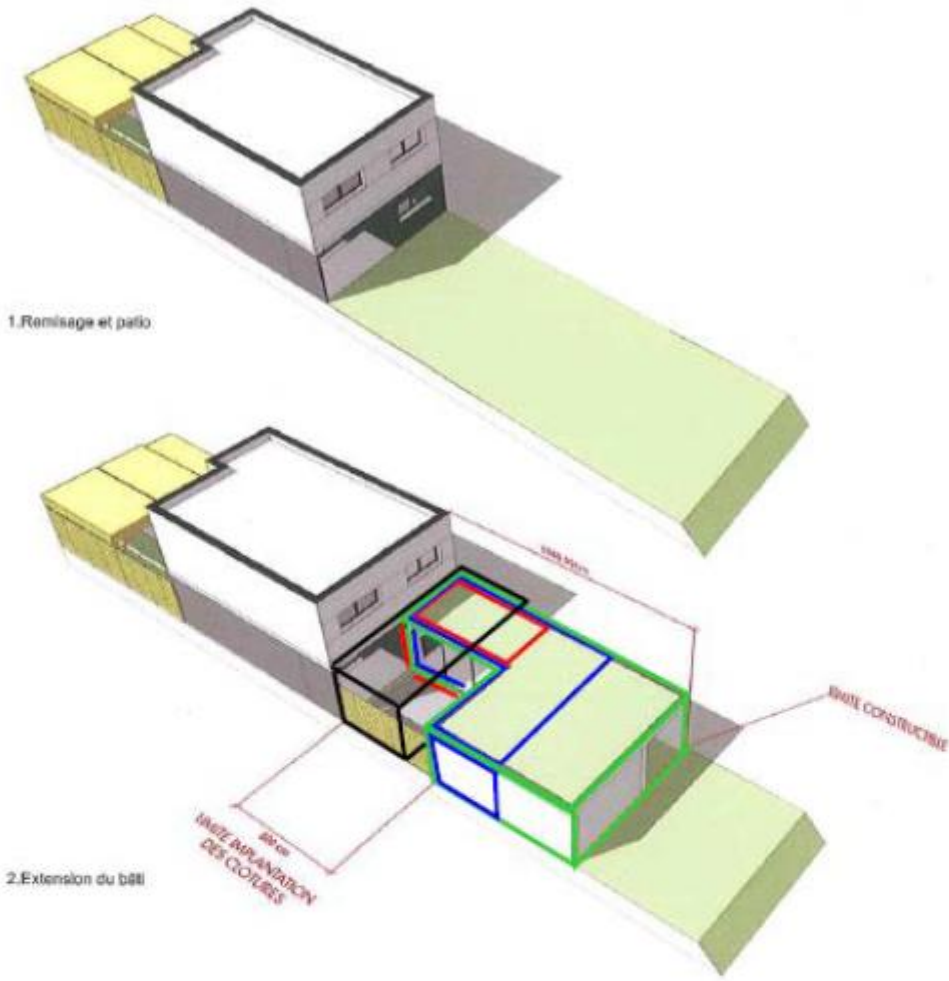
PLAN DE MASSE 1/200

"LE CLOS DES OMBRELLES" - SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE

DATE	NATURE	ECHELLE	N°
20-04-2012	PLAN	200	ANNEXE 02

ARCHITECTES :

Yves-Marie MAURIER - ATELIER D'ARCHITECTURE
 3, rue de Clisson - 35000 RENNES
 e-mail : atelier@maurier-architecture.com
 tél : 02 99 79 34 12 fax : 02 99 78 10 95



* LE CLOS DES OMBRELLES * - SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE

DATE	NATURE	ECHELLE	N°
20-04-2012	PERS	SANS	SYNTHESE

ARCHITECTES :
Yves-Marie MAURER - ATELIER D'ARCHITECTURE
3, rue de Clisson - 35000 RENNES
e-mail : atelier@maurer-architecture.com
tél : 02 99 79 34 12 fax : 02 99 76 10 95



D-2-3-1.281.04. d) Villa Matisse

Le présent plan de détail se substitue aux règles applicables à toutes les zones (Titre IV) et aux différentes zones (Titre V) concernant les extensions, constructions annexes et les clôtures.

Les dispositifs de clôture existants à la date d'approbation du PLUi sont conservés en l'état ou reconstitués à l'identique en cas d'usure ou de détérioration.

Voir également plan en pièce jointe.

D-2-3-1.281.04. e) Villa Angelina

Le présent plan de détail se substitue aux règles applicables à toutes les zones (Titre IV) et aux différentes zones (Titre V) concernant les extensions, constructions annexes et les clôtures.

Les dispositifs de clôture existants à la date d'approbation du PLUi sont conservés en l'état ou reconstitués à l'identique en cas d'usure ou de détérioration.

Voir également plan en pièce jointe.

D-2-3-1.281.04. f) Les Jardins de Tivoli

Le présent plan de détail se substitue aux règles applicables à toutes les zones (Titre IV) et aux différentes zones (Titre V) concernant les extensions, constructions annexes et les clôtures.

Les dispositifs de clôture existants à la date d'approbation du PLUi sont conservés en l'état ou reconstitués à l'identique en cas d'usure ou de détérioration.

D-2-3-1.281.04. g) Le Hameau du Parc

Le présent plan de détail se substitue aux règles applicables à toutes les zones (Titre IV) et aux différentes zones (Titre V) concernant les extensions, constructions annexes et les clôtures.

Les dispositifs de clôture existants à la date d'approbation du PLUi sont conservés en l'état ou reconstitués à l'identique en cas d'usure ou de détérioration.

D-2-3-1.281.04. h) Les Terrasses du Parc

Le présent plan de détail se substitue aux règles applicables à toutes les zones (Titre IV) et aux différentes zones (Titre V) concernant les extensions, constructions annexes et les clôtures.

Les dispositifs de clôture existants à la date d'approbation du PLUi sont conservés en l'état ou reconstitués à l'identique en cas d'usure ou de détérioration.

D-2-3-1.281.04. i) Les Citadines – Maisons M

Le présent plan de détail se substitue aux règles applicables à toutes les zones (Titre IV) et aux différentes zones (Titre V) concernant les extensions, constructions annexes et les clôtures.

Les dispositifs de clôture existants à la date d'approbation du PLUi sont conservés en l'état ou reconstitués à l'identique en cas d'usure ou de détérioration.



D-2-3-1.281.04. j) Les Citadines – Maisons J

Le présent plan de détail se substitue aux règles applicables à toutes les zones (Titre IV) et aux différentes zones (Titre V) concernant les extensions, constructions annexes et les clôtures.

Les dispositifs de clôture existants à la date d'approbation du PLUi sont conservés en l'état ou reconstitués à l'identique en cas d'usure ou de détérioration.

D-2-3-1.281.04. k) Les Jardins d'Azzola

Le présent plan de détail se substitue aux règles applicables à toutes les zones (Titre IV) et aux différentes zones (Titre V) concernant les extensions, constructions annexes et les clôtures.

Les dispositifs de clôture existants à la date d'approbation du PLUi sont conservés en l'état ou reconstitués à l'identique en cas d'usure ou de détérioration.

Voir également plan en pièce jointe.

D-2-3-1.281.04. l) Les Allées de Saint-Jacques

Le présent plan de détail se substitue aux règles applicables à toutes les zones (Titre IV) et aux différentes zones (Titre V) concernant les extensions, constructions annexes et les clôtures.

Les dispositifs de clôture existants à la date d'approbation du PLUi sont conservés en l'état ou reconstitués à l'identique en cas d'usure ou de détérioration.

D-2-3-1.281.04. m) Be Wood

Le présent plan de détail se substitue aux règles applicables à toutes les zones (Titre IV) et aux différentes zones (Titre V) concernant les extensions, constructions annexes et les clôtures.

Les dispositifs de clôture existants à la date d'approbation du PLUi sont conservés en l'état ou reconstitués à l'identique en cas d'usure ou de détérioration.



D-2-3-1.281.04. n) Village du Haut Bois

Le présent plan de détail se substitue aux règles applicables à toutes les zones (Titre IV) et aux différentes zones (Titre V) concernant les extensions, constructions annexes et les clôtures.

Les dispositifs de clôture existants à la date d'approbation du PLU sont conservés en l'état ou reconstitués à l'identique en cas d'usure ou de détérioration.

Jean et Aline Harari
architectes dplg

Ville de Saint-Jacques-de-la-Lande
Direction de l'Aménagement urbain
Mme Sophie Gentil
1 rue des 25 Fussillés
35136 Saint Jacques de la Lande



Paris, le 16 novembre 2010

Madame,

Suite à notre conversation téléphonique et votre courrier du novembre 2010, je vous prie de trouver ci-joint des schémas concernant la mise en place d'une pergola sur maison à simple rez, et un autre pour une maison à étage, vous trouverez aussi une proposition d'implantation des abris de jardin ainsi qu'un plan et une axonométrie.

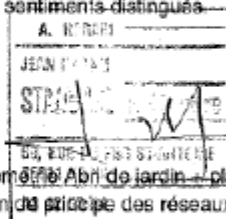
En ce qui concerne des extensions types véranda ou autres nous restons assez réservés et ceux pour plusieurs motifs. Le premier technique concerne l'implantation des réseaux collectifs et individuels et leurs accès pour l'entretien (voir plan ci-joint), l'autre point concerne l'application du cahier des charges de copropriété du village du Haut Bois. En effet lors de la création de cet îlot nous avons classé les venelles comme une parcelle et non comme une voie. La conséquence directe est que nous étions dans l'obligation de respecter une distance de 6 mètres entre les façades prenant des vues principales et les limites, puis d'établir de nombreuses servitudes (annoté au cahier des charges de la copropriété) lors des prises de vue entre les divers lots ou venelles.

Il nous paraît donc difficile de trouver des solutions d'extensions sauf quelques cas, sans des modifications importantes du cahier des charges de copropriété et permettre ainsi l'ouverture de nouvelle servitude sur les venelles puis des accords sous seing privé entre copropriétaires lorsqu'elle concerne aussi une parcelle bâtie.

Pour finir, lors du dépôt de permis de construire, il restait 4m² de SHON résiduelle par parcelle.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de recevoir, Madame, l'expression de mes sincères sentiments distingués.

Franck Lemoine
Pour l'agence Harari



Document ci-joint : 1 - Plan et axonométrie de l'abri de jardin - plan d'implantation sur les parcelles
2 - Extrait du plan de principe des réseaux collectifs et individuels
3 - Plans des pergolas

69, rue du Faubourg Saint Antoine 75011 Paris, tel. 01 43 42 50 54 fax. 01 43 47 23 15
E mail: jean.harari@online.fr



D-2-3-1.281.04. o) Villa Perceval

Le présent plan de détail se substitue aux règles applicables à toutes les zones (Titre IV) et aux différentes zones (Titre V) concernant les extensions, constructions annexes et les clôtures.

Les dispositifs de clôture existants à la date d'approbation du PLUi sont conservés en l'état ou reconstitués à l'identique en cas d'usure ou de détérioration.

D-2-3-1.281.04. p) Ami Chemin

Le présent plan de détail se substitue aux règles applicables à toutes les zones (Titre IV) et aux différentes zones (Titre V) concernant les extensions, les matériaux des façades et les ouvertures.

Les dispositifs de clôture existants à la date d'approbation du PLUi sont conservés en l'état ou reconstitués à l'identique en cas d'usure ou de détérioration.

D-2-3-1.281.05 – Cœur La Gautrais

Principes de compositions

Le présent plan de détail se substitue aux règles applicables à toutes les zones (Titre IV) et aux différentes zones (Titre V) concernant les extensions, les loggias, les surélévations et les clôtures.

Dans le périmètre de ce plan de détail la règle est la suivante : "aucune extension, aucune surélévation ni aucune fermeture de loggia n'est autorisée".

Les dispositifs de clôture existants à la date d'approbation du PLUi sont conservés en l'état ou reconstitués à l'identique en cas d'usure ou de détérioration.

D-2-3-1.281.06 – Les Fougères

Principes de compositions

Le présent plan de détail se substitue aux règles applicables à toutes les zones (Titre IV) et aux différentes zones (Titre V) concernant les extensions, les loggias, les surélévations et les clôtures.

Dans le périmètre de ce plan de détail la règle est la suivante : "aucune extension, aucune surélévation ni aucune fermeture de loggia n'est autorisée".

Les dispositifs de clôture existants à la date d'approbation du PLUi sont conservés en l'état ou reconstitués à l'identique en cas d'usure ou de détérioration.

D-2-3-1.281.07 – La Reuzerais

Principes de compositions

Le présent plan de détail se substitue aux règles applicables à toutes les zones (Titre IV) et aux différentes zones (Titre V) concernant les implantations en limites séparatives. Au sein de ce plan de détail, les constructions sont autorisées en limite séparative ou en recul minimal de 2 m.



D-2-3-1.281.08 – Les lilas

Le présent plan de détail complète les règles applicables à toutes les zones (Titre IV) et aux différentes zones (Titre V) concernant les extensions, constructions annexes et les clôtures. Concernant les clôtures, il est possible d'appliquer soit le règlement du PLUi, soit la règle ci-dessous :

Sur le linéaire identifié sur le schéma ci-après, le dispositif de clôture autorisé est tel que :



Matériaux naturel tel que le bois
Hauteur maximum : 180 cm



Annexes



Annexe – D-2-3-1.281.04 f) Les Jardins de Tivoli

Ville de St-Jacques de la Lande

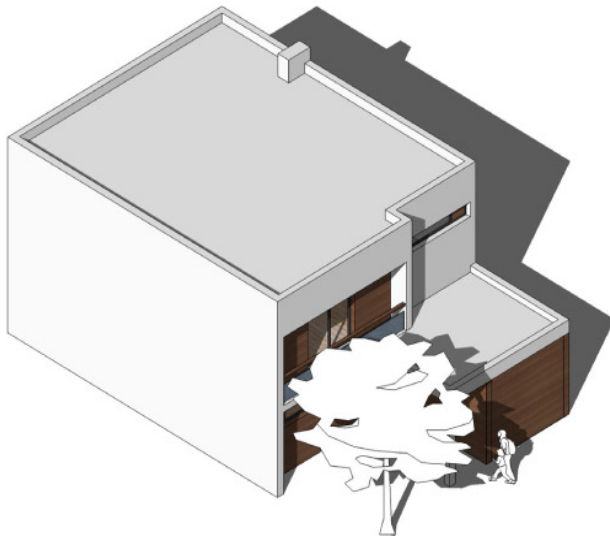
Extension latérale 06 Novembre 2007

Extension côté jardin 30 Octobre 2018

Mise à jour 22 Octobre 2019

Extension de maisons individuelles groupées

Les Jardins de Tivoli



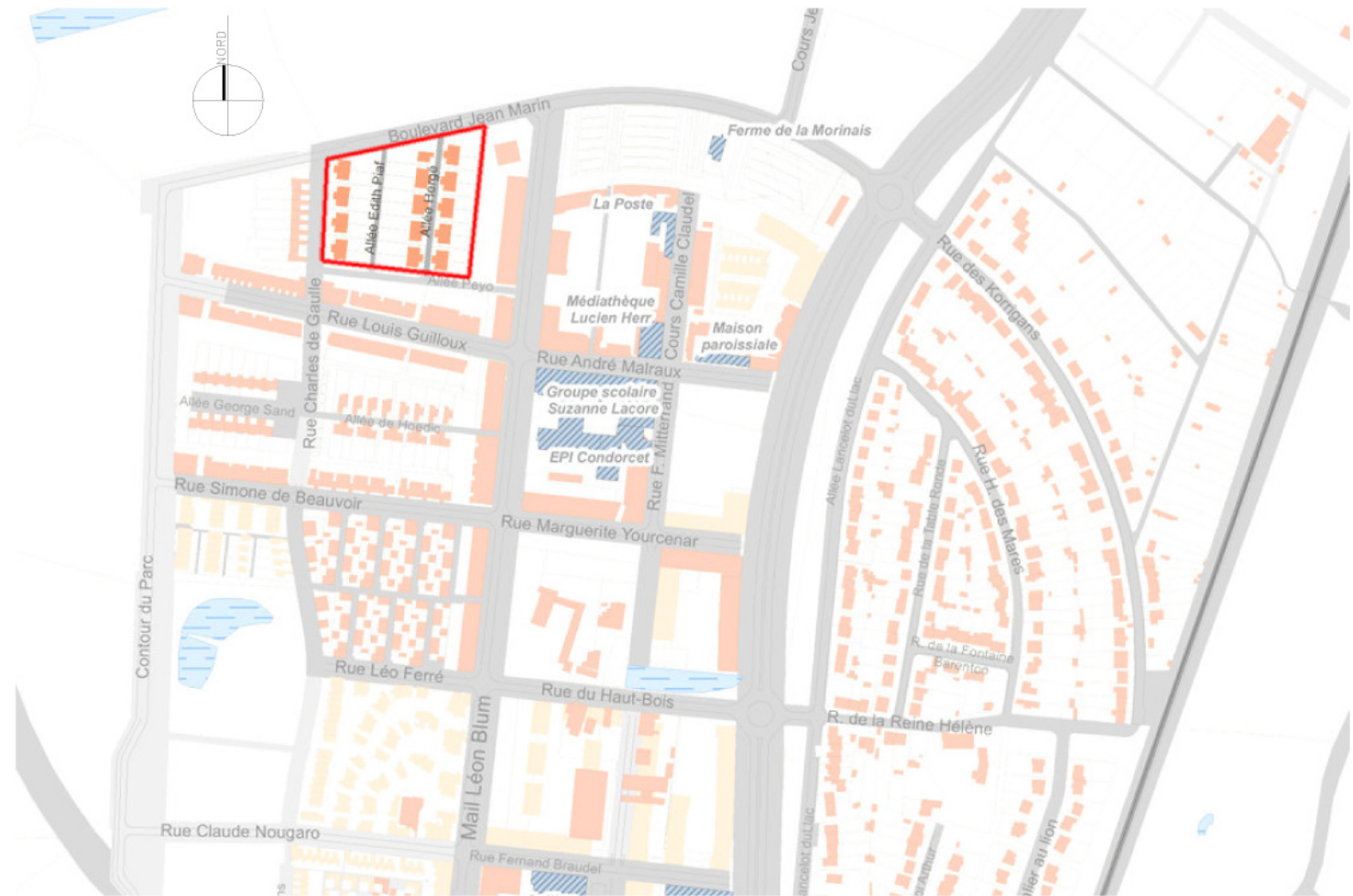
David Cras - Architecte DPLG
227 rue de Nantes - 35200 Rennes
Tel. 02 99 30 00 33 - Fax. 02 99 30 04 33
Mail: d.cras.architecte@wanadoo.fr

Sommaire

Plan de situation	3
Plan de masse initial	4
Situation actuelle - côté rue	5
Extension latérale	7
Chambre RDC	9
Deux chambres RDC	11
Agrandissement du séjour	13
Extension R+1	15
Extension RDC + R+1	17
Élévation géométrale aléatoire	20
Situation actuelle - côté jardin	21
Extension côté jardin	22
Gabarit	23
Unité	24
Toiture	25
Hypothèse d'installation 1	26
Hypothèse d'installation 2	28
Hypothèse d'installation 3	30
Coupe	32
Plan général théorique	33
Élévation géométrale aléatoire	34
Carnet de matériaux	35

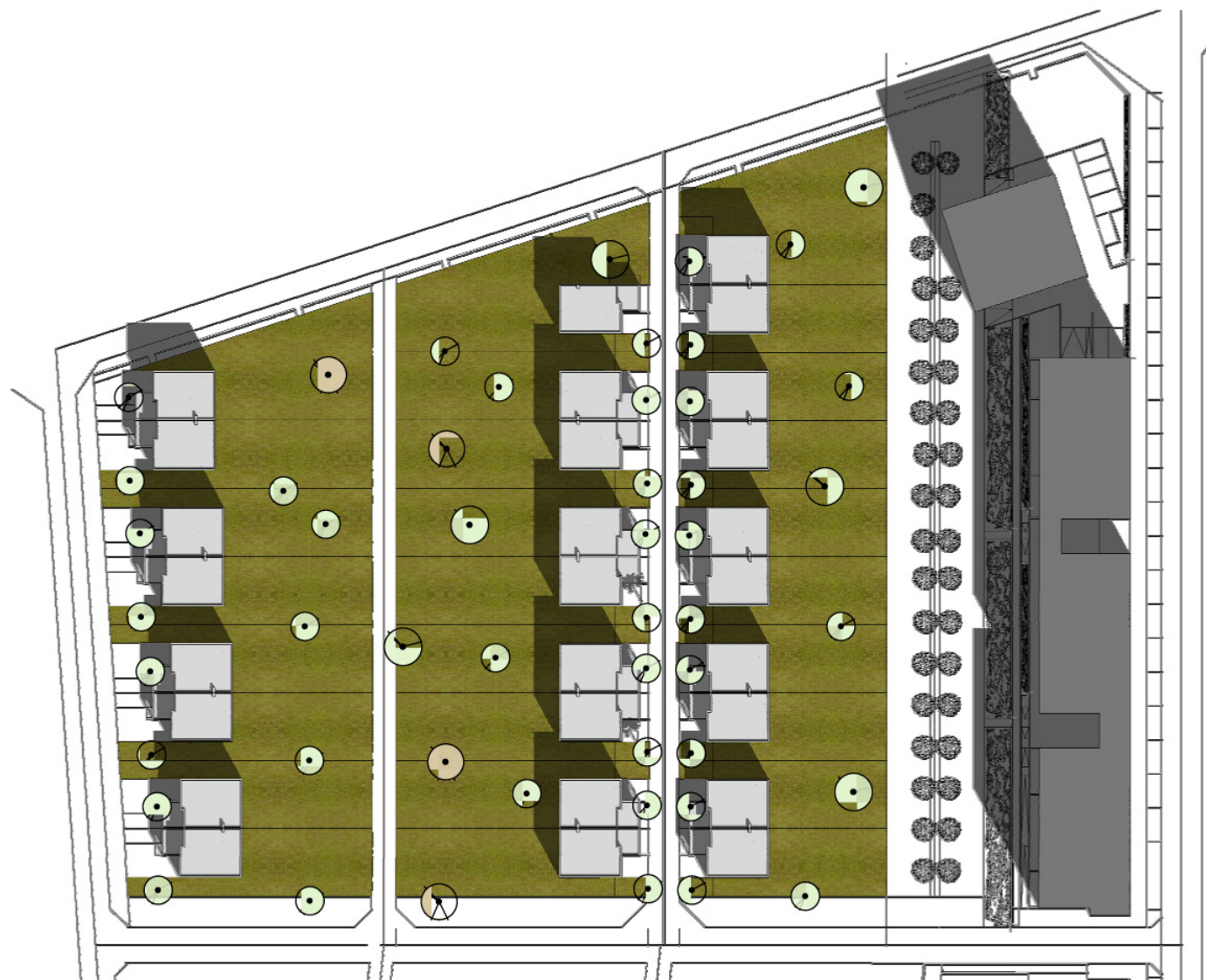
Les extensions latérales et extensions côté jardin peuvent se cumuler sur une même parcelle.

Plan de situation

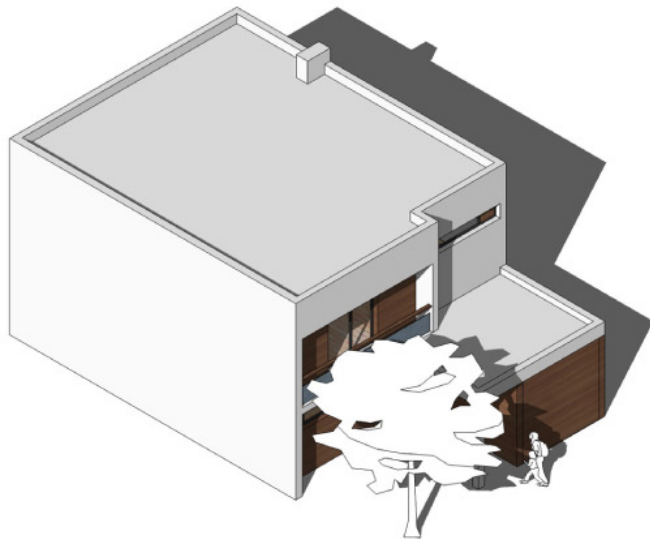


Plan de masse initial

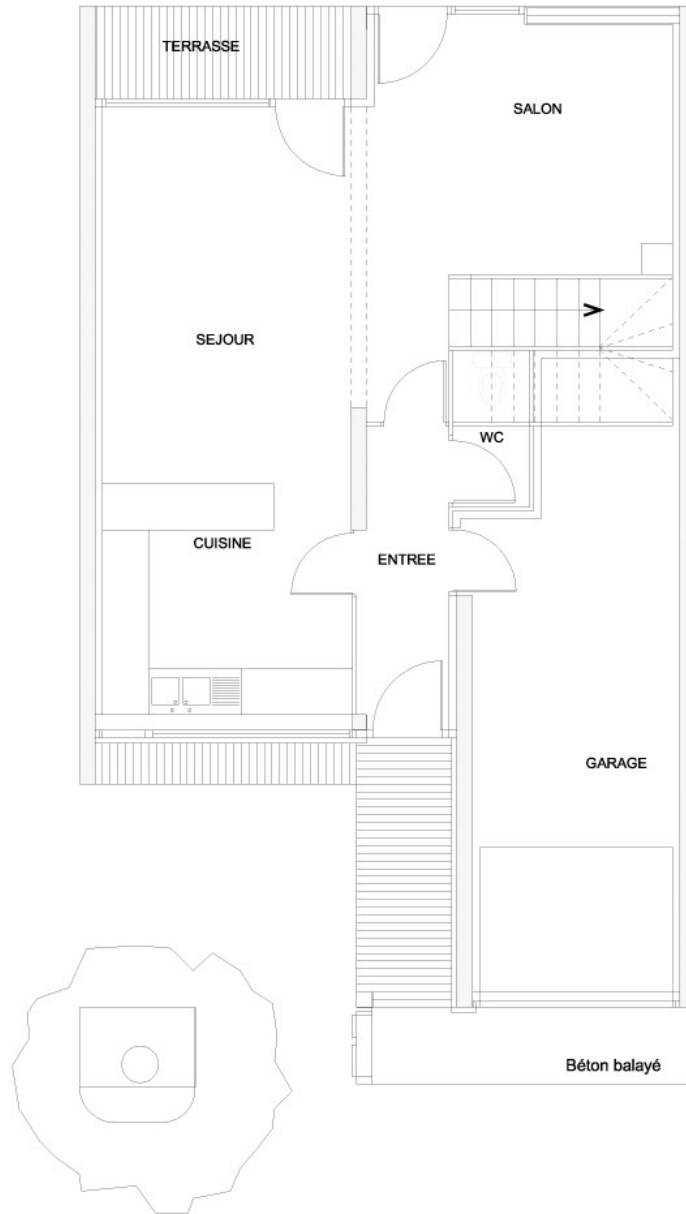
1/1000ème



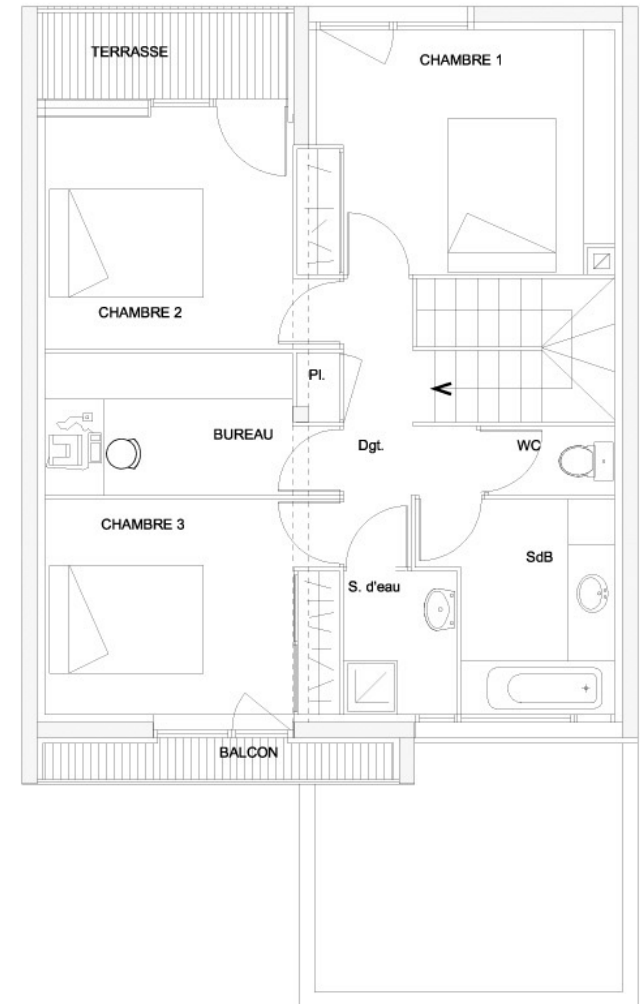
Situation actuelle - Côté rue



Plan RdC

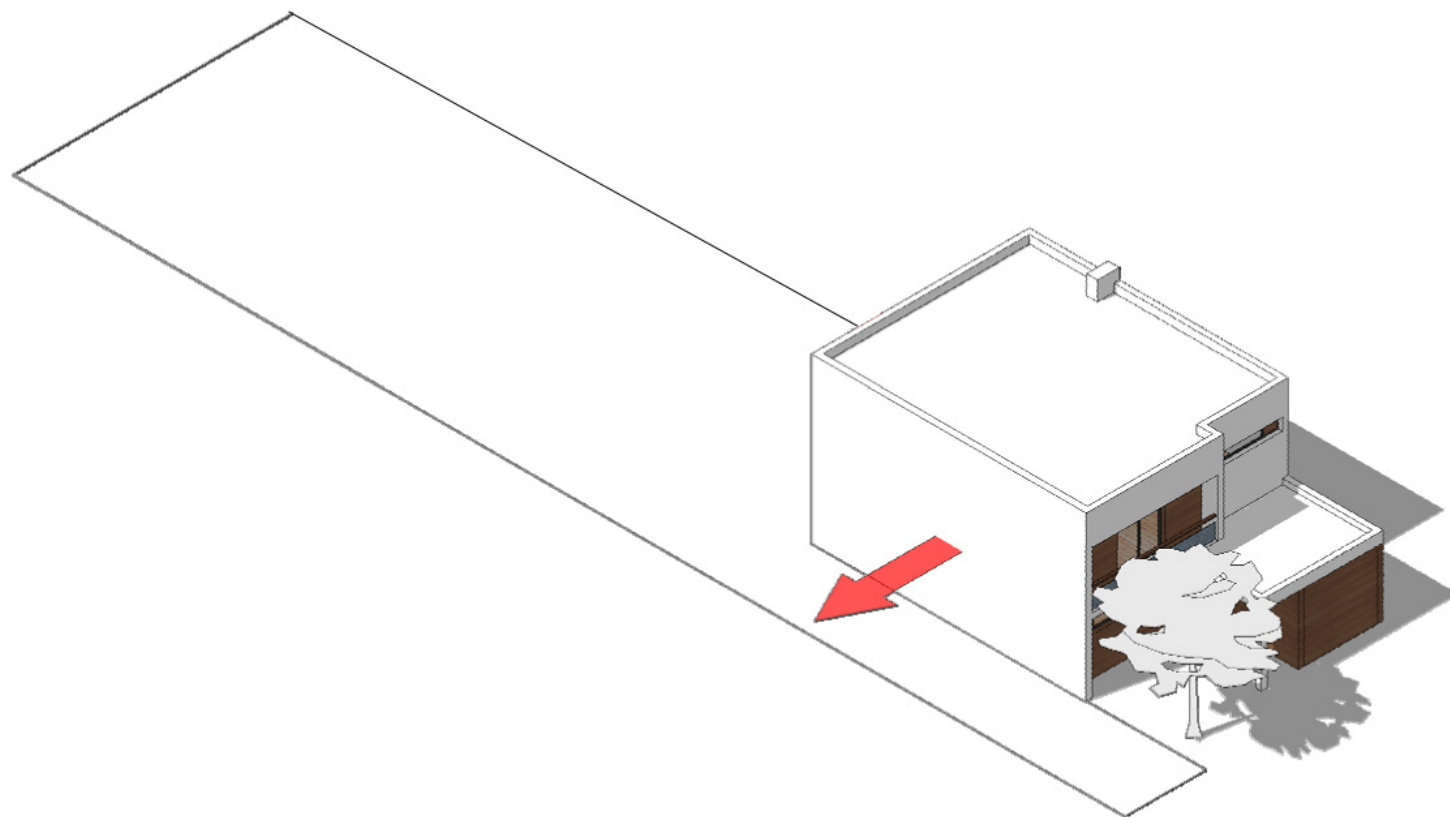


Plans R+1



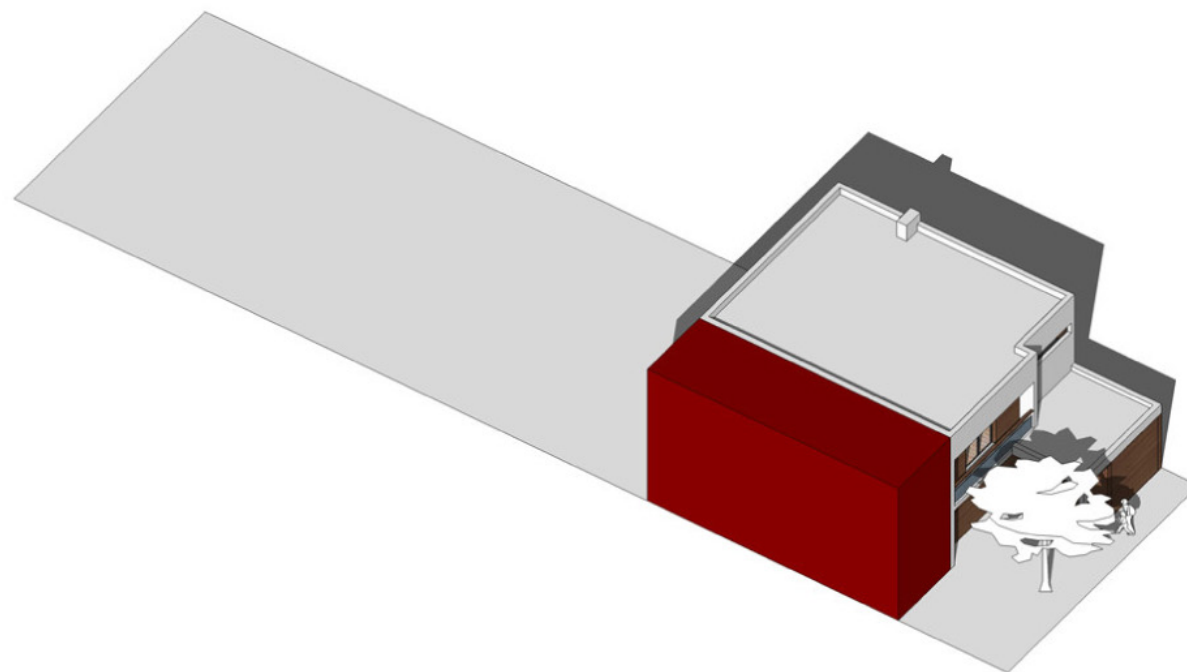
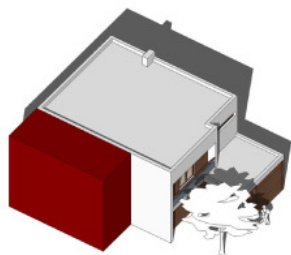
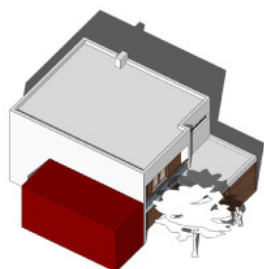
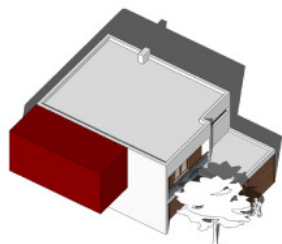
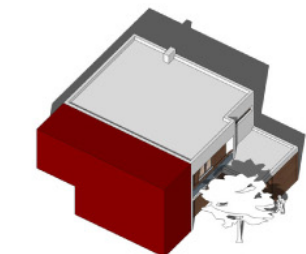
Plans 1/100

Extension latérale



Extension latérale

- Extension dans la bande de trois mètres entre le bâti existant et la limite de propriété.
- Gabarit prolongeant l'existant.
- Connexion facile aux espaces existants, la possibilité d'une extension ayant été prévue dès la conception des maisons.
- Nombreuses possibilités.

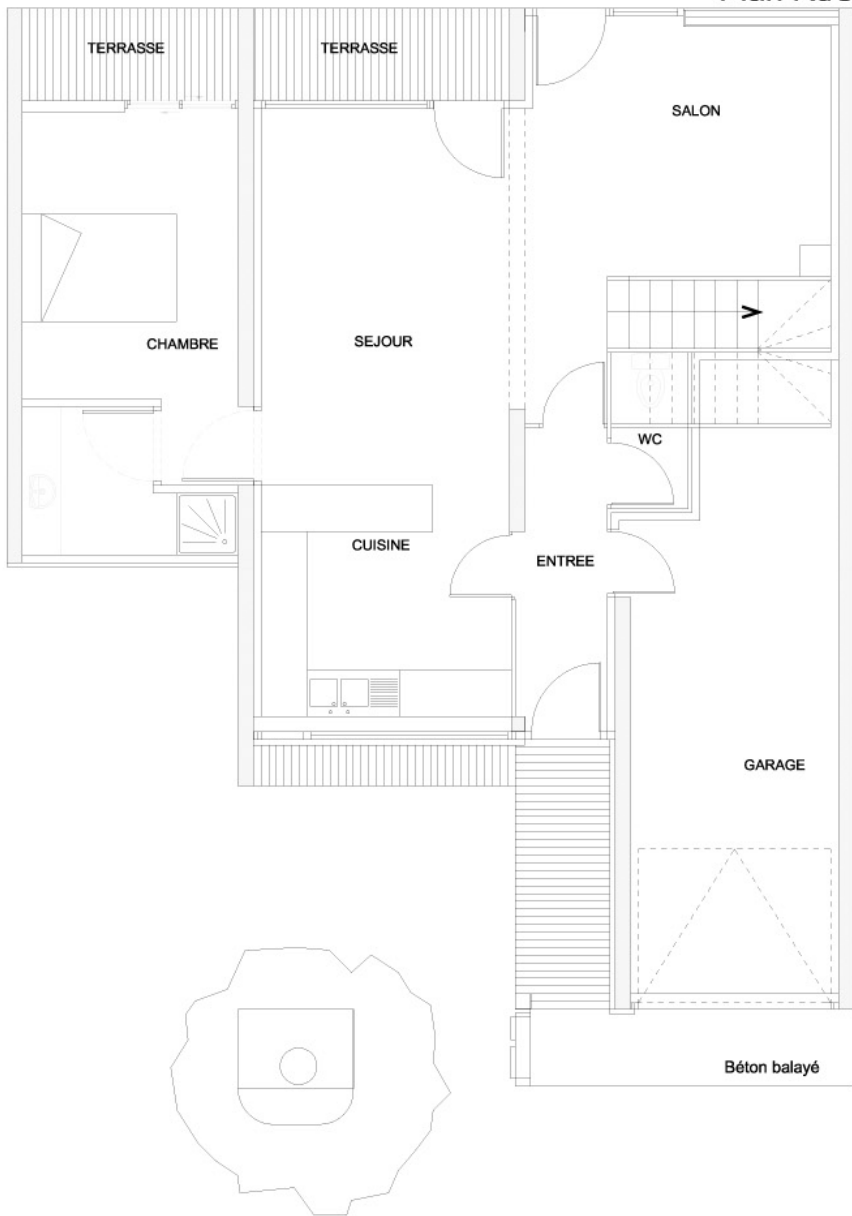


Chambre RDC

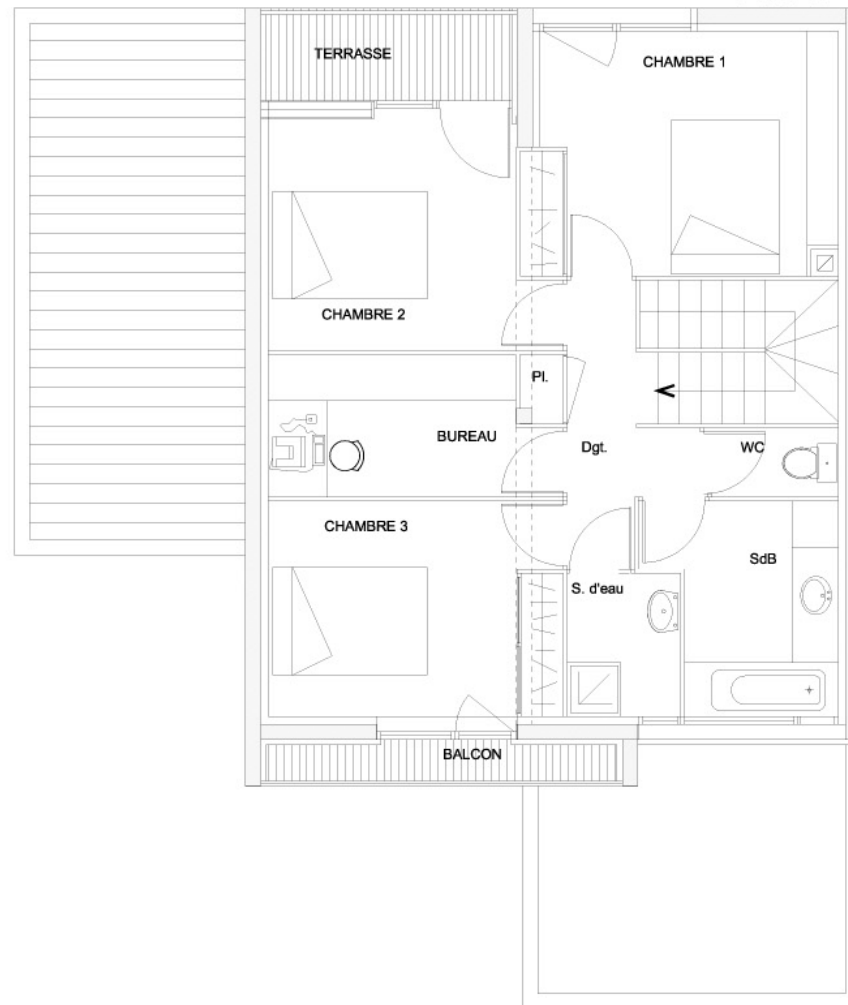
Ajouter une chambre et sa salle d'eau directement connectée au salon existant en rez-de-chaussée, l'ouvrir sur le jardin.



Plan RdC



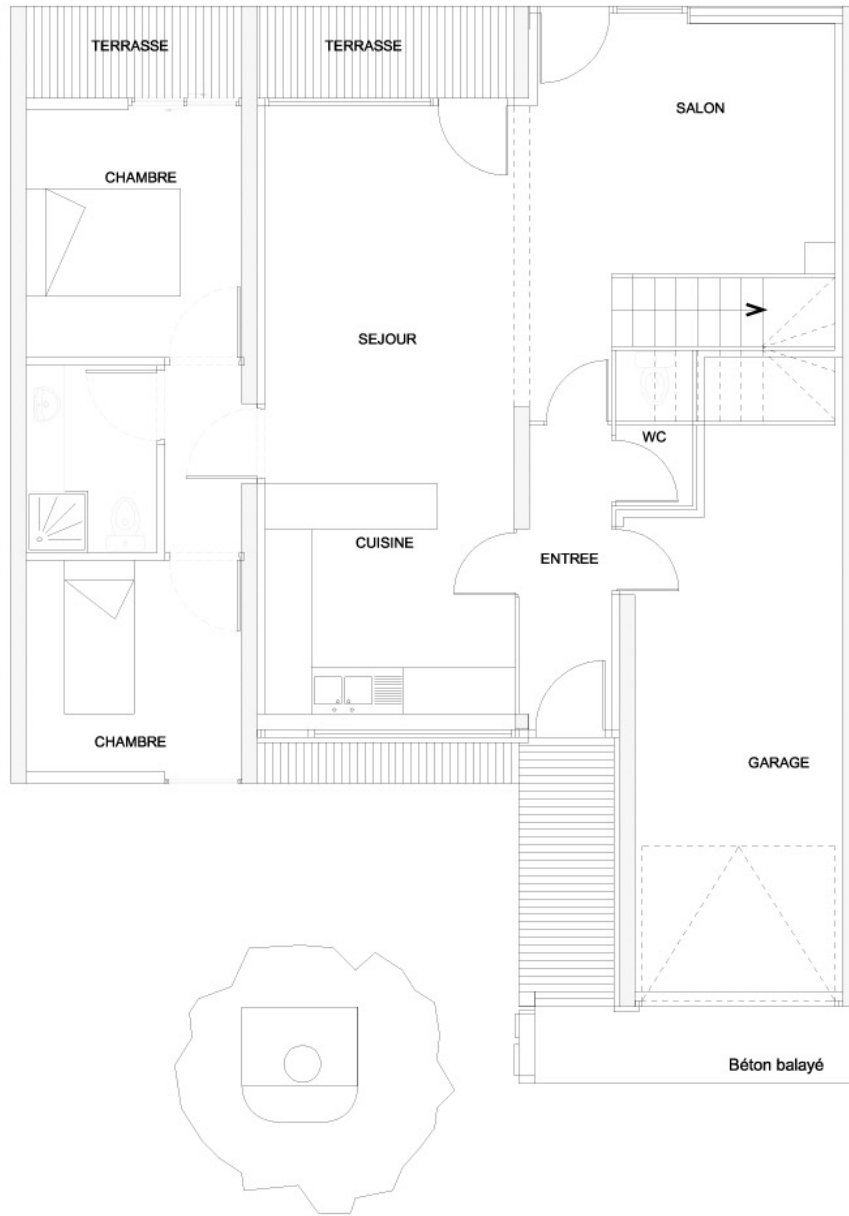
Plan R+1



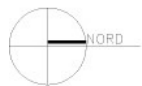
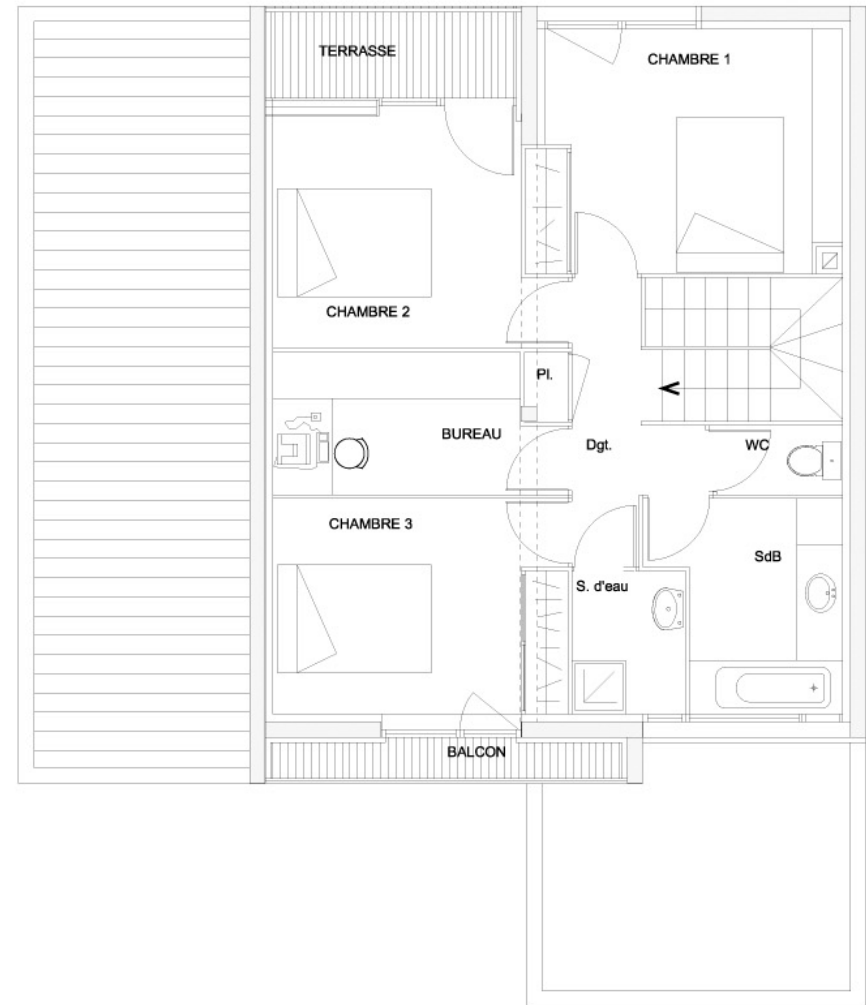
Deux chambres RDC



Plan RdC

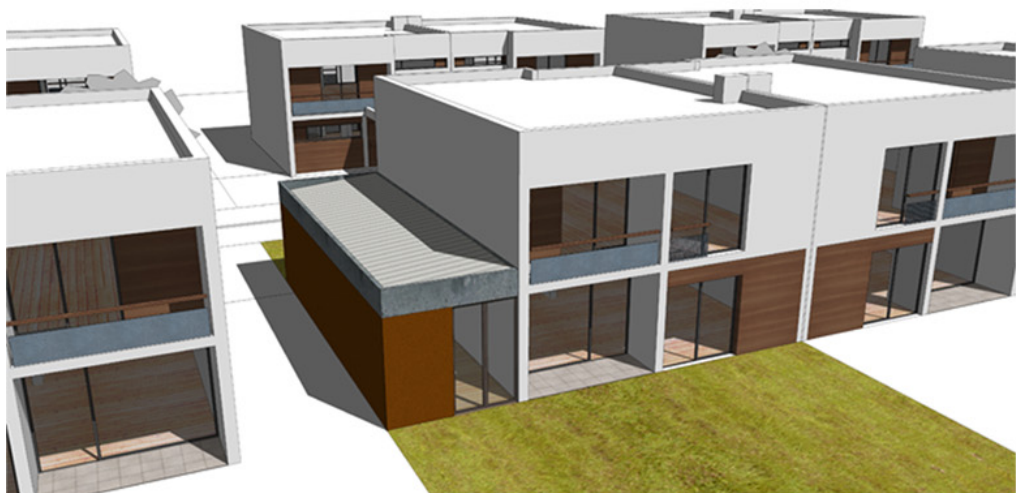


Plan R+1

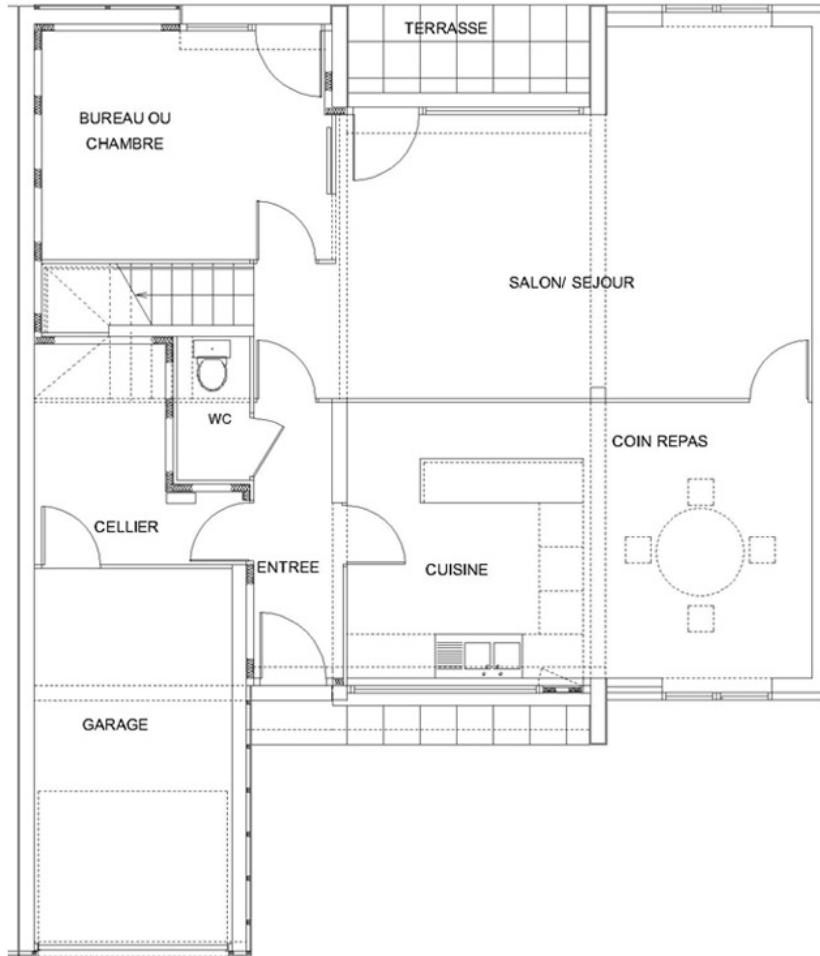


Plans 1/100

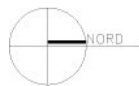
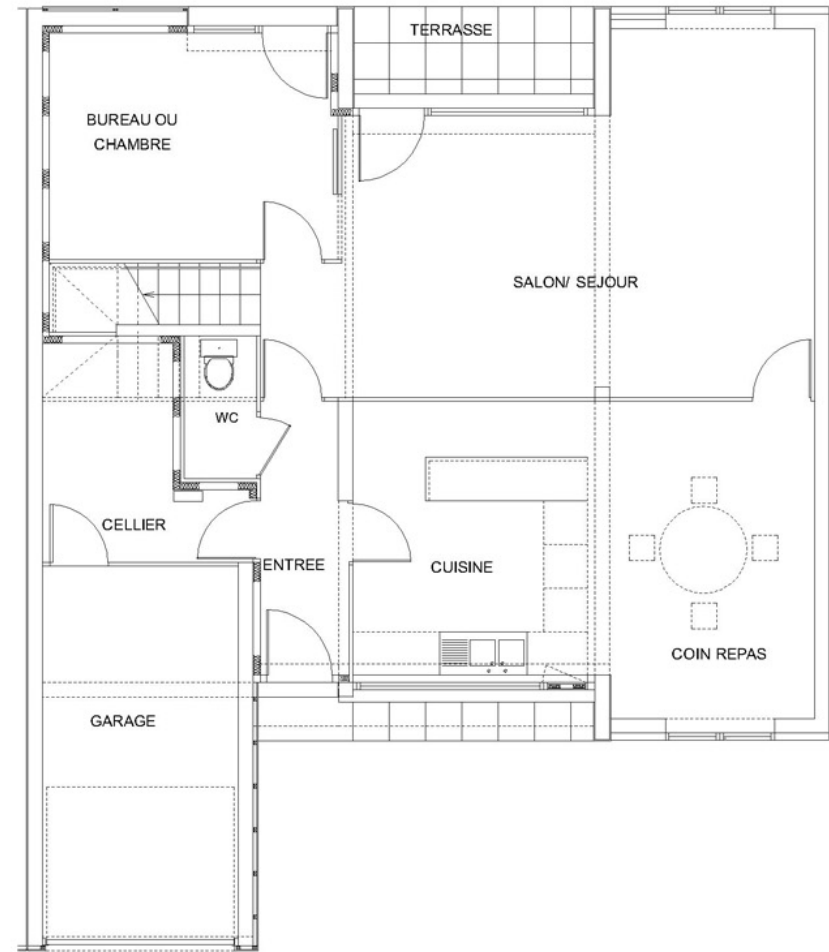
Agrandissement du séjour



Plan RdC 1
retrait

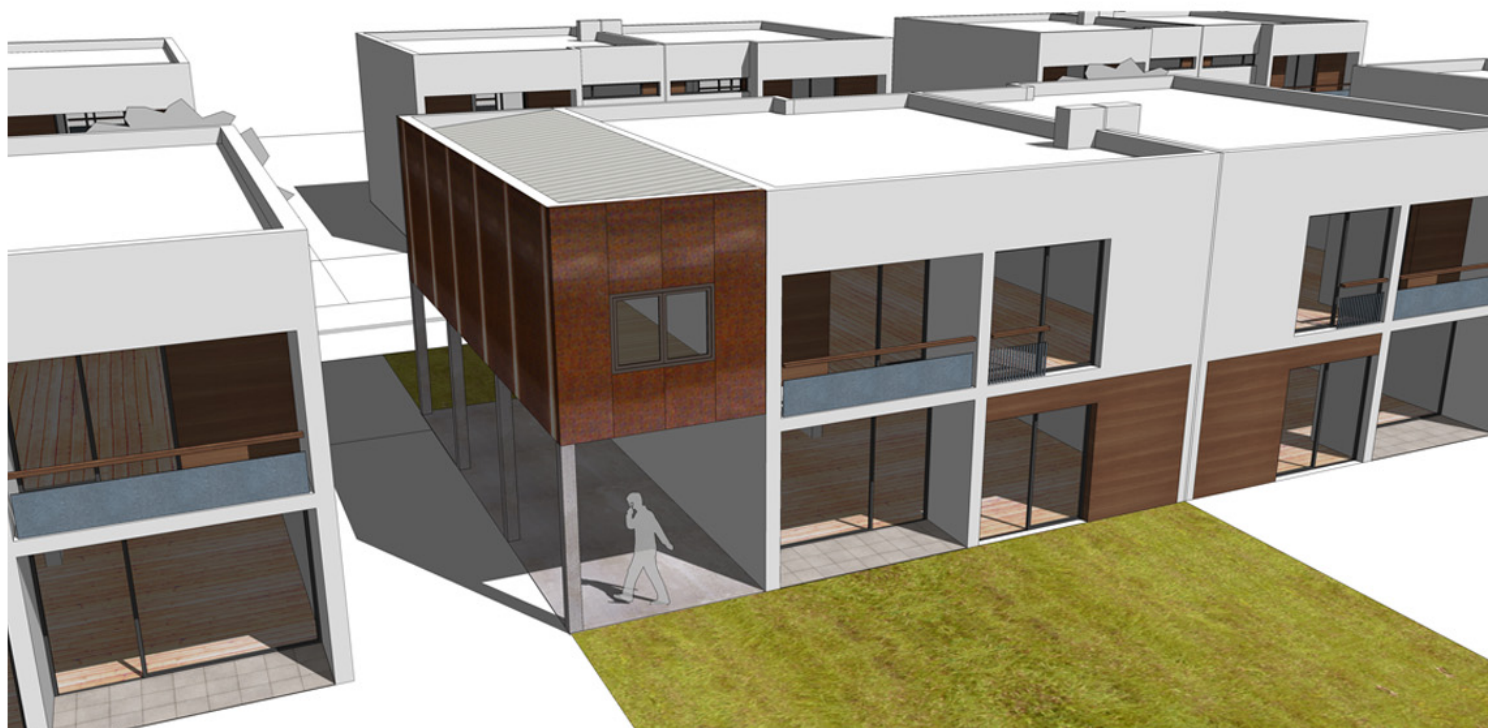


Plan RdC 2

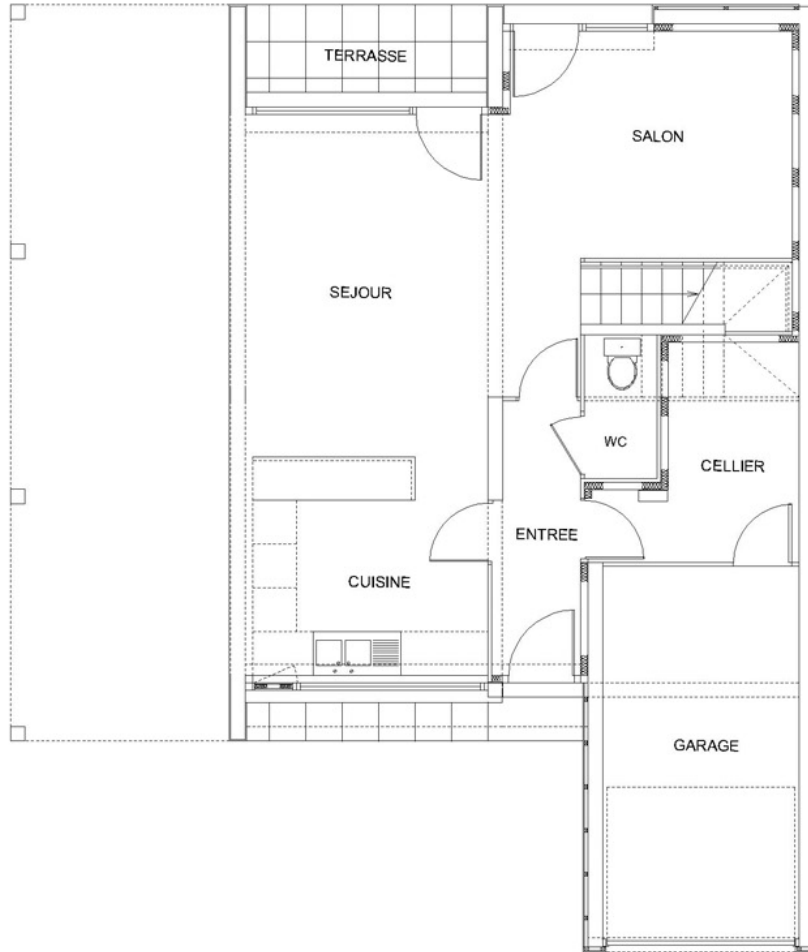


Plans 1/100

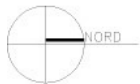
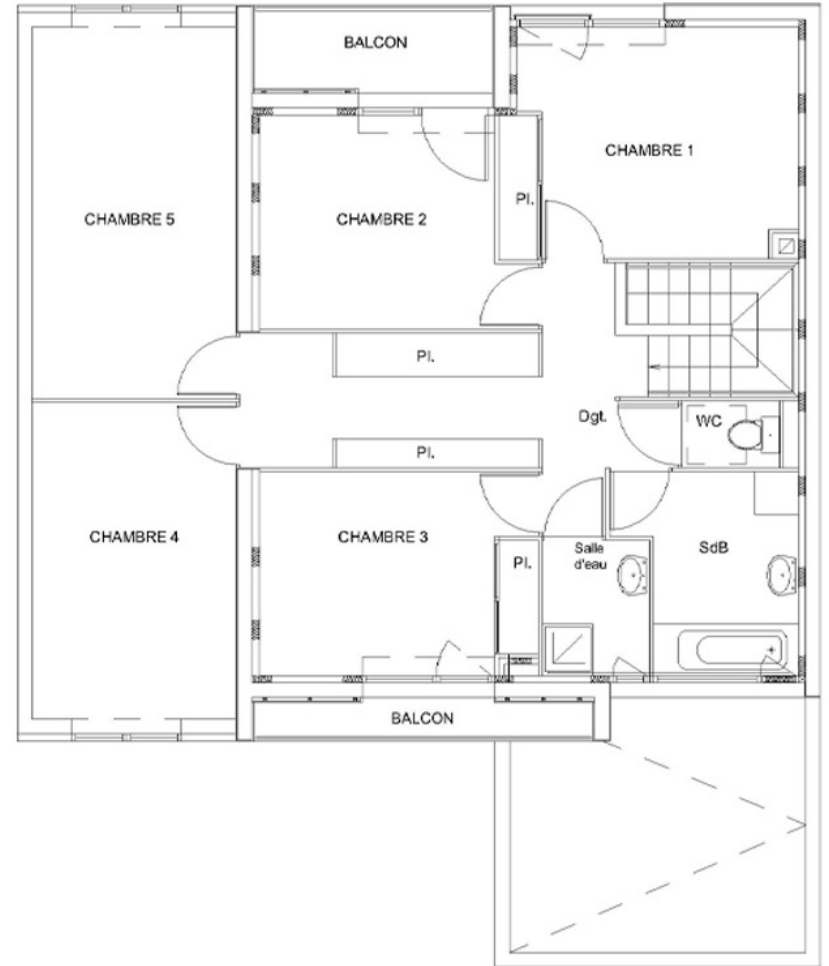
Extension R+1



Plan RdC



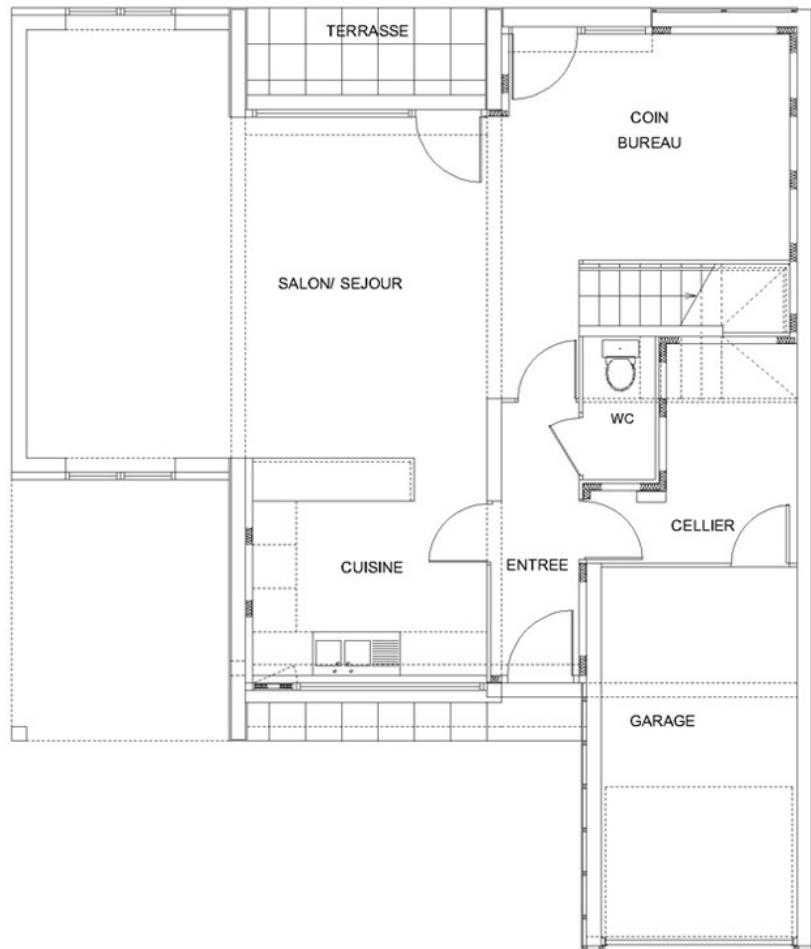
Plan R+1



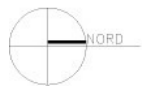
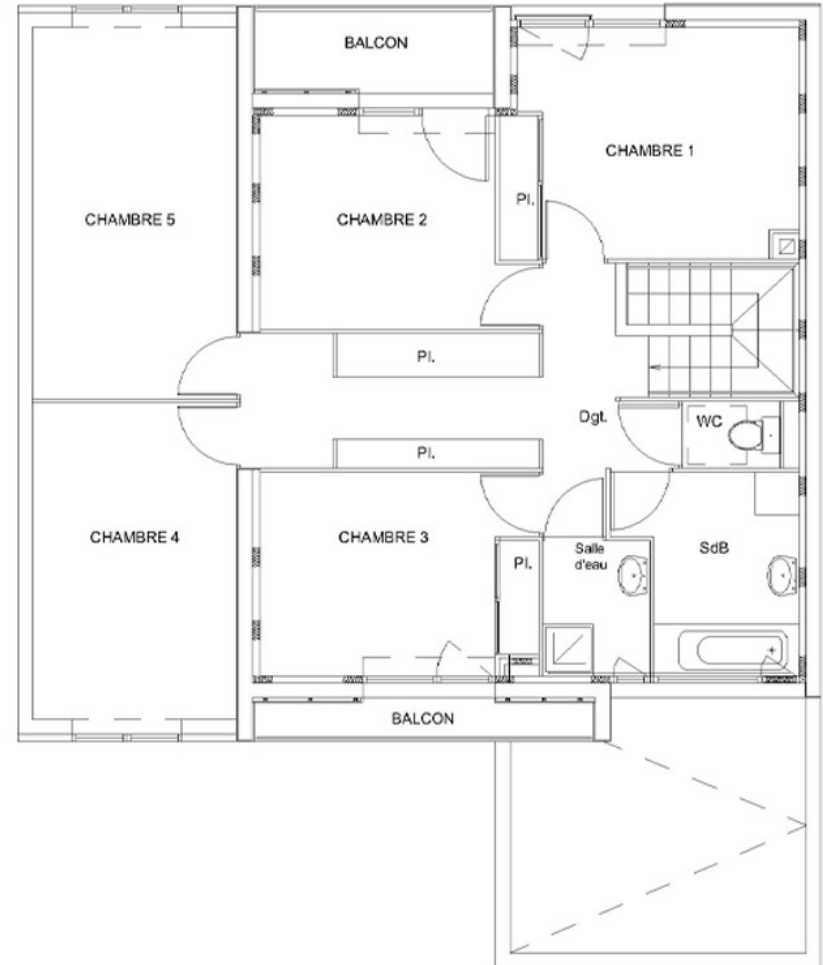
Extension RDC+R1



Plan RdC
retrait

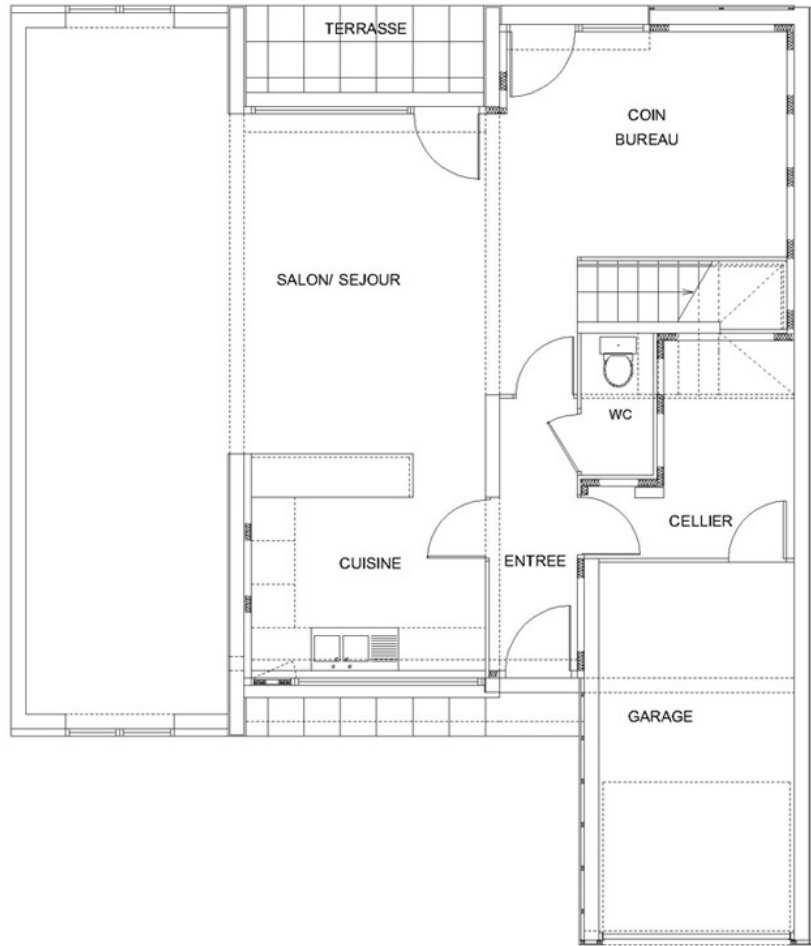


Plan R+1

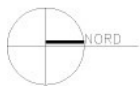
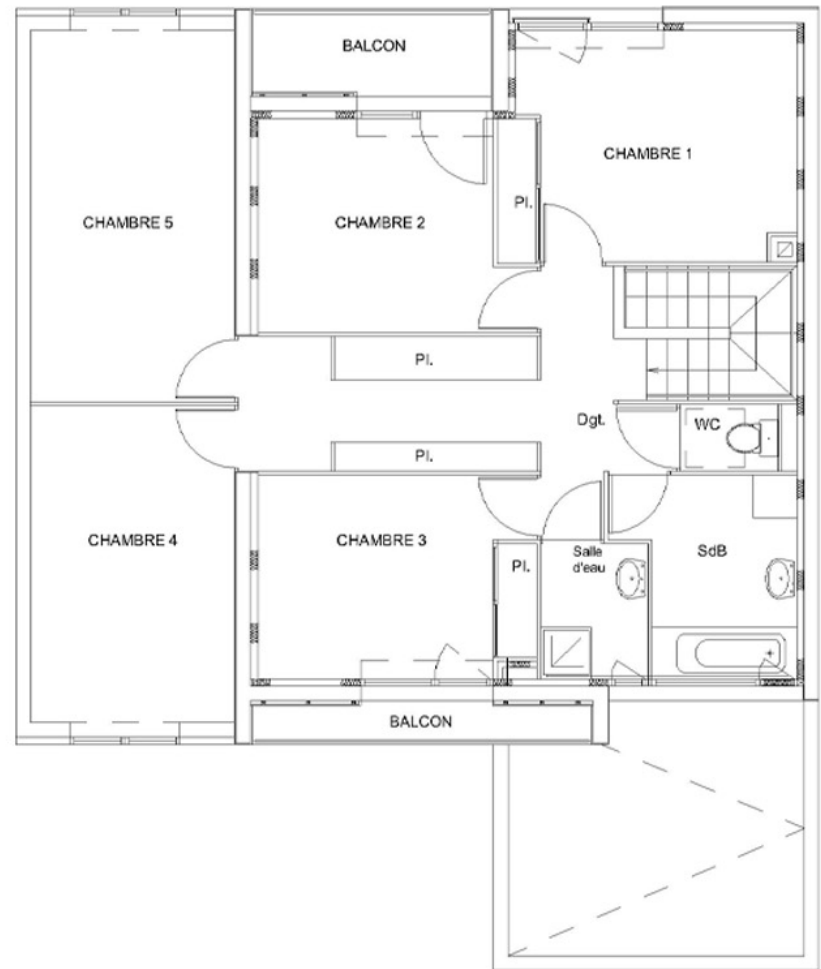


Plans 1/100

Plan RdC



Plan R+1

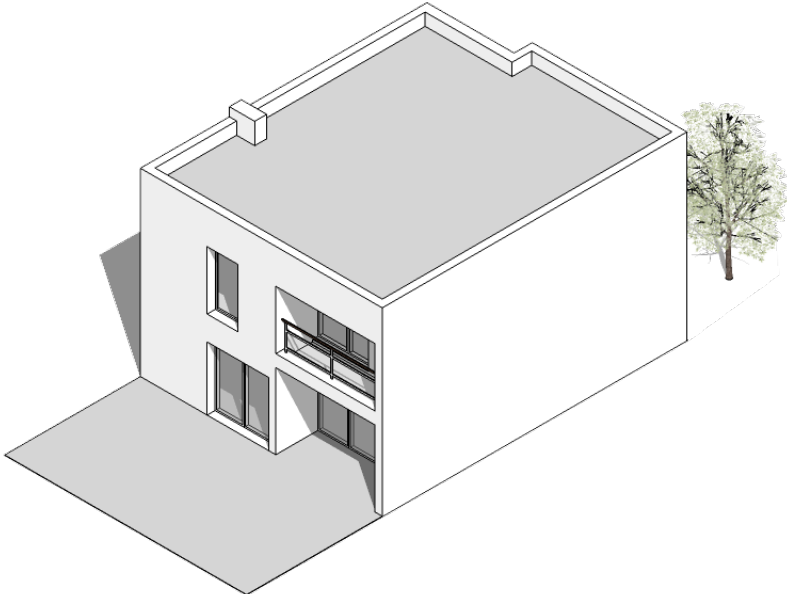


Plans 1/100

Elévation géométrale aléatoire



Situation actuelle - Côté jardin

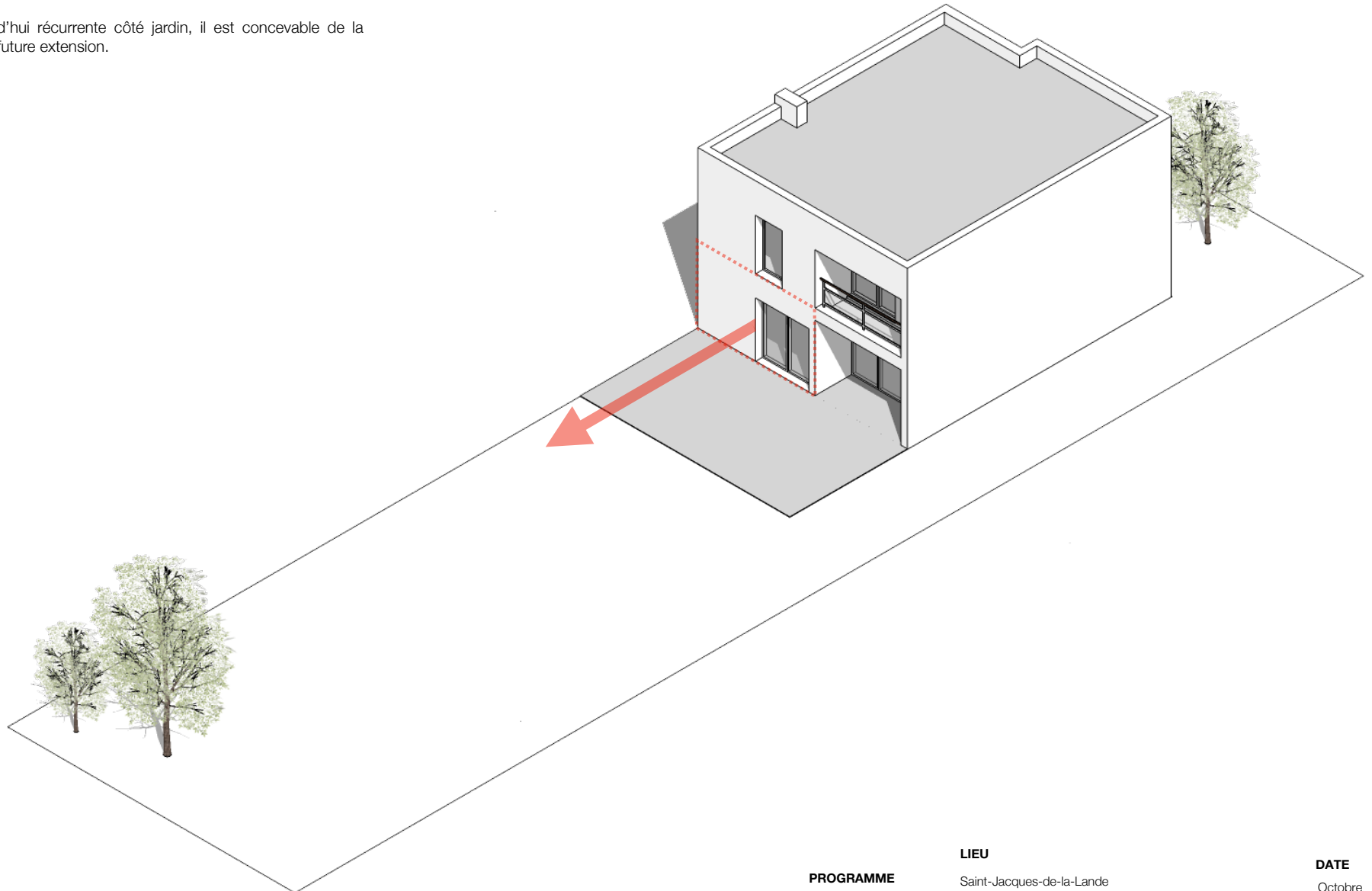


Extension côté jardin

La maison s'étend en RDC côté jardin, en continuité de l'actuel salon.

La bande de jardin étant suffisamment étendue, une variation de profondeur est possible.

La terrasse étant aujourd'hui récurrente côté jardin, il est concevable de la conserver en lien avec la future extension.



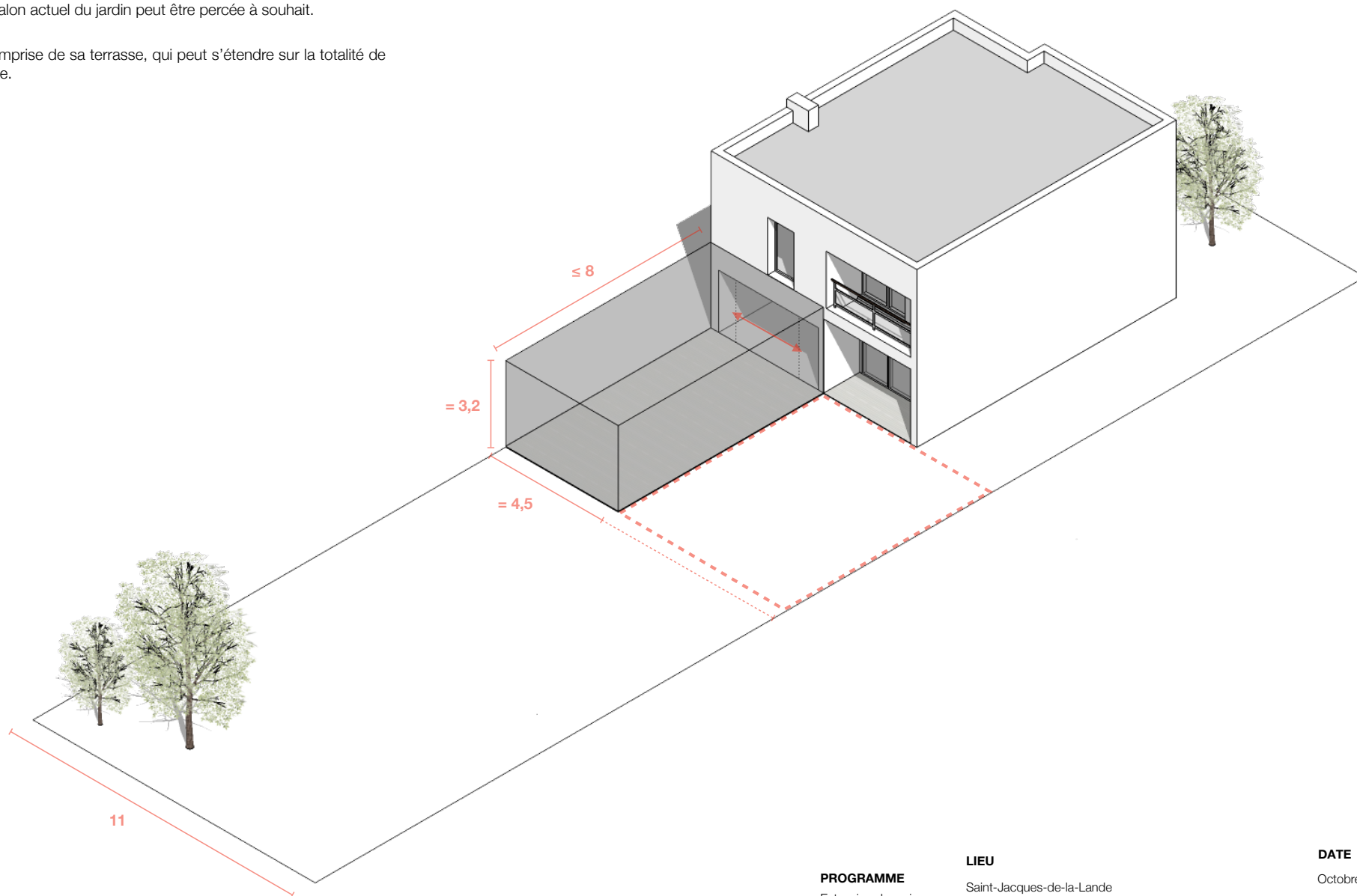
PROGRAMME	LIEU	DATE
Extension de maison	Saint-Jacques-de-la-Lande 35136	Octobre 2019

Gabarit

Dans le prolongement du salon, le volume file selon le choix de l'habitant et peut atteindre 8 m au maximum (emprise au sol max. 36 m²). La largeur est obligatoirement ajustée sur celle du volume existant, soit égale à 4,5 m.

La paroi séparant le salon actuel du jardin peut être percée à souhait.

L'habitant contrôle l'emprise de sa terrasse, qui peut s'étendre sur la totalité de la largeur de la parcelle.



PROGRAMME
Extension de maison

LIEU
Saint-Jacques-de-la-Lande
35136

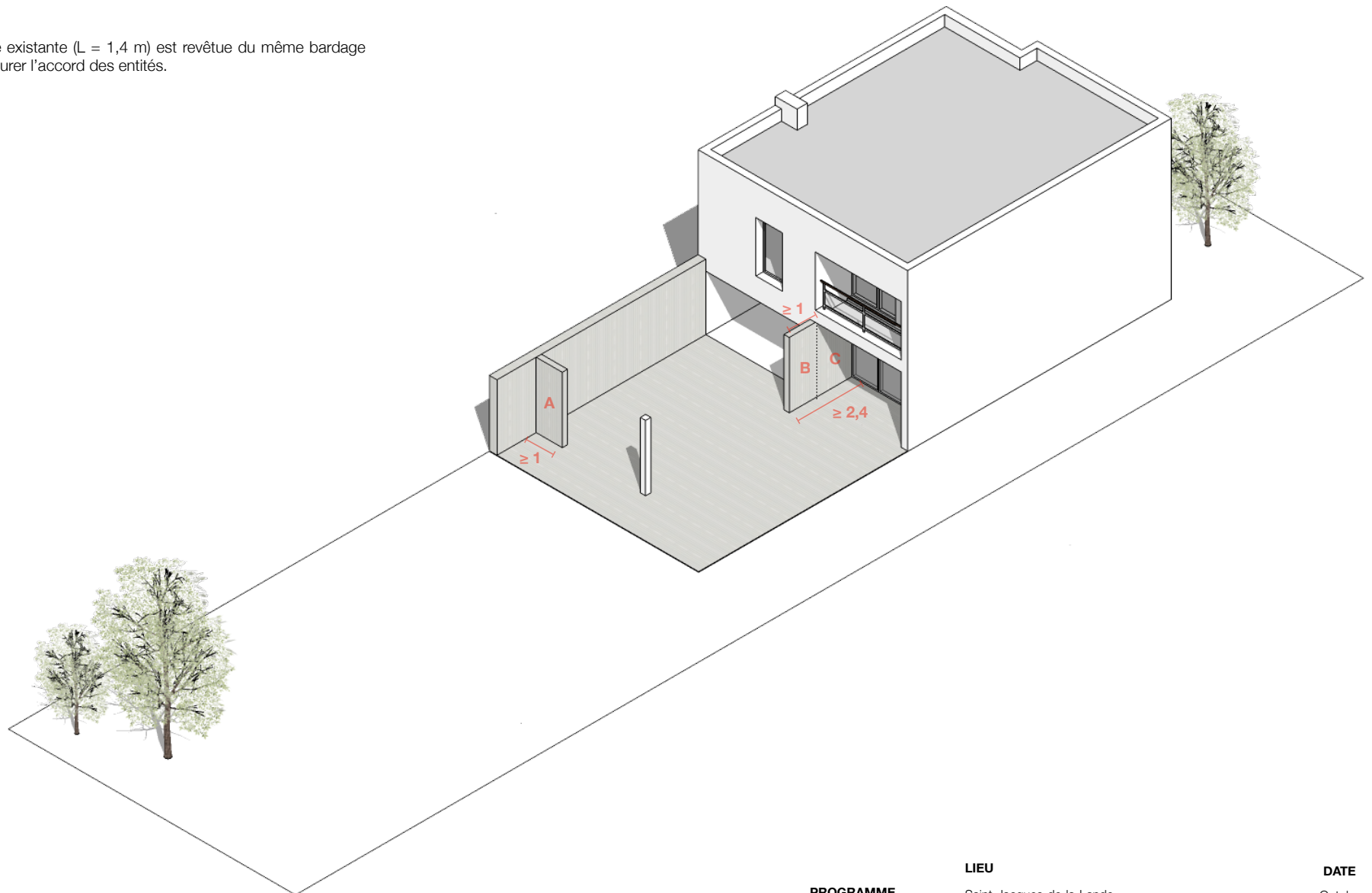
DATE
Octobre
2019

Unité

Deux parois garantissent une liberté de choix au propriétaire et offrent une unité d'écriture à l'ensemble des extensions :

- A. $L \geq 1$ m
- B. $L \geq 1$ m

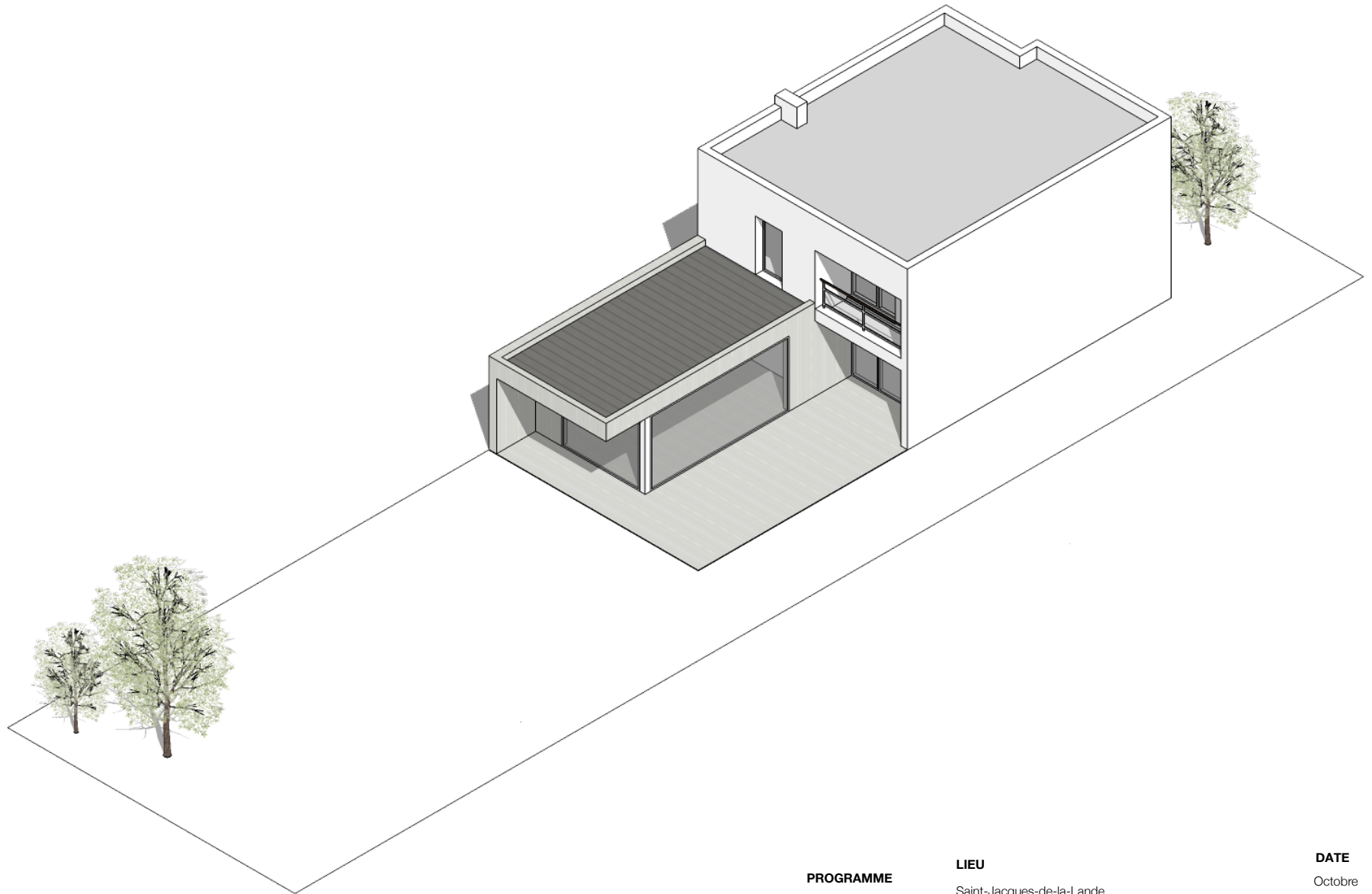
La paroi C de la terrasse existante ($L = 1,4$ m) est revêtue du même bardage que l'extension afin d'assurer l'accord des entités.



	LIEU	DATE
PROGRAMME	Saint-Jacques-de-la-Lande	Octobre
Extension de maison	35136	2019

Toiture

La toiture peut épouser la totalité de l'aire de 8,00 x 4,50 m quelle que soit la configuration du volume bâti.



PROGRAMME
Extension de maison

LIEU
Saint-Jacques-de-la-Lande
35136

DATE
Octobre
2019

Hypothèse d'installation 1

Un volume pouvant accueillir une pièce indépendante est créé.

La terrasse peut s'étendre sur la largeur de la maison

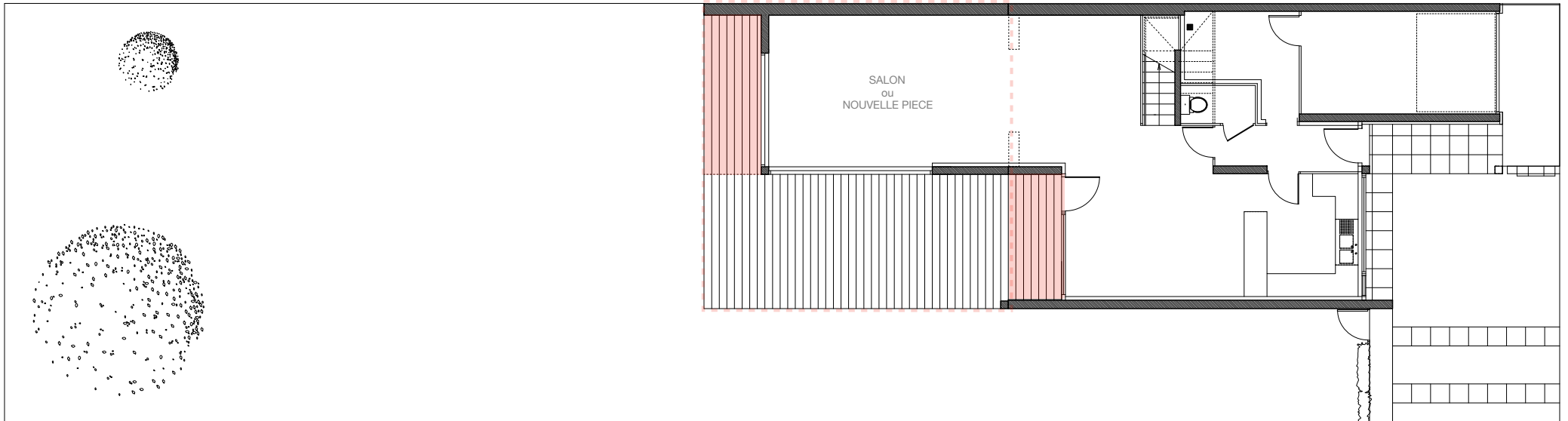


PROGRAMME
Extension de maison

LIEU
Saint-Jacques-de-la-Lande
35136

DATE
Octobre
2019

Hypothèse d'installation 1



PROGRAMME

Extension de maison

LIEU

Saint-Jacques-de-la-Lande
35136

ECHELLE

100

DATE

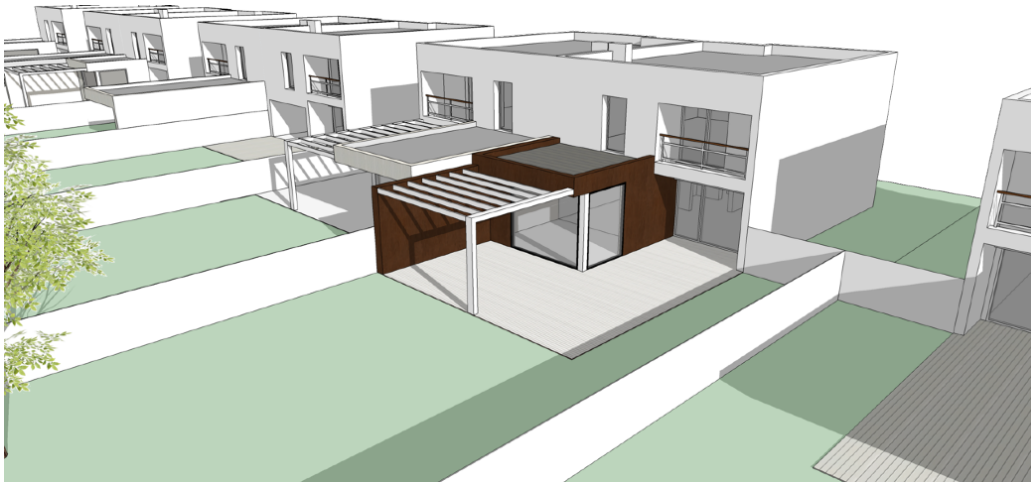
Octobre
2019

Hypothèse d'installation 2

Un volume accueillant une extension du salon est créé.

Une pergola peut le prolonger et être complétée ou non d'une couverture.

La terrasse peut profiter de la largeur de la maison.



PROGRAMME

Extension de maison

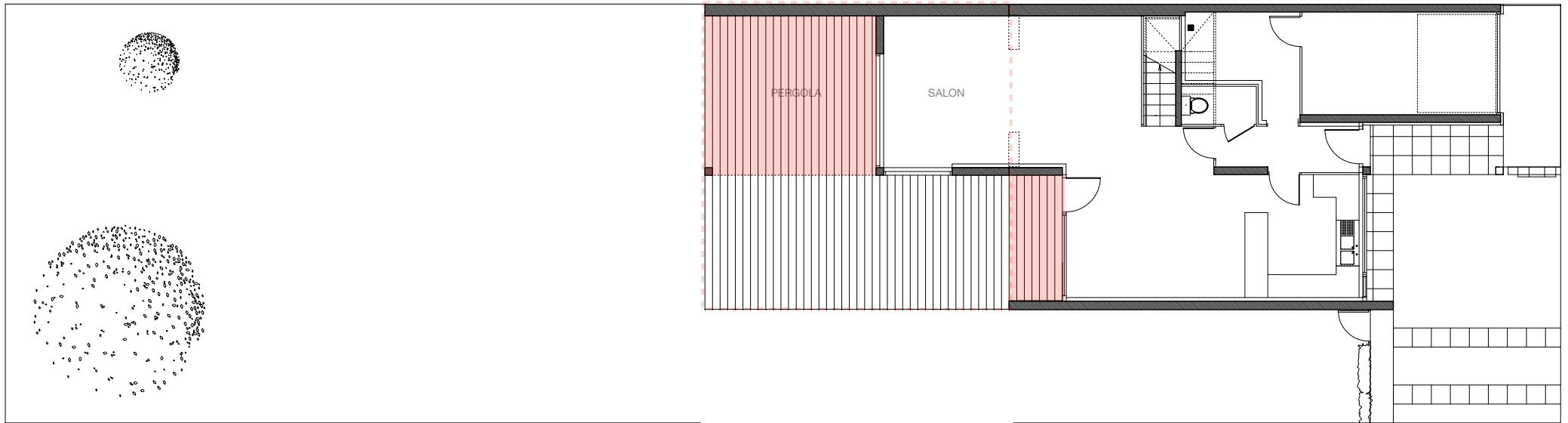
LIEU

Saint-Jacques-de-la-Lande
35136

DATE

Octobre
2019

Hypothèse d'installation 2



PROGRAMME
Extension de maison

LIEU
Saint-Jacques-de-la-Lande
35136

ECHELLE
100

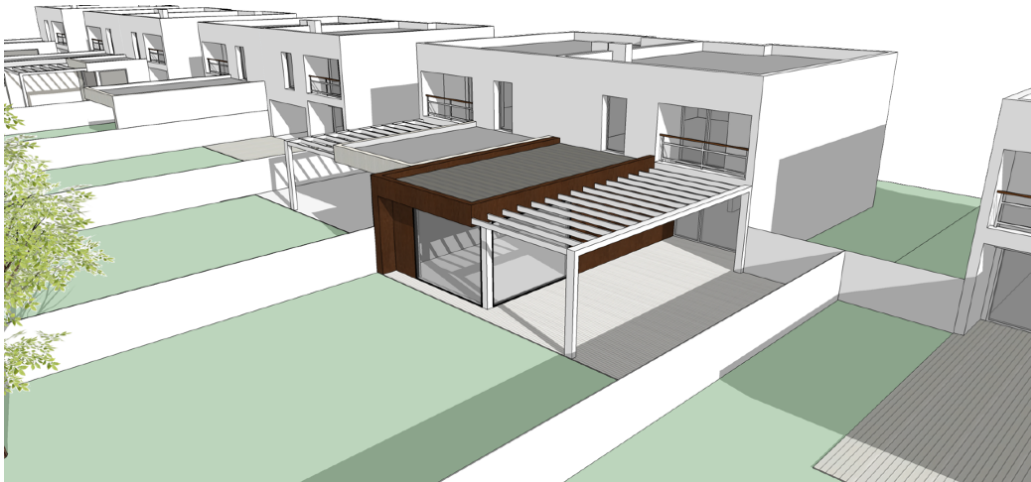
DATE
Octobre
2019

Hypothèse d'installation 3

Un volume pouvant accueillir une pièce indépendante est créé.

Une pergola peut le juxtaposer.

La terrasse peut profiter de la largeur de la parcelle.



PROGRAMME

Extension de maison

LIEU

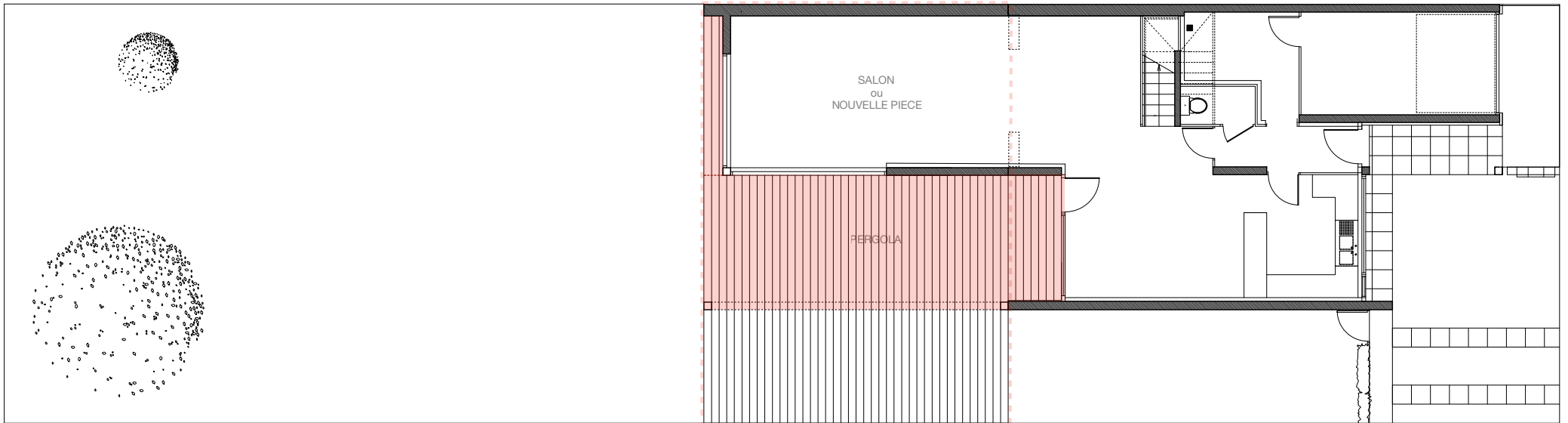
Saint-Jacques-de-la-Lande
35136

DATE

Octobre

2019

Hypothèse d'installation 3



PROGRAMME

Extension de maison

LIEU

Saint-Jacques-de-la-Lande
35136

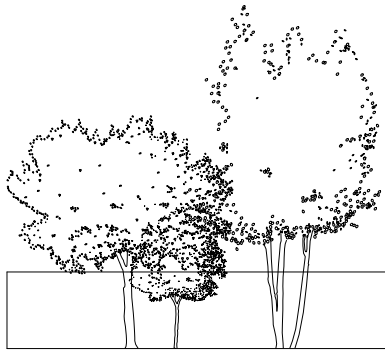
ECHELLE

100

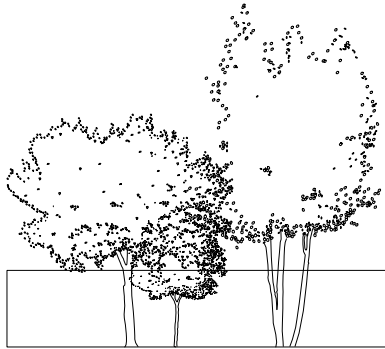
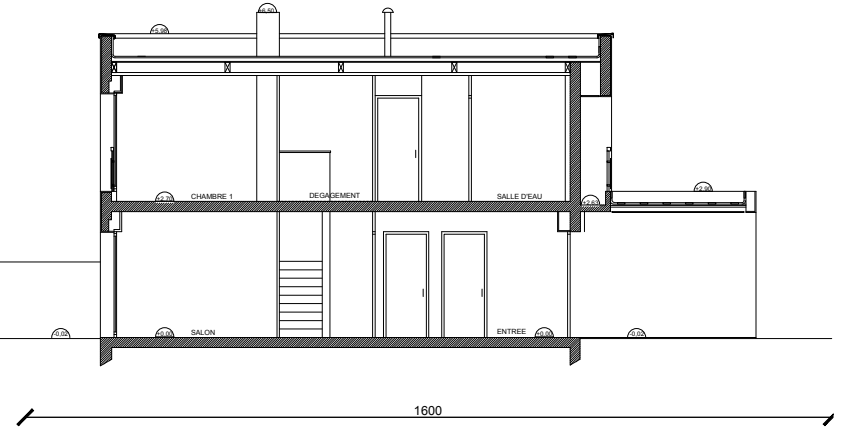
DATE

Octobre
2019

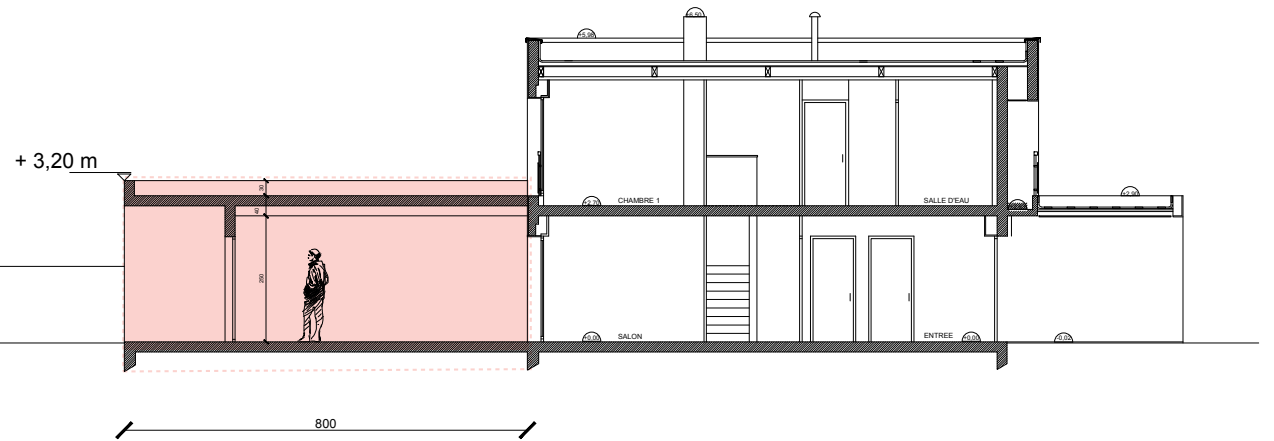
Coupes



Existant



Projeté



PROGRAMME

Extension de maison

LIEU

Saint-Jacques-de-la-Lande
35136

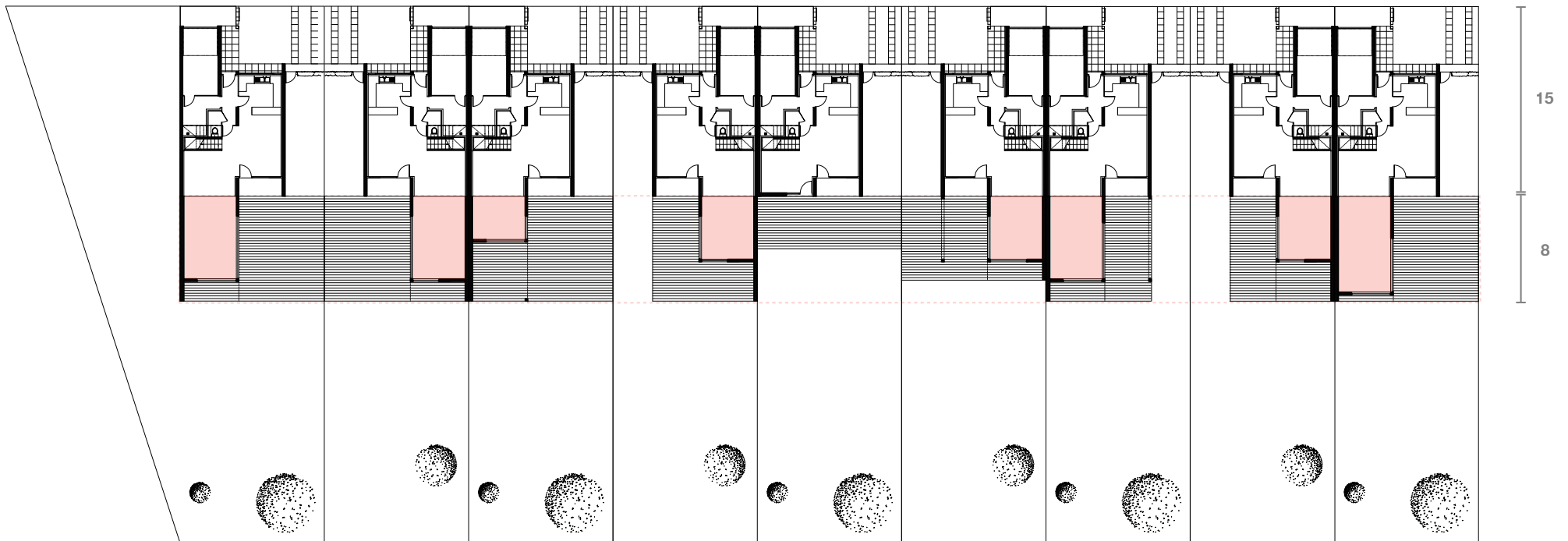
ECHELLE

100

DATE

Octobre
2019

Plan général théorique



PROGRAMME
Extension de maison

LIEU
Saint-Jacques-de-la-Lande
35136

ECHELLE
300

DATE
Octobre
2019

Elévation géométrale aléatoire



PROGRAMME

Extension de maison

LIEU

Saint-Jacques-de-la-Lande

35136

DATE

Octobre

2019

Carnet de matériaux

La vêtue retenue habille tous les éléments non vitrés de l'ouvrage.



FIBRES-CIMENT CARBONE



FIBRES-CIMENT BRUN



PANNEAU COMPOSITE
ASPECT BOIS



FIBRES-CIMENT TAUPE



FIBRES-CIMENT PERLE

PROGRAMME
Extension de maison

LIEU
Saint-Jacques-de-la-Lande
35136

DATE
Octobre
2019

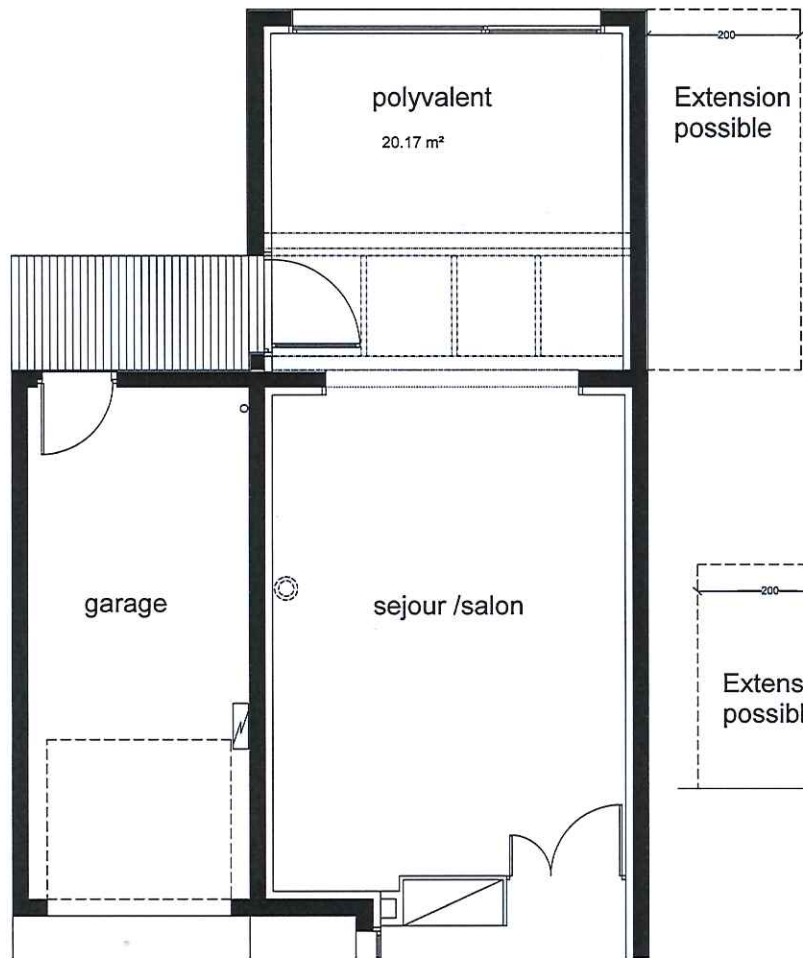


Annexe – D-2-3-1.281.04 g) Le Hameau du Parc

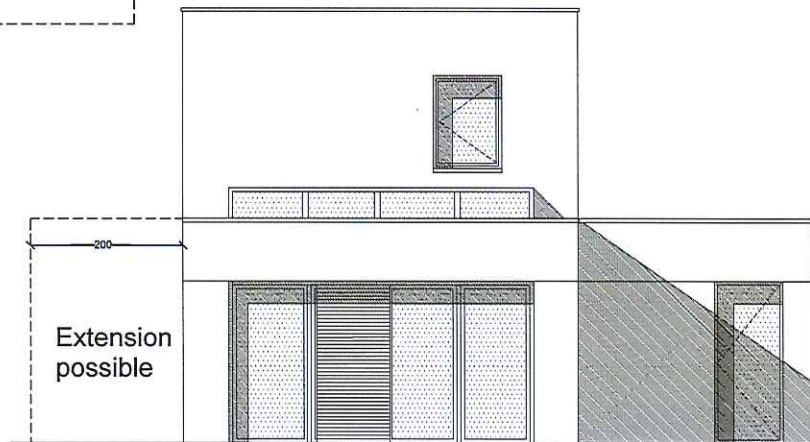
Préconisations :

Le traitement des façades des extensions pourra être réalisé en enduit identique à l'existant ou en bardage bois.

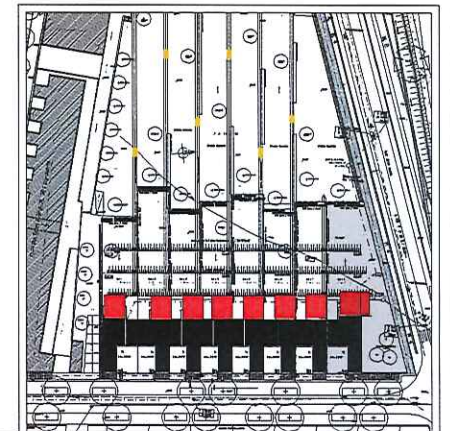
Les percements devront être verticaux.



PLAN RDC



ELEVATION JARDIN



Echelle : 1/100 ème



Rennes : 05-11-07

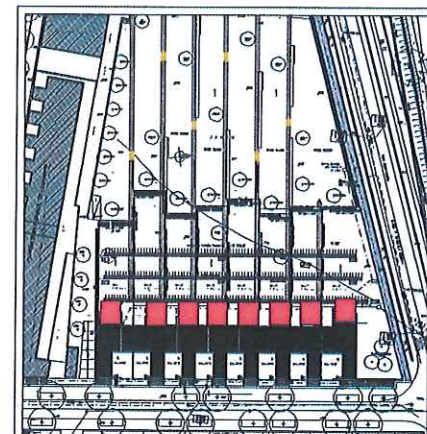
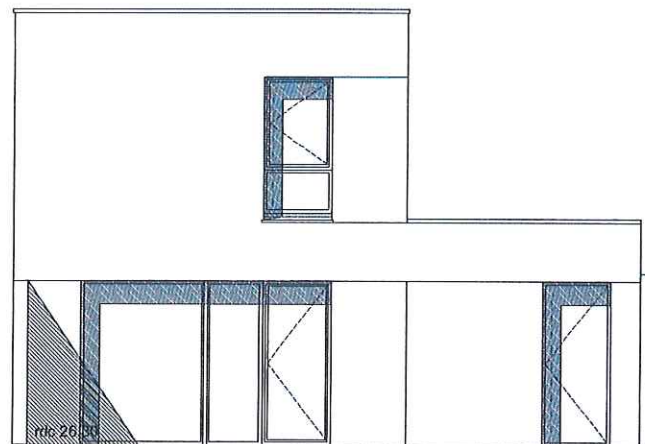
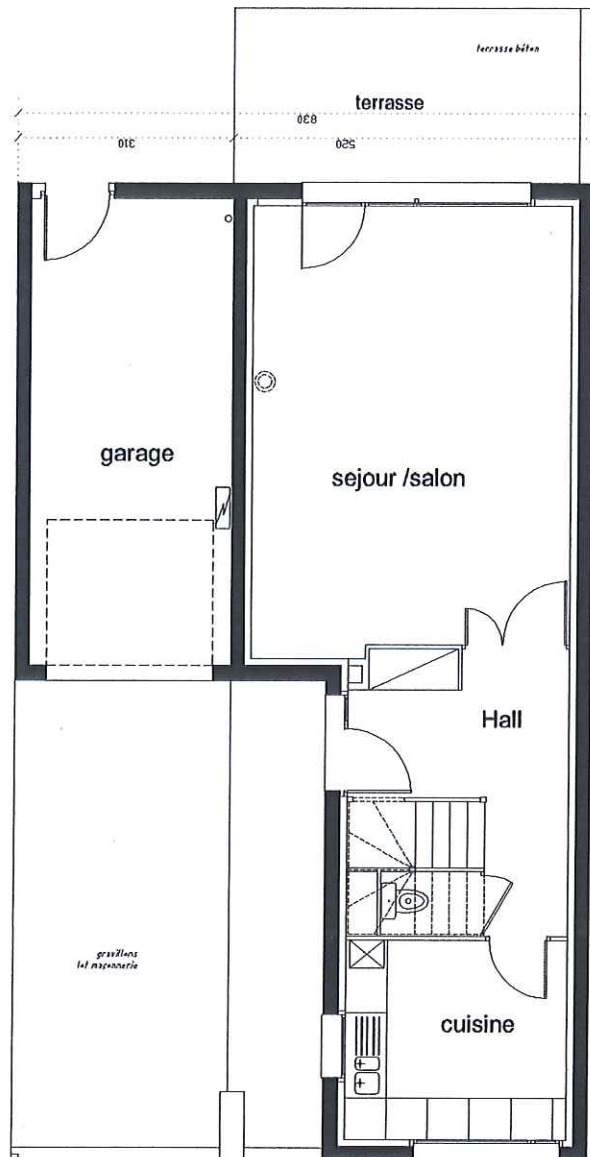
SAINT JACQUES DE LA LANDE
ZAC DE LA MORINAIS

” Le Hameau du Parc ”

J.P CRUSSON
ARCHITECTE DPLG/DNBA

côté jardin

Extension 1



SAINT JACQUES DE LA LANDE
ZAC DE LA MORINAIS

" Le Hameau du Parc "

J.P CRUSSON
ARCHITECTE DPLG/DNBA

côté jardin

ETAT ACTUEL

Echelle : 1/100 ème



Rennes : 05-11-07



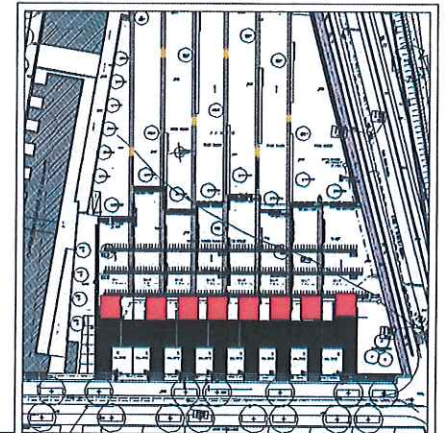
SAINT JACQUES DE LA LANDE
ZAC DE LA MORINAIS

" Le Hameau du Parc "

J.P CRUSSON
ARCHITECTE DPLG/DNBA

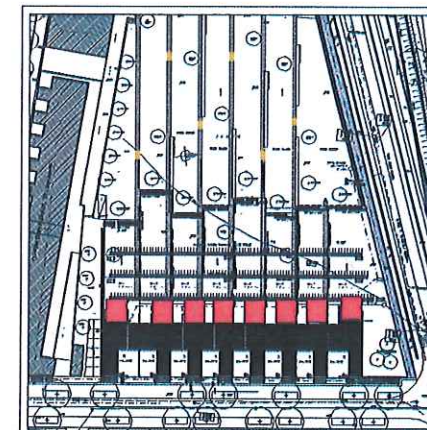
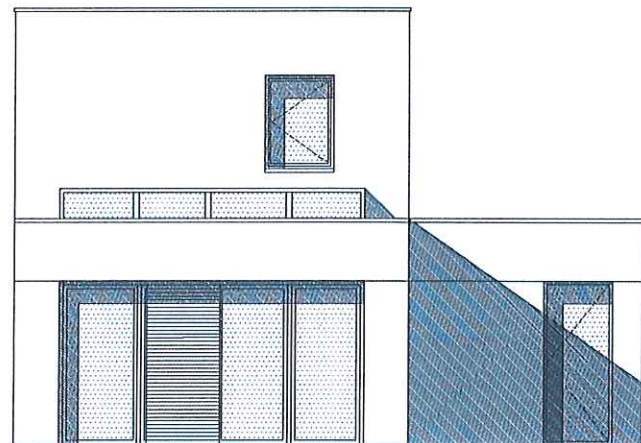
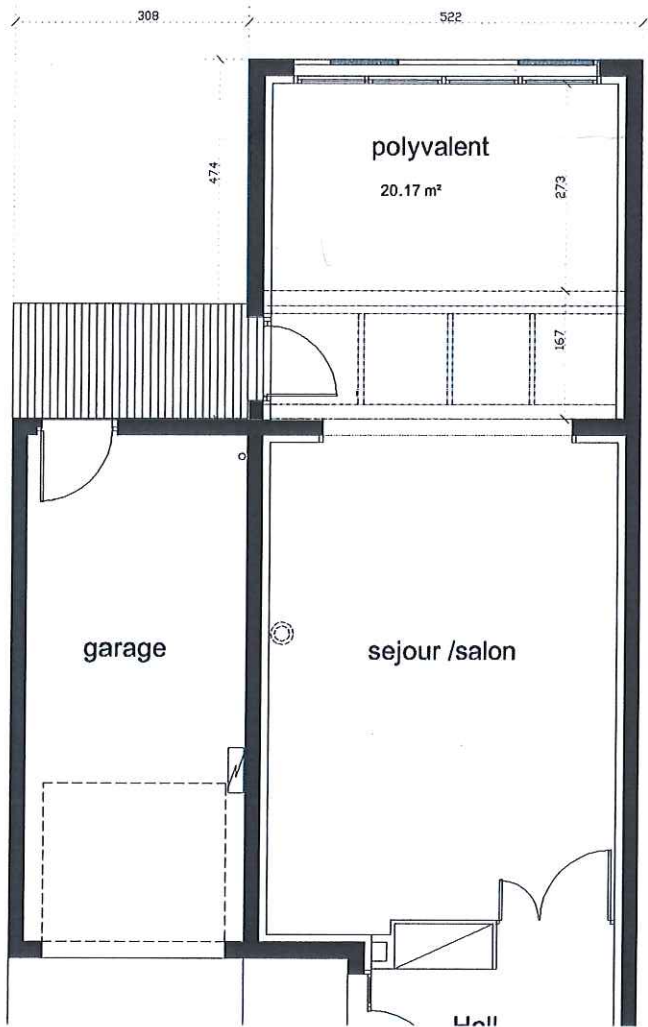
côté jardin

PHOTOS

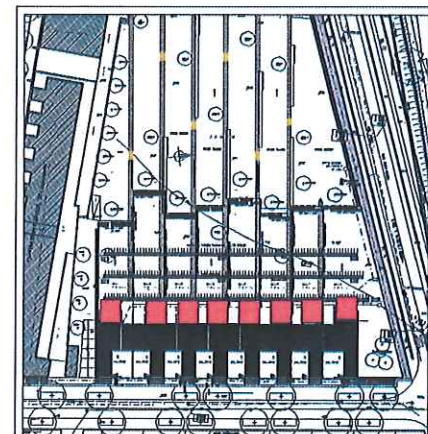
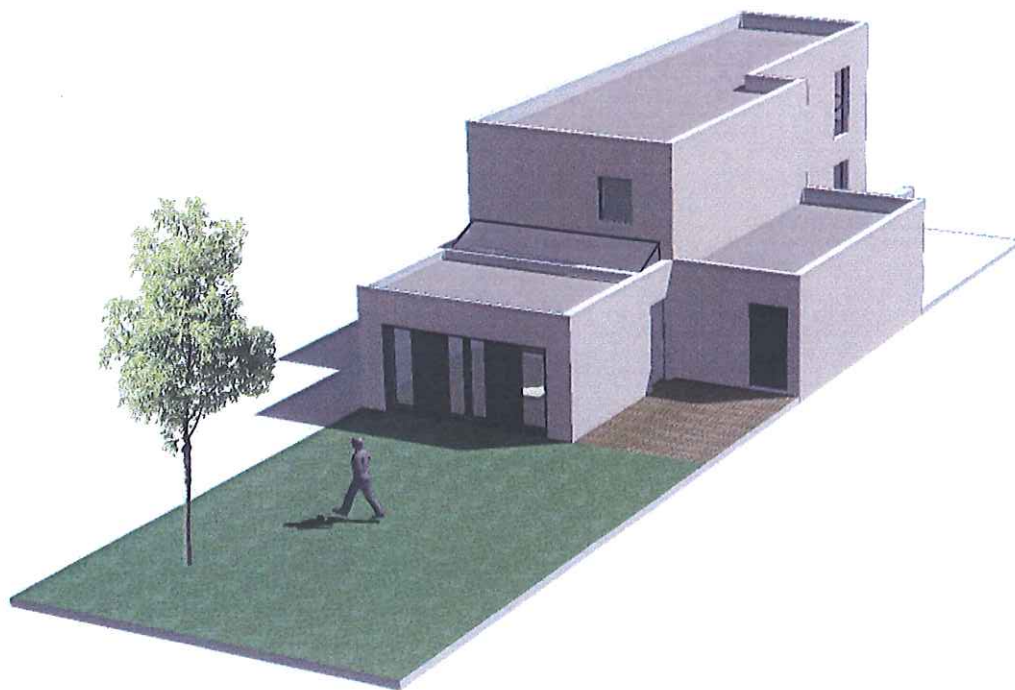



Echelle : 1/100 ème 

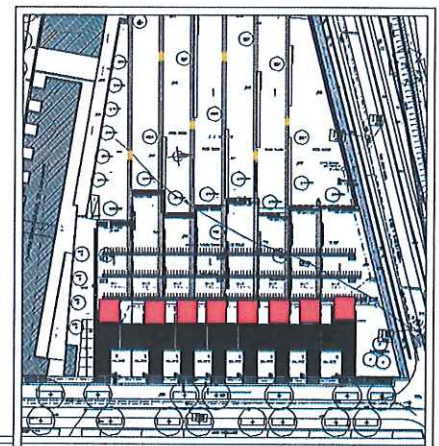
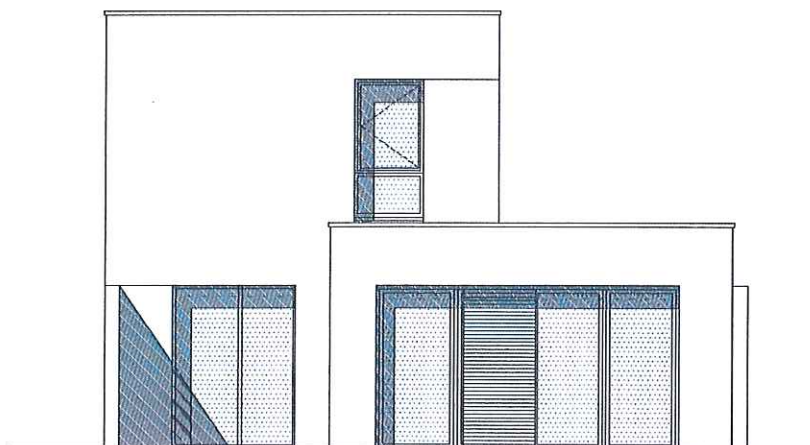
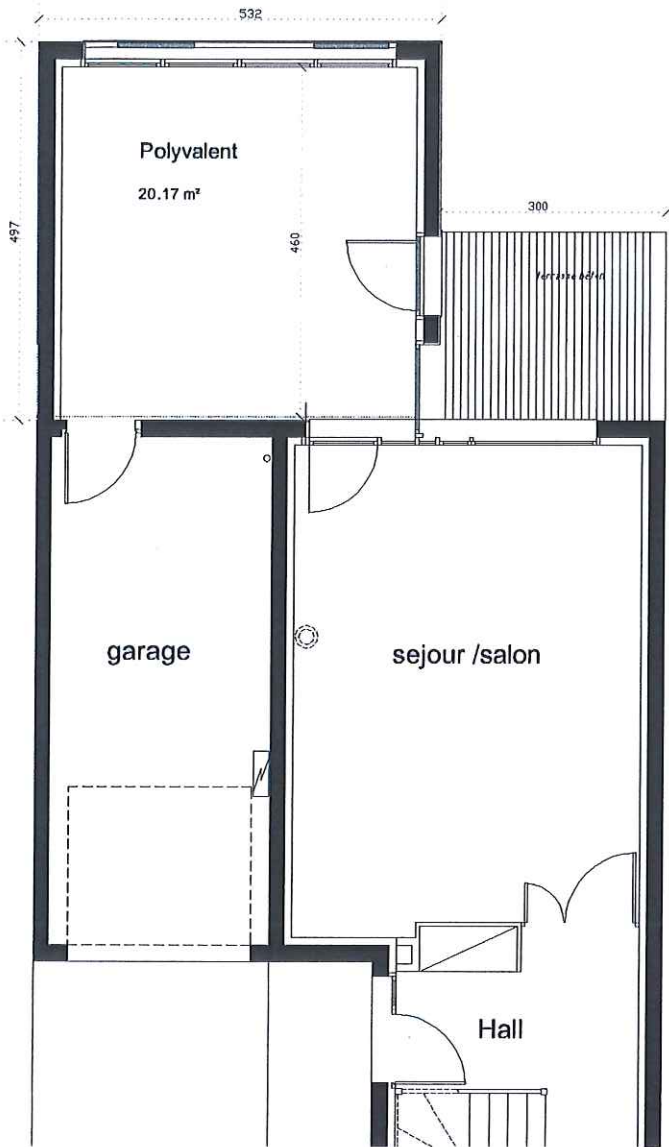
Rennes : 05-11-07




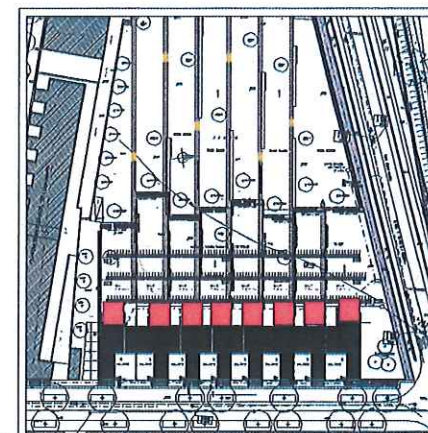
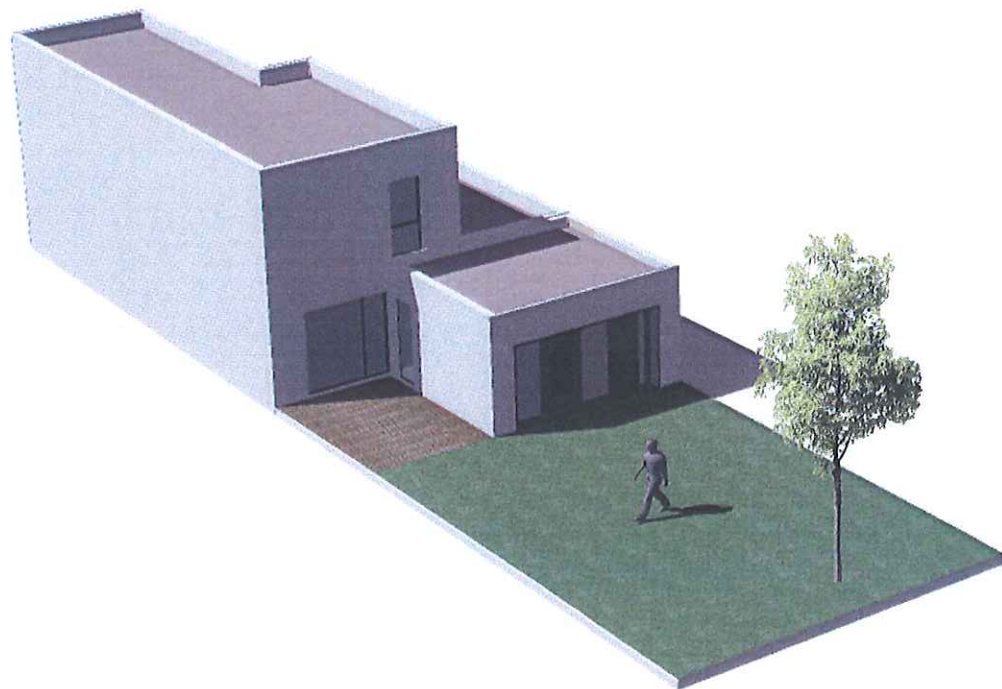
SAINT JACQUES DE LA LANDE ZAC DE LA MORINAIS " Le Hameau du Parc "	J.P CRUSSON ARCHITECTE DPLG/DNBA		côté jardin	Extension 1	Echelle : 1/100 ème  Rennes : 05-11-07
--	-------------------------------------	--	-------------	-------------	--




<p>SAINT JACQUES DE LA LANDE ZAC DE LA MORINAIS</p> <p>" Le Hameau du Parc "</p>	<p>J.P. CRUSSON ARCHITECTE DPLG/DNBA</p>		<p>côté jardin</p>	<p>Extension 1</p>	<p>Echelle : 1/100 ème </p> <p>Rennes : 05-11-07</p>
--	--	--	--------------------	--------------------	---



SAINT JACQUES DE LA LANDE ZAC DE LA MORINAIS " Le Hameau du Parc "	J.P CRUSSON ARCHITECTE DPLG/DNBA		côté jardin	Extension 2	Echelle : 1/100 ème  Rennes : 05-11-07
--	-------------------------------------	--	-------------	-------------	--



<p>SAINT JACQUES DE LA LANDE ZAC DE LA MORINAIS " Le Hameau du Parc "</p>	<p>J.P CRUSSON ARCHITECTE DPLG/DNBA</p>		<p>côté jardin</p>	<p>Extension 2</p>	<p>Echelle : 1/100 ème </p> <p>Rennes : 05-11-07</p>
---	---	--	--------------------	--------------------	---

Préconisations :

Le traitement des façades des extensions pourra être réalisé en enduit identique à l'existant ou en bardage bois.

Les percements devront être verticaux.



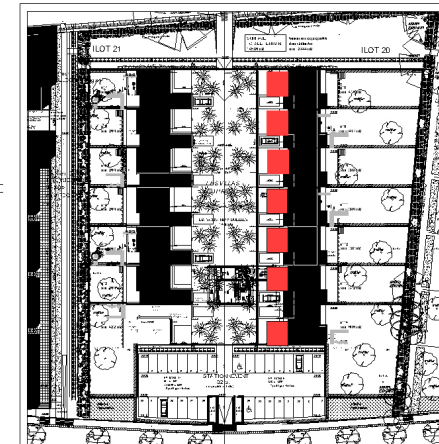
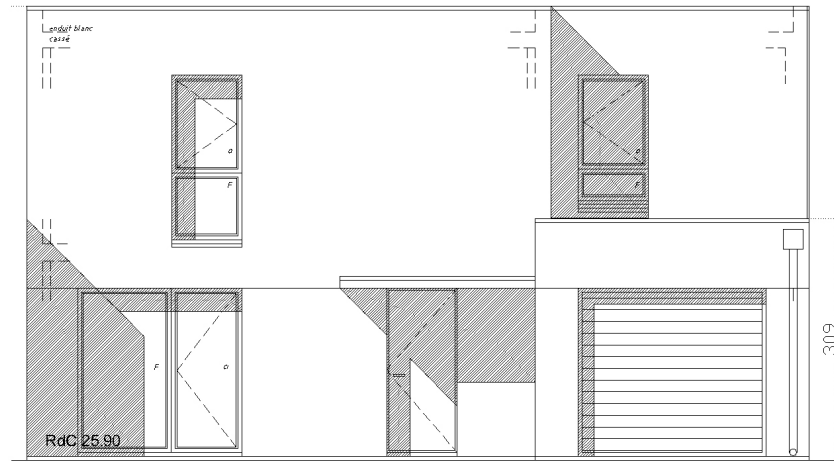
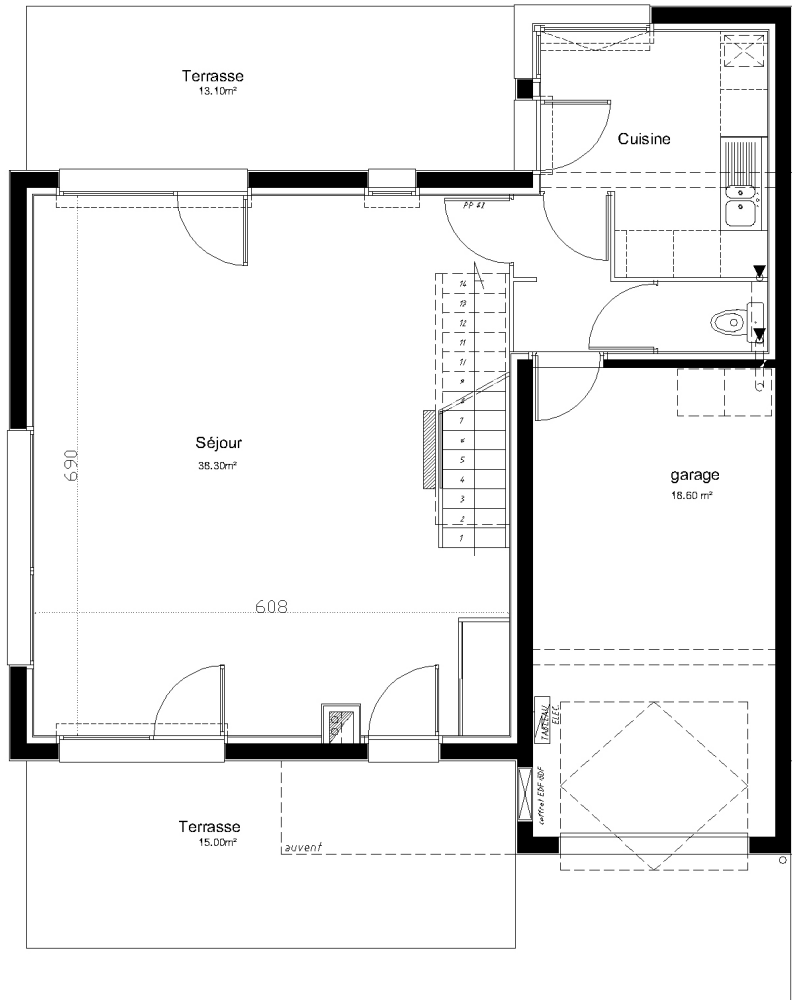
Annexe – D-2-3-1.281.04 h) Les Terrasses du Parc



<p>SAINT JACQUES DE LA LANDE ZAC DE LA MORINAIS</p> <p>" Les Terrasses du Parc "</p>	<p>J.P. CRUSSON ARCHITECTE DPLG/DNBA</p>	<p>Ilot Nord</p>	<p>côté voirie/jardin</p>	<p>PHOTOS</p>
--	--	------------------	-------------------------------	---------------

Echelle : X

Rennes : 05-11-07



SAINT JACQUES DE LA LANDE
ZAC DE LA MORINAIS

” Les Terrasses du Parc ”

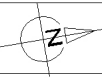
J.P. CRUSSON
ARCHITECTE DPLG/DNBA

Ilot Nord

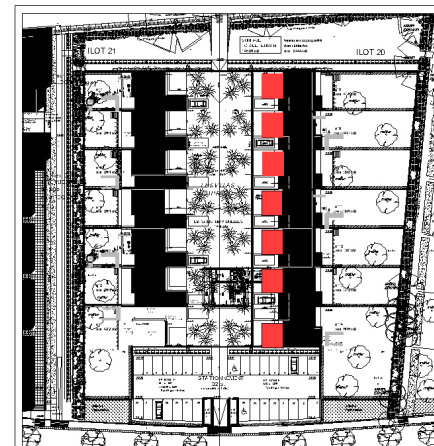
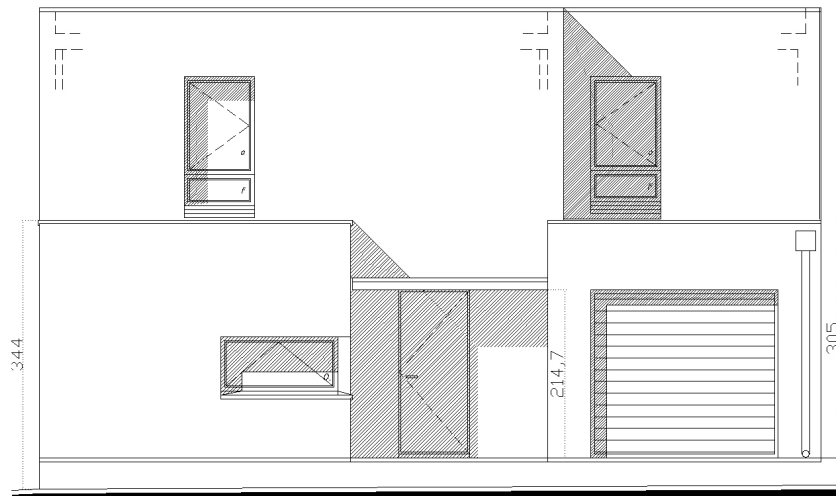
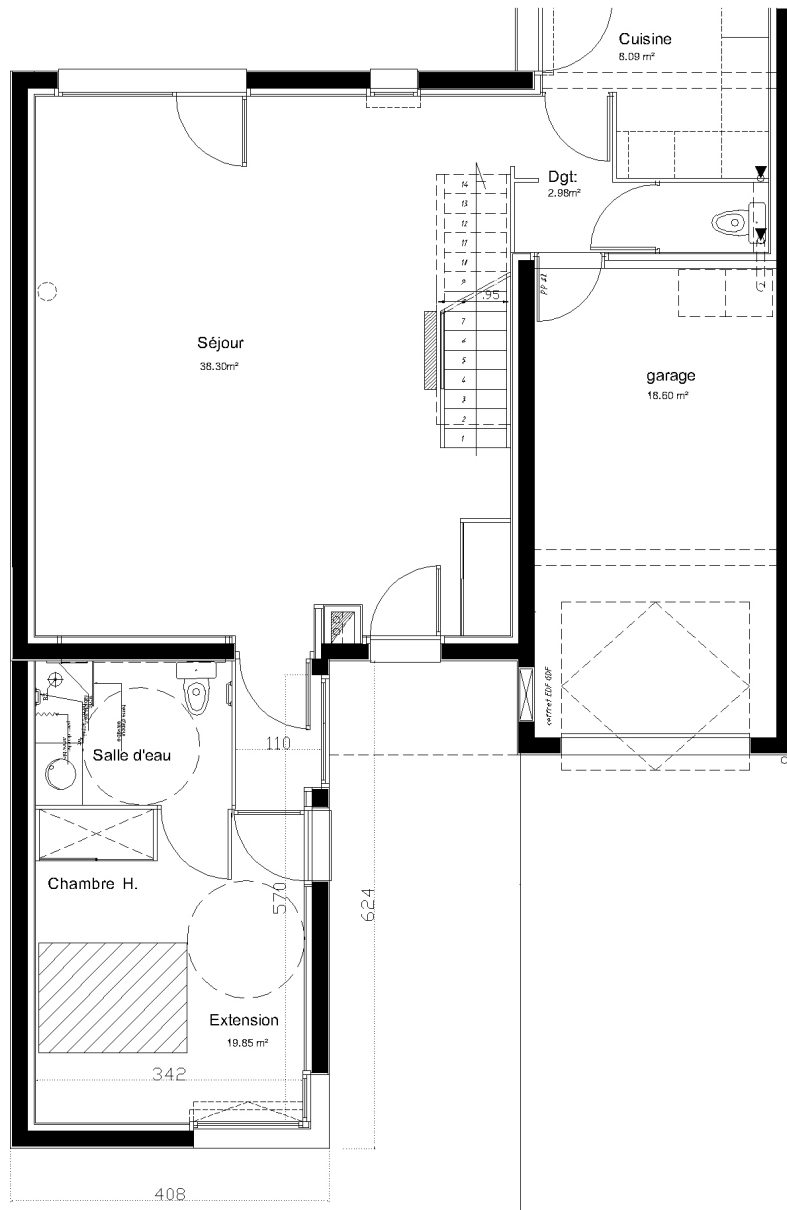
côté voirie

ETAT ACTUEL

Echelle : 1/100ème



Rennes : 05-11-07



SAINT JACQUES DE LA LANDE
ZAC DE LA MORINAIS

” Les Terrasses du Parc ”

J.P. CRUSSON
ARCHITECTE DPLG/DNBA

Ilot Nord

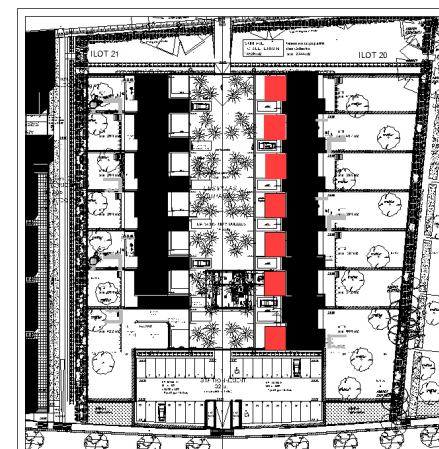
côté voirie

Extension 1

Echelle : 1/100ème



Rennes : 05-11-07



SAINT JACQUES DE LA LANDE
ZAC DE LA MORINAIS

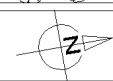
” Les Terrasses du Parc”

Ilot Nord

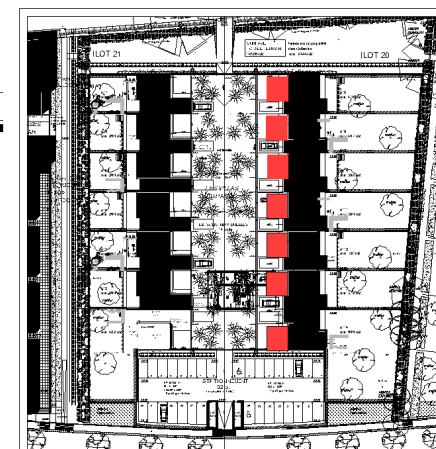
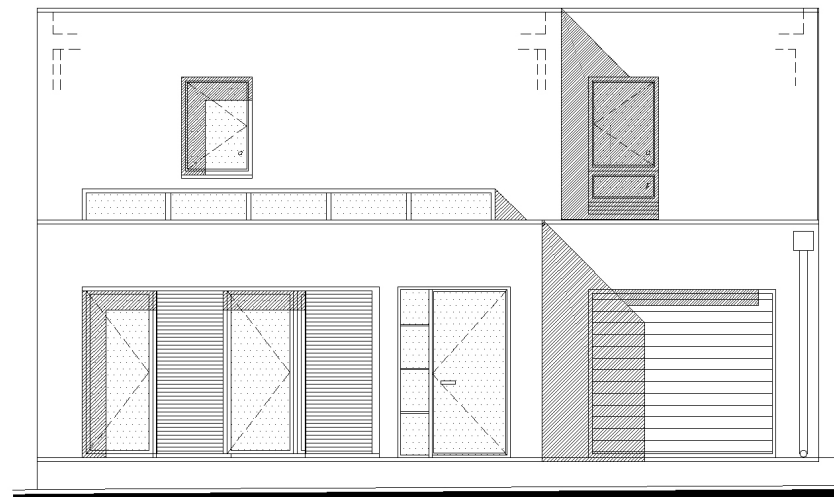
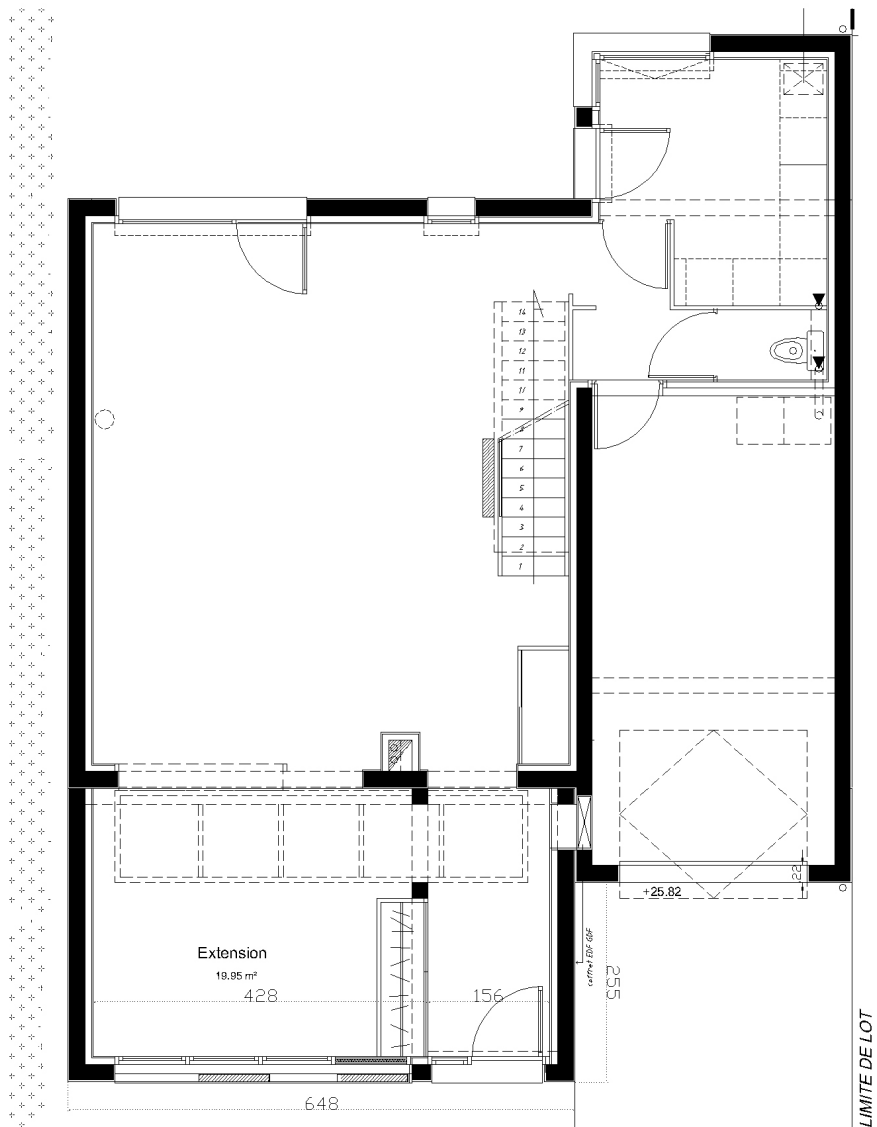
côté voirie

Extension 1

Echelle : X



Rennes : 05-11-07



SAINT JACQUES DE LA LANDE
ZAC DE LA MORINAIS
" Les Terrasses du Parc "

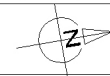
J.P CRUSSON
ARCHITECTE DPLG/DNBA

Ilot Nord

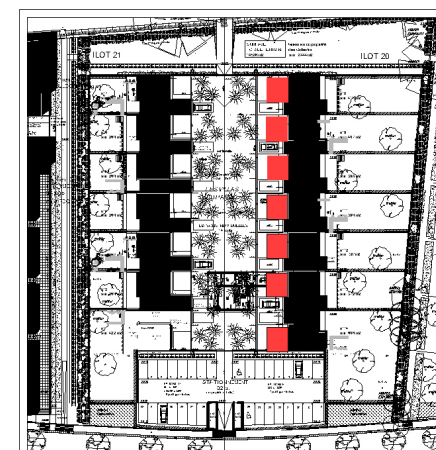
côté voirie

Extension 2

Echelle : 1/100ème



Rennes : 05-11-07



SAINT JACQUES DE LA LANDE
ZAC DE LA MORINAIS

” Les Terrasses du Parc ”

Ilot Nord

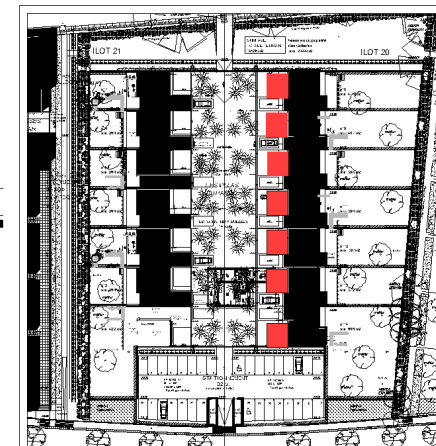
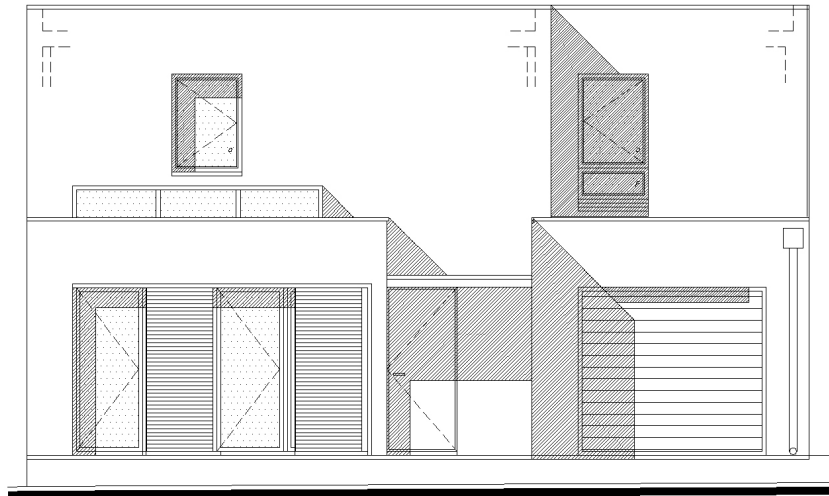
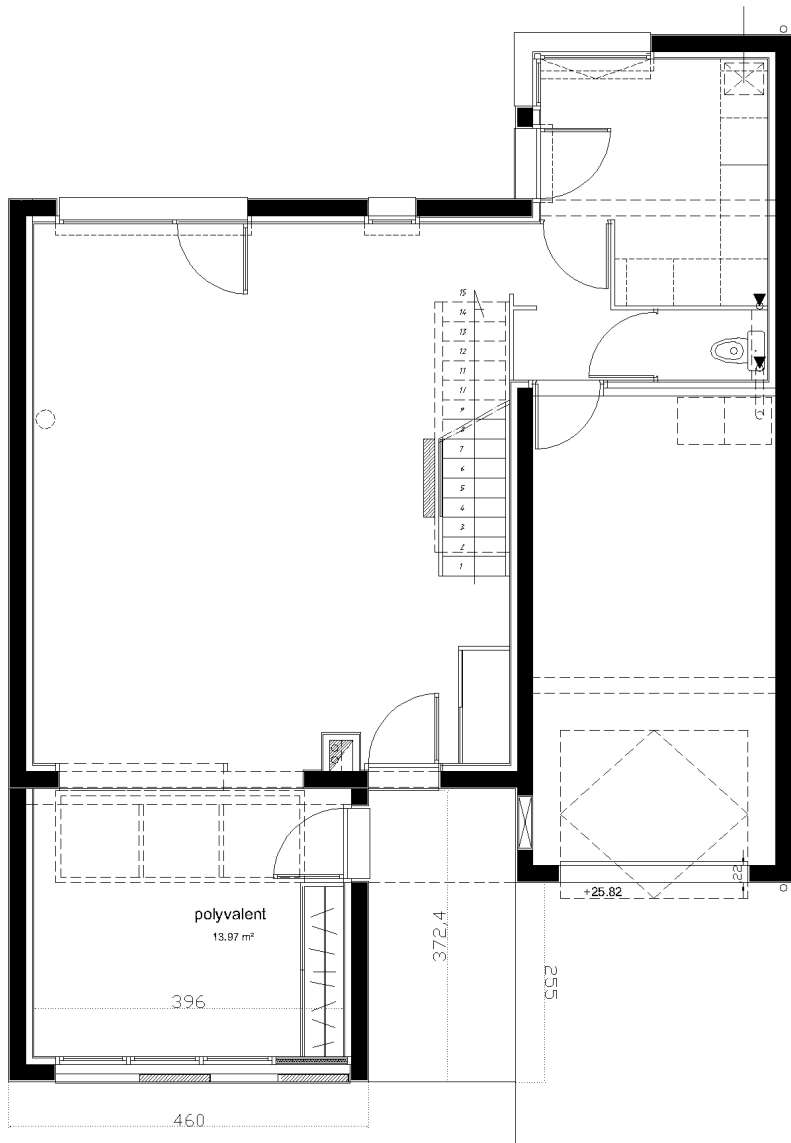
côté voirie

Extension 2

Echelle : X



Rennes : 05-11-07




SAINT JACQUES DE LA LANDE
ZAC DE LA MORINAIS
" Les Terrasses du Parc "

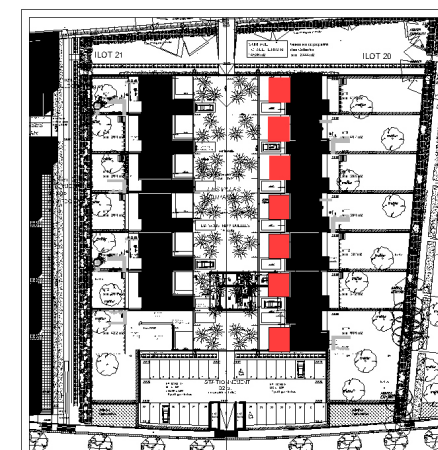
J.P CRUSSON
ARCHITECTE DPLG/DNBA

Ilot Nord

côté voirie

Extension 3

Echelle : 1/100ème 
Rennes : 05-11-07



SAINT JACQUES DE LA LANDE
ZAC DE LA MORINAIS

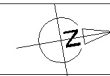
” Les Terrasses du Parc”

Ilot Nord

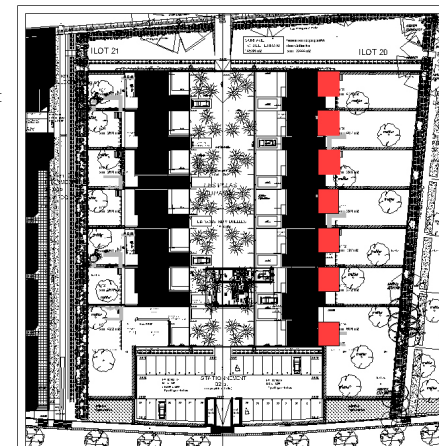
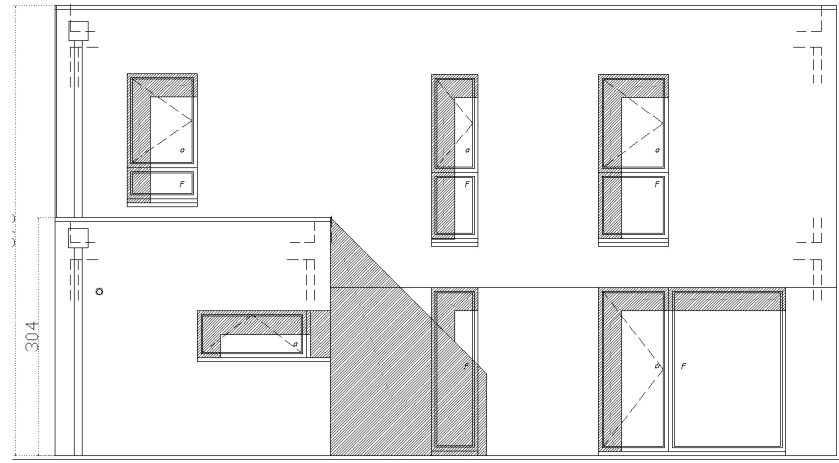
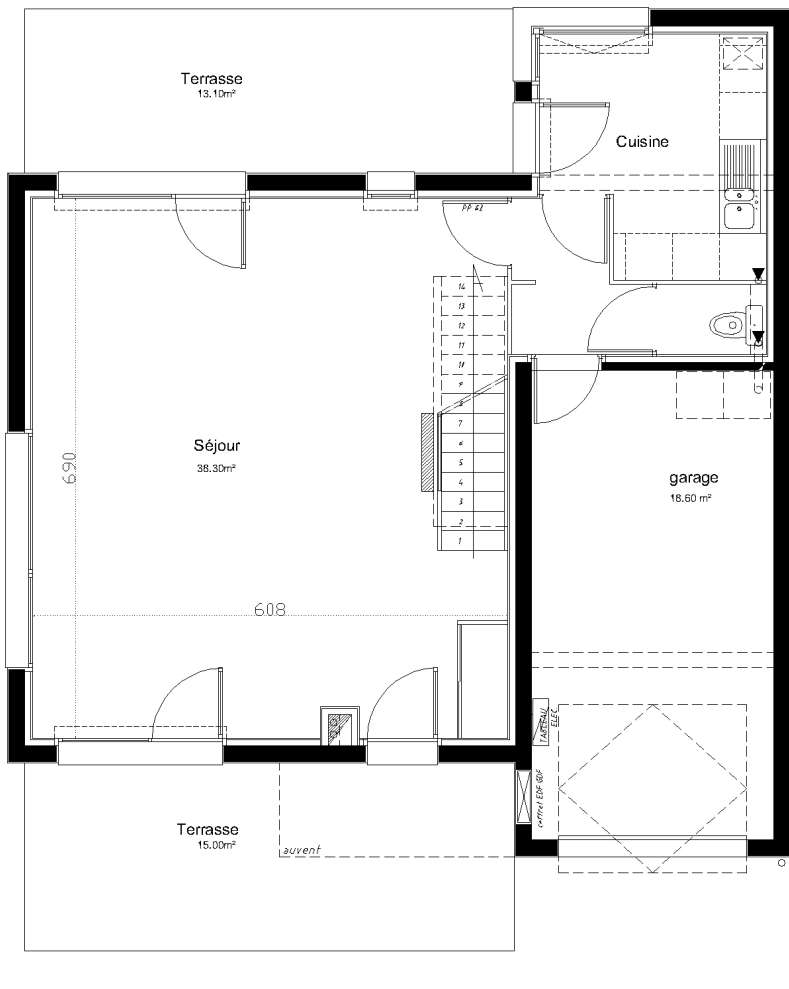
côté voirie

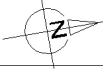
Extension 3

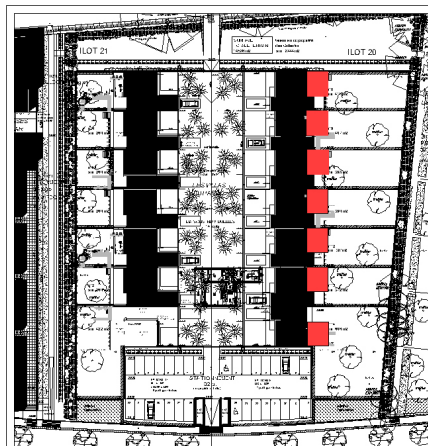
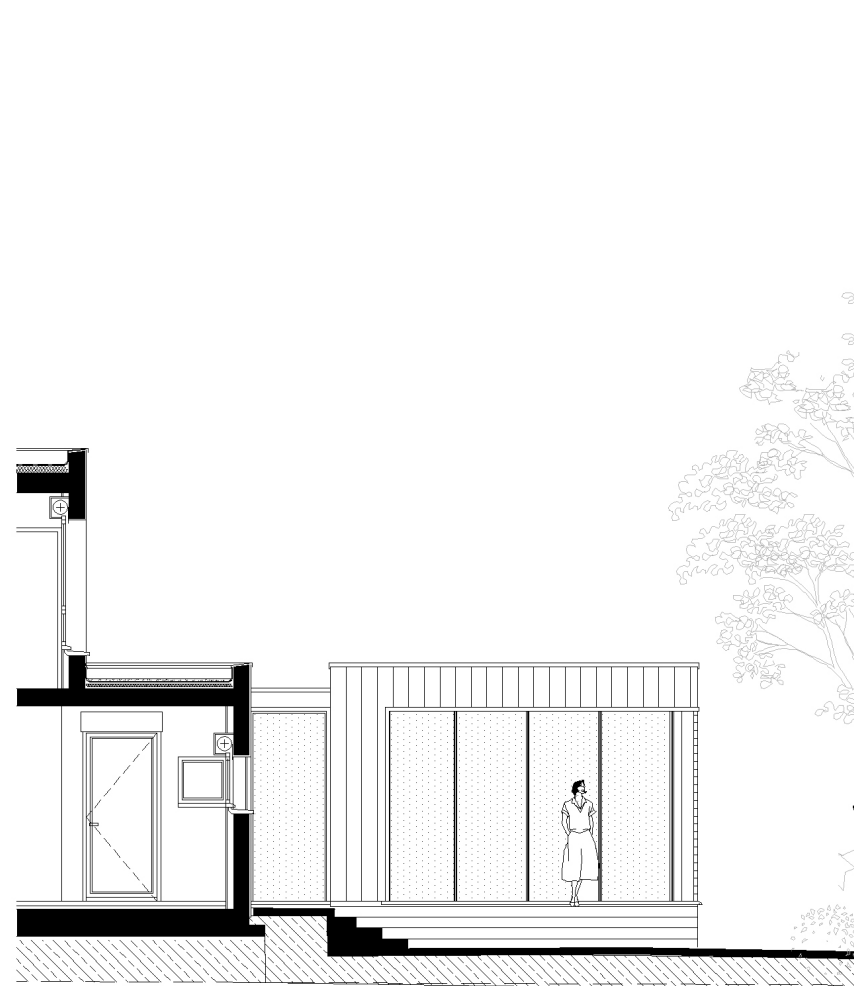
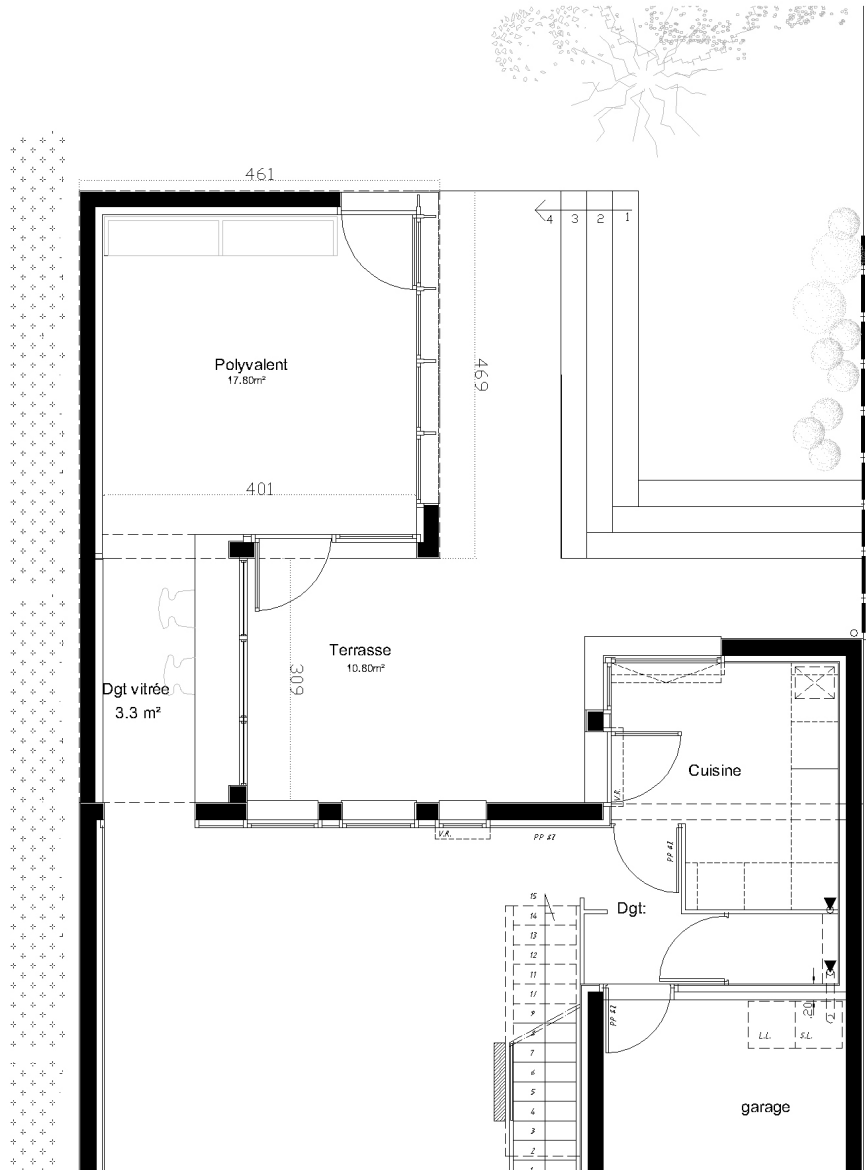
Echelle : X



Rennes : 05-11-07



SAINT JACQUES DE LA LANDE ZAC DE LA MORINAIS " Les Terrasses du Parc "	J.P. CRUSSON ARCHITECTE DPLG/DNBA	Ilot Nord	côté jardin	ETAT ACTUEL	Echelle : 1/100ème  Rennes : 05-11-07
--	--------------------------------------	-----------	-------------	-------------	---




SAINT JACQUES DE LA LANDE
ZAC DE LA MORINAIS
" Les Terrasses du Parc "

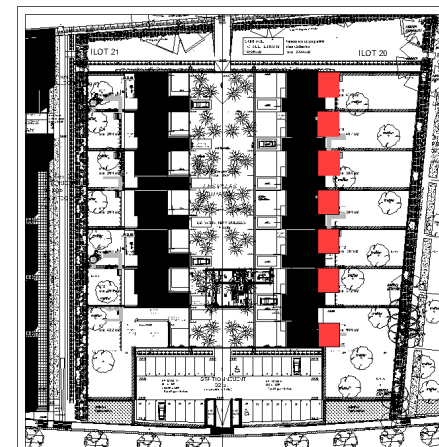
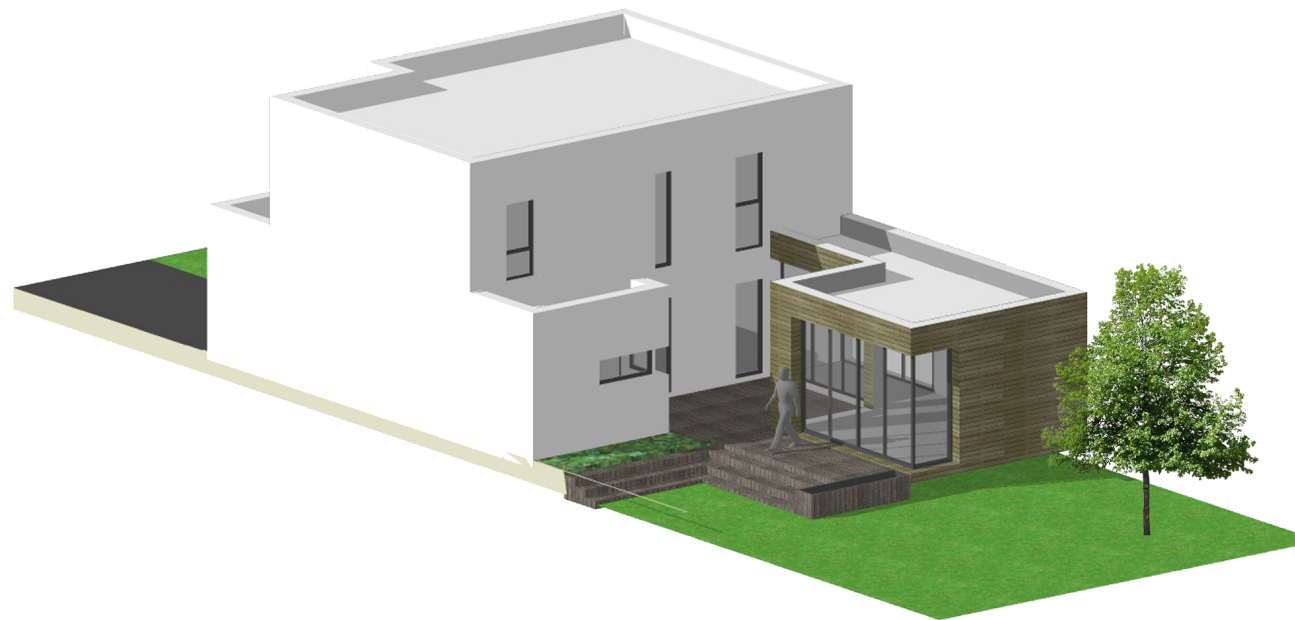
J.P CRUSSON
ARCHITECTE DPLG/DNBA

Ilot Nord

côté jardin

Extension 4

Echelle : 1/100ème 
Rennes : 05-11-07



SAINT JACQUES DE LA LANDE
ZAC DE LA MORINAIS
" Les Terrasses du Parc "

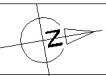
J.P CRUSSON
ARCHITECTE DPLG/DNBA

Ilot Nord

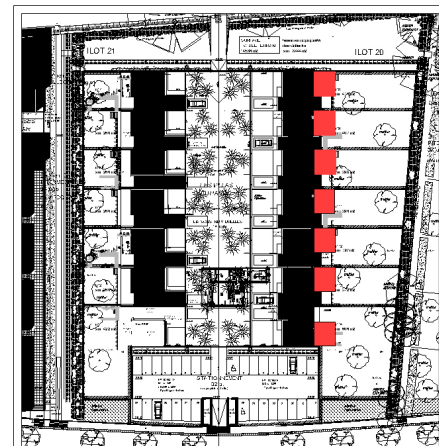
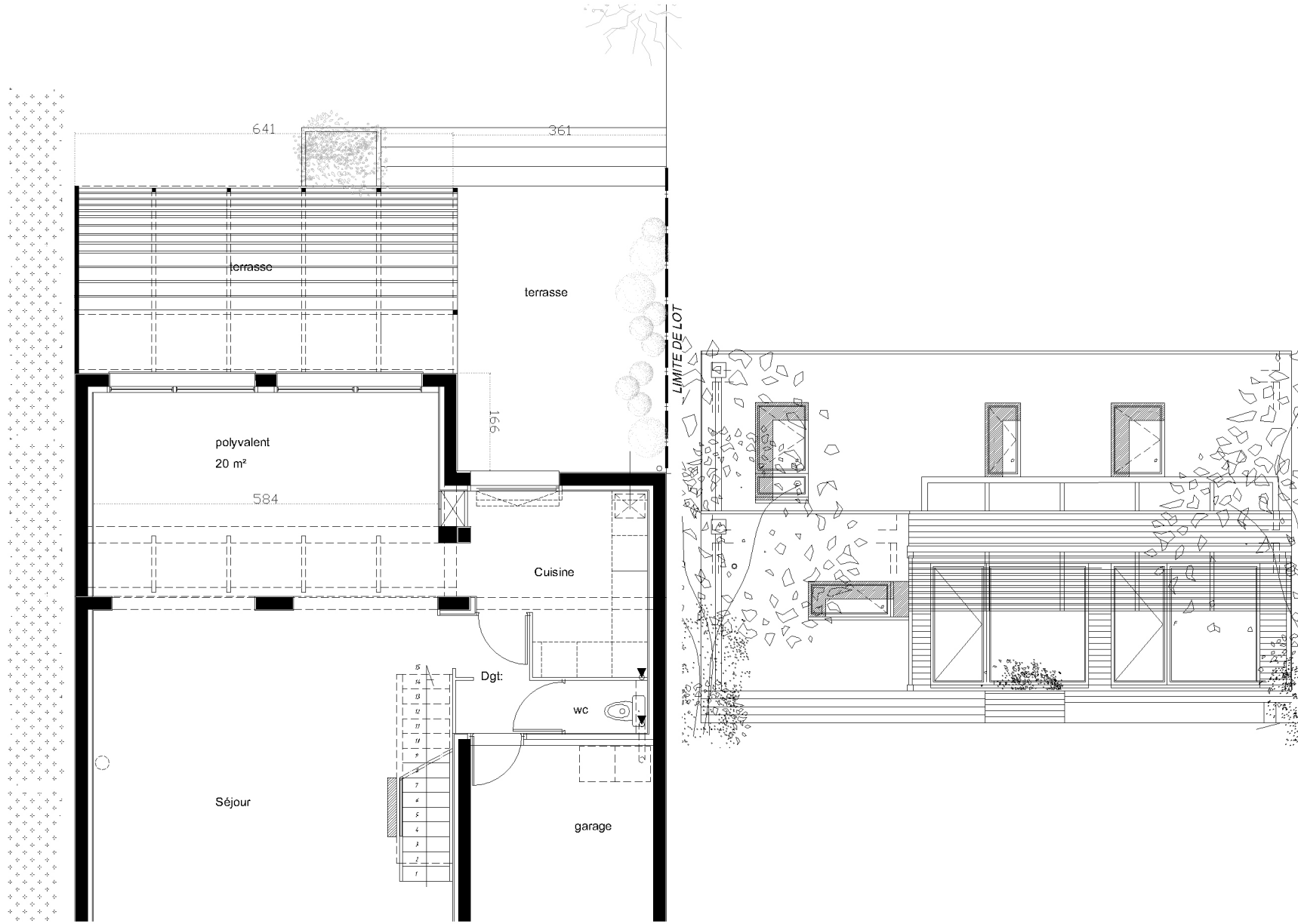
côté jardin

Extension 4

Echelle : X



Rennes : 05-11-07



SAINT JACQUES DE LA LANDE
ZAC DE LA MORINAIS
" Les Terrasses du Parc "

J.P. CRUSSON
ARCHITECTE DPLG/DNBA

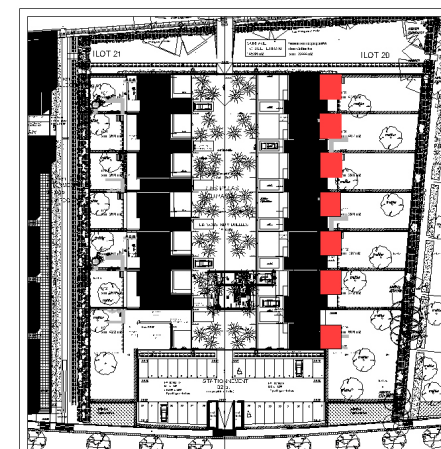
Ilot Nord

côté jardin

Extension 5

Echelle : 1/100ème

Rennes : 05-11-07



SAINT JACQUES DE LA LANDE
ZAC DE LA MORINAIS

" Les Terrasses du Parc "

J.P. CRUSSON
ARCHITECTE DPLG/DNBA

Ilot Nord

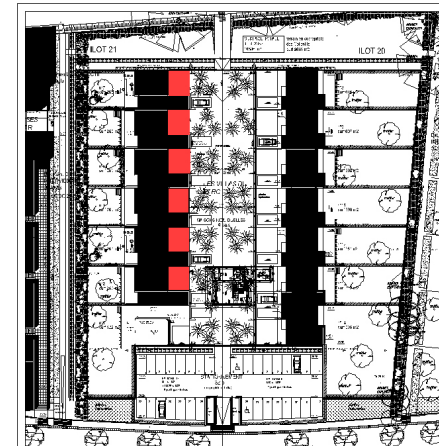
côté jardin

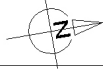
Extension 5

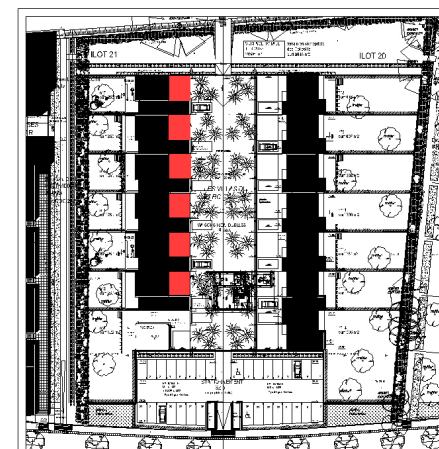
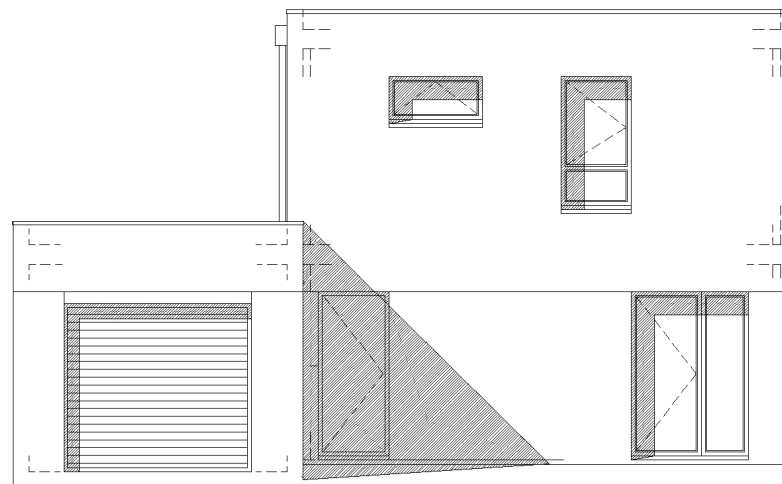
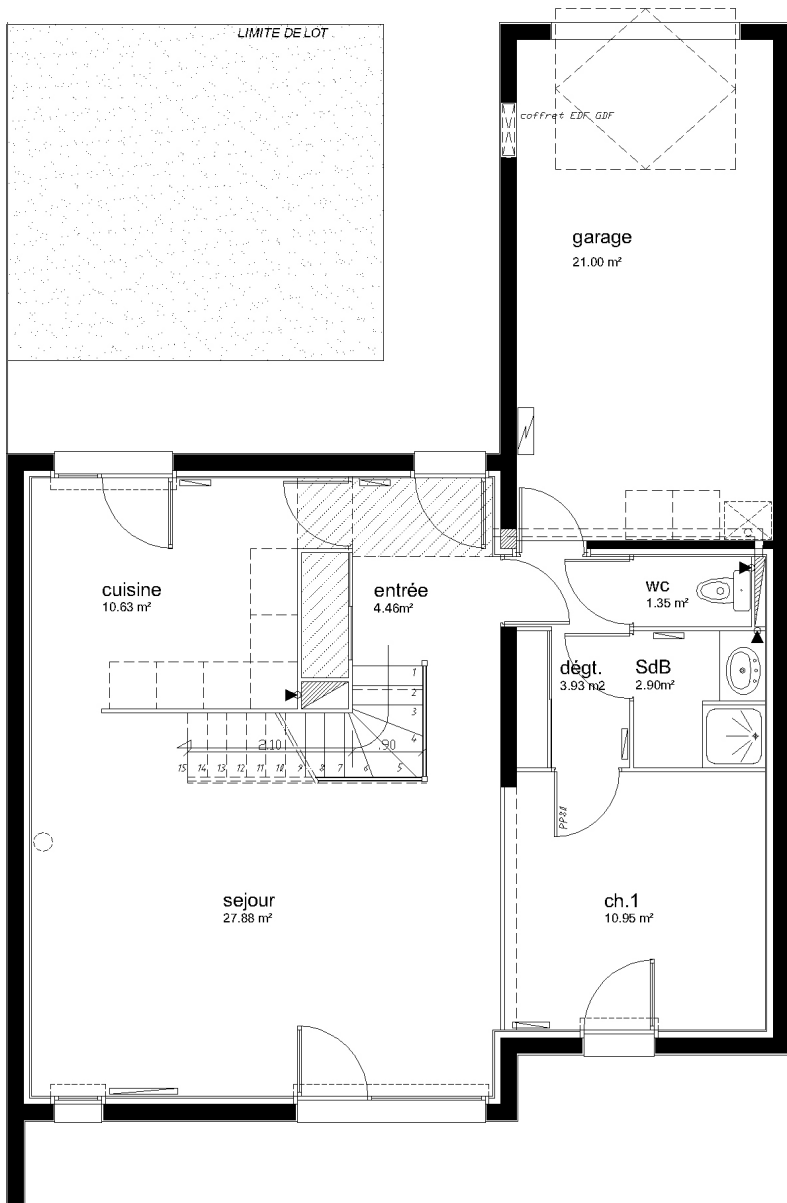
Echelle : X

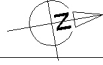


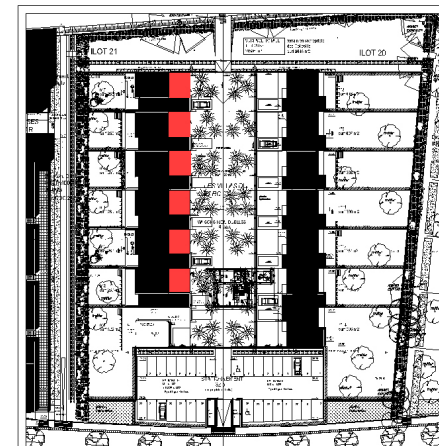
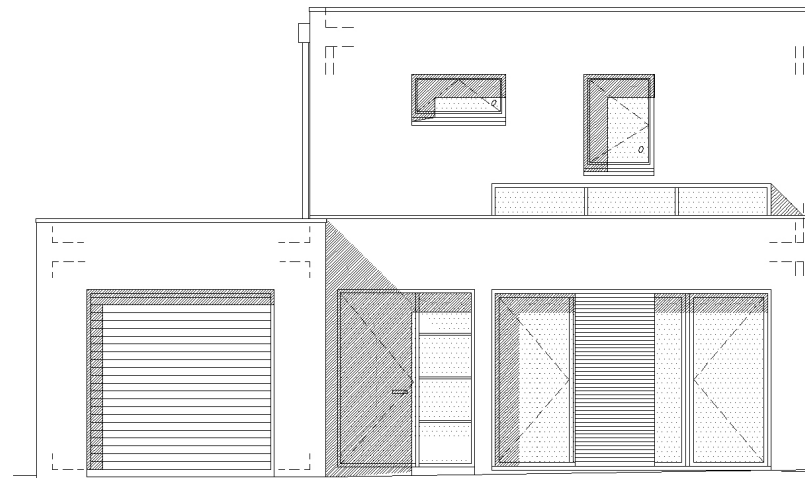
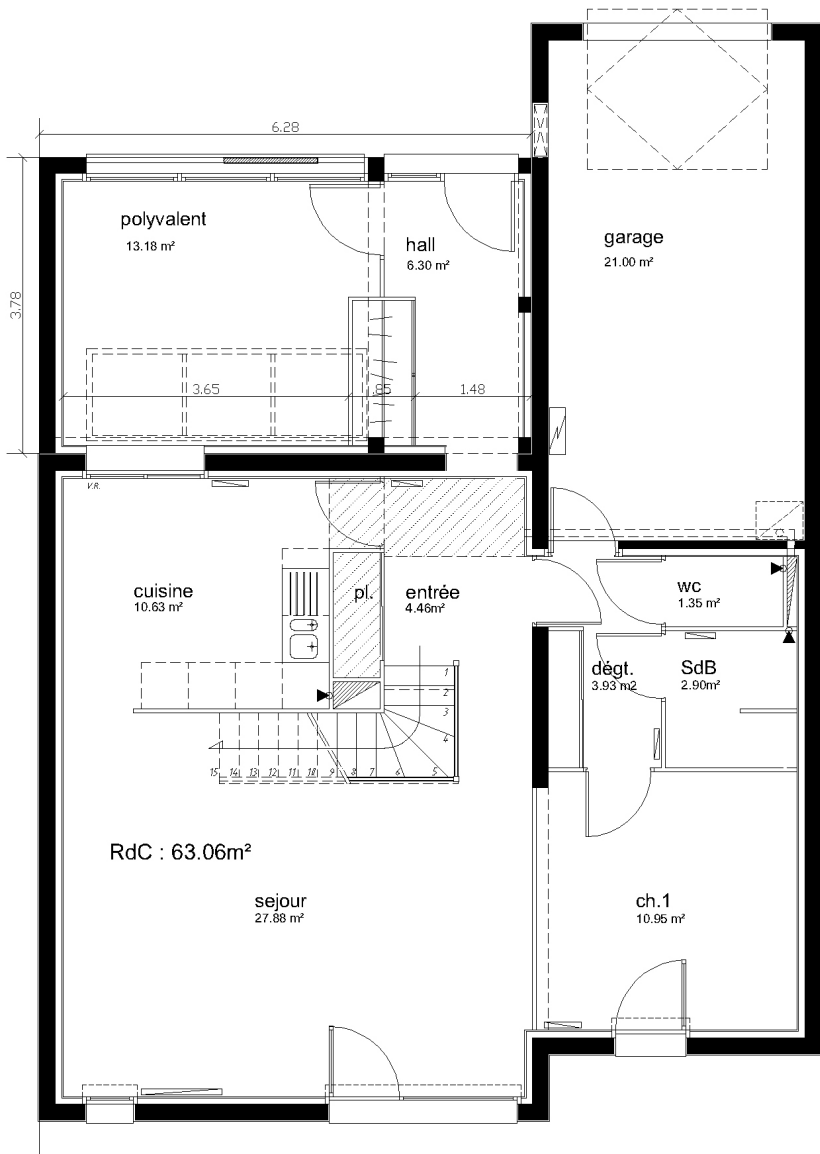
Rennes : 05-11-07




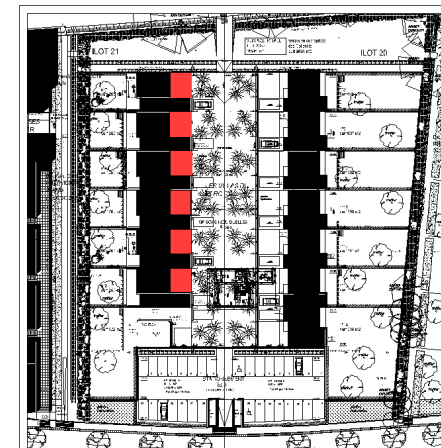
<p>SAINT JACQUES DE LA LANDE ZAC DE LA MORINAIS " Les Terrasses du Parc "</p>	<p>J.P CRUSSON ARCHITECTE DPLG/DNBA</p>	<p>Ilot Sud</p>	<p>côté voirie</p>	<p>PHOTOS</p>	<p>Echelle : X</p>  <p>Rennes : 05-11-07</p>
---	---	-----------------	--------------------	---------------	---



SAINT JACQUES DE LA LANDE ZAC DE LA MORINAIS " Les Terrasses du Parc "	J.P CRUSSON ARCHITECTE DPLG/DNBA	Ilot Sud	côté voirie	ETAT ACTUEL	Echelle : 1/100ème  Rennes : 05-11-07
--	-------------------------------------	----------	-------------	-------------	---



SAINT JACQUES DE LA LANDE ZAC DE LA MORINAIS " Les Terrasses du Parc "	J.P CRUSSON ARCHITECTE DPLG/DNBA	Ilot Sud	côté voirie	Extension 1	Echelle : 1/100ème  Rennes : 05-11-07
--	-------------------------------------	----------	-------------	-------------	---



SAINT JACQUES DE LA LANDE
ZAC DE LA MORINAIS
" Les Terrasses du Parc "

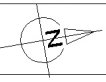
J.P CRUSSON
ARCHITECTE DPLG/DNBA

Ilot Sud

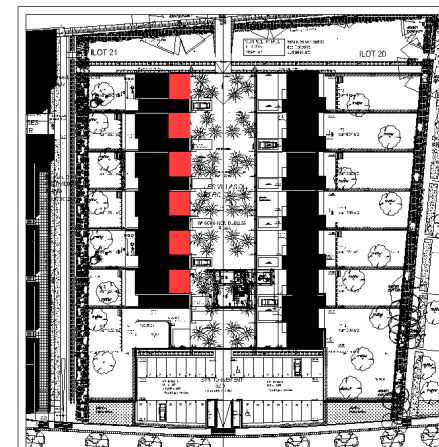
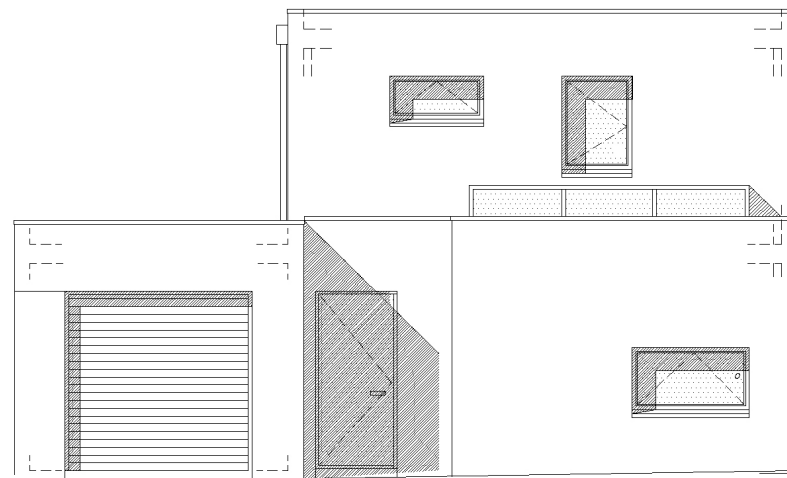
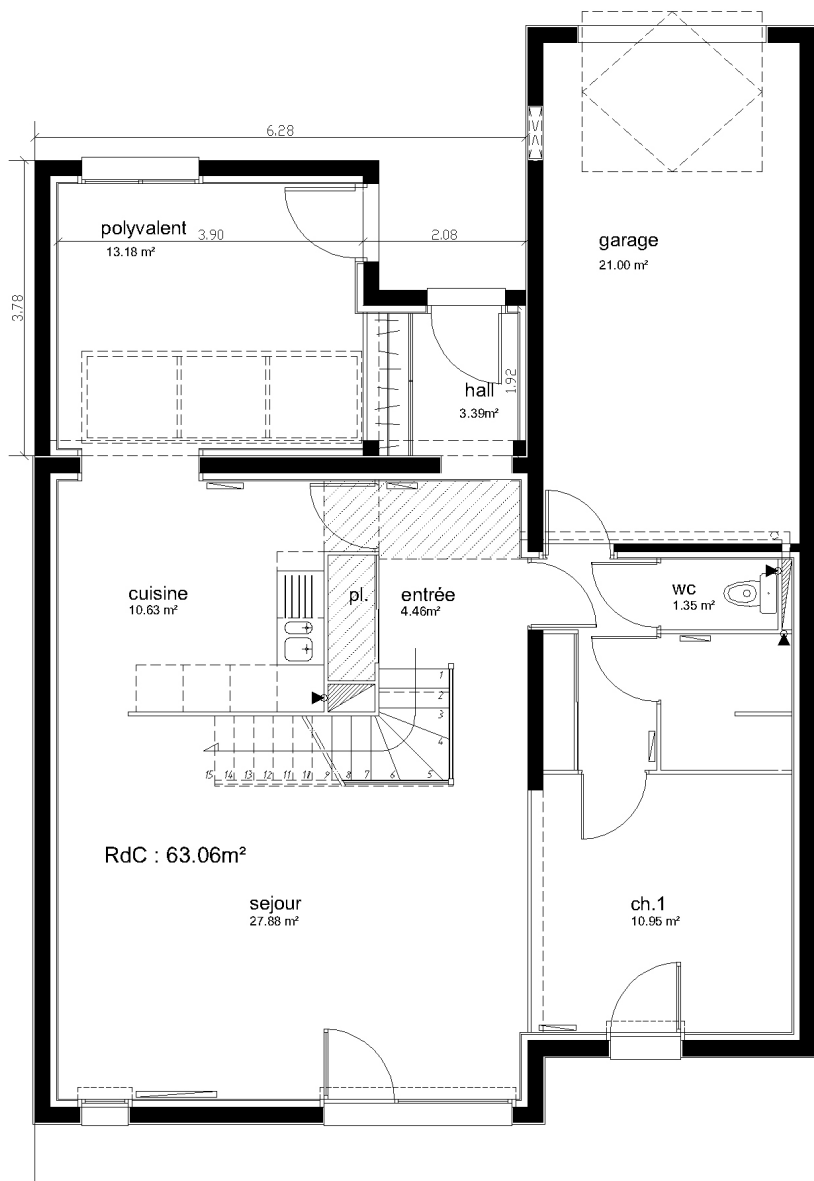
côté voirie

Extension 1

Echelle : X



Rennes : 05-11-07



SAINTE JACQUES DE LA LANDE
ZAC DE LA MORINAIS
" Les Terrasses du Parc "

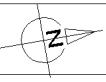
J.P CRUSSON
ARCHITECTE DPLG/DNBA

Ilot Sud

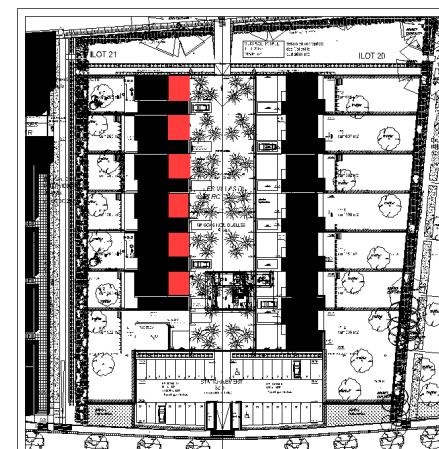
côté voirie

Extension 2

Echelle : 1/100ème



Rennes : 05-11-07



SAINT JACQUES DE LA LANDE
ZAC DE LA MORINAIS
" Les Terrasses du Parc "

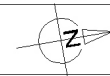
J.P. CRUSSON
ARCHITECTE DPLG/DNBA

Ilot Sud

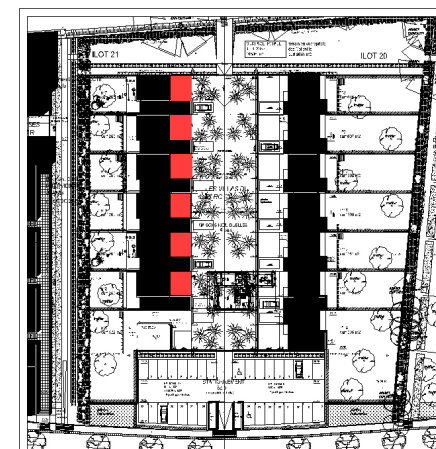
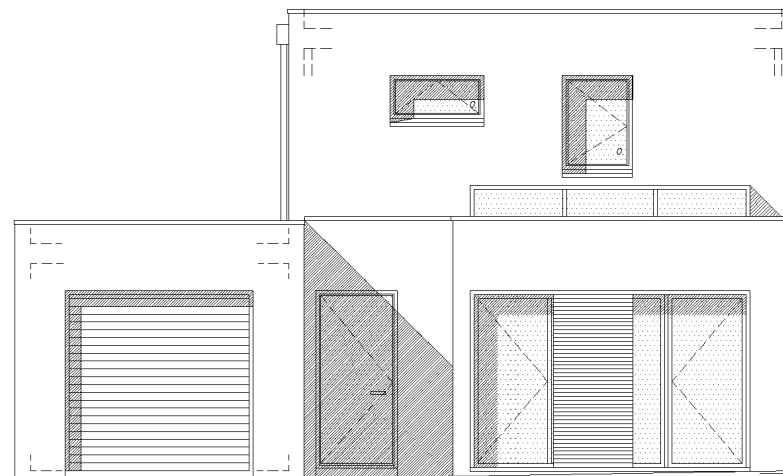
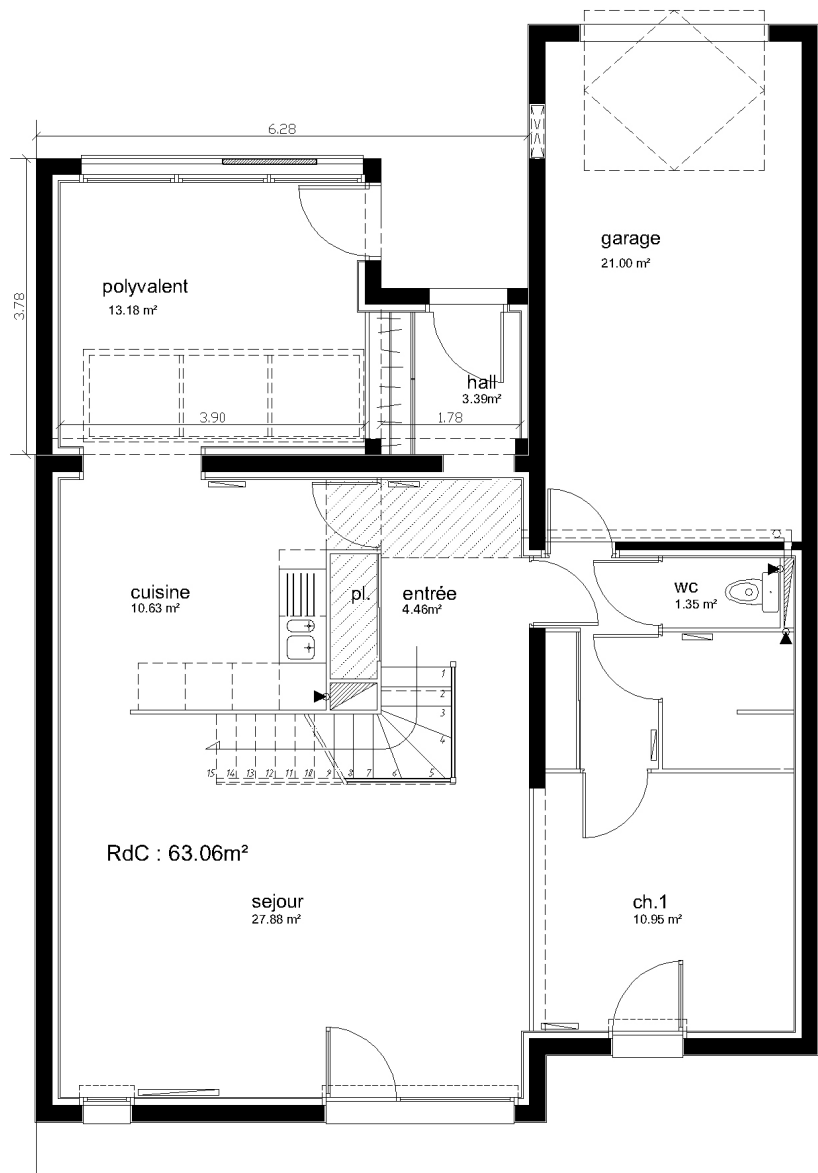
côté voirie

Extension 2

Echelle : X



Rennes : 05-11-07



SAINT JACQUES DE LA LANDE
ZAC DE LA MORINAIS

” Les Terrasses du Parc ”

J.P CRUSSON
ARCHITECTE DPLG/DNBA

Ilot Sud

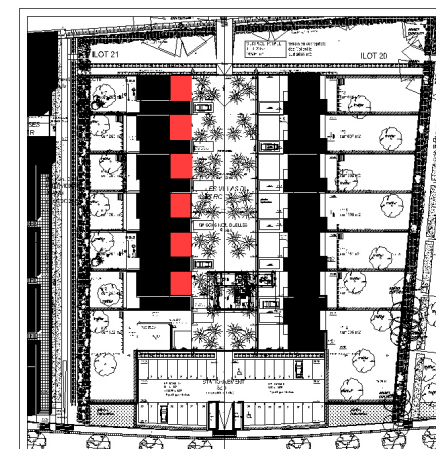
côté voirie

Extension 3

Echelle : 1/100ème



Rennes : 05-11-07



SAINT JACQUES DE LA LANDE
ZAC DE LA MORINAIS
" Les Terrasses du Parc "

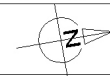
J.P CRUSSON
ARCHITECTE DPLG/DNBA

Ilot Sud

côté voirie

Extension 3

Echelle : X



Rennes : 05-11-07



Annexe – D-2-3-1.281.04 i) Les Citadines – Maisons M

NOTICE ARCHITECTURALE

Afin de répondre aux souhaits des habitants d'agrandir leur maison, la ville de Saint-Jacques-de-la-Lande nous a confié une mission d'étude visant à étudier les possibilités d'extensions des deux programmes de maisons individuelles adressées rue d'Hoëdic.

Cette intervention concerne les 8 maisons « isolées » (M) de type 4 et 5 pièces, situées au Nord de la rue d'Hoëdic,

Nous intervenons dans le souci de respecter chacun des riverains dans le cadre général du plan masse que nous avons originellement retenu en accord avec l'urbaniste général du site

Il est ainsi tout naturel pour nous de rappeler en premier lieu notre préoccupation initiale d'une organisation du site croisant la densité relative des rives de la rue d'Hoëdic avec des « respirations » transversales ouvrant des vues sur les deux rives de l'îlot.

D'une manière générale, il conviendra de conserver les principes originels de structuration du plan masse initial :

1/ une densité aérée et non pas saturée.

2/ une cohérence architecturale de cet intérieur d'îlot basée sur le dialogue de deux rives de la rue d'Hoëdic : maisons longitudinales en rive nord , maisons jumelées au sud.

Les maisons « isolées » (M)

Rappel du principe des maisons « M » :

Elles sont implantées le long de leur limite Est et en bordure de la rue Hoëdic.

Elles disposent de trois orientations (sud, ouest et nord) et d'un grand jardin.

Elles sont constituées de deux volumes principaux ; le premier de 2 niveaux (R+1), le second plus bas et en retrait (garage ou garage +chambre) accompagne le prolongement de la clôture et privilégie l'ensoleillement de la parcelle voisine.

Ce que nous proposons en termes d'évolution potentielle de la volumétrie

Le choix d'une implantation en limite, d'une part pour respecter les transparences depuis la rue Hoëdic en profondeur à travers les jardins vers les bâtiments en périphérie et d'autre part pour ouvrir les jardins de ces maisons vers le sud.

Afin de préserver ces qualités, il est autant indispensable :

- de maintenir les transparences existantes
- de cadrer la hauteur en limite de propriété,
- de préciser l'emprise au sol potentielle maximale de ces futures extensions.

1 - Implantation, emprise et volumétrie des extensions.

- Les extensions ne sont possibles qu'en rez-de-chaussée et uniquement en continuité des volumes bas préexistants.
- Les extensions devront s'adosser obligatoirement sur la limite « Est » du terrain
- L'emprise au sol des extensions devra être comprise dans un rectangle de 9 mètres par 4,40 mètres pour les typologies préexistantes de 5 pièces (4 premières maisons) et dans un rectangle de 10,50 mètres par 4,70 mètres pour les typologies préexistantes de 4 pièces ; où la longueur est adossée à la limite.
- La hauteur des extensions est limitée à 3,00 m comptés à partir du niveau du RDC existant
- Dans le cas de patio sur limite de propriété ou de discontinuité du bâti, un mur séparatif en maçonnerie d'une hauteur minimum de 2 m et maximum de 3,50 doit être dressé.

2 - Matériaux et couleurs.

2.1 Façades

Revêtements possibles des façades : enduit blanc, béton brut ou lasuré, bardage bois ton naturel ou aspect équivalent.

Toutefois, pour les façades en limite de propriété enduit blanc obligatoire

2.2 Menuiseries extérieures

Les menuiseries sont en bois (couleur naturelle foncée)

Les vitrages ne seront pas teintés ou miroirs, ils pourront cependant être légèrement réfléchissants afin de correspondre aux exigences de la réglementation en vigueur.

2.3 Toitures

Les toitures sont horizontales et inaccessibles (sauf pour l'entretien).

Traitements possibles des terrasses : terrasses végétalisées, protection par gravillons, protection par revêtement bois ou dalles sur plots béton préfabriqué.

Les lanterneaux sont autorisés.

Les verrières en toiture sont autorisées à condition d'avoir une pente inférieure à 5%.

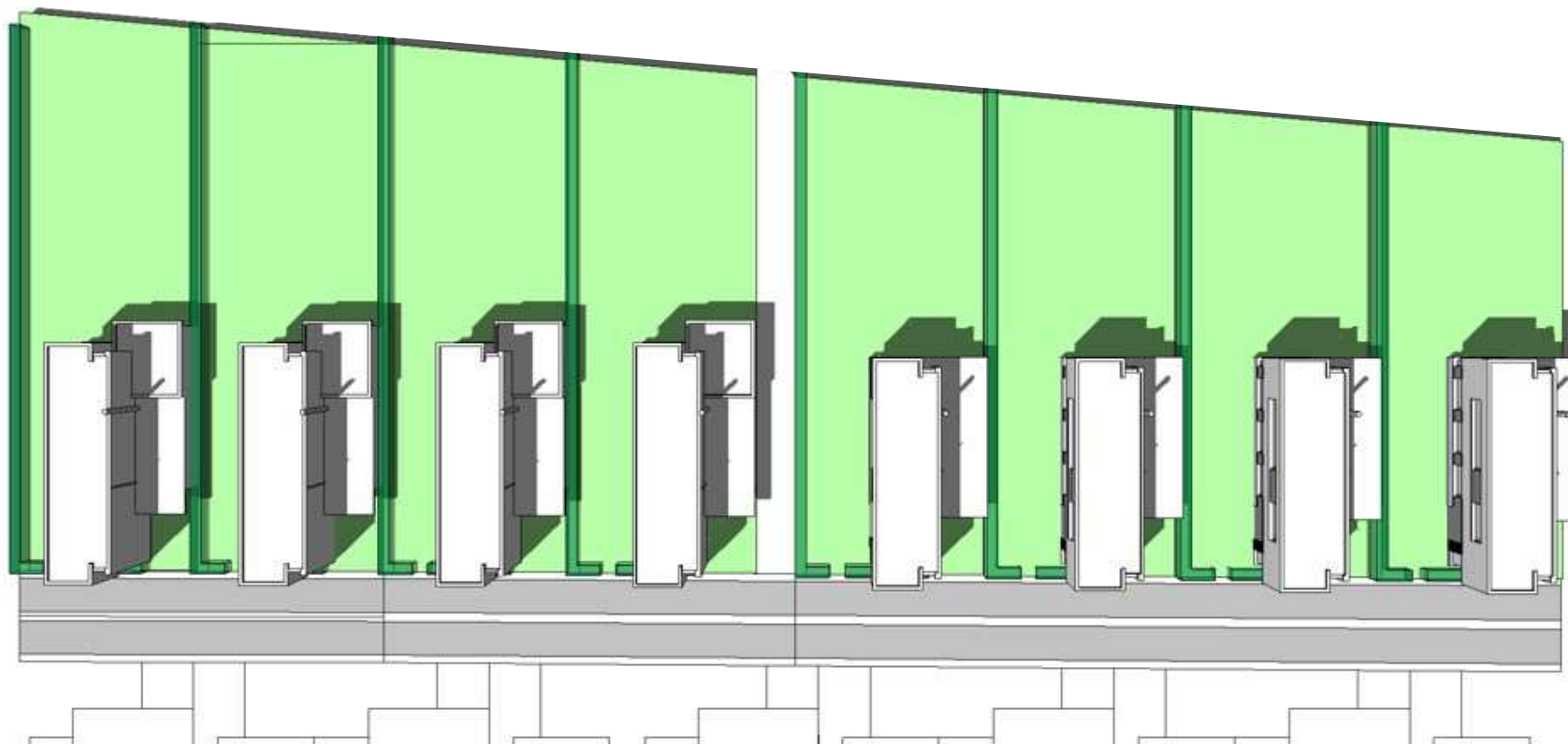
Maisons M1 à M8 - plan masse de l'îlot



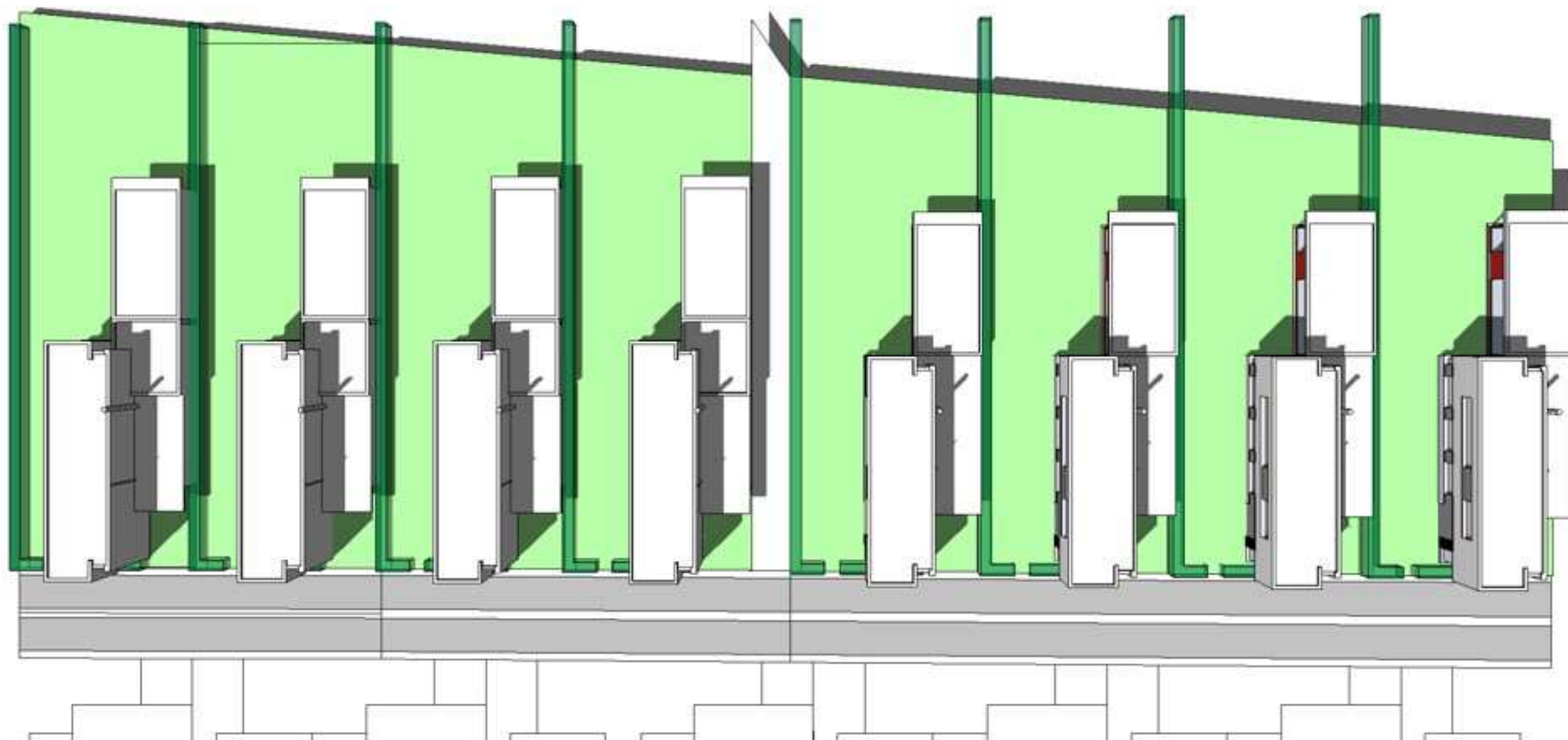
Maisons M1 à M8 - emprises constructibles à rez-de-ch. en prolongement des garages



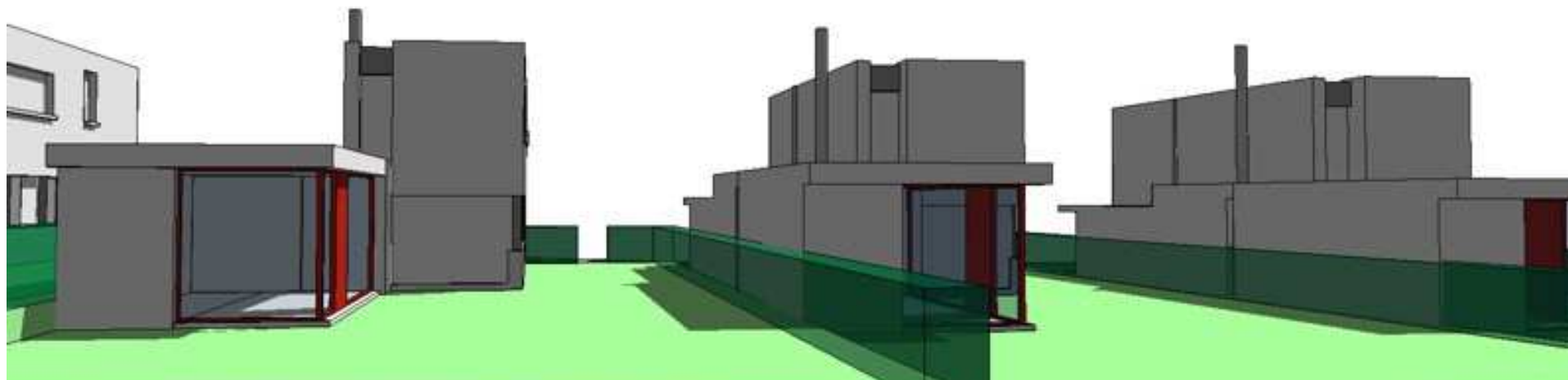
Maisons M1 à M8 - volumétrie actuelle



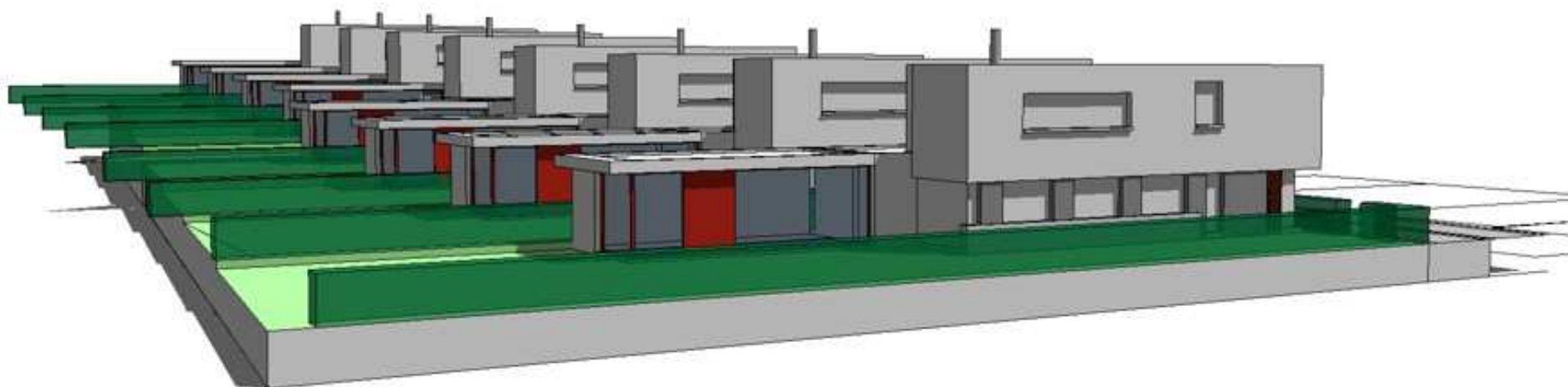
Maisons M1 à M8 - volumétrie avec extensions



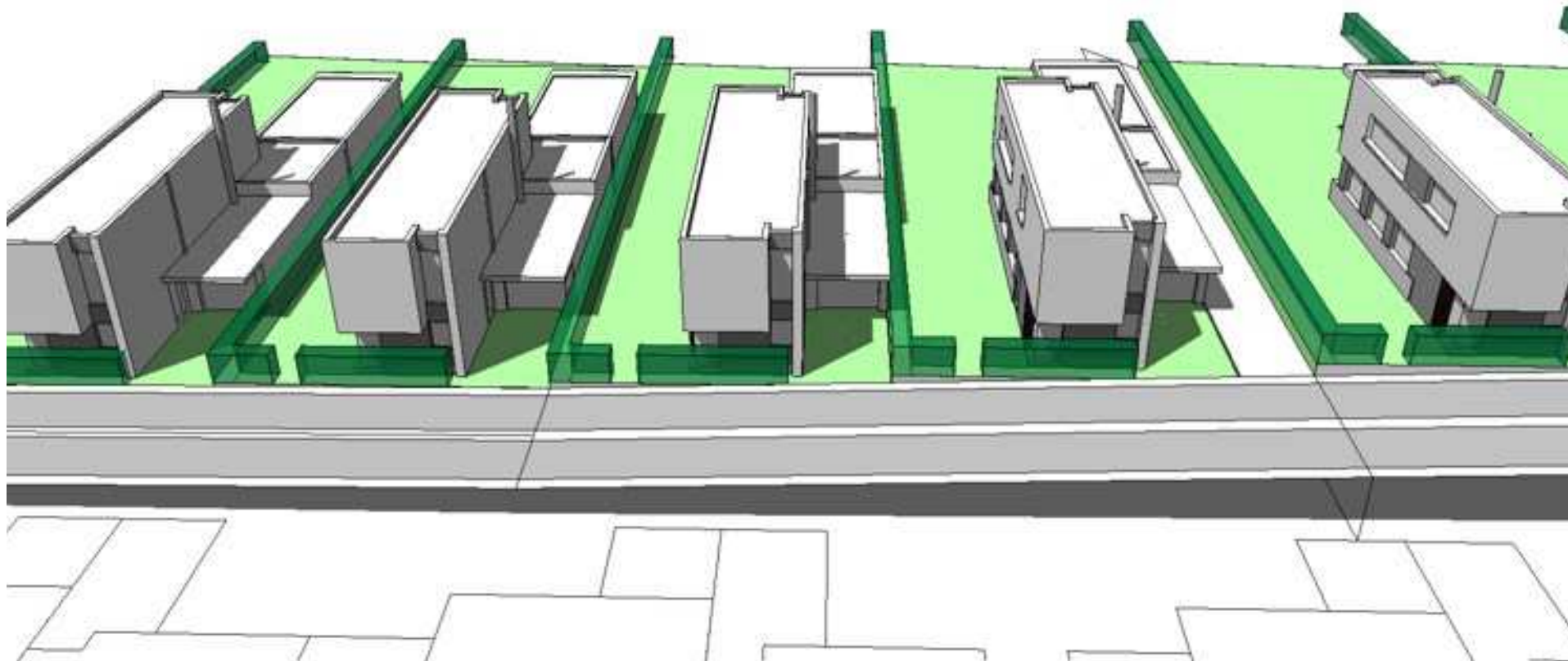
Maisons M1 à M8 - vue nord coté jardin avec extensions



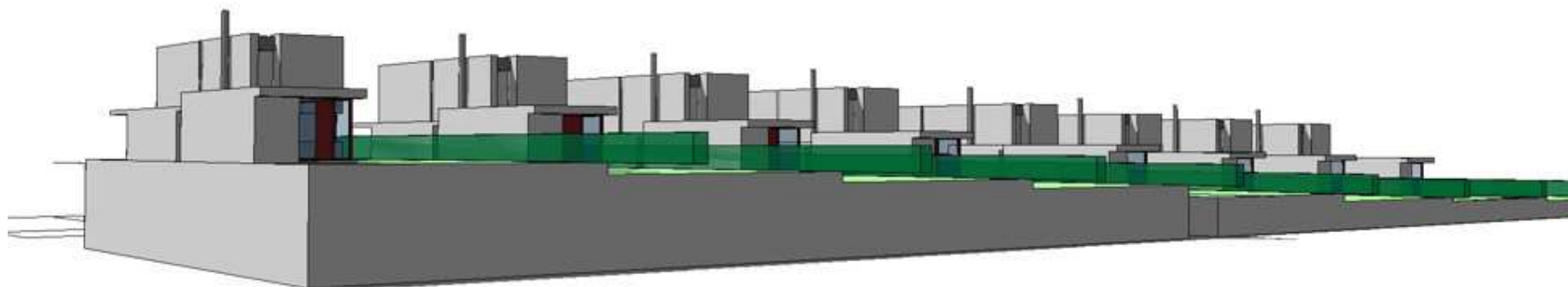
Maisons M1 à M8 - vue ouest coté jardin avec extensions



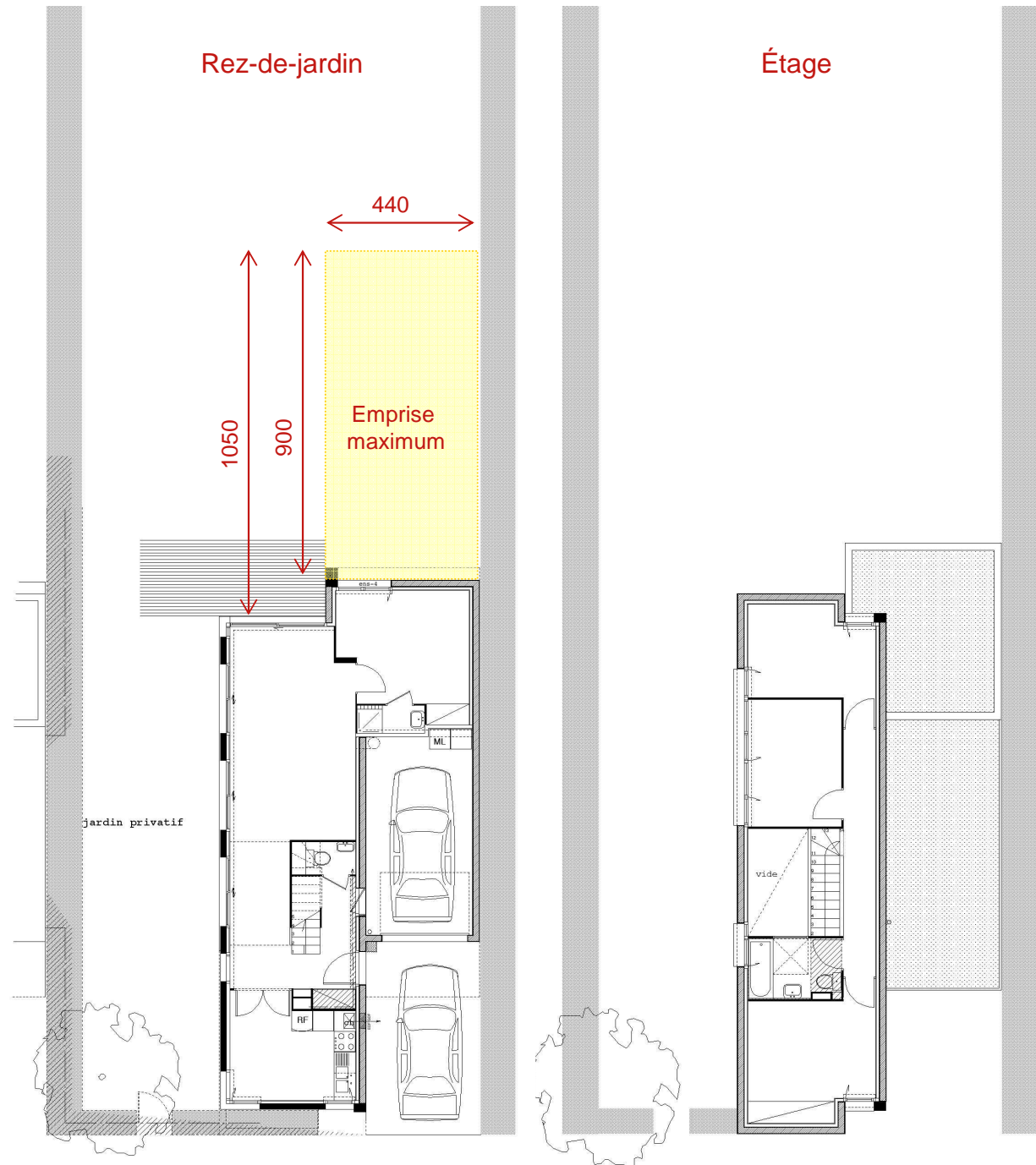
Maisons M1 à M8 - vue sud avec extensions



Maisons M1 à M8 - vue nord-est coté jardin avec extensions



Maisons M1 à M4
5 pièces
État actuel



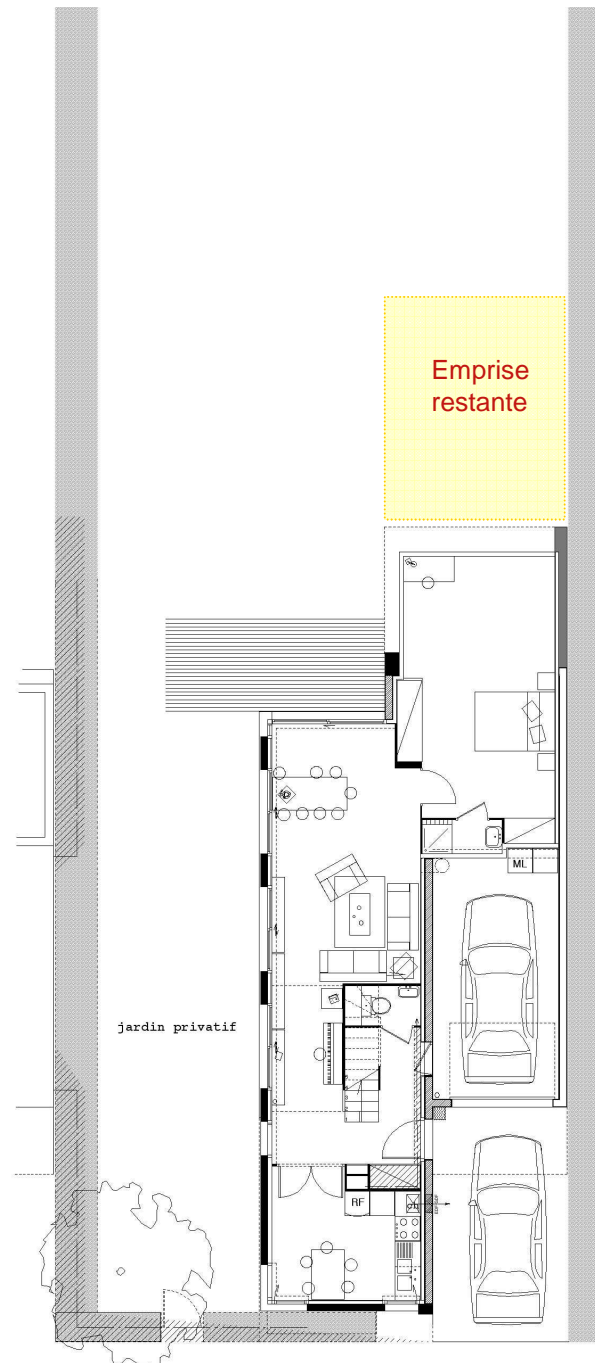
Maisons M1 à M4

5 pièces

Extension type1:

Agrandissement de la chambre

Shab: +10 m2



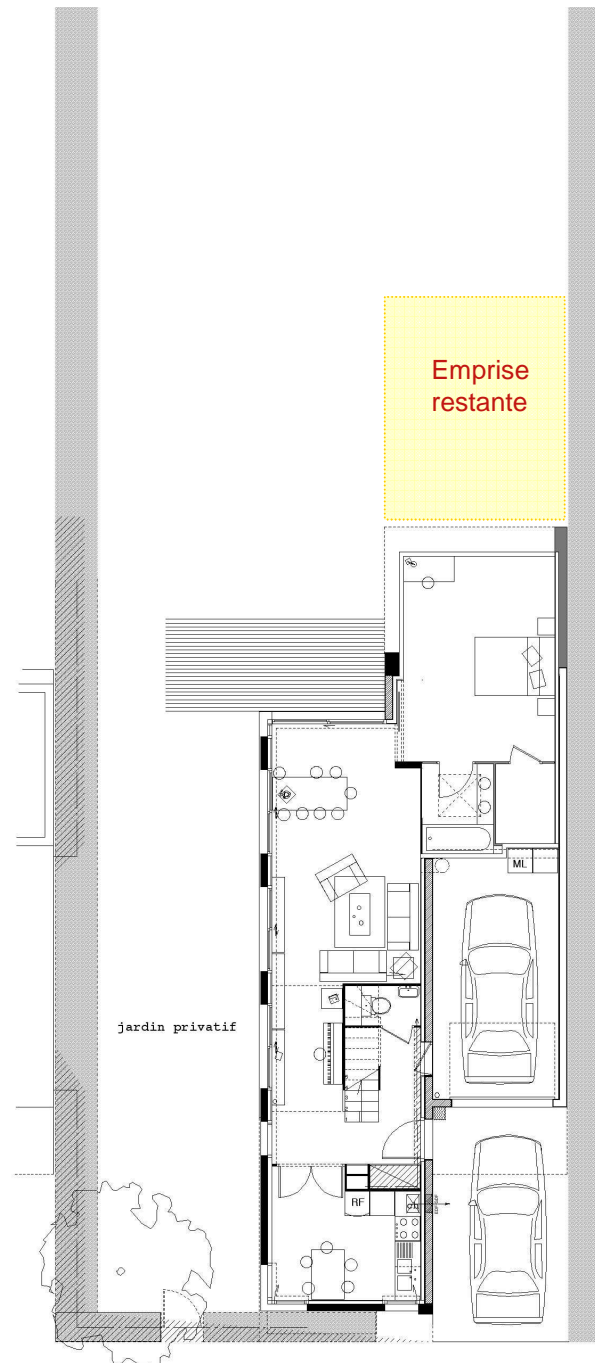
Maisons M1 à M4

5 pièces

Extension type1var:

Agrandissement de la chambre

Shab: +10 m2



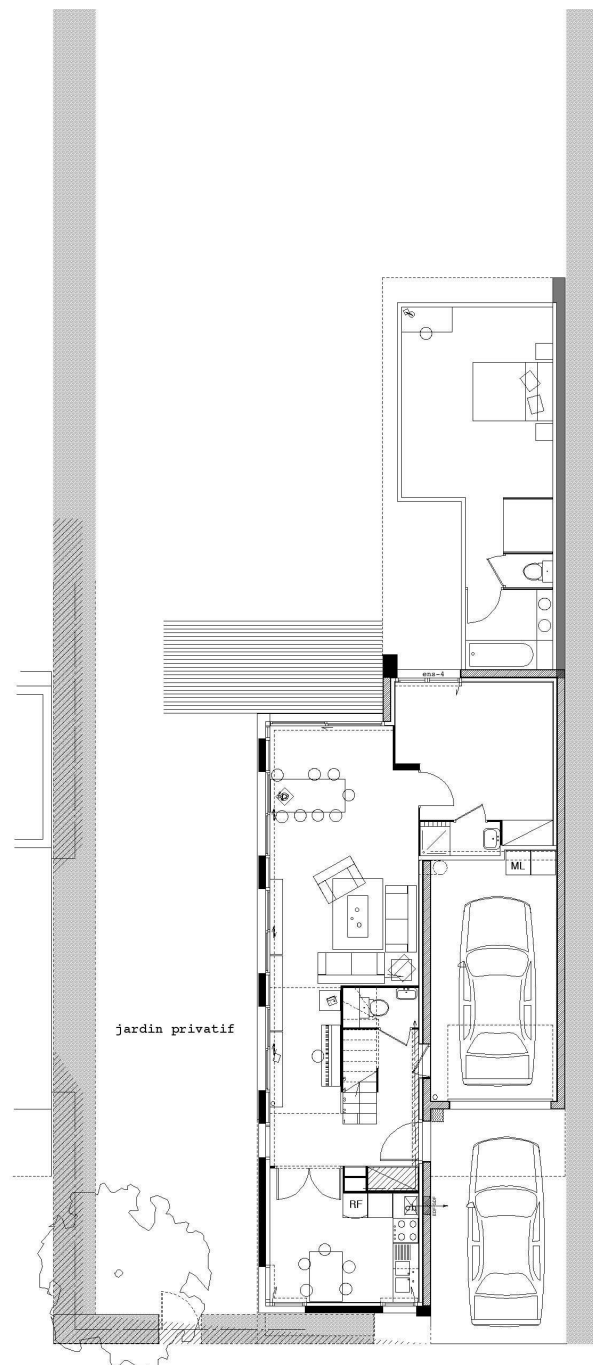
Maisons M1 à M4

5 → 6 pièces

Extension type2:

Ajout d'1 chambre + s.d.b.

Shab: +25 m2



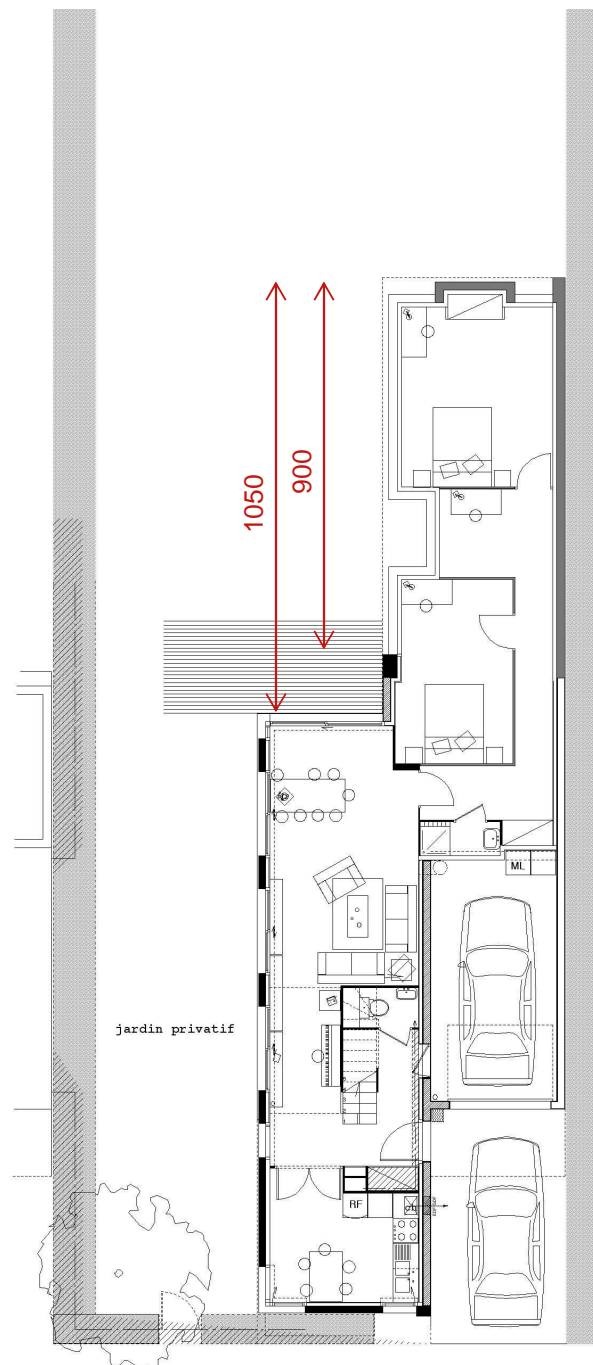
Maisons M1 à M4

5 → 6 pièces

Extension type 3:

Création d'une chambre
supplémentaire + coin bureau

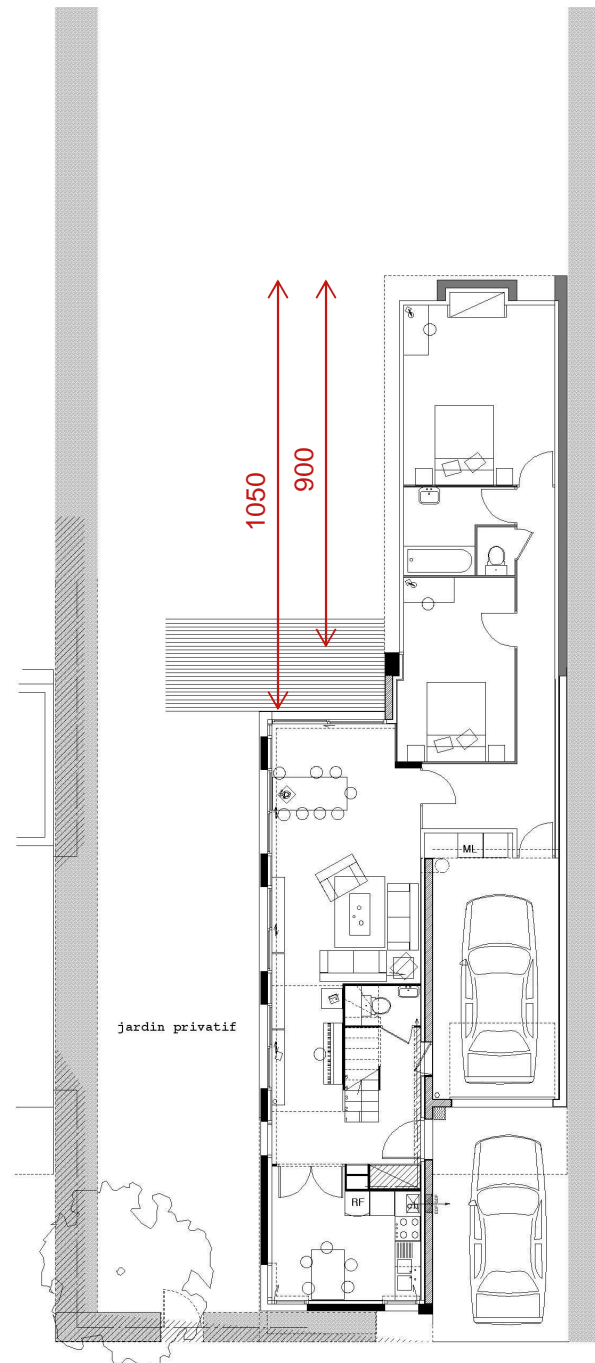
Shab: +30 m2



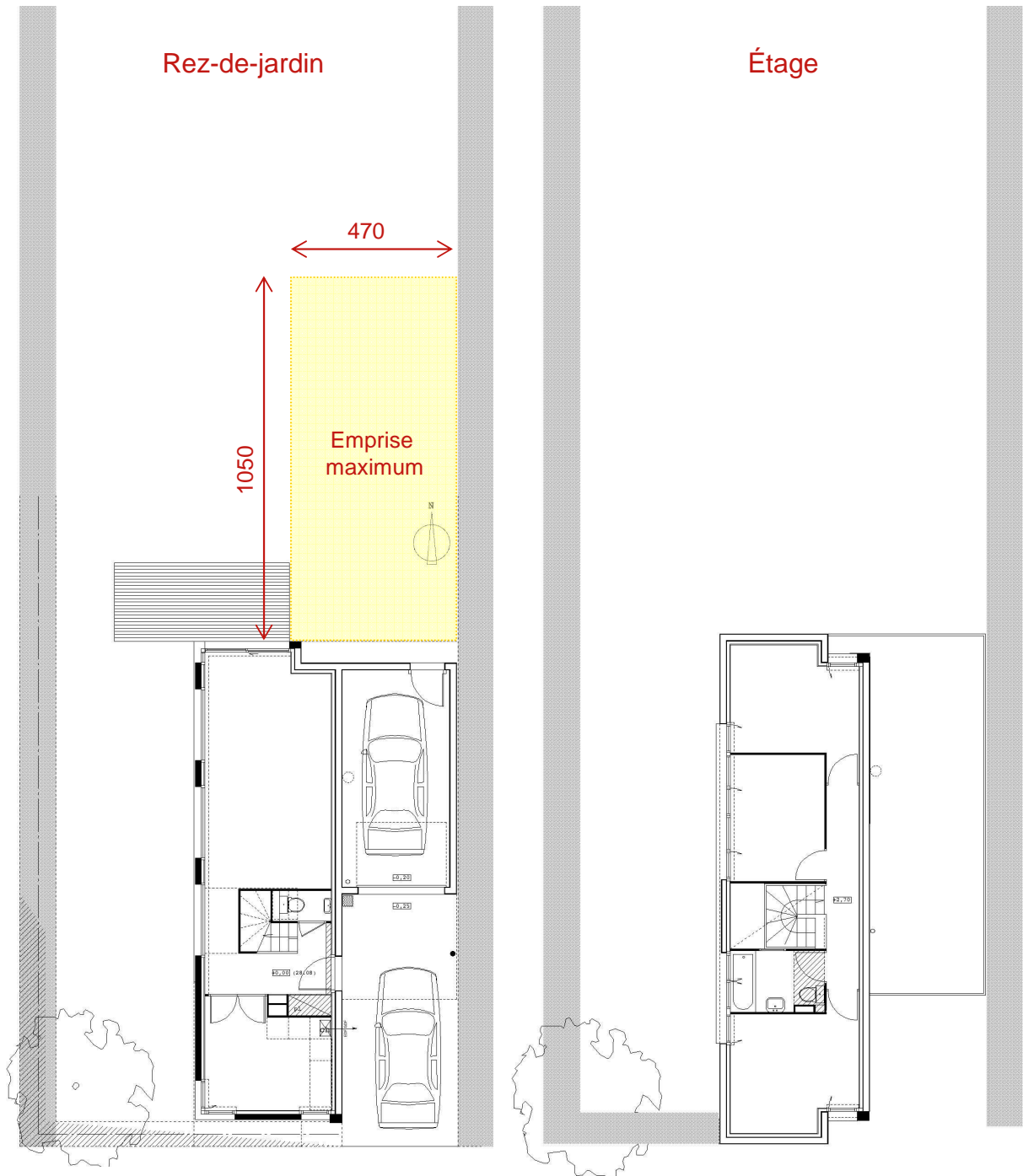
Maisons M1 à M4

5 → 6 pièces

Extension type 4:
Création d'une chambre
supplémentaire + s.d.b.
Shab: +30 m2



Maisons M5 à M8
4 pièces
État actuel



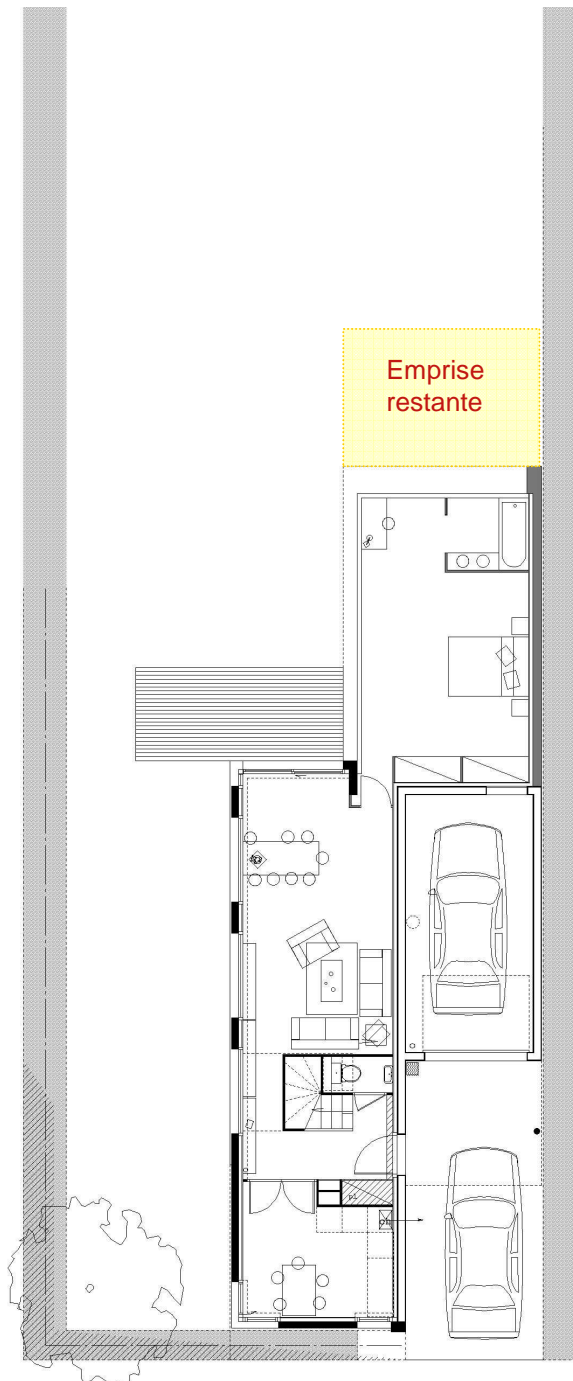
Maisons M5 à M8

4 → 5 pièces

Extension type 1:

Création d'une chambre
supplémentaire + s.d.b.

Shab: +25 m²



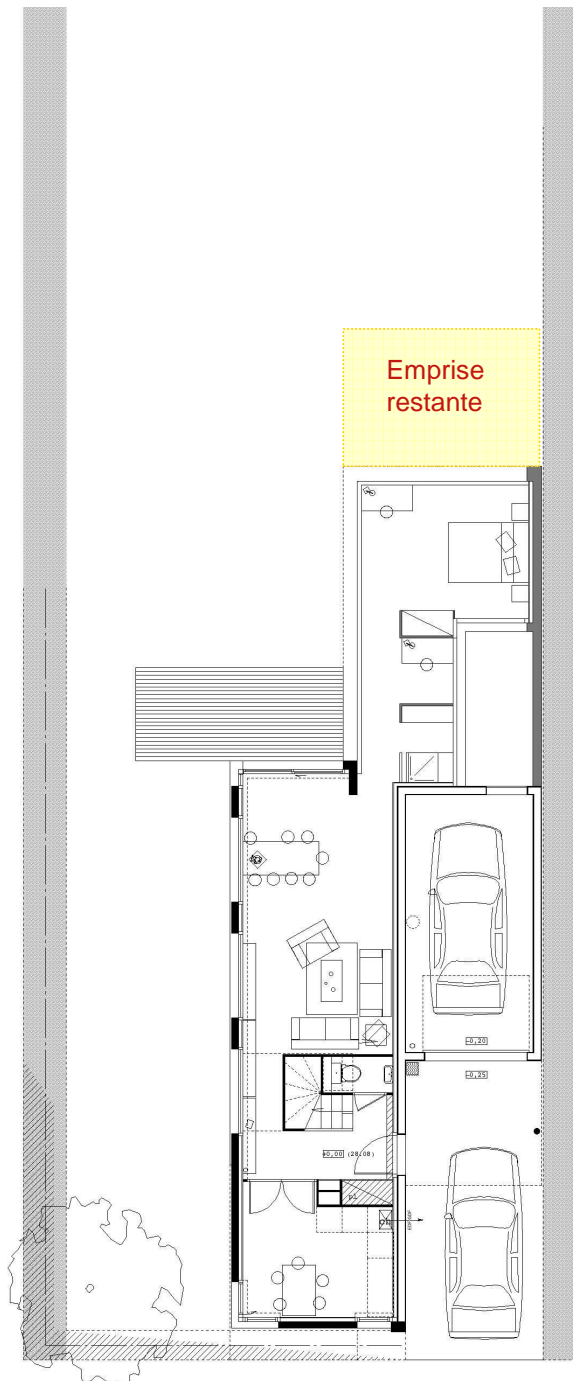
Maisons M5 à M8

4 → 5 pièces

Extension type 2:

Création d'une chambre
supplémentaire + s.d.b.+patio

Shab: +20 m2



Maisons M5 à M8

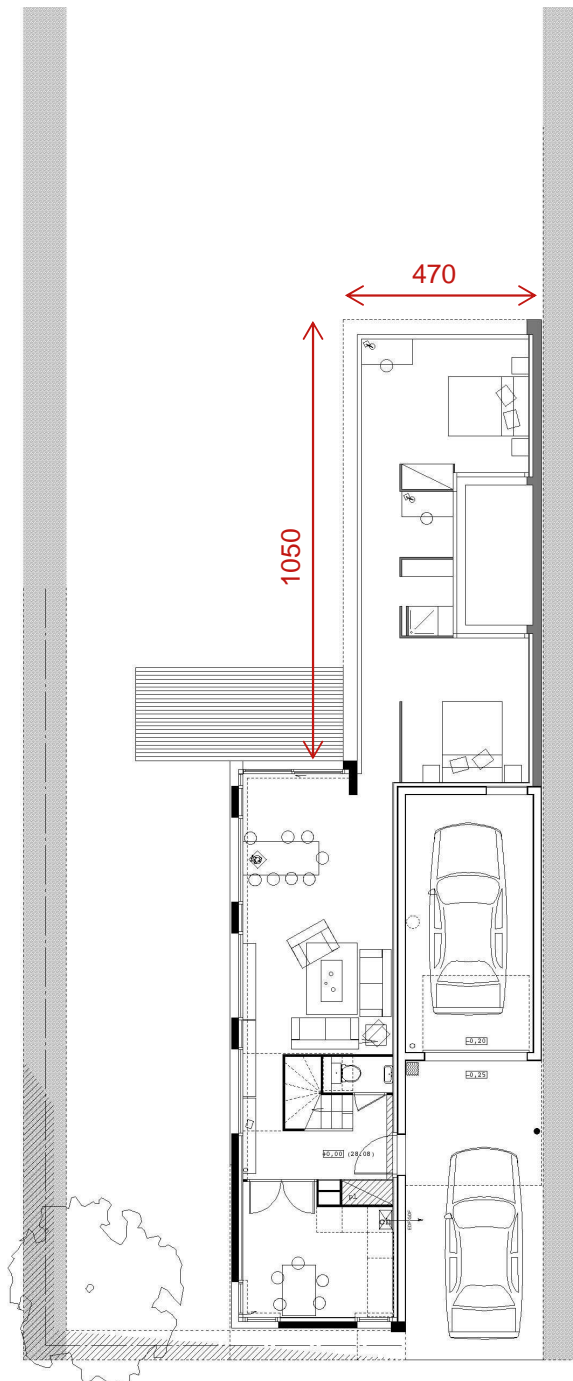
4 → 6 pièces

Extension type 3:

Création de 2 chambres + s.d.b.+

patio

Shab: +35 m2

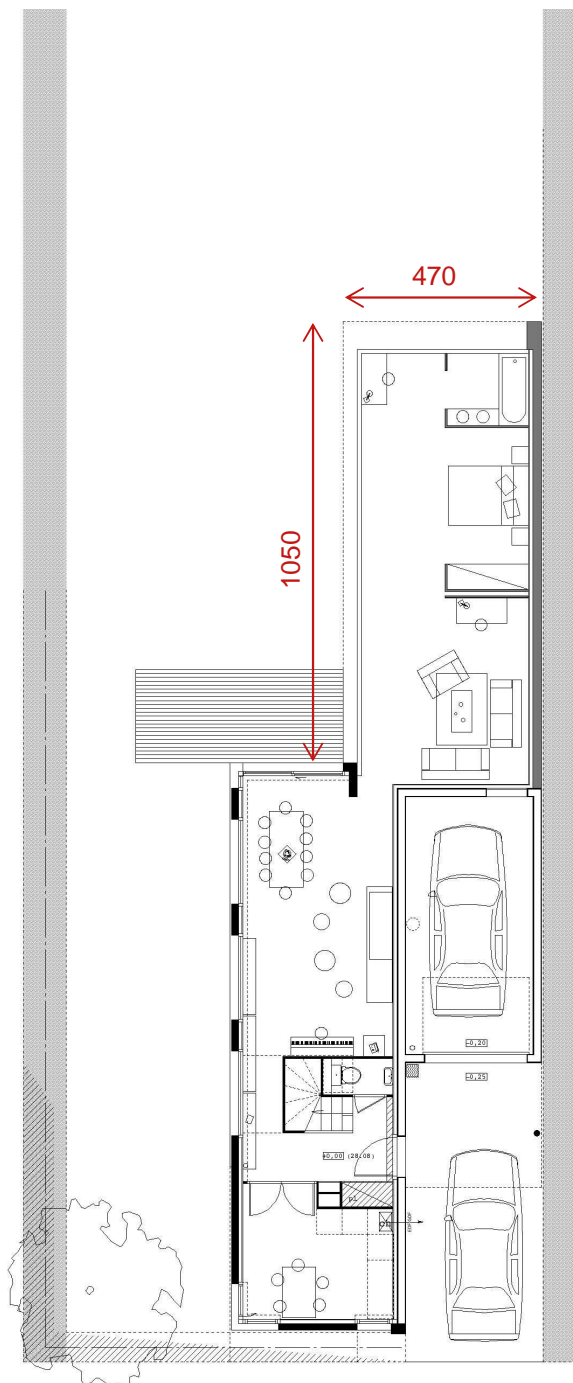


Maisons M5 à M8

4 → 5/6 pièces

Extension type 3:

Agrandissement du séjour +
création d'1 chambre + s.d.b Shab:
+40 m²

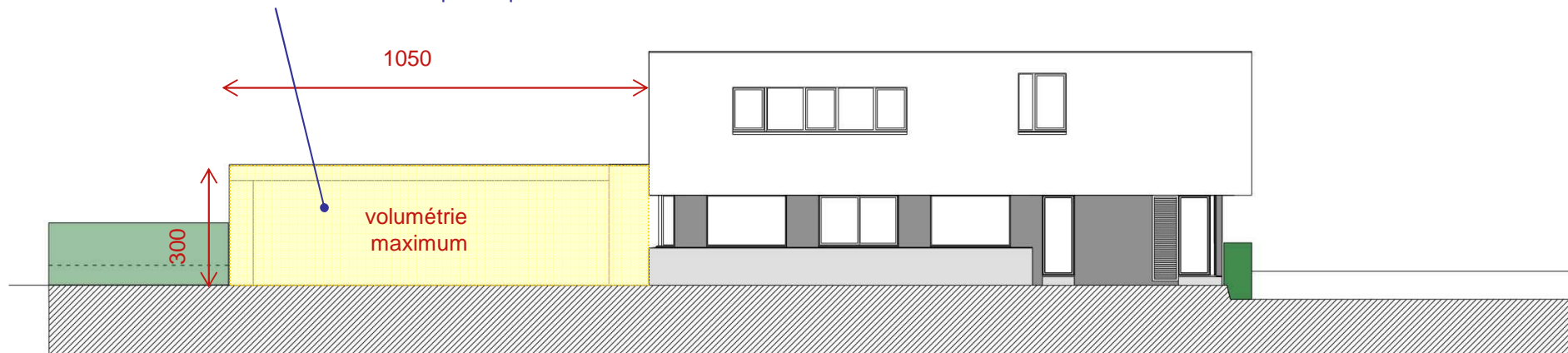


Maisons M1 à M4 - Volumétrie et matériaux

Matériaux :

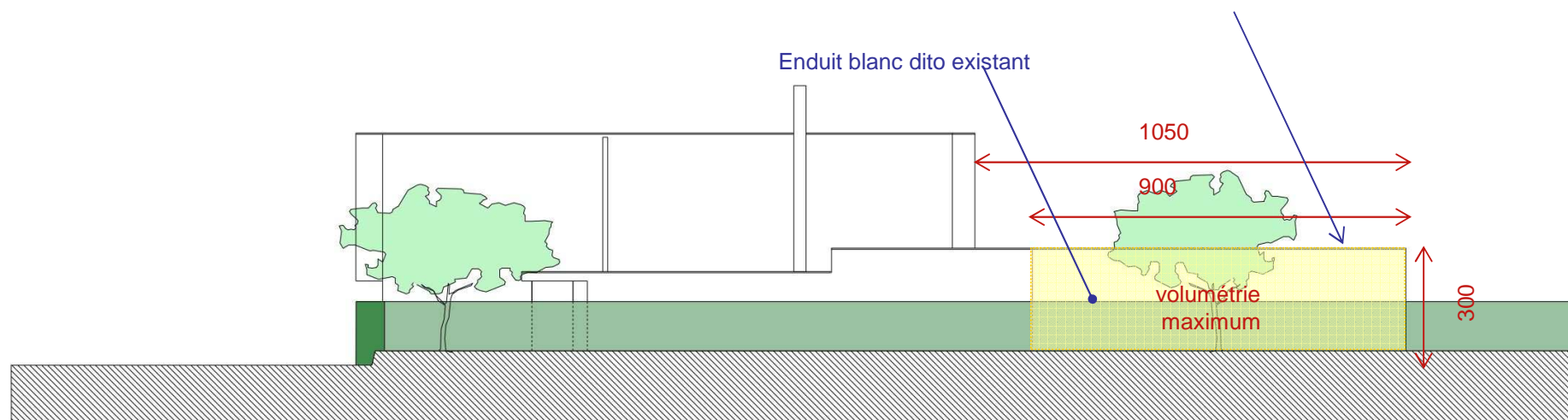
Façades : enduit blanc, bardage bois ton naturel ou bardage d'aspect équivalent

Menuiseries extérieures : bois lasuré aspect équivalent à l'existant



Toiture horizontale et non accessible (sauf entretien)

Traitements possibles : terrasses végétalisées, protections gravillons, bois, dalles sur plots
Lanterneaux autorisés, verrière possible si pente maximum de 5%

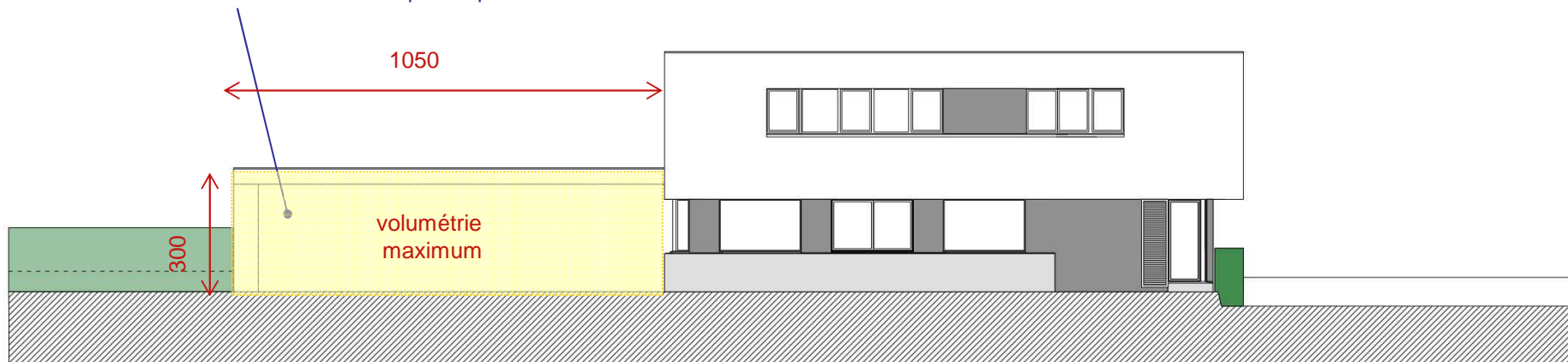


Maisons M5 à M8 - Volumétrie et matériaux

Matériaux :

Façades : enduit blanc, bardage bois ton naturel ou bardage d'aspect équivalent

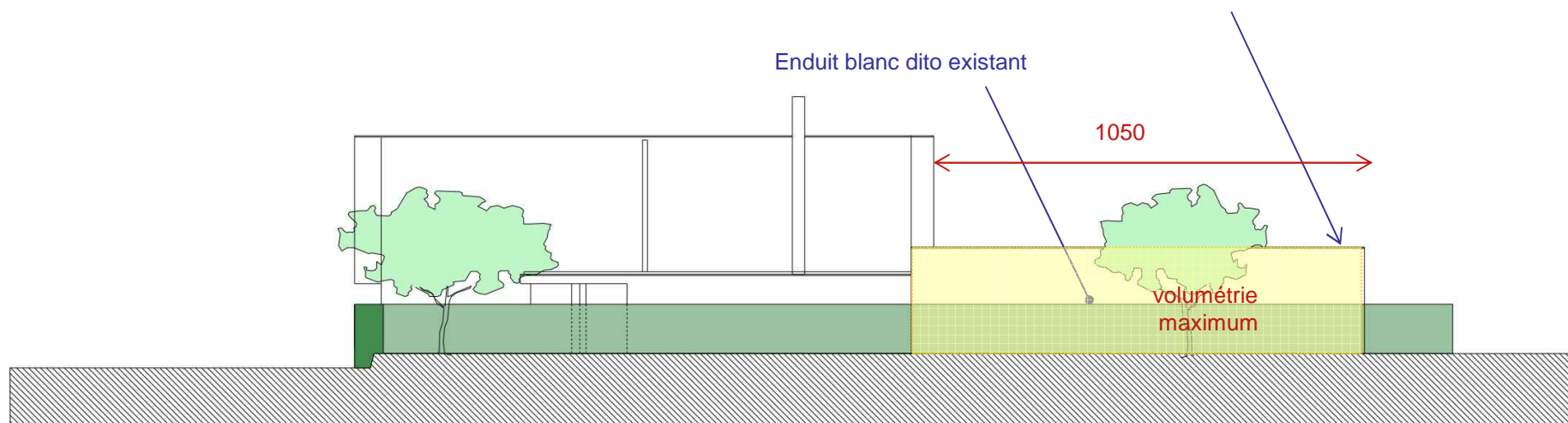
Menuiseries extérieures : bois lasuré aspect équivalent à l'existant



Toiture horizontale et non accessible (sauf entretien)

Traitements possibles : terrasses végétalisées, protections gravillons, bois, dalles sur plots

Lanterneaux autorisés, verrière possible si pente maximum de 5%





Annexe – D-2-3-1.281.04 j) Les Citadines – Maisons J

NOTICE ARCHITECTURALE

Afin de répondre aux souhaits des habitants d'agrandir leur maison, la ville de Saint-Jacques-de-la-Lande nous a confié une mission d'étude visant à étudier les possibilités d'extensions des deux programmes de maisons individuelles adressées rue d'Hoëdic.

Cette intervention concerne les 10 maisons « jumelles » (J) de type 4 et 5 pièces, de l'autre côté de cette rue.

Nous intervenons dans le souci de respecter chacun des riverains dans le cadre général du plan masse que nous avons originellement retenu en accord avec l'urbaniste général du site

Il est ainsi tout naturel pour nous de rappeler en premier lieu notre préoccupation initiale d'une organisation du site croisant la densité relative des rives de la rue d'Hoëdic avec des « respirations » transversales ouvrant des vues sur les deux rives de l'îlot.

D'une manière générale, il conviendra de conserver les principes originels de structuration du plan masse initial :

1/ une densité aérée et non pas saturée.

2/ une cohérence architecturale de cet intérieur d'îlot basée sur le dialogue de deux rives de la rue d'Hoëdic : maisons longitudinales en rive nord , maisons jumelées au sud.

B - Les maisons « jumelles » (J)

Rappel du principe des maisons J :

Regroupées par deux, ces maisons adossées trouvent leur accès au nord le long de leur garage en retrait de la rue Hoëdic.

Elles disposent de trois orientations (sud, ouest et nord) et d'un grand jardin plein sud.

Elles sont constituées de deux volumétries ; les garages ponctuent l'alignement de la rue.

Le parti général s'appuie sur une volumétrie délibérément cubiste revêtue d'enduit blanc, les fenêtres et les volets et bardages en bois ton naturel assurant un contraste fort. Celui-ci se prolonge au niveau des limites séparatives avec une portion de mur enduit prolongé par des panneaux de bois

2 Matériaux et couleurs.

2.1 Façades

Revêtements possibles des façades : enduit blanc en continuité des volumétries existantes , bardage bois ton naturel ou aspect équivalent.

Pour les façades en limite de propriété enduit blanc obligatoire

2.2 Menuiseries extérieures et vitrages

Les menuiseries sont en bois (couleur naturelle foncée)

Les vitrages ne seront pas teintés ou miroirs, ils pourront cependant être légèrement réfléchissants afin de correspondre aux exigences de la réglementation en vigueur

2.3 Toitures

Les toitures sont horizontales et inaccessibles (sauf pour l'entretien)

Traitements possibles des terrasses : végétalisées, gravillons, bois, ou dalles sur plots.

Les lanterneaux sont autorisés.

Les verrières en toiture sont autorisées à condition d'avoir une pente inférieure à 5%.

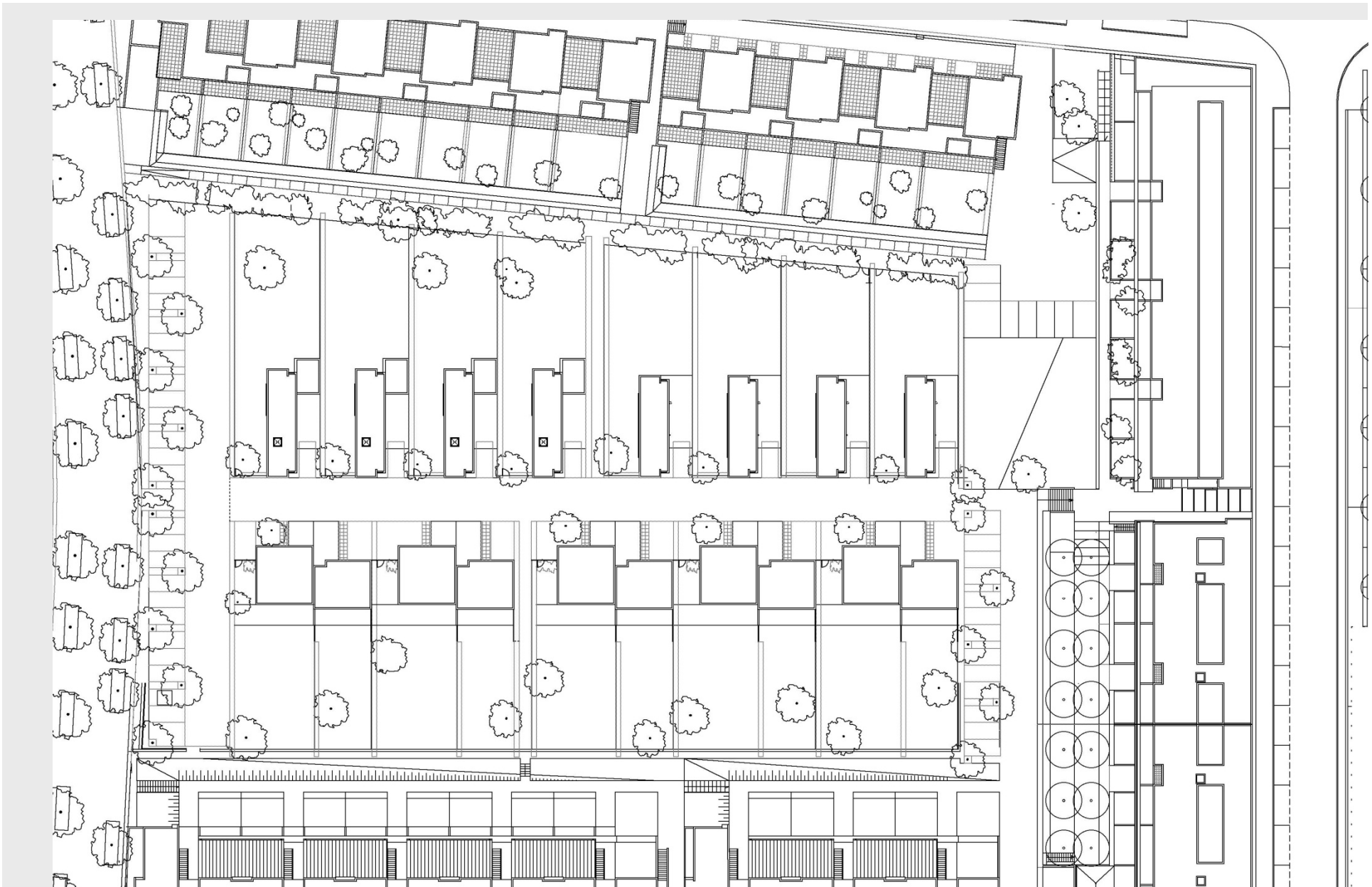


Ville de Saint-Jacques-de-la-Lande

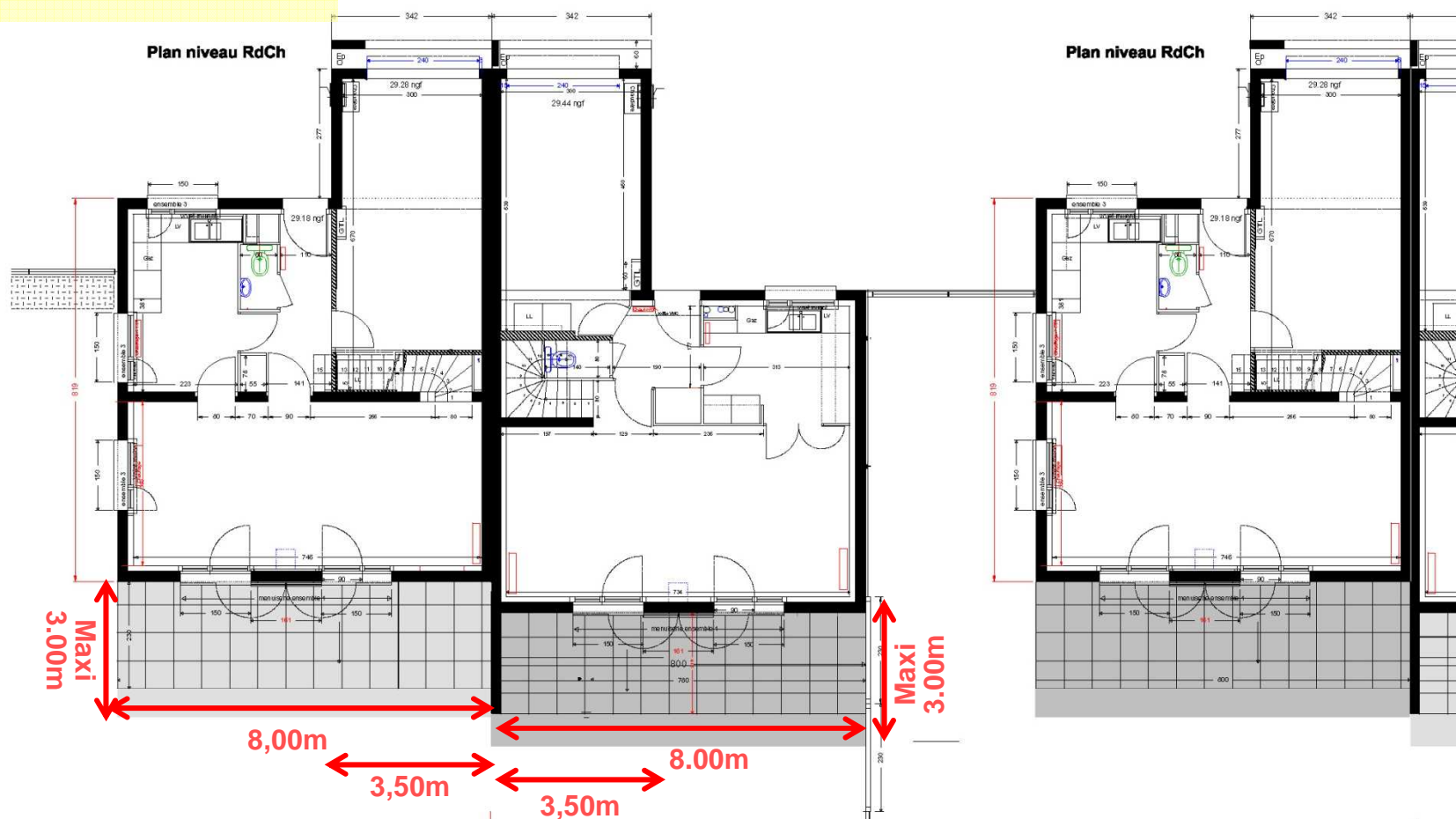
Extensions types
pour maisons individuelles
CITA architectes

► «Origine Photo aérienne Google-2006 »

CITA - D. CRONIER - L. MEISTER - Architectes Urbanistes



Extensions possibles

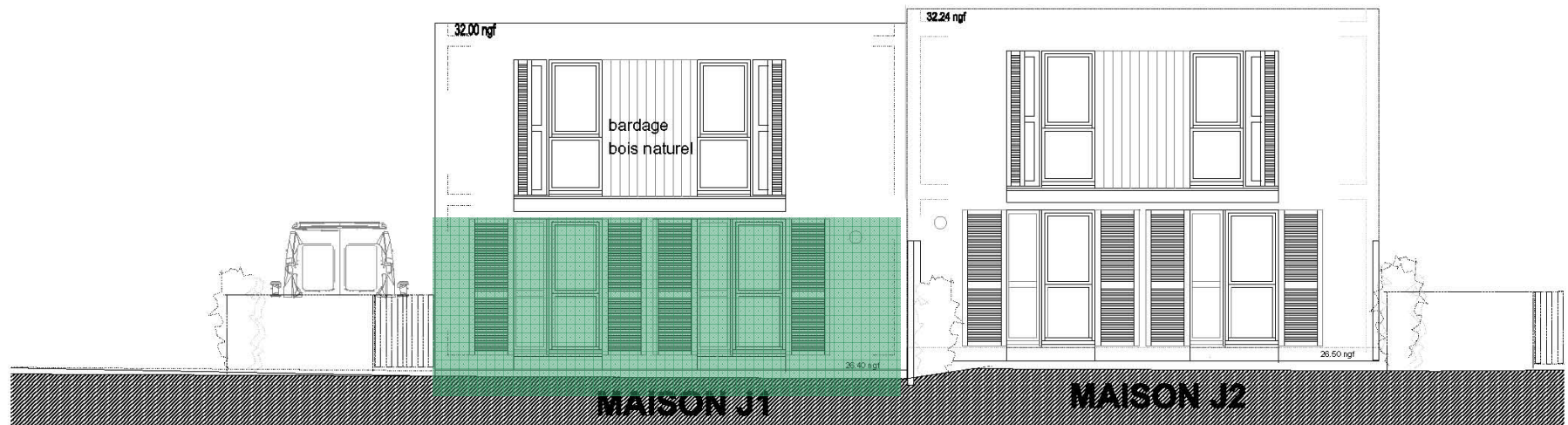


Extension 1: en rez-de-chaussée sur la totalité de la largeur de façade (3.00 m x 8.00 m)

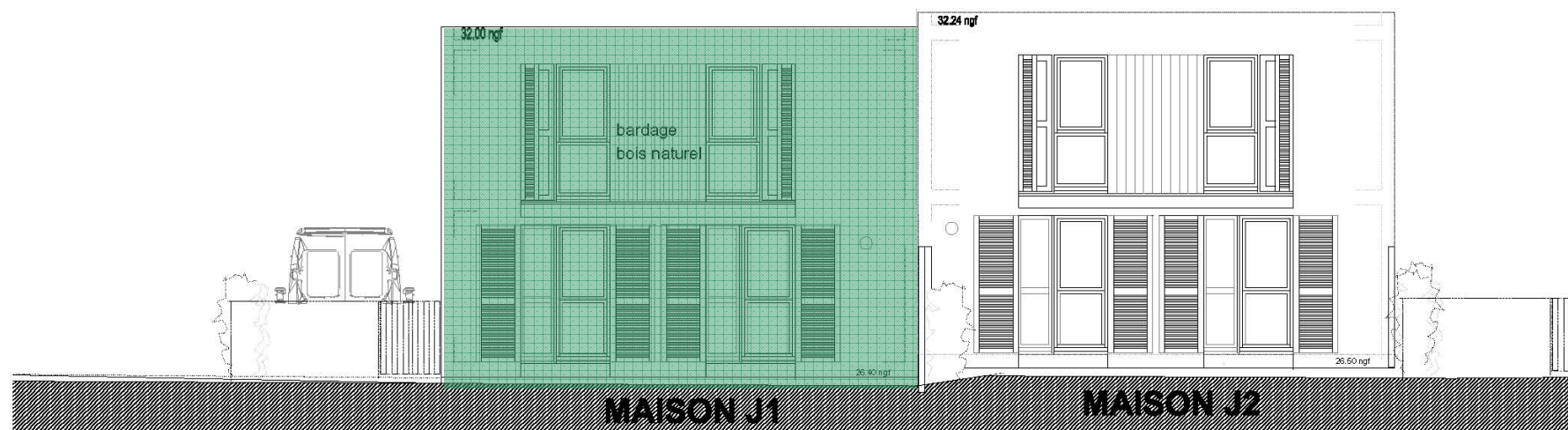
Extension 2: en rez-de-chaussée et en R+1 sur la totalité de la largeur de façade (3.00 m x 8.00 m)

Extension 3: en rez-de-chaussée seulement sur une limite tel que défini au plan

Extension 1



Extension 2



Extension 3

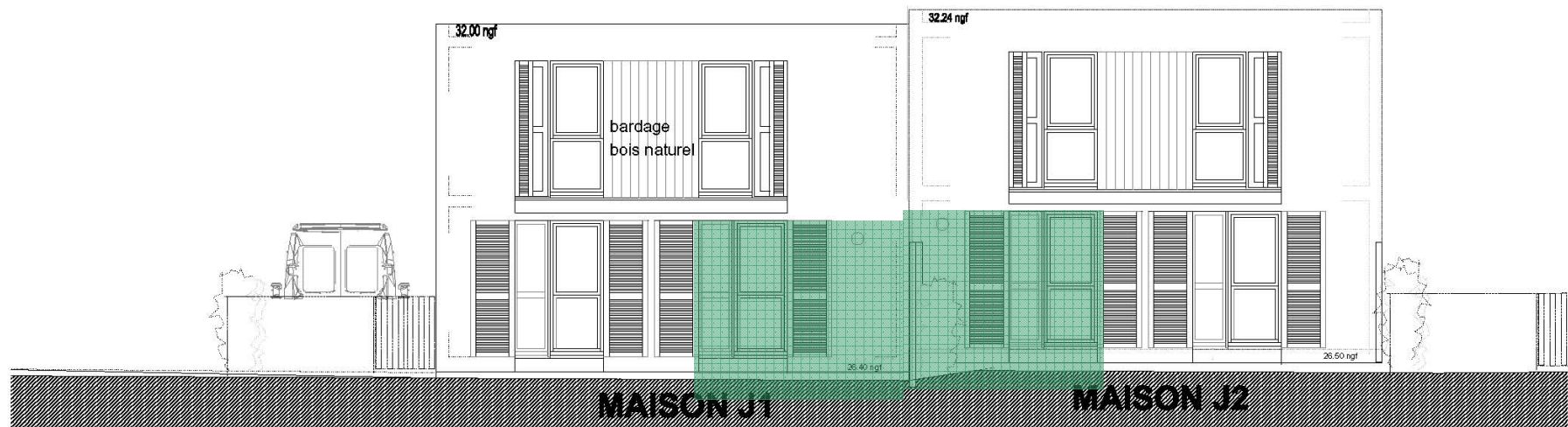


Illustration :
extension sur la totalité de la façade en
rez-de-chaussée

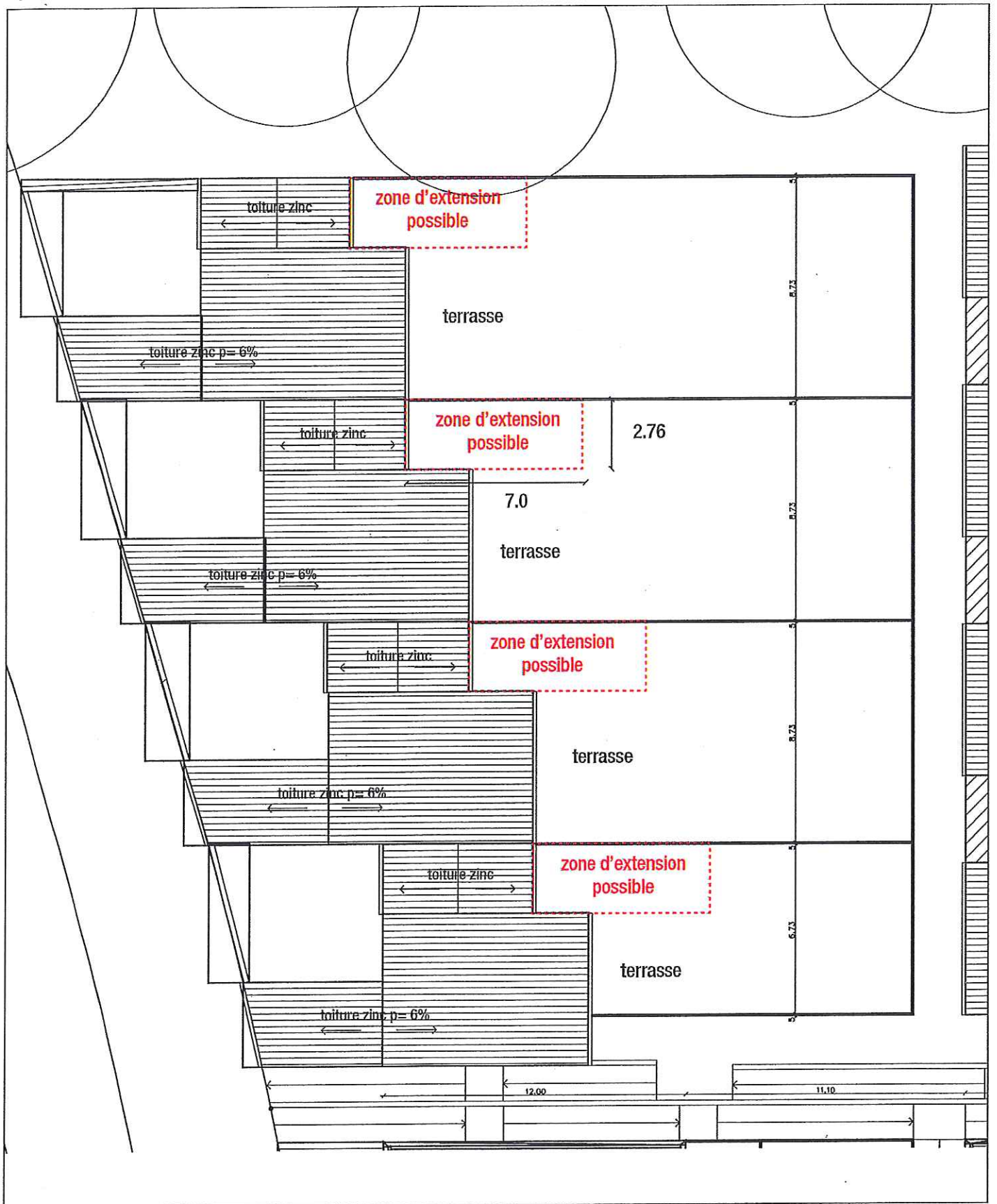


Illustration :
extension sur la totalité de la façade en
rez-de-chaussée et R+1





Annexe – D-2-3-1.281.04 k) Les Jardins d'Azzola



ZAC DE LA MORINAIS - ST JACQUES DE LA LANDE

20/01/2014

Plan

1/200

Annexe 01

le 23 janvier 2014

Ilot 22
ZAC de la Morinais
35136 Saint-Jacques de la Lande

Ville de St Jacques de la Lande
Direction de l'aménagement urbain
11, rue des 25 Fusillés
CS 20732
35 207 RENNES Cedex



Architecte mandataire
Atelier Barani
27 Boulevard Joseph Garnier,
06000 Nice

Architecte cotraitant
Atelier Tarabusi
27, rue David d'Angers
75019 Paris

Cahier des charges de prescriptions projet

Le cahier des charges présentent les prescriptions concernant l'extension possible de 4 maisons individuelles sur la rue Charles de Gaulle dans l'ilot 22 de la zac de la Morinais.
Ces prescriptions précisent l'implantations, les matériaux, la volumetrie de la possible extension.

Extension du bâti

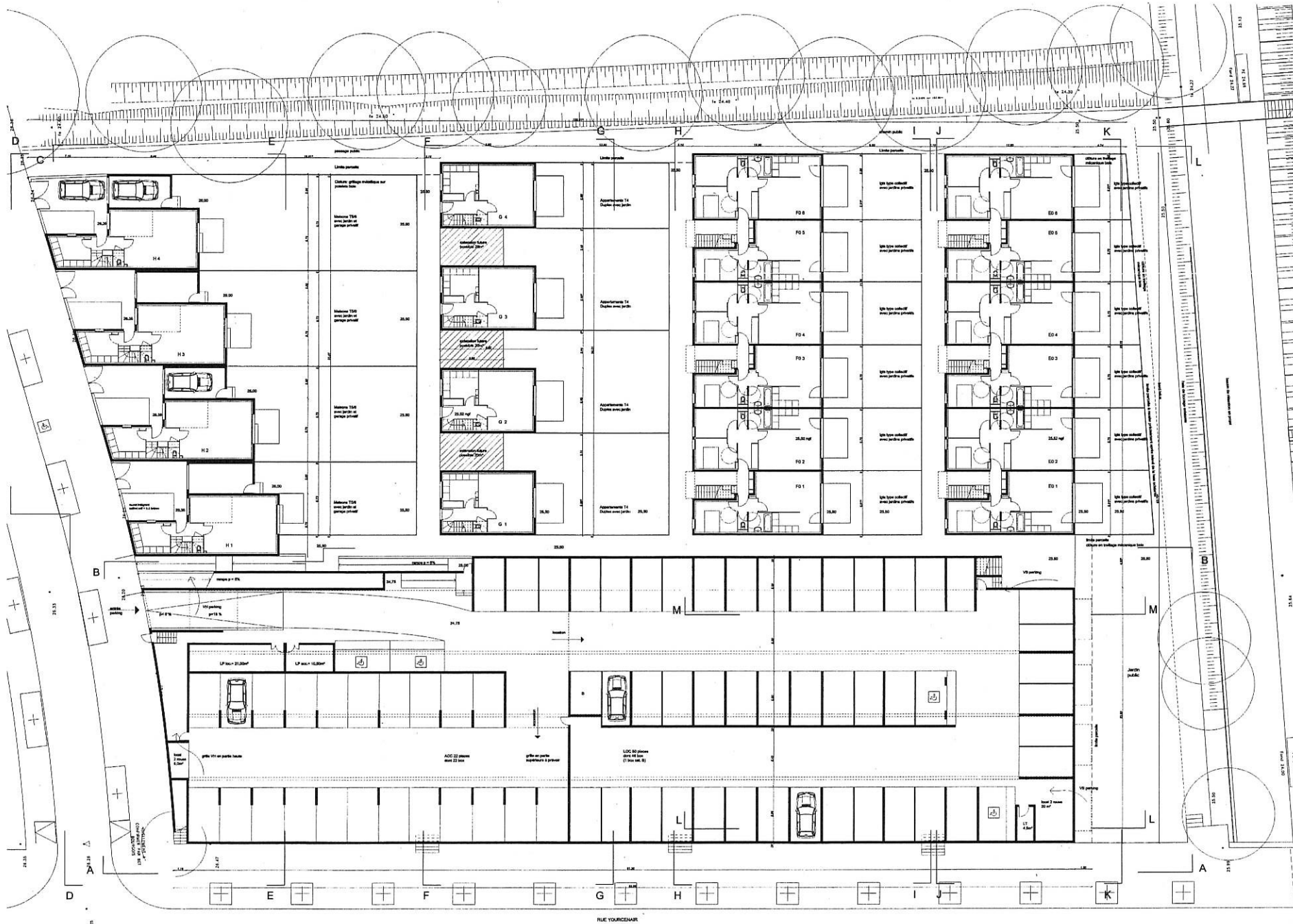
L'extension devra se faire dans la continuité du projet original et dans le prolongement du parking couvert (cf. annexe 01) afin de préserver la séquence du front bâti sur la rue Charles de Gaulle.

L'extension devra respecter une emprise de 7x 2.7m (cf. annexe01) soit environ 20m² qui prolongeront le séjour ou offrirons une pièce annexe supplémentaire au logement.

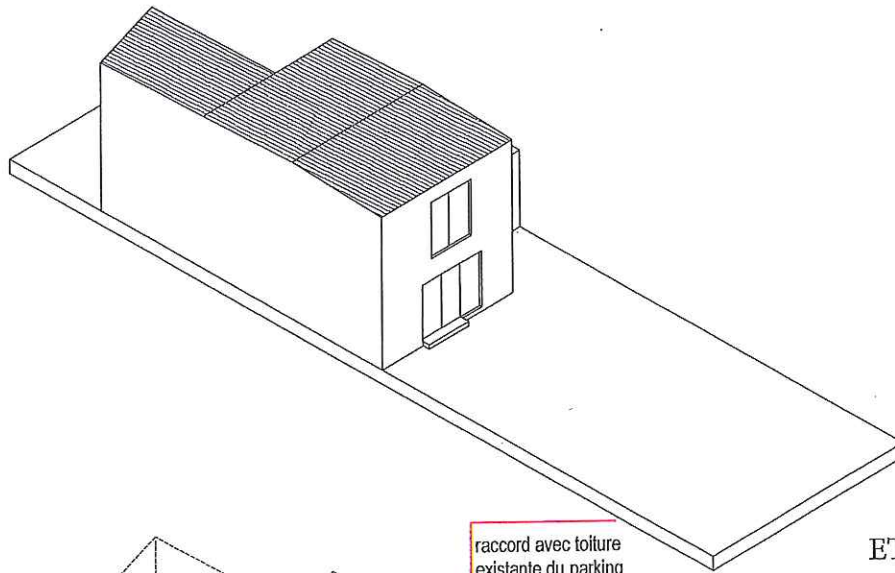
Les matériaux utilisés pour l'extension seront les mêmes que ceux du projet existant à savoir:

- murs en maçonnerie enduite de teinte blanc cassé.
- soubassement en enduit gris;
- fenêtres en bois
- protections (volet roulant) en aluminium laqué couleur RAL 3004 (KLINE ou équivalent)

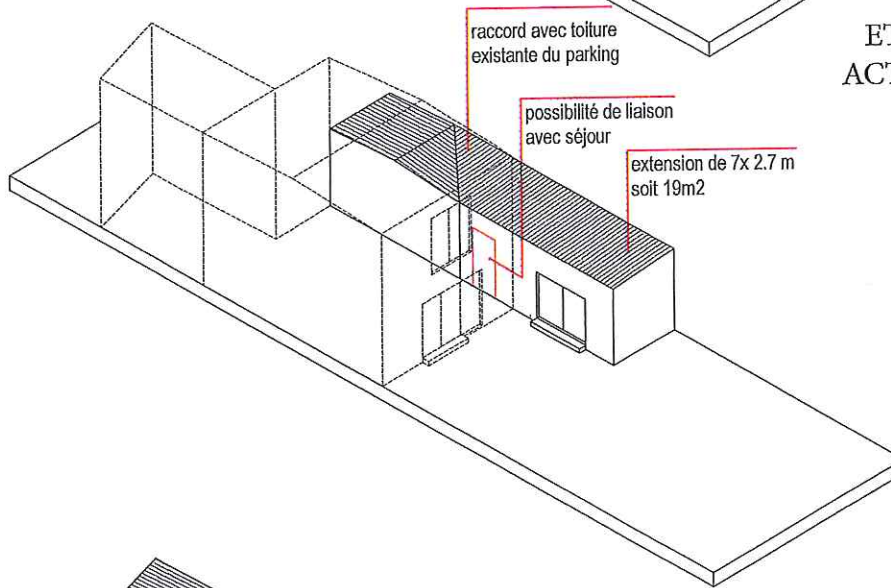
La toiture de l'extension sera en continuité avec l'existant, en zinc prépatiné et à faible pente. Il sera prévu de se raccorder à la toiture du parking (selon schéma annexe 02) dont seront reprises les côtes NGF du faitage et de la gouttière.



CREATION DE 70 LOGEMENTS Saint Jacques de la Lande - La Morhale ILOT 22		
Maire d'Orléans Logement de Qualité	Boulevard Anonyme 47645 AGULLON CONSTRUCTION	171, rue de la Morhale, 47645 Saint-Jacques-de-la-Lande 06 80 20 20 20
Maire d'Orléans Logement de Qualité	Boulevard Anonyme 47645 AGULLON CONSTRUCTION	171, rue de la Morhale, 47645 Saint-Jacques-de-la-Lande 06 80 20 20 20
Architecte	SARL ATELIER BAZIAN architecte architecte	27, av. Jeanne d'Arc 47645 Saint-Jacques-de-la-Lande 06 80 20 20 20
	Philippe TARBUSIS architecte	27, av. Jeanne d'Arc 47645 Saint-Jacques-de-la-Lande 06 80 20 20 20
Dossier	Permis de Construire	
Titre	PLAN NIV. REZ-DE-JARDIN	
Etat	11/12/2023	11/12/2023
Scale	1/500	1/500
Client	AGULLON CONSTRUCTION	AGULLON CONSTRUCTION



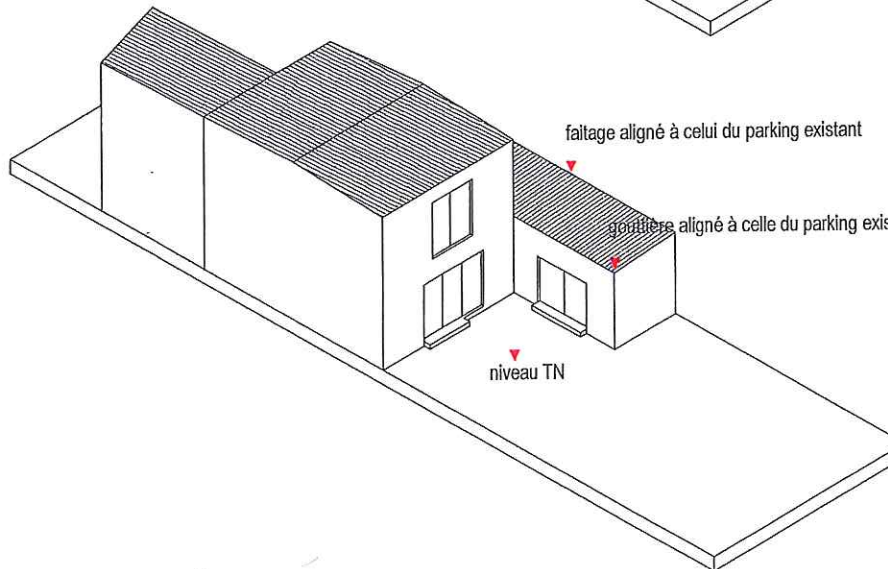
ETAT
ACTUEL



raccord avec toiture
existante du parking

possibilité de liaison
avec séjour

extension de 7x 2.7 m
soit 19m²



faîtage aligné à celui du parking existant

gouttière aligné à celle du parking existant

niveau TN

PROJET

ZAC DE LA MORINAIS - ST JACQUES DE LA LANDE

20/01/2014

Axonométrie

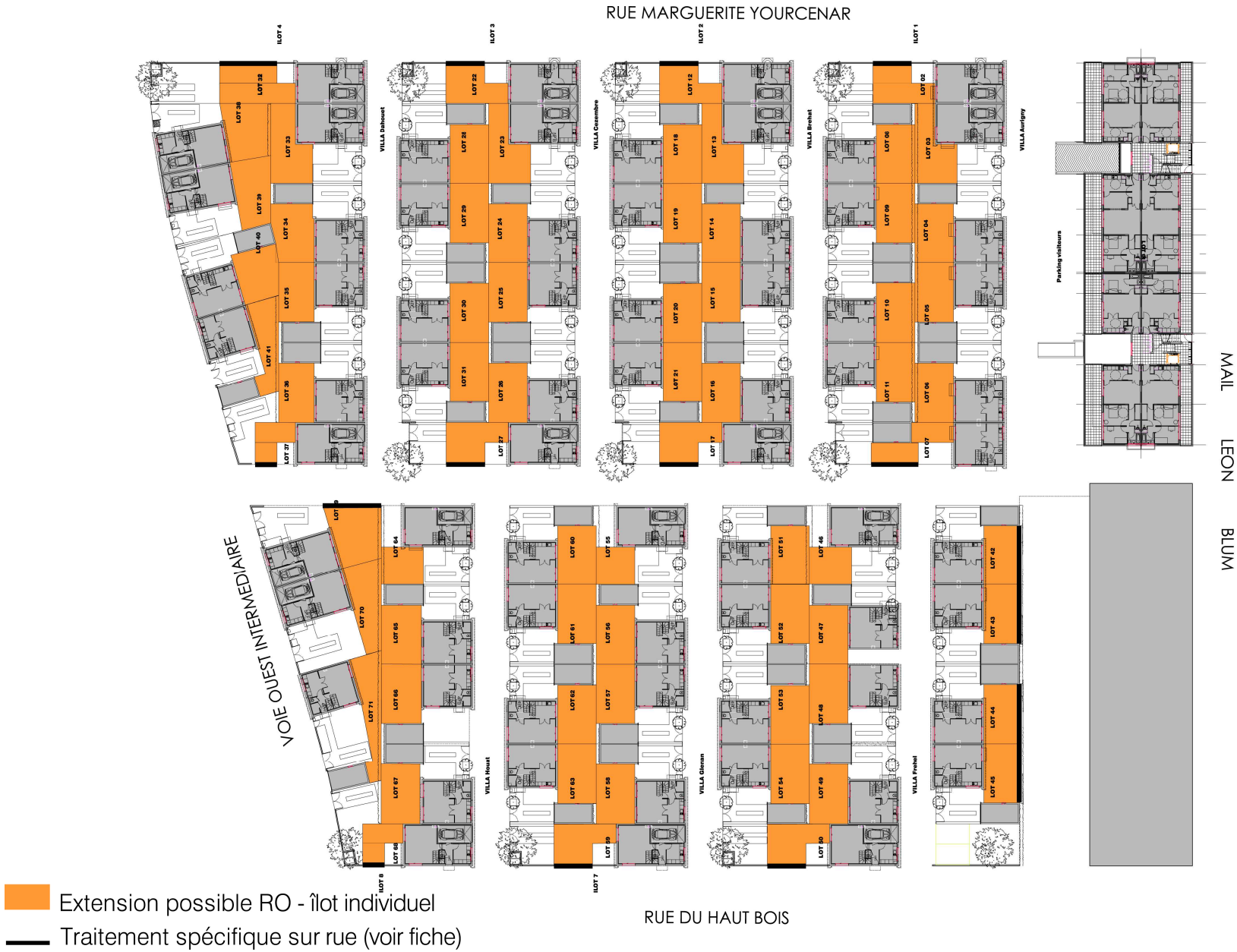
-

Annexe 02

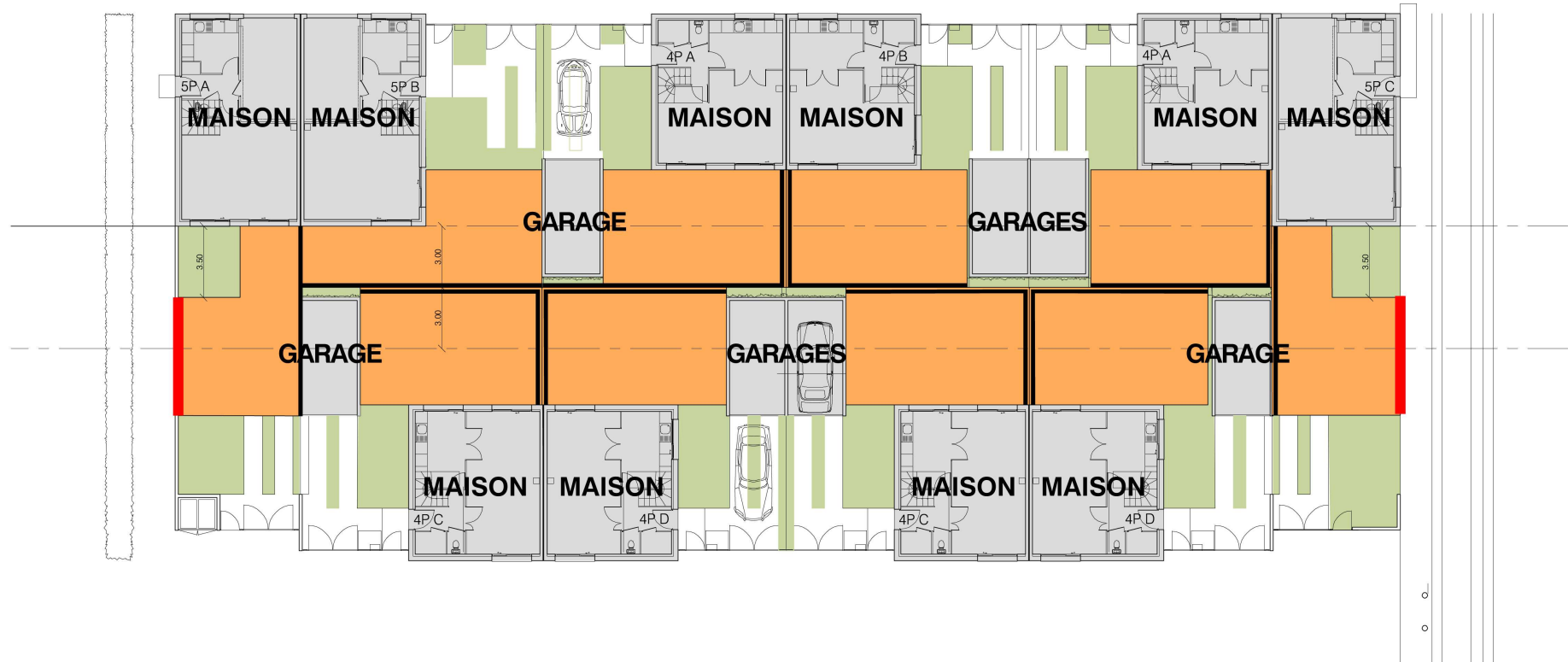


Annexe – D-2-3-1.281.04 I) Les Allées de Saint-Jacques

plan masse général de la proposition d'extensions



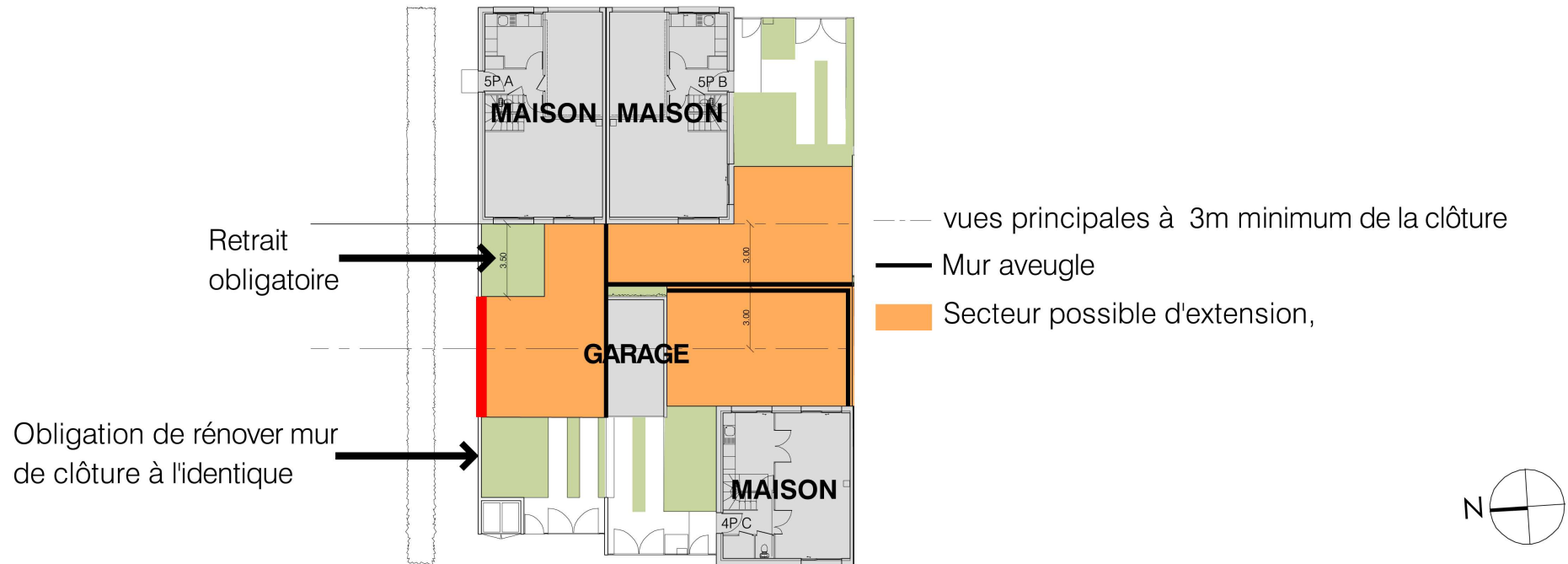
plan des principes d'extensions



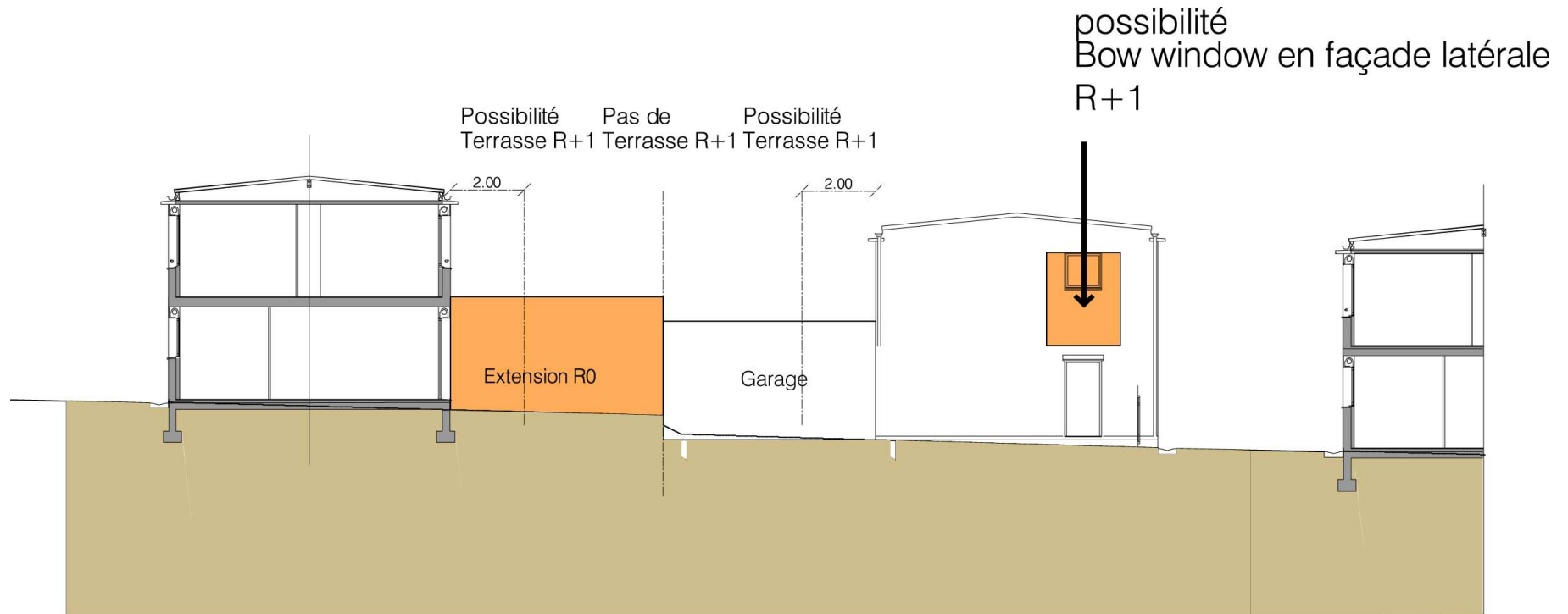
- vues principales à 3m minimum de la clôture
- Mur aveugle
- Orange Secteur possible d'extension
- Red Traitement spécifique sur rue (voir fiche)



plan des principes d'extensions



coupe générale d'extensions



VILLA A

ILOT 1

VILLA B

 Extension possible R0 - îlot individuel

plan d'ensemble détaillé d'extensions



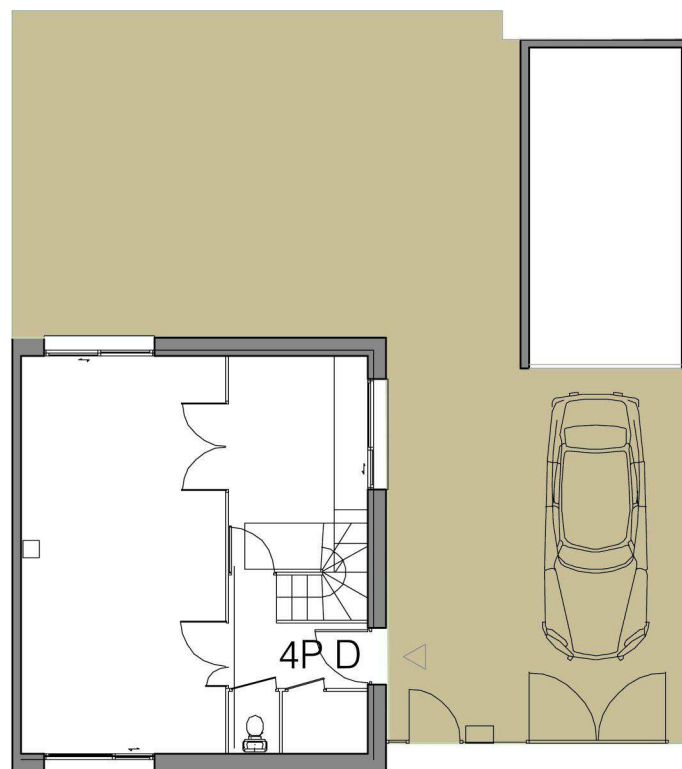
plan d'ensemble détaillé d'extensions



 Extension



plan de l'état actuel

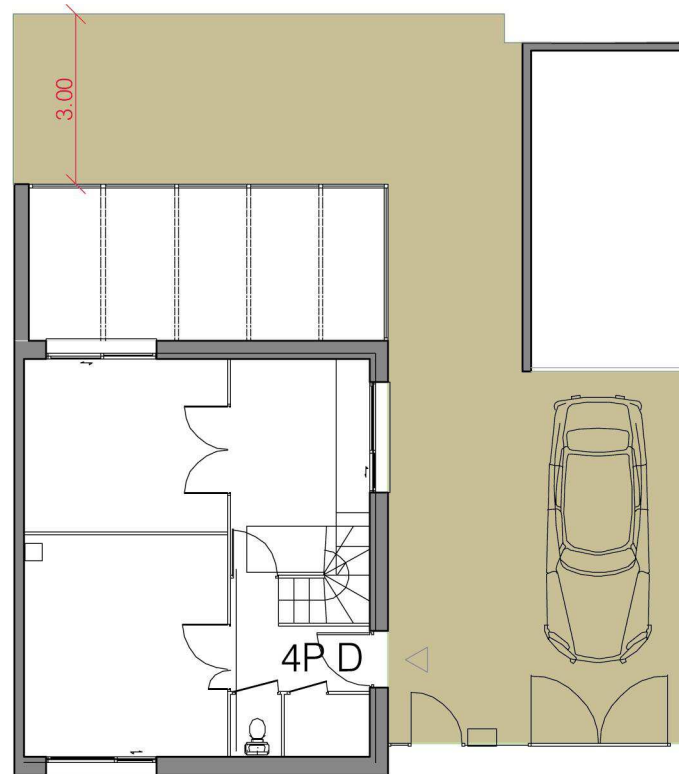


Parcelle actuelle



Espace extérieur

plan détaillé d'extension – exemple 1

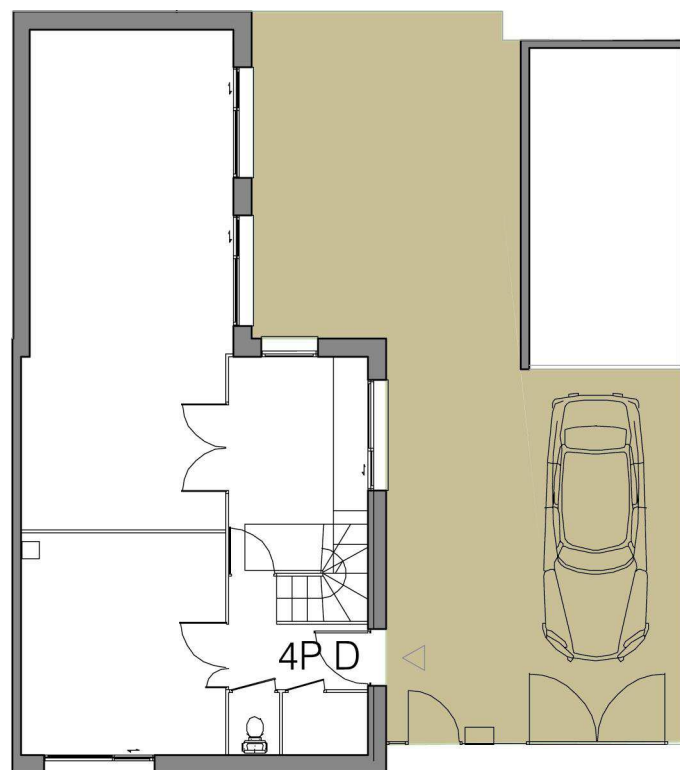


**Chambre supplémentaire
+ 15 m2 habitables.**



Espace extérieur

plan détaillé d'extension – exemple 2

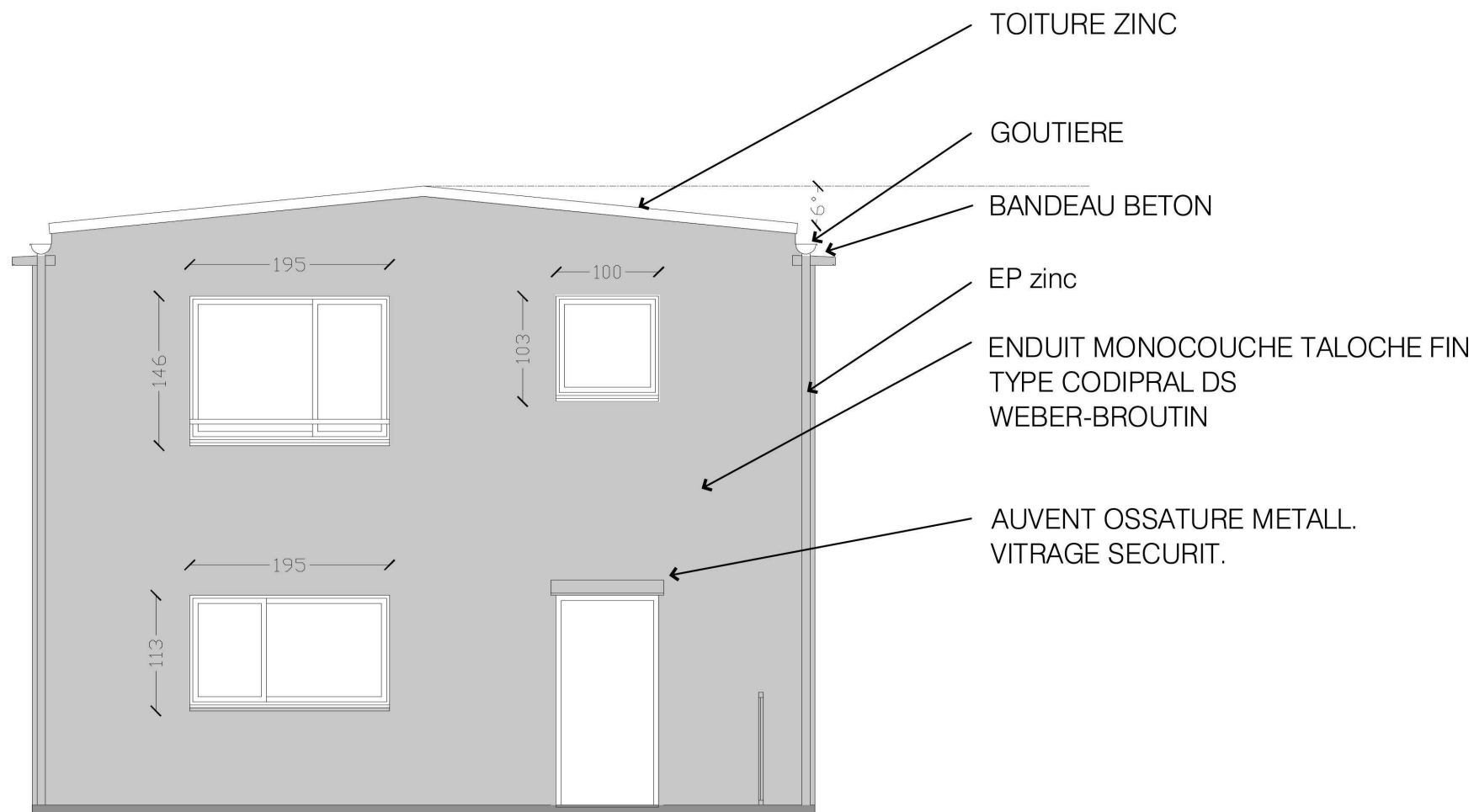


**Chambre supplémentaire
+ 20 m2 habitables.**



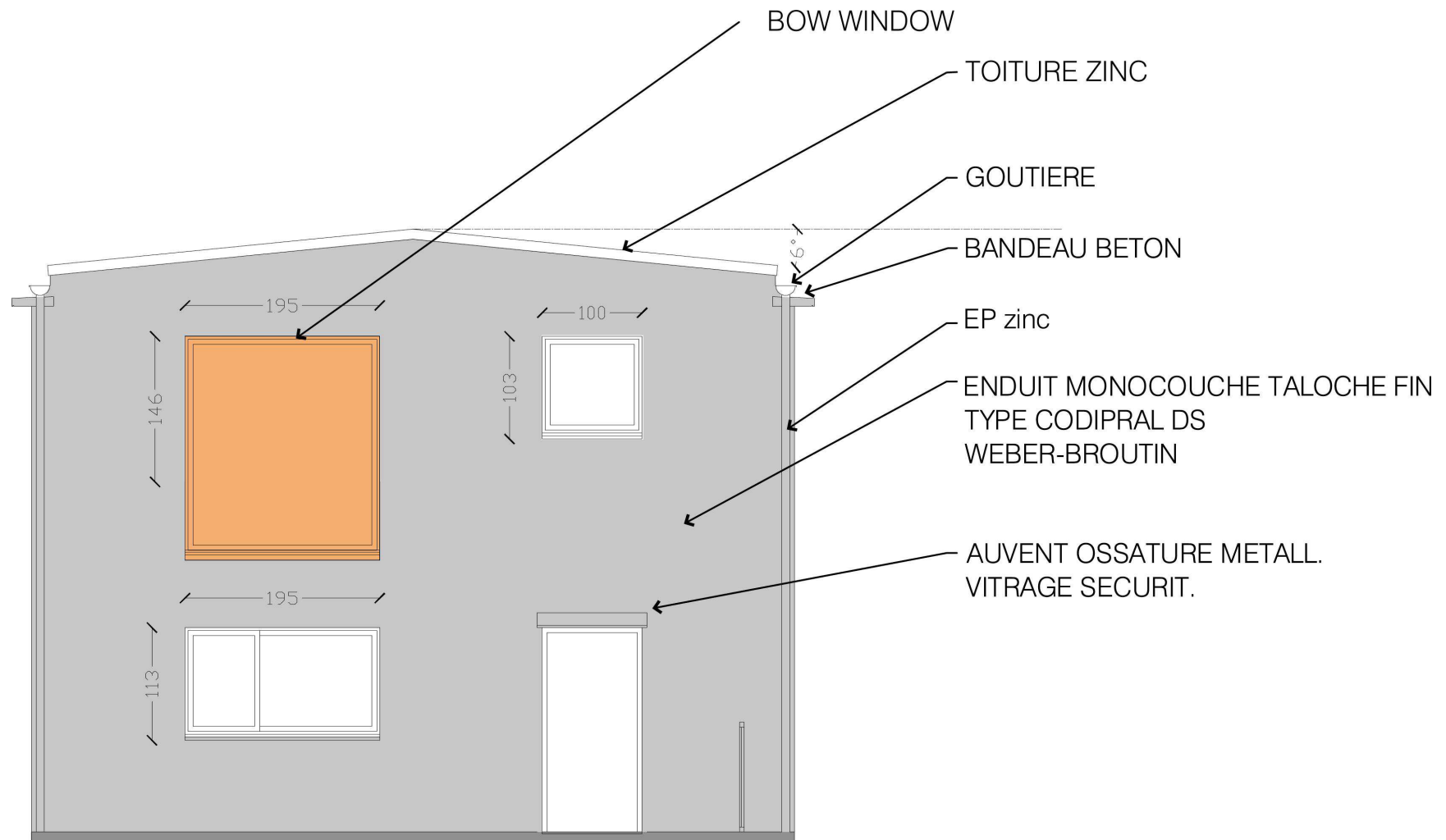
Espace extérieur

élévation détaillée d'extension



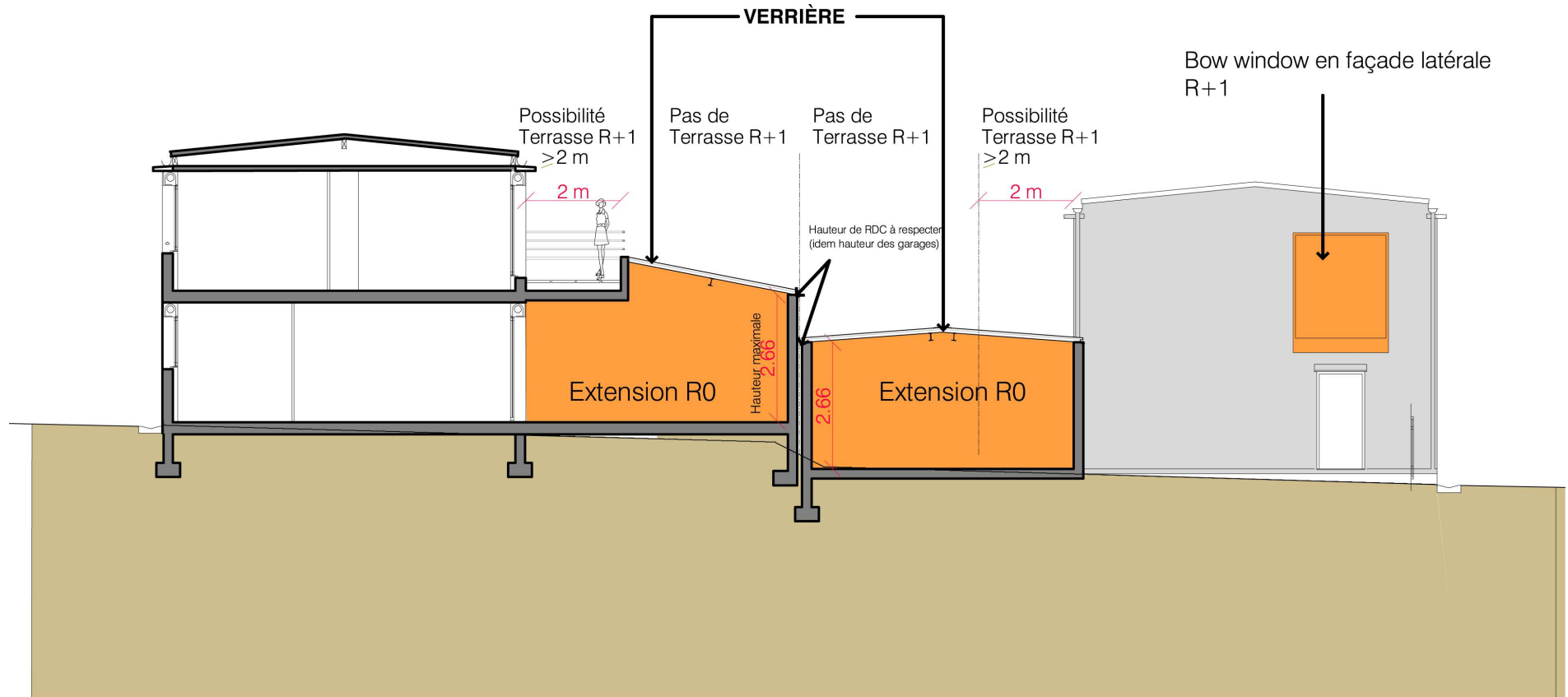
Cette description de façade regroupe les matériaux obligatoires ainsi que les dimensions de baies à utiliser lorsque les extensions sont en limite sur la voie publique (voir plan-des RDC).

élévation détaillée d'extension

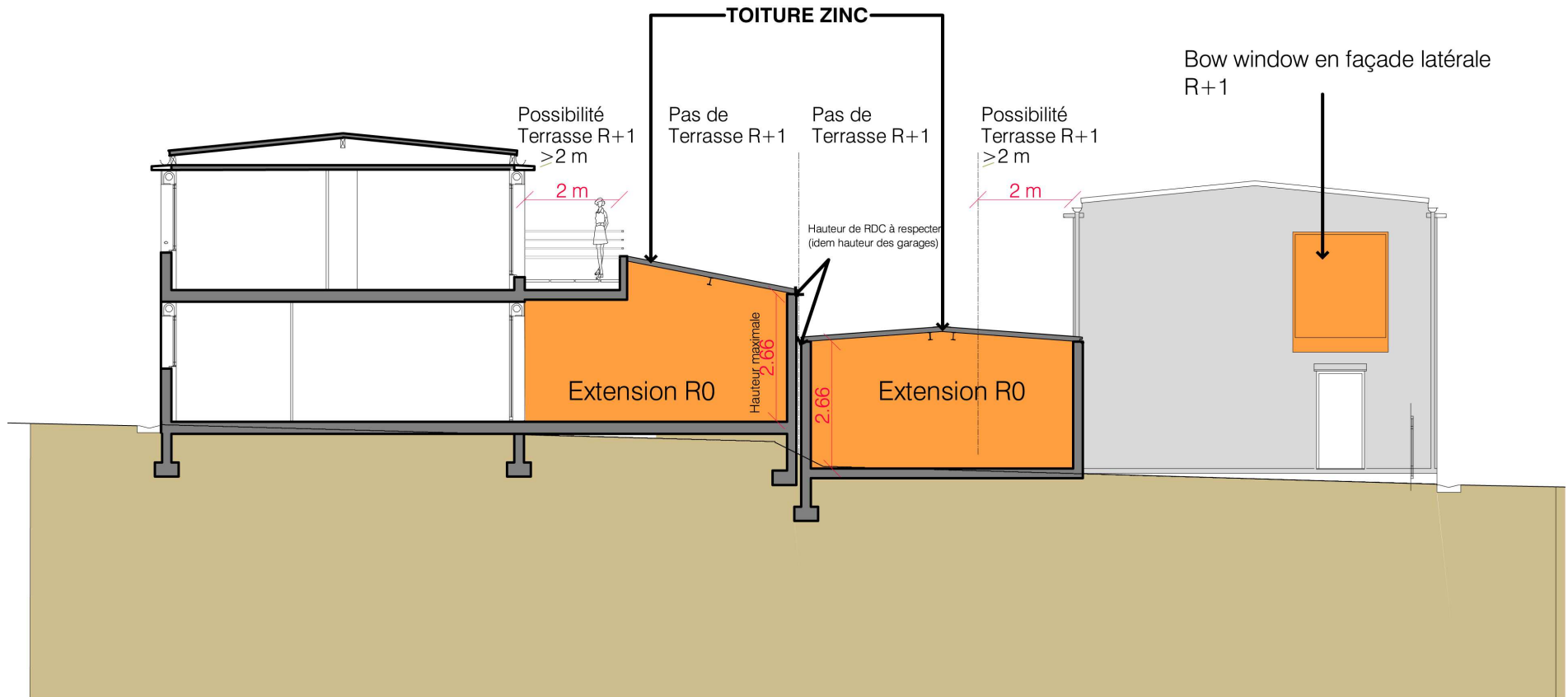


Cette description de façade regroupe les matériaux obligatoires ainsi que les dimensions de baies à utiliser lorsque les extensions sont en limite sur la voie publique (voir plan-des RDC).

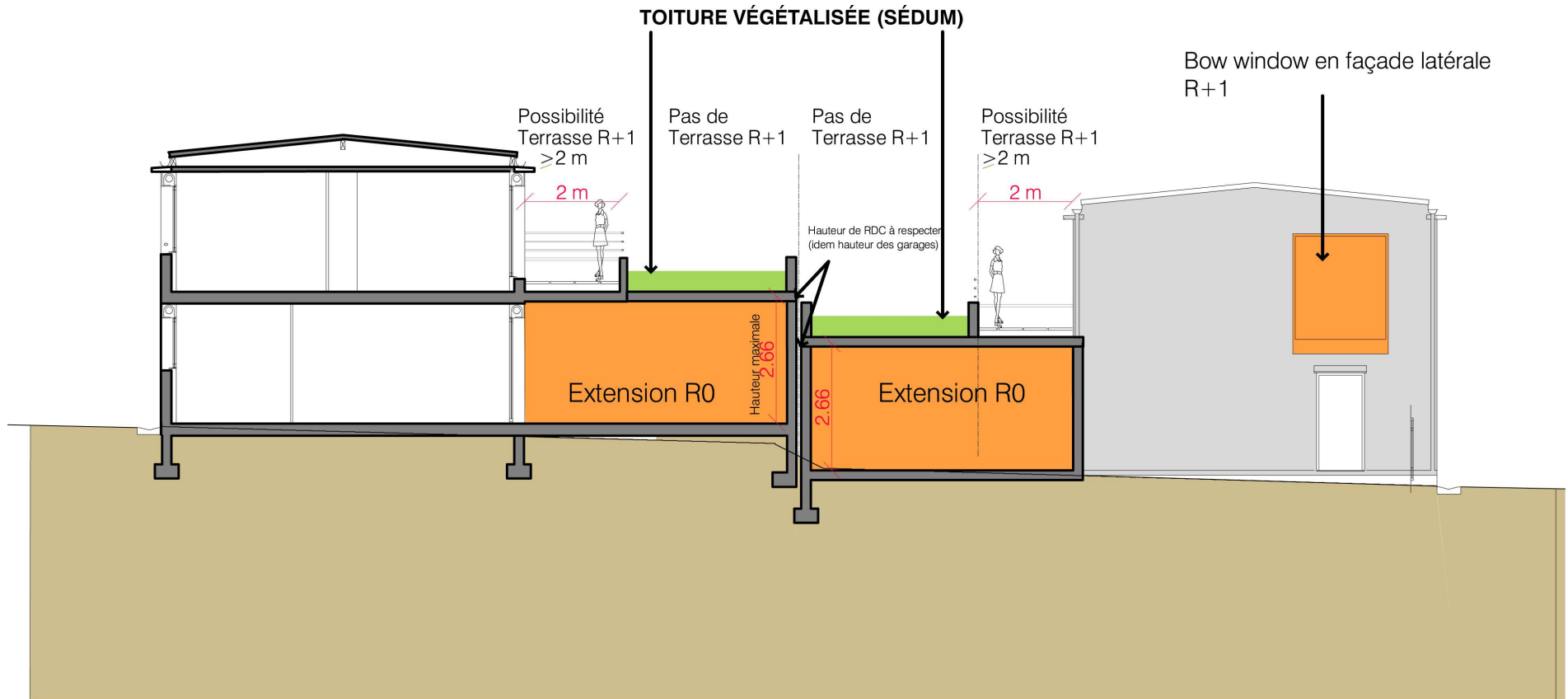
coupe détaillée d'extension



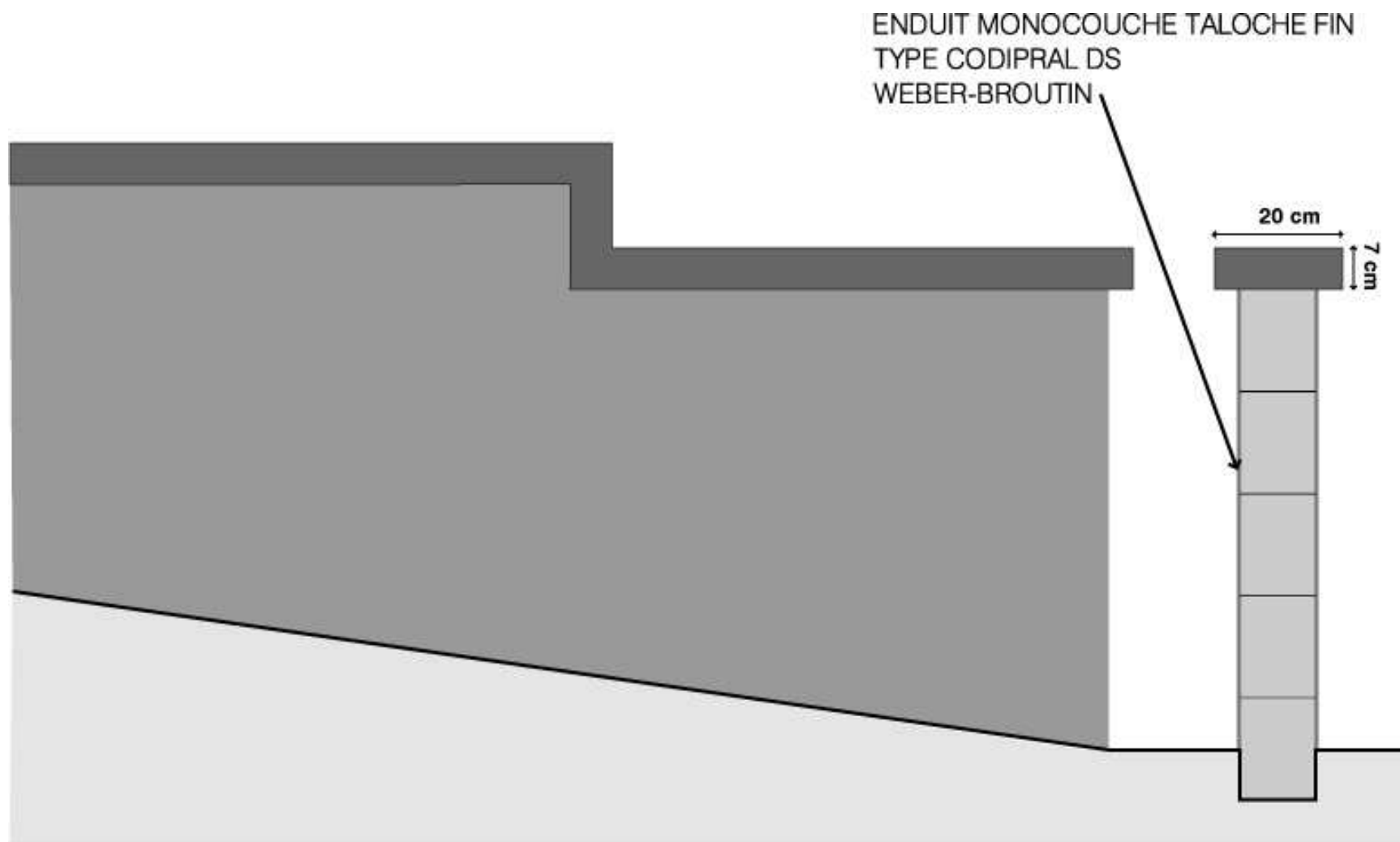
coupe détaillée d'extension



coupe détaillée d'extension



détail du mur de clôture





Annexe – D-2-3-1.281.04 m) Be Wood

SAINT-JACQUES DE LA LANDE

ZAC DE LA MORINAIS

ILOT 12-13

PRINCIPES D'EXTENSIONS DES MAISONS INDIVIDUELLES

DEVILLERS ET ASSOCIES

Mars 2012

Pour anticiper les besoins d'extension des maisons de l'îlot 12-13, la Ville de Saint-Jacques a souhaité modifier le règlement d'urbanisme et a confié à l'architecte Devillers et Associés une mission d'étude de faisabilité volumétrique de ces extensions.

Les maisons « de ville » atteignent une densité relativement élevée mais leur implantation et leur construction se prêtent bien à des extensions qui, outre le gain de surface habitable, apporteront une diversité volumétrique à un ensemble répétitif.

Quelques conditions doivent cependant être respectées :

1. Conserver une surface de jardin (perméabilité du sol, présence végétale...).
Les extensions seront donc limitées à 50% de la surface initiale de jardin.
2. Ne pas trop gêner les voisins en faisant de l'ombre dans leur jardin, à cette fin des principes d'implantation sont définis ci-dessous.
3. Conserver un bon éclairage naturel des pièces du rez-de-chaussée. L'épaisseur de l'extension ne devra pas dépasser 3, 50 m, les baies vitrées devront être plus larges que les baies sur la façade existante et des lanterneaux (types verrières de vérandas ou Velux) pourront apporter un complément d'ensoleillement là ou cela sera nécessaire.
4. Respecter l'ensemble des règles de l'art de bâtir et des réglementations de la construction en matière de sécurité incendie, d'isolation thermique, de pérennité des ouvrages, de qualité de l'enveloppe extérieure. Notamment :
 - Les murs implantés sur les limites parcellaires devront être coupe-fermé une heure et leur face extérieure vue sera recouverte d'un enduit blanc taloché fin identique à celui des façades des bâtiments collectifs de l'îlot 12-13.
 - Les autres façades seront réalisées en verre ou en bois de façon identique à celles des maisons (essence : Bois Douglas, traitement Woodguard Color), les toitures seront réalisées en zinc ainsi que les gouttières, chéneaux et descentes d'eaux pluviales qui seront obligatoirement raccordées au réseau d'eau pluviale.
 - Les fenêtres et portes-fenêtres de la construction existante seront conservées et devront rester fermées en saison de chauffage. Dans ce cas, l'extension ne sera pas considérée comme un volume habitable et ne pourra être chauffée. Si l'extension devait être considérée comme un volume habitable elle serait soumise à la réglementation thermique en cours (actuellement RT 2012).

Principes d'implantation dans jardin (voir plans)

Cas A – Maisons orientées est-ouest ou ouest-est

- L'extension sera adossée à la limite séparative sud afin de ne pas faire ombre dans les jardins voisins.
- Si le voisin situé au nord a déjà réalisé une extension au sud de son jardin, il est possible de s'y adosser sans lui faire de l'ombre, dans ce cas l'extension pourra être en limite nord.
- Il est possible de réaliser une extension adossée à la façade sur une profondeur maximale de 3,50 m.

Cas B – Maisons orientées nord-sud

- Il est possible de réaliser des extensions adossées à la façade (prof. maxi 3, 50 m) et des extensions perpendiculaires à la façade.
Dans le cas où le garage se trouve dans le jardin au sud, l'espace entre le garage et la maison pourra être couvert à condition qu'un lanterneau apporte assez de lumière à la pièce située derrière.

Hauteurs et gabarits (voir coupes)

- La hauteur au faitage des extensions devra être inférieure à celle de l'allège du 1^{er} étage, soit environ 3, 50 m au-dessus du sol du rez-de-chaussée.
- Le linteau des portes fenêtres ou des fenêtres sera aligné avec celui des portes fenêtres existantes.
- Le niveau du sol fini des apprentis sera aligné à celui du rez-de-chaussée de la maison existante.
- La pente des sols et des toits ainsi que les chéneaux ramasseront les eaux pluviales vers l'intérieur de la parcelle.

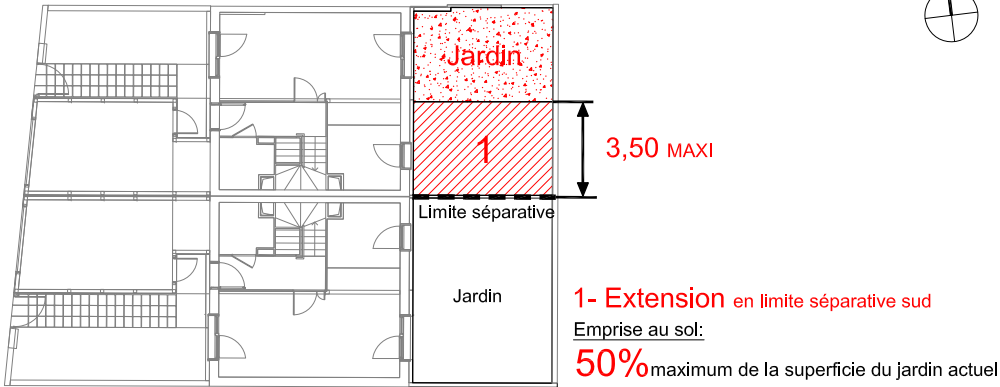


Christian Devillers & Associés
 Agence d'architecture, urbanisme et paysage
 10, villa Nieuport - 75013 Paris

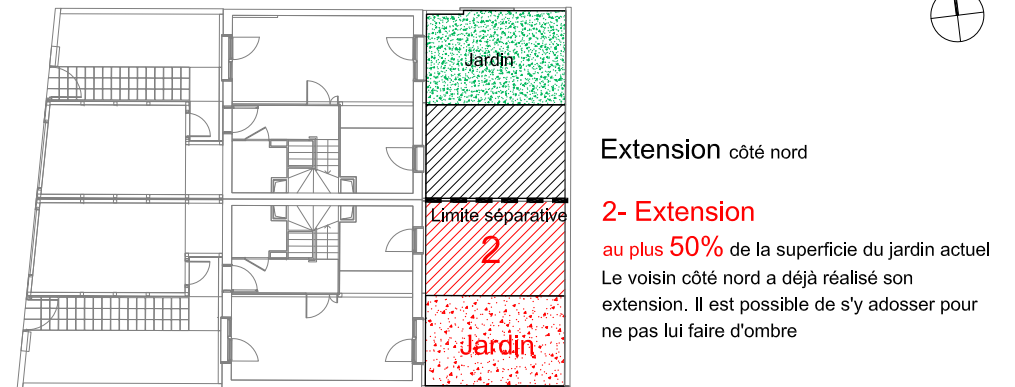
Légende	 A - Jardins de parcelles orientées est-ouest ou ouest-est	 B - Jardins de parcelles orientées sud	 Jardins privés existants
---------	---	---	--

Date: 19.03.2012	1
------------------	----------

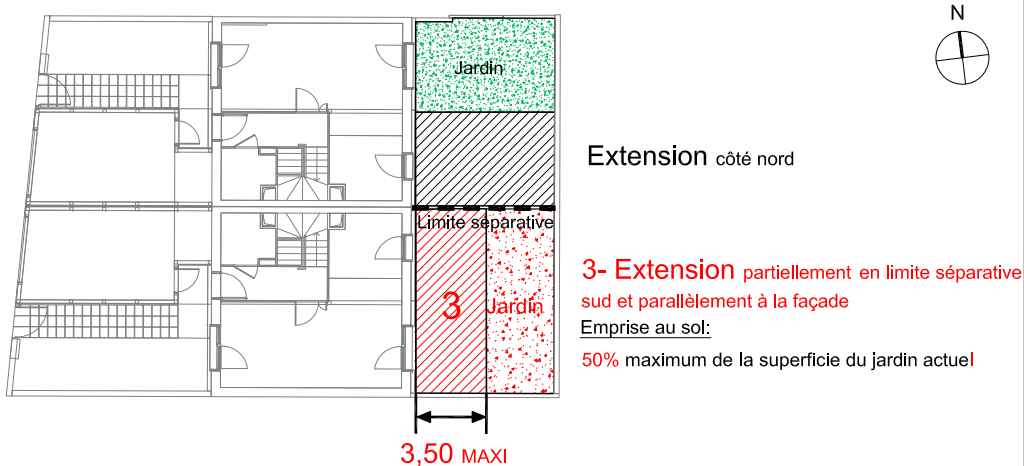
1 Extension en limite séparative latérale SUD
(côté salon ou cuisine) pour ne pas faire d'ombre au voisin.



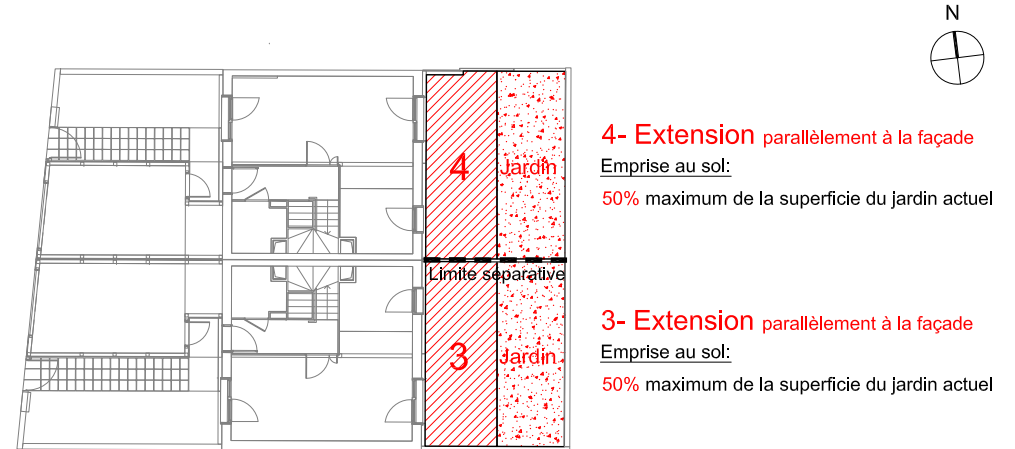
2 Extension adossée en limite séparative (côté salon ou cuisine) lorsque le voisin a déjà réalisé son extension côté nord.



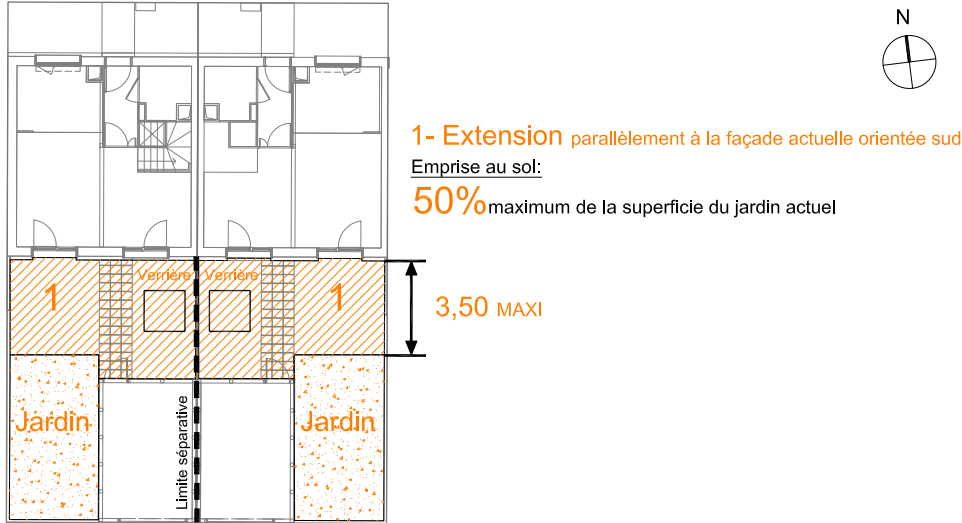
3 Possibilité d'extension parallèlement à la façade ouest
adosée partiellement à l'extension voisine côté nord en limite séparative



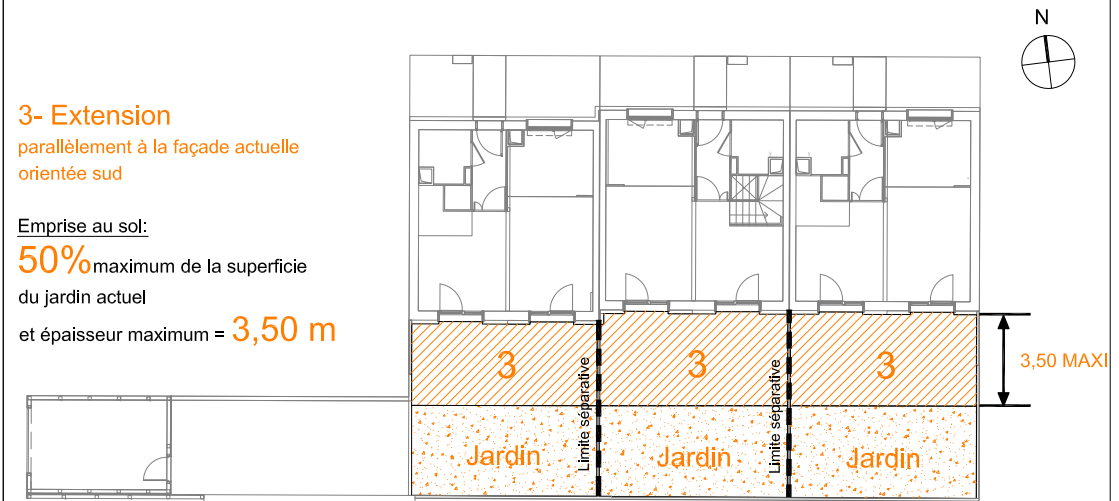
4 Possibilité d'extension parallèlement à la façade ouest



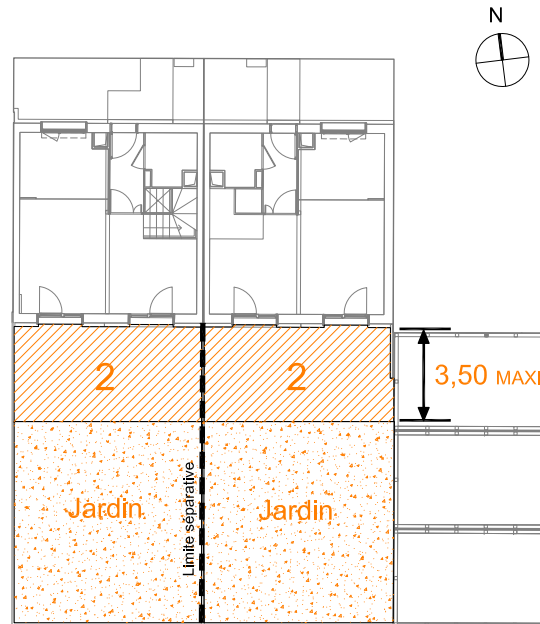
1 Possibilité d'extension parallèlement à la façade sud - B1 et adossée à l'extension voisine en limite séparative



3 Extension parallèlement à la façade sud - B3 et adossée à l'extension voisine en limite séparative latérale.

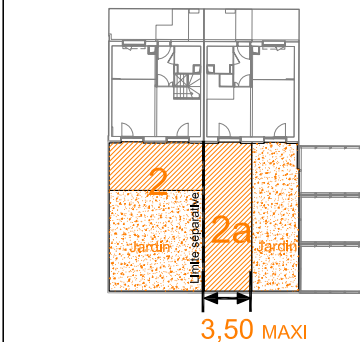


2 Possibilité d'extension parallèlement à la façade sud - B2 Adossée à l'extension voisine en limite séparative



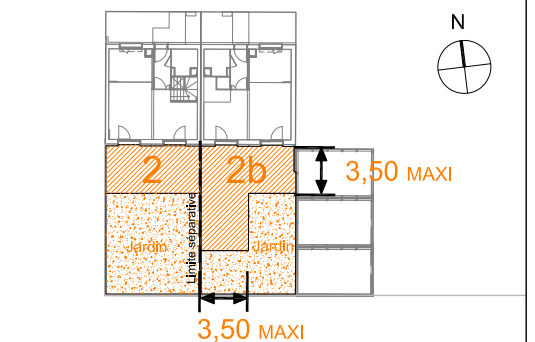
2a Possibilité d'extension perpendiculairement à la façade sud Adossée à l'extension voisine en limite séparative

2a- Extension perpendiculairement à la façade actuelle orientée sud
Emprise au sol:
50% maximum de la superficie du jardin actuel



2b Possibilité d'extension perpendiculairement et parallèlement à la façade sud / Adossée à l'extension voisine en limite séparative

2b- Extension perpendiculairement et parallèlement à la façade actuelle orientée sud
Emprise au sol:
50% maximum de la superficie du jardin actuel

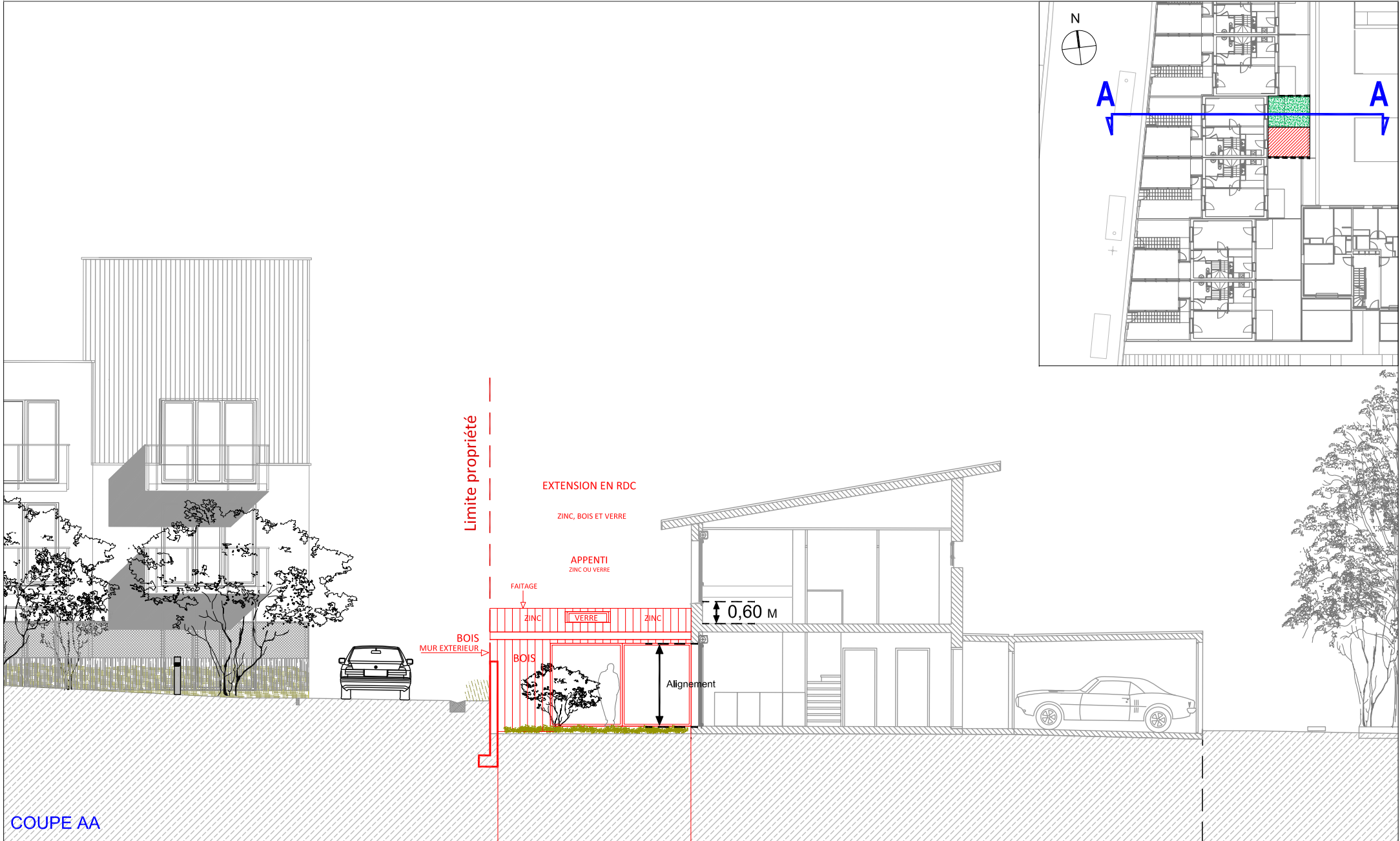


B

Jardins de parcelles orientées sud


Extension possible

50% maximum de la superficie du jardin



COUPE AA

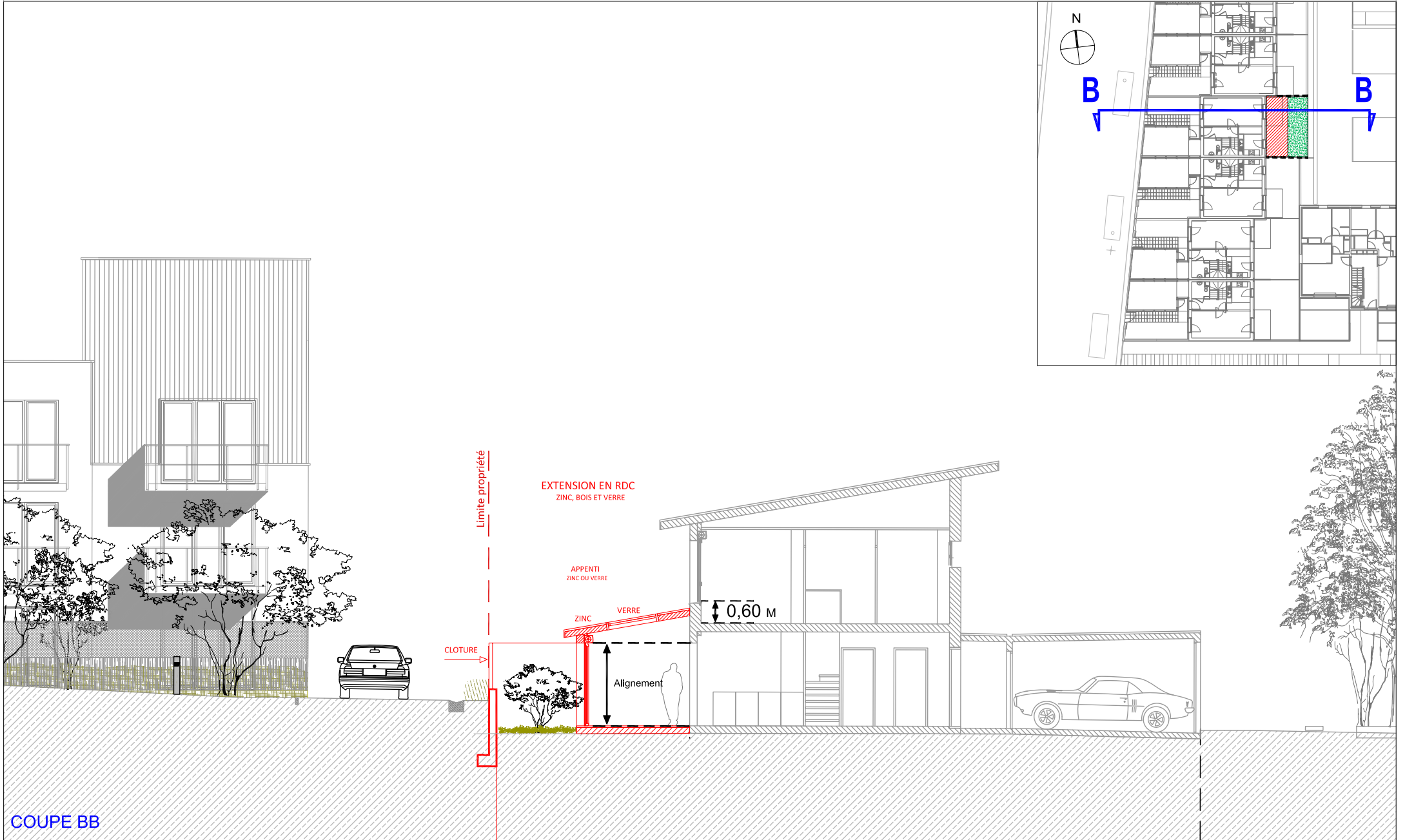
Christian Devillers & Associés
Agence d'architecture, urbanisme et paysage
10, villa Nieupoort - 75013 Paris

Légende 

Principe d'extension en limite séparative sud
50% maximum de la superficie du jardin

Date: 19.03.2012

ECHELL : 1/100



COUPE BB

Christian Devillers & Associés
Agence d'architecture, urbanisme et paysage
10, villa Nieupoirt - 75013 Paris

Légende 

Principe d'extension parallèlement à la façade existante
50% maximum de la superficie du jardin

Date: 19.03.2012	5
ECHELL : 1/100	



Annexe – D-2-3-1.281.04 o) Villa Perceval

Règles d'extension des maisons

Pour dessiner les logiques et les règles d'extension des logements de Perceval, nous nous sommes posé quelques questions afin de mieux comprendre les logiques à mettre en œuvre.

Raisons d'extension

Quelles sont les raisons qui poussent les habitants à souhaiter agrandir leur logement ?

Il s'agit de trouver de la surface supplémentaire, pour des usages nouveaux, pour étendre des usages existants, pour augmenter les rangements.

Les usages liés à ces agrandissements sont de plusieurs ordres :

- Pièces à vivre, séjour, salon, cuisine
- Chambre
- Autre (garage, cellier, appentis, rangement...)

Il faut donc faire en sorte que des extensions différenciées soient faisables, afin de pouvoir répondre à des besoins eux aussi différenciés.

Mode d'extension

Quels sont les modes d'extension pour des maisons isolées et des maisons groupées ?

Quatre modes d'agrandissement ont été répertoriés :

- Extension horizontale maçonnée
- Extension horizontale sous forme de serre
- Surélévation
- Construction de plancher supplémentaire intégré au volume initial

L'Opération Perceval

L'opération Perceval comporte 55 logements individuels répartis selon trois typologies. L'opération fait l'interface entre un lotissement de pavillons typiques des années 70 et un bois en cours de pousse.

Les typologies 1 marquent le front urbain sur la rue Perceval. Les logements sont réunis par ensemble de 4, avec, au Nord, un accès piéton et voiture par la rue Perceval et un jardin privatif au Sud.

Les typologies 3 forment une transition entre l'opération et le bois. Ce sont également des maisons groupées, par ensemble de 3 ou 4 ;

Les typologies 2 sont des maisons isolées.

L'architecture des typologies 1 et 3 est marquée par des volumes très découpés, selon les parcelles et les pièces qu'ils contiennent.

Les typologies 2 forment des plots isolés, avec une logique architecturale qui affirme leur autonomie.

Quelles extensions pour Perceval 2

La difficulté des extensions pour les typologies 1 et 3 tient dans le rapport entre la limite parcellaire et le découpage en volumétrie de l'architecture des maisons. La limite parcellaire entre maisons est située dans l'axe du mur mitoyen, alors que l'architecture affirme des volumes détachés les uns des autres, et décalés par rapport aux limites de propriété. Les extensions, pour respecter

l'architecture initiale, devraient, quand cela est possible, se situer dans la continuité des volumes bâtis mais sans déborder sur les parcelles mitoyennes.

Pour rappel, des possibilités d'extension avaient été intégrées lors de leur conception dans les maisons de typologies 2 et 3.

Les extensions proposées doivent se faire en continuité de l'intérieur, en se servant de l'emplacement des portes fenêtres, afin que la maçonnerie ne soit pas détruite sous peine de porter atteinte à la structure portante de la construction.

Il peut être réalisé deux des extensions-types affectées à chaque lot.

Les différents cas

Prescription générale : tout arbre abattu dans le cadre d'une extension sera remplacé.

Typo 1

➤ Extension en rez-de-chaussée en façade Nord (sur rue)

En sous face des porte-à-faux qui couvrent les entrées.

Extension vitrée et menuisée, située en retrait de la façade du premier étage, calée sur le mur des rangements.

Extension non maçonnée, avec une paroi vitrée (transparente ou translucide) à deux vantaux coulissants équivalents, en aluminium laqué RAL 7016.

➤ Extension partielle en façade Sud

Deux dispositifs d'organisation des maisons existent, cela oblige à des implantations différentes.

Soit l'extension est possible avec un retrait de 10 cm par rapport à la limite parcellaire mitoyenne, afin de caler le volume neuf par rapport aux volumes existants ;

Soit l'extension ne pouvant pas respecter les alignements avec les volumes des bâtiments existants, se cale sur la limite mitoyenne.

Longueur maximale = 6,85 m, hauteur maximale = 3,5 m par rapport au sol intérieur.

Pas de percement sur la petite face, ouverture vers la parcelle.

Maçonnerie ensuite, toiture en zinc.

Les menuiseries et les occultations nouvelles devront reprendre exactement le même dessin, les mêmes matériaux et la même couleur que celles existantes (aluminium laqué RAL 7016).

➤ Extension totale en façade Sud

Uniquement sous forme de vérandas ou de serres, pas de maçonnerie en façade.

Sur toute la longueur de la façade, en long et sans décrochement.

Largeur maximale de la véranda étale à 2,5 m par rapport à la façade la plus avancée, hauteur maximale accolée à la façade = 3,5 m par rapport au sol intérieur.

Les faces latérales sur les héberges seront vitrées (pas de maçonnerie)

Les vérandas respecteront les règles en matière d'aération pour éviter tout phénomène de surchauffe ou de condensation.

Pas de surélévation possible

Pas de construction neuve autonome dans les jardins.

Typo 2

Un agrandissement est déjà prévu à l'intérieur des maisons avec la possibilité de supprimer la double hauteur dans les séjours. C'est une surface d'agrandissement disponible d'une surface maximale de 18,45 m² habitable, sans modification d'aspect des bâtiments (une fenêtre existe déjà dans la double hauteur). Cette extension permet de répondre aux besoins d'une chambre supplémentaire.

Pour ce qui est d'un besoin d'extension pour le séjour ou des pièces complémentaires :

Possibilité d'extension sur une façade latérale, dans un volume rectangulaire, avec toiture en zinc à une pente, ou avec une serre/véranda.

Ce volume est décalé par rapport à la maison, il ne peut pas couvrir toute la face (il ne peut pas passer devant la fenêtre chambre ou celle de la cuisine).

35 m² de surface de plancher maximum.

Volume bâti plus long que haut (dans un rapport minimum de 1 sur 2, hauteur 3,1 m). Les dimensions varient selon les parcelles (voir plan joint).

Il est accolé à la limite mitoyenne si nécessaire.

Maçonnerie enduite.

Les menuiseries et les occultations nouvelles devront reprendre exactement le même dessin, les mêmes matériaux et la même couleur que celles existantes (aluminium laqué RAL 7016).

Typo 3

Une extension au premier étage, au dessus du séjour, a été prévue lors de la conception des maisons. Un linteau permettant de percer un passage vers la pièce supplémentaire a été intégré lors du chantier dans le mur du 1^{er} étage donnant sur la terrasse.

Pas de percement au Nord, percement au Sud, avec des menuiseries et des occultations qui devront reprendre exactement le même dessin, les mêmes matériaux et la même couleur que celles existantes (aluminium laqué RAL 7016).

➤ Extension en rez-de-chaussée en façade Nord (sur allée)

En sous face des porte-à-faux qui couvrent les entrées.

Extension vitrée et menuisée, située en retrait de la façade du premier étage et de la fenêtre de la chambre à rez-de-chaussée.

Extension non maçonnée, avec une paroi vitrée (transparente ou translucide) à deux vantaux coulissants équivalents (aluminium laqué RAL 7016)

Mis à part la surélévation, ces typologies présentent des similitudes avec les typologies 1 pour les extensions en façade Sud.

➤ Extension partielle en façade Sud

Deux dispositifs d'organisation des maisons existent, cela oblige à des implantations différentes.

Soit l'extension est possible avec un retrait de 10 cm par rapport à la limite parcellaire mitoyenne, afin de caler le volume neuf par rapport aux volumes existants

Soit l'extension ne pouvant pas respecter les alignements avec les volumes des bâtiments existants, se cale sur la limite mitoyenne.

Longueur maximale = 6,85 m, hauteur maximale = 3,5 m par rapport au sol intérieur.

Pas de percement sur la petite face, ouverture vers la parcelle

Maçonnerie enduite, toiture en zinc

Les menuiseries et les occultations nouvelles devront reprendre exactement le même dessin, les mêmes matériaux et la même couleur que celles existantes (aluminium laqué RAL 7016).

➤ Extension totale en façade Sud

Uniquement sous forme de vérandas ou de serres, pas de maçonnerie en façade

Sur toute la longueur de la façade, en long et sans décrochement.

Largeur maximale de la véranda égale à 2,5 m par rapport à la façade la plus avancée, hauteur maximale accolée à la façade = 3,5 m par rapport au sol intérieur

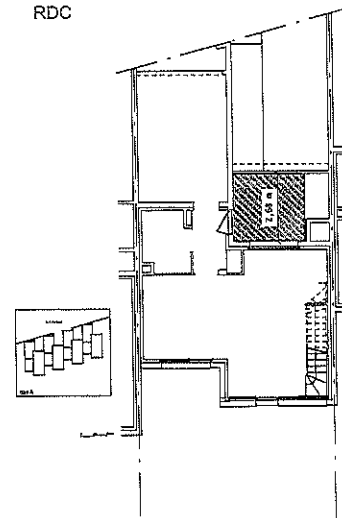
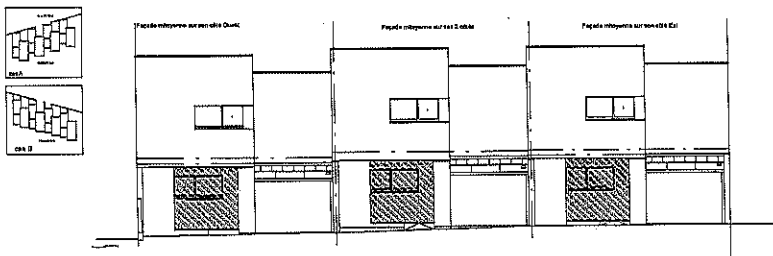
Les faces latérales sur les héberges seront vitrées (pas de maçonnerie)

Les vérandas respecteront les règles en matière d'aération pour éviter toutes surchauffes et toutes condensations.

Pas de surélévation possible

Pas de construction neuve autonome dans les jardins

PLAN Typologie 1-
CAS N°1 : LOGEMENT MITOYEN SUR SES FACADES EST ET OUEST
RDC



Scénario 1

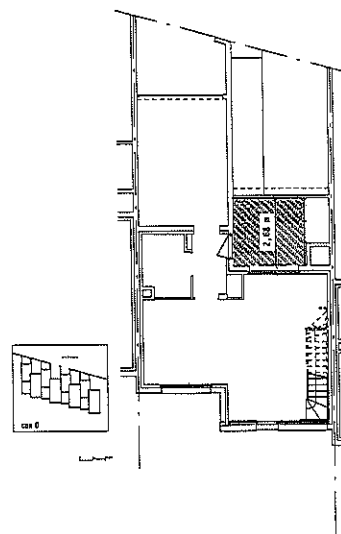
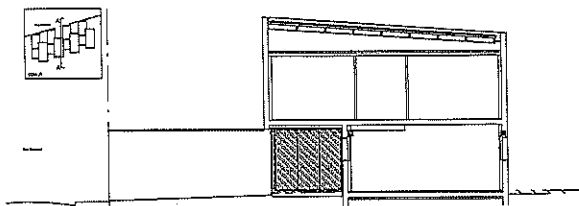
Prescriptions :

Extension vitrée et menuisée

En retrait de la façade du premier étage

Extension non maçonnée, avec une paroi vitrée (transparente ou translucide) à deux vantaux coulissants équivalents (aluminium laqué RAL 7016)

PLAN Typologie 1
CAS N°2 : LOGEMENT MITOYEN SUR SES FACADES EST ET OUEST
RDC



Deux dispositifs d'organisation des maisons existent, cela oblige à des implantations différentes :
 Soit l'extension est possible avec un retrait de 10 cm par rapport à la limite parcellaire mitoyenne, afin de caler le volume neuf par rapport aux volumes existants
 Soit l'extension ne pouvant pas respecter les alignements avec les volumes des bâtiments existants, se cale sur la limite mitoyenne.

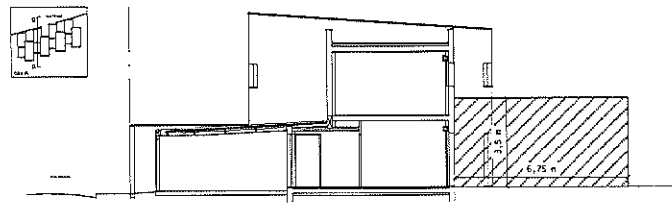
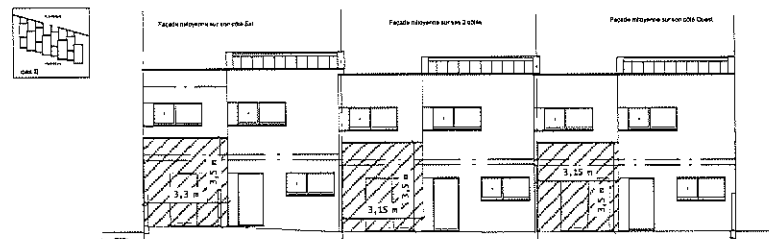
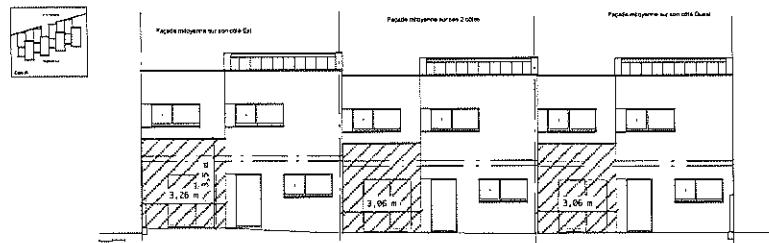
Prescriptions :
 Longueur maximum = 6,75m, hauteur maximale = 3,5m par rapport au sol intérieur

Pas de percement sur la petite face, ouverture vers la parcelle

Maçonnerie enduite, semblable à l'existant, toiture en zinc

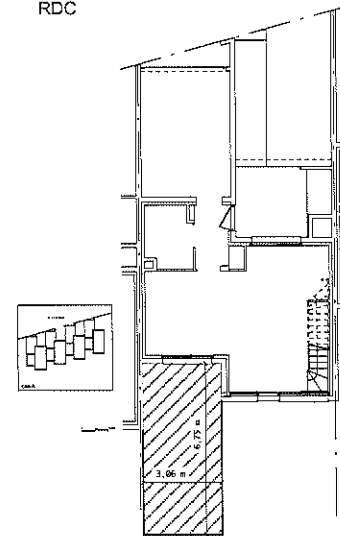
Les menuiseries et les occultations nouvelles devront reprendre exactement le même dessin, les mêmes matériaux et la même couleur que celles existantes existantes (aluminium laqué RAL 7015)

Les longueurs peuvent varier selon les parcelles, voir plan général.

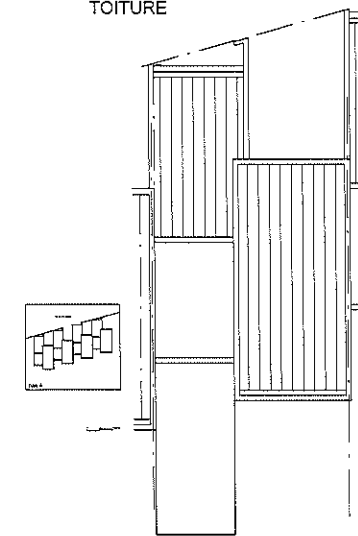


PLAN Typologie 1-
 CAS N°1 : LOGEMENT MITOYEN SUR SES FACADES EST ET OUEST

RDC

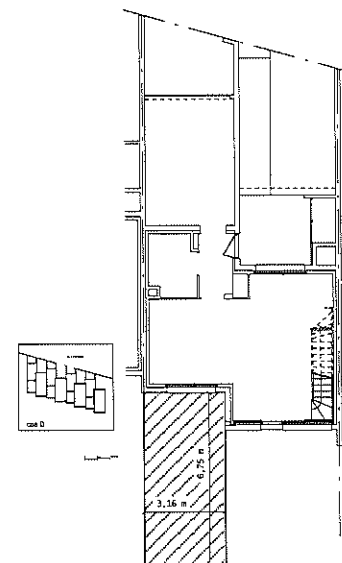


TOITURE

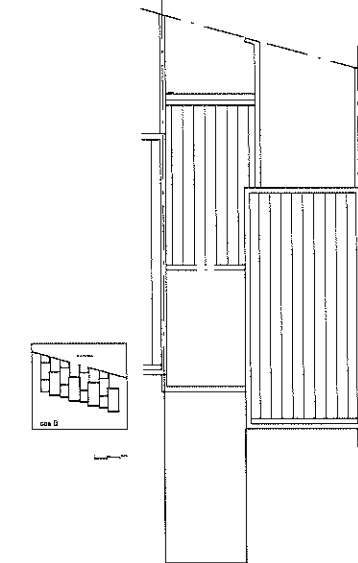


PLAN Typologie 1
 CAS N°2 : LOGEMENT MITOYEN SUR SES FACADES EST ET OUEST

RDC



TOITURE



PRESCRIPTIONS POUR L'AGRANDISSEMENT DES MAISONS Operation "Perceval" - Rue Perceval, ZAC de la Morinais, Saint Jacques de la Lande 35136 Agence Cellano Simon architectes 50, rue d'Alainville 75010 PARIS TEL:01 47 70 54 00 Fax:01 47 70 29 79 mai 2012		TYPLOGIE 1 SCENARIO n°2
--	--	--

Deux dispositifs d'organisation des maisons existent, cela oblige à des implantations différentes, mais avec des règles simples :

- Alignement avec les volumes existants,
- Implantation sur la limite mitoyenne.

Dans certains cas, l'extension est d'abord calée sur les volumes existants sur une partie de sa longueur, puis sur la limite parcellaire.

Prescriptions :

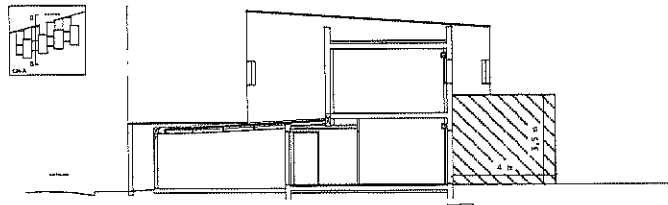
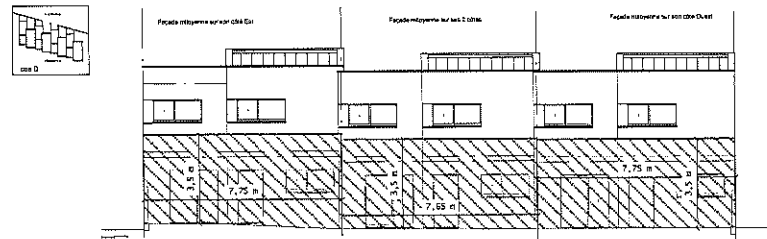
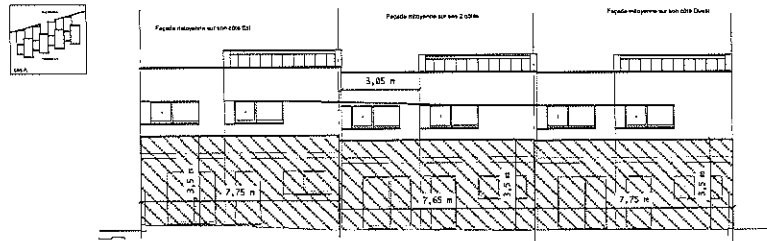
Uniquement sous forme de vérandas, ou de serres, pas de maçonnerie en façade

Sur toute la longueur de la façade, en long et sans décrochement

Largeur maximum de la véranda égale à 2,5m par rapport à la façade la plus avancée, hauteur maximale accolée à la façade = 3,5m par rapport au sol intérieur

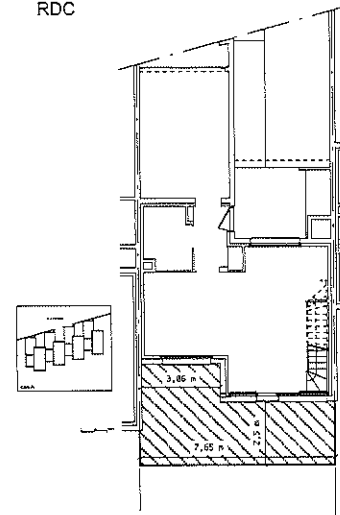
Les faces latérales sur les héberges seront vitrées (pas de maçonnerie)

Les vérandas respecteront les règles en matière d'aération pour éviter toutes surchauffes et toutes condensations

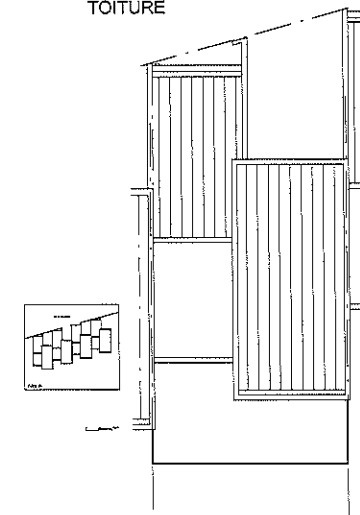


PLAN Typologie 1- CAS N°1 : LOGEMENT MITOYEN SUR SES FACADES EST ET OUEST

RDC

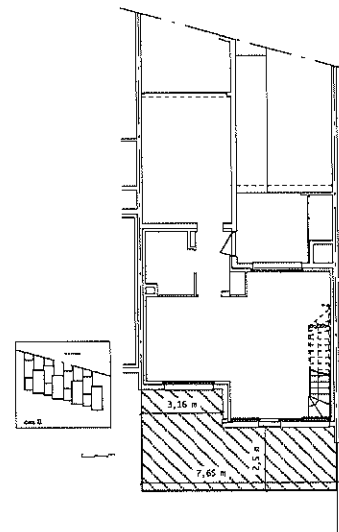


TOITURE

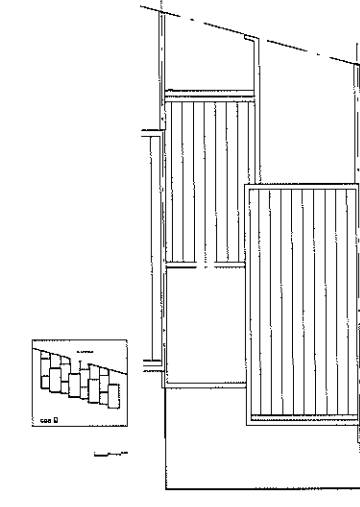


PLAN Typologie 1 CAS N°2 : LOGEMENT MITOYEN SUR SES FACADES EST ET OUEST

RDC



TOITURE



SCHEMA de FACADE Typologie 2



Prescriptions :
Possibilité d'extension sur une façade latérale, dans un volume rectangulaire maçonné avec toiture en zinc à une pente, ou par une serre/véranda

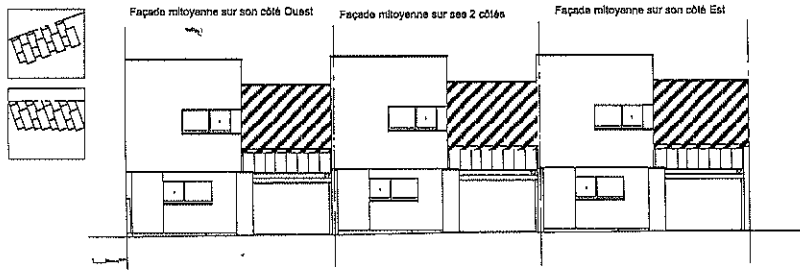
Ce volume est décalé par rapport à la maison, il ne peut pas couvrir toute la face (il ne peut pas passer devant la fenêtre chambre ou celle de la cuisine)

35m² de surface de plancher maximum
Volume bâti plus long que haut (dans un rapport minimum de 1 sur 2, hauteur maximale 3,1m). Les dimensions varient selon les parcelles (voir plan joint)
Il est accolé à la limite mitoyenne si nécessaire.

Les menuiseries et les occultations nouvelles devront reprendre exactement le même dessin, les mêmes matériaux et la même couleur que celles existantes (aluminium laqué RAL 7016)

PRÉSCRIPTIONS POUR L'AGRANDISSEMENT DES MAISONS		TYPOLOGIE 2
Opération "Perceval" - Rue Perceval, ZAC de la Morinais, Saint Jacques de la Lande 35136		
Agence Galano Simon architectes	30, rue d'Hauteville 75010 PARIS	Tel: 01 47 70 34 30 Fax: 01 47 70 28 70 mai 2012

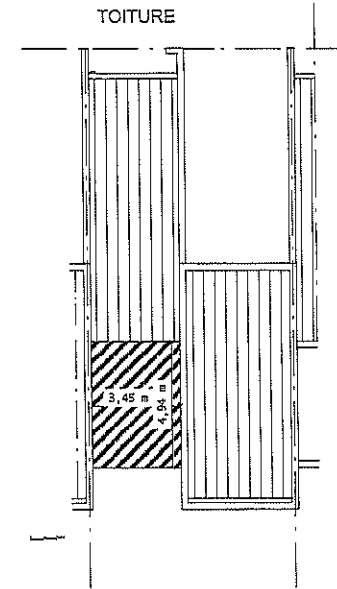
Typologie n°3 / Cas A & B
Façades Nord



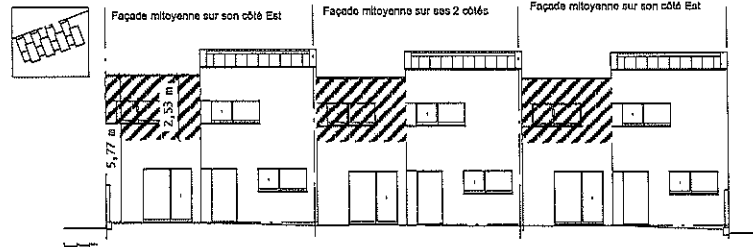
Prescriptions :
Construction maçonnée, enduit, aspect et couleur semblables à l'existant

Pas de percement au Nord

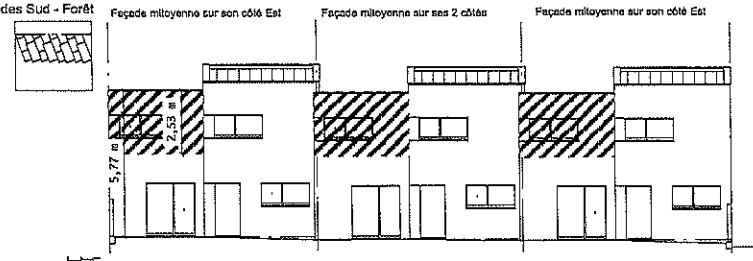
Percement au Sud, avec des menuiseries et des occultations qui devront reprendre exactement le même dessin, les mêmes matériaux et la même couleur que celles existantes existantes (aluminium laqué RAL 7016).



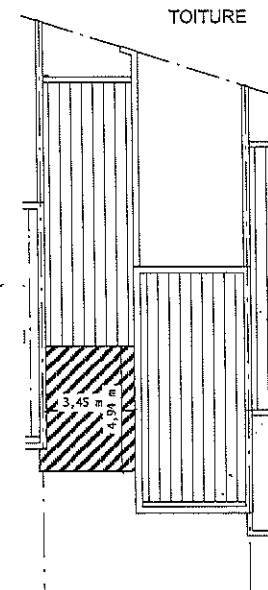
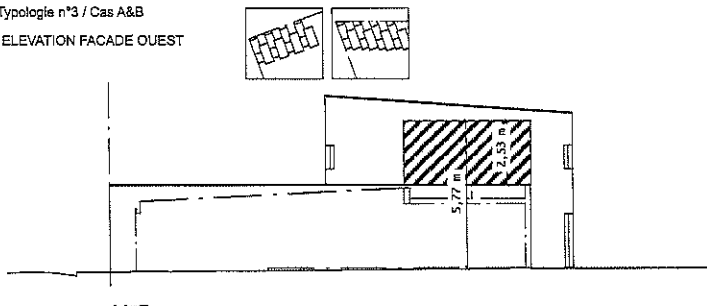
Typologie n°3 / Cas A
Façades Sud - Forêt



Typologie n°3 / Cas B
Façades Sud - Forêt

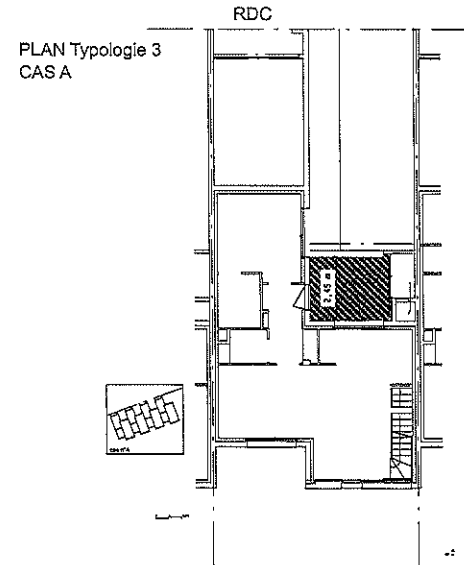
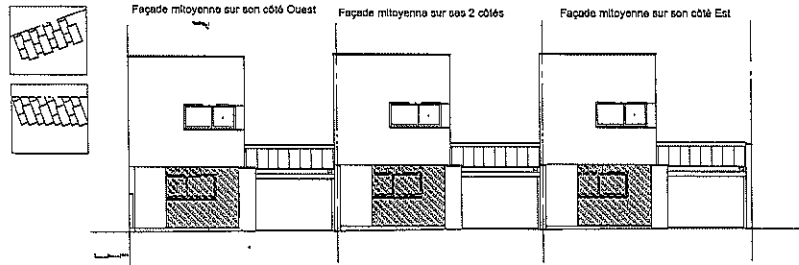


Typologie n°3 / Cas A & B
ELEVATION FAÇADE OUEST



PRESCRIPTIONS POUR L'AGRANDISSEMENT DES MAISONS		TYPOLOGIE 3	
Opération "Perceval" - Rue Perceval, ZAC de la Morinais, Saint Jacques de la Lande 35136		SCENARIO n°1	
Agence Gelleno Simon architectes	60, rue d'Hauteville 75010 PARIS	Tel: 01 47 70 34 30 Fax: 01 47 70 29 70	mai 2012

Typologie n°3 / Cas A & B
 Façades Nord

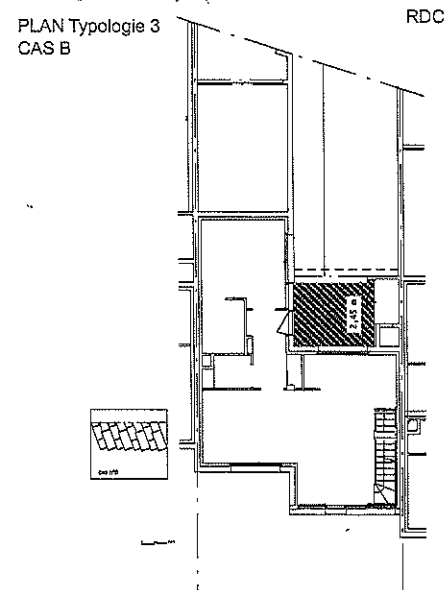


Prescriptions :

Extension vitrée et menuisée

En retrait de la façade du premier étage et de la fenêtre de la chambre à rez-de-chaussée

Extension non maçonnerie, avec une paroi vitrée (transparente ou translucide) à deux vantaux coulissants équivalents (aluminium laqué RAL 7016)



PRESCRIPTIONS POUR L'AGRANDISSEMENT DES MAISONS		TYPOLOGIE 3 SCENARIO n°2
Opération "Perceval" - Rue Perceval, ZAC de la Morinais, Saint Jacques de la Lande 35136		
Agence Galileo Dimer et Associés	50, rue d'Heureville 75016 PARIS	Tel: 01 47 70 34 30 Fax: 01 47 70 20 70 mai 2012

Deux dispositifs d'organisation des maisons existent, cela oblige à des implantations différentes, mais avec des règles simples :

- Alignement avec les volumes existants,
- Implantation sur la limite mitoyenne.

Dans certains cas, l'extension est d'abord calée sur les volumes existants sur une partie de sa longueur, puis sur la limite parcellaire.

Prescriptions :

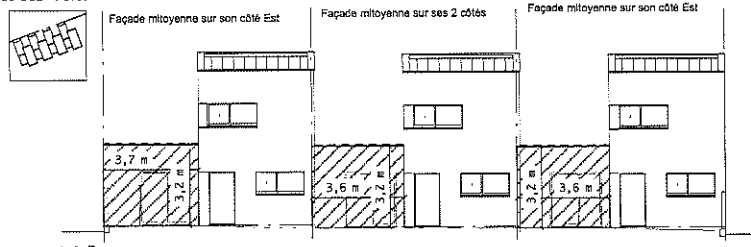
Longueur maximum = 6,85m, hauteur maximale = 3,2m par rapport au sol intérieur

Pas de percement sur la petite face, ouverture vers la parcelle

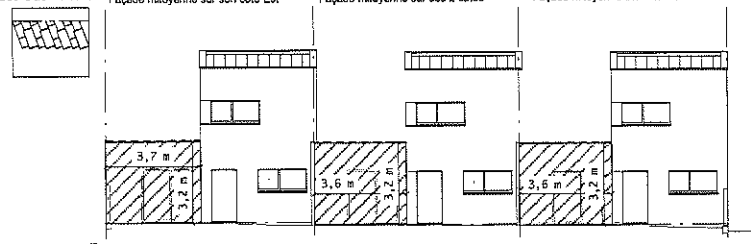
Maçonnerie enduite, semblable à l'existant, toiture en zinc

Les menuiseries et les occultations nouvelles devront reprendre exactement le même dessin, les mêmes matériaux et la même couleur que celles existantes existantes (aluminium laqué RAL 7016)

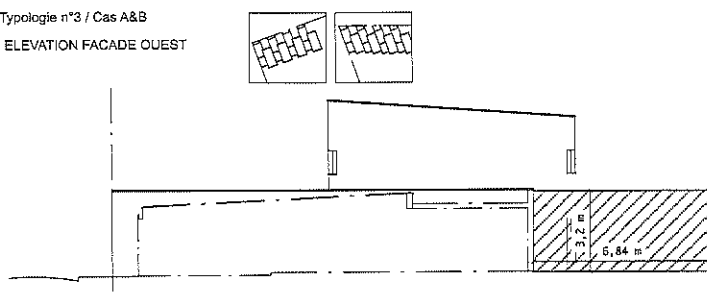
Typologie n°3 / Cas A
Façades Sud - Forêt



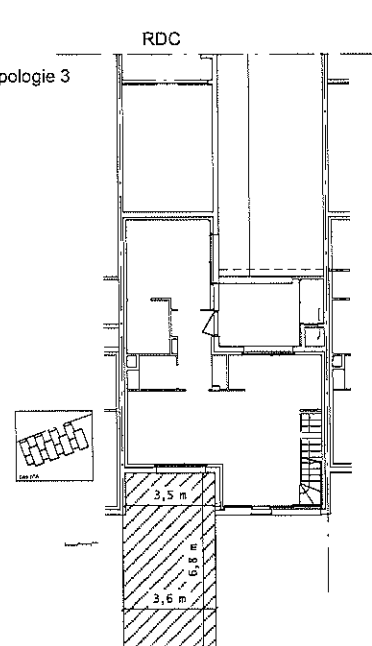
Typologie n°3 / Cas B
Façades Sud - Forêt



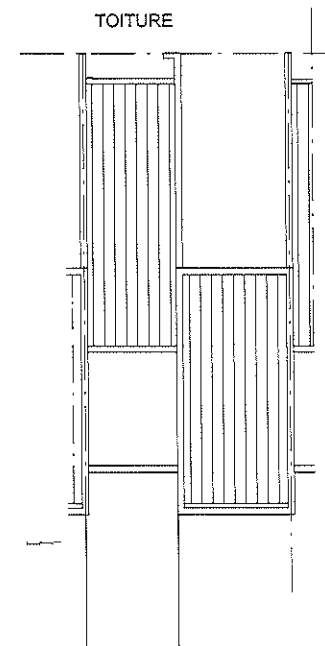
Typologie n°3 / Cas A&B
ELEVATION FACADE OUEST



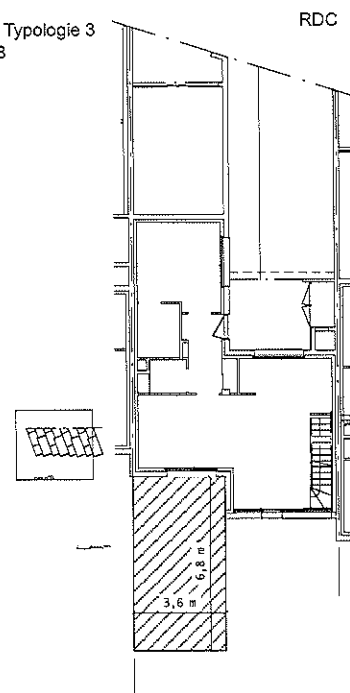
PLAN Typologie 3
CAS A



TOITURE

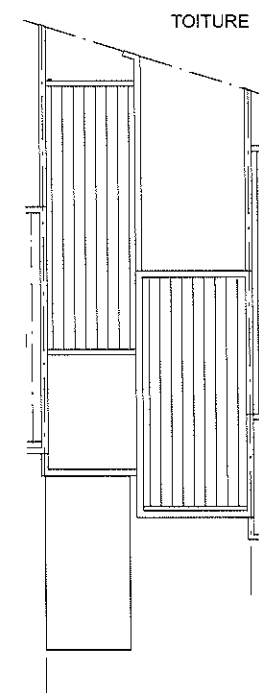


PLAN Typologie 3
CAS B



RDC

TOITURE



PRESCRIPTIONS POUR L'AGRANDISSEMENT DES MAISONS

Operation "Perceval" - Rue Perceval, ZAC de la Morinais, Saint Jacques de la Lande 35136

Agence Galliano Simon architectes

55, rue d'Hautleville 75010 PARIS

Tel: 01 47 70 34 30 Fax: 01 47 70 23 70

Jun 2012

TYPLOGIE 3
SCENARIO n°3

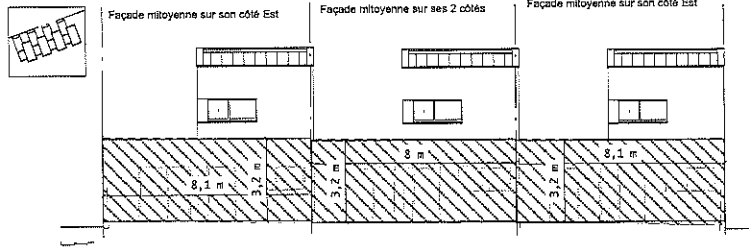
Deux dispositifs d'organisation des maisons existent, cela oblige à des implantations différentes, mais avec des règles simples :

- Alignement avec les volumes existants,
 - Implantation sur la limite mitoyenne.
- Dans certains cas, l'extension est d'abord calée sur les volumes existants sur une partie de sa longueur, puis sur la limite parcellaire.

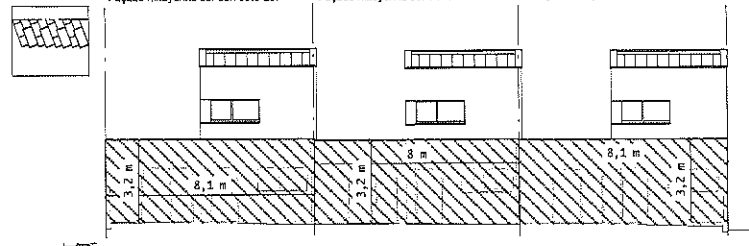
Prescriptions :

Uniquement sous forme de vérandas, ou de serres, pas de maçonnerie en façade
 Sur toute la longueur de la façade, en long et sans décrochement
 Largeur maximum de la véranda égale à 2,5m par rapport à la façade la plus avancée, hauteur maximale accolée à la façade = 3,2m par rapport au sol intérieur
 Les faces latérales sur les héberges seront vitrées (pas de maçonnerie)
 Les vérandas respecteront les règles en matière d'aération pour éviter toutes surchauffes et toutes condensations

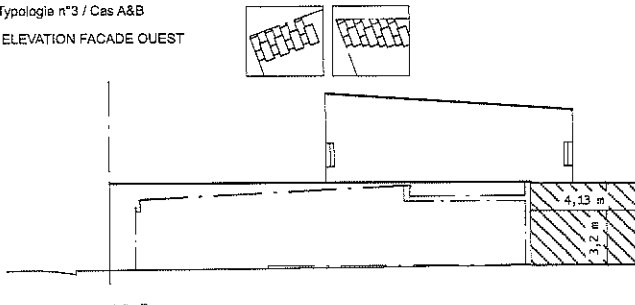
Typologie n°3 / Cas A
 Façades Sud - Forêt



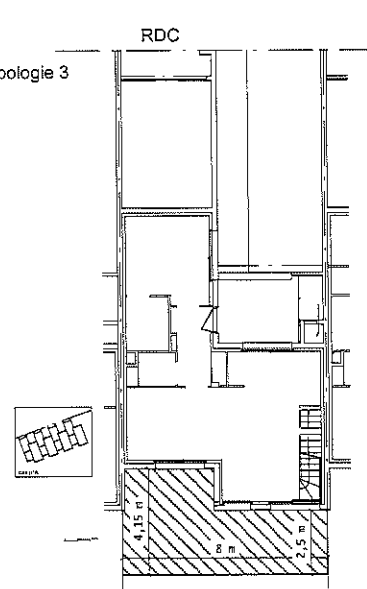
Typologie n°3 / Cas B
 Façades Sud - Forêt



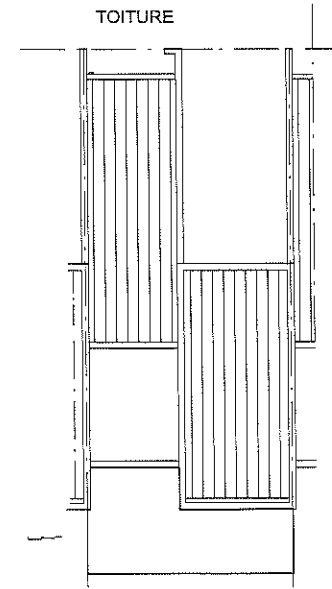
Typologie n°3 / Cas A&B
 ELEVATION FAÇADE OUEST



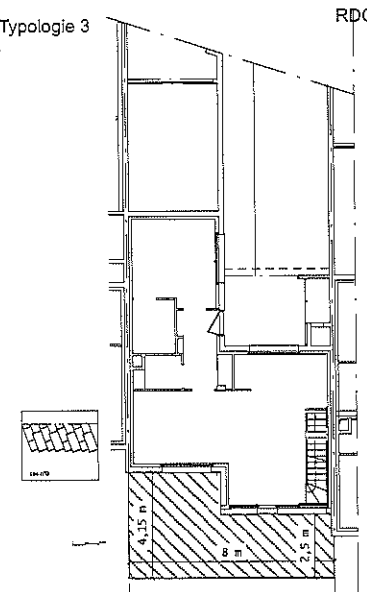
PLAN Typologie 3
 CAS A



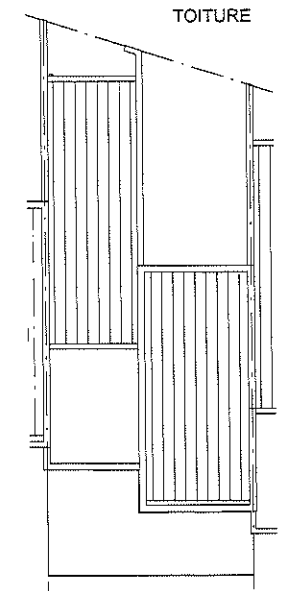
TOITURE



PLAN Typologie 3
 CAS B



TOITURE



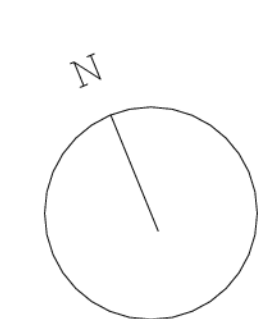
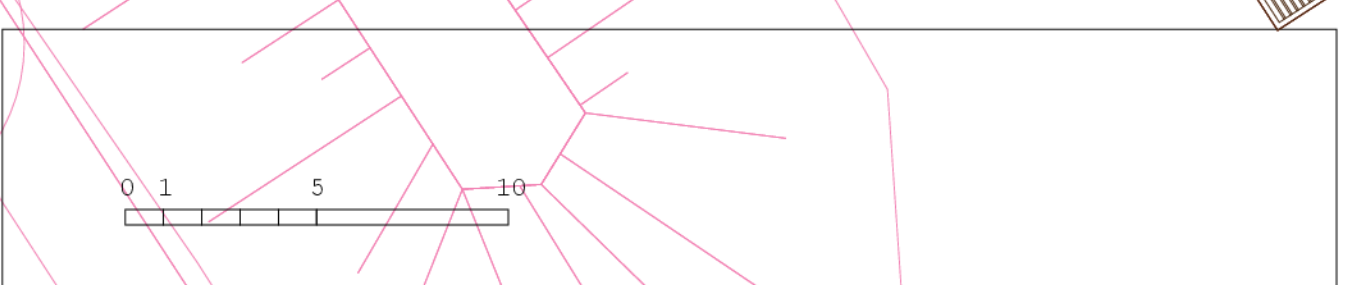
PRESCRIPTIONS POUR L'AGRANDISSEMENT DES MAISONS Operation "Perceval" - Rue Perceval, ZAC de la Morinais, Saint Jacques de la Lande 35136		TYPLOGIE 3 SCENARIO n°4
Agence Cellano Simon architectes 56, rue d'Hauteville 75010 PARIS Tél: 01 47 79 34 30 Fax: 01 47 79 20 70	juin 2012	

Rue Perceval

bande non constructible

bande non constructible

bande non constructible





Annexe – D-2-3-1.281.04 p) Ami Chemin

VILLE DE ST JACQUES DE LA LANDE

PROPOSITIONS D'EXTENSIONS DE 28 MAISONS INDIVIDUELLES
DE L'ILOT 23 – 24

PROGRAMME L'AMI CHEMIN
ZAC DE LA MORINAIS

ATELIER PASCAL GONTIER

23-05-2019

ETAT DES LIEUX DE L'EXISTANT A L'ECHELLE DE L'ILET

L'ilot se situe à l'Ouest de la ZAC de la Morinais à St Jacques de la Lande.
L'ilot 23 et 24 est composé de 16 maisons en T4 et de 12 maisons en T5, organisées en R+1, avec une orientation Est/Ouest.

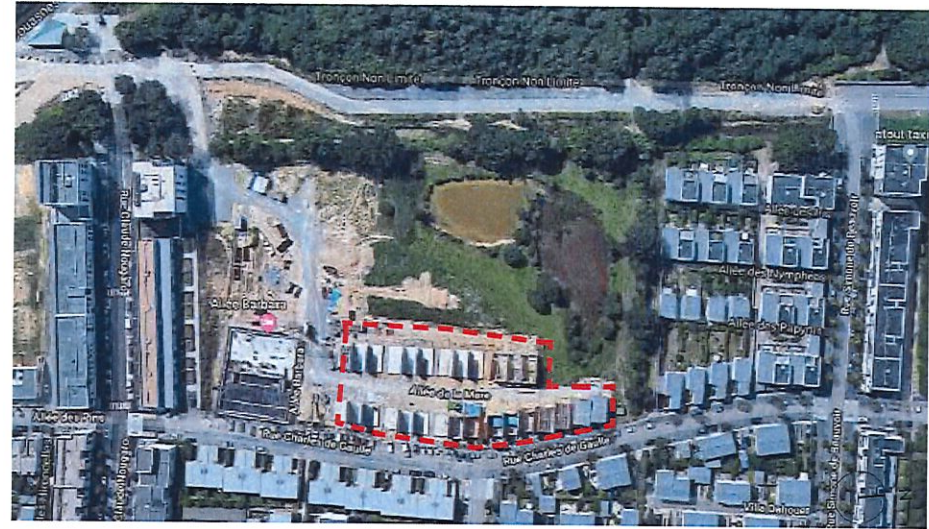
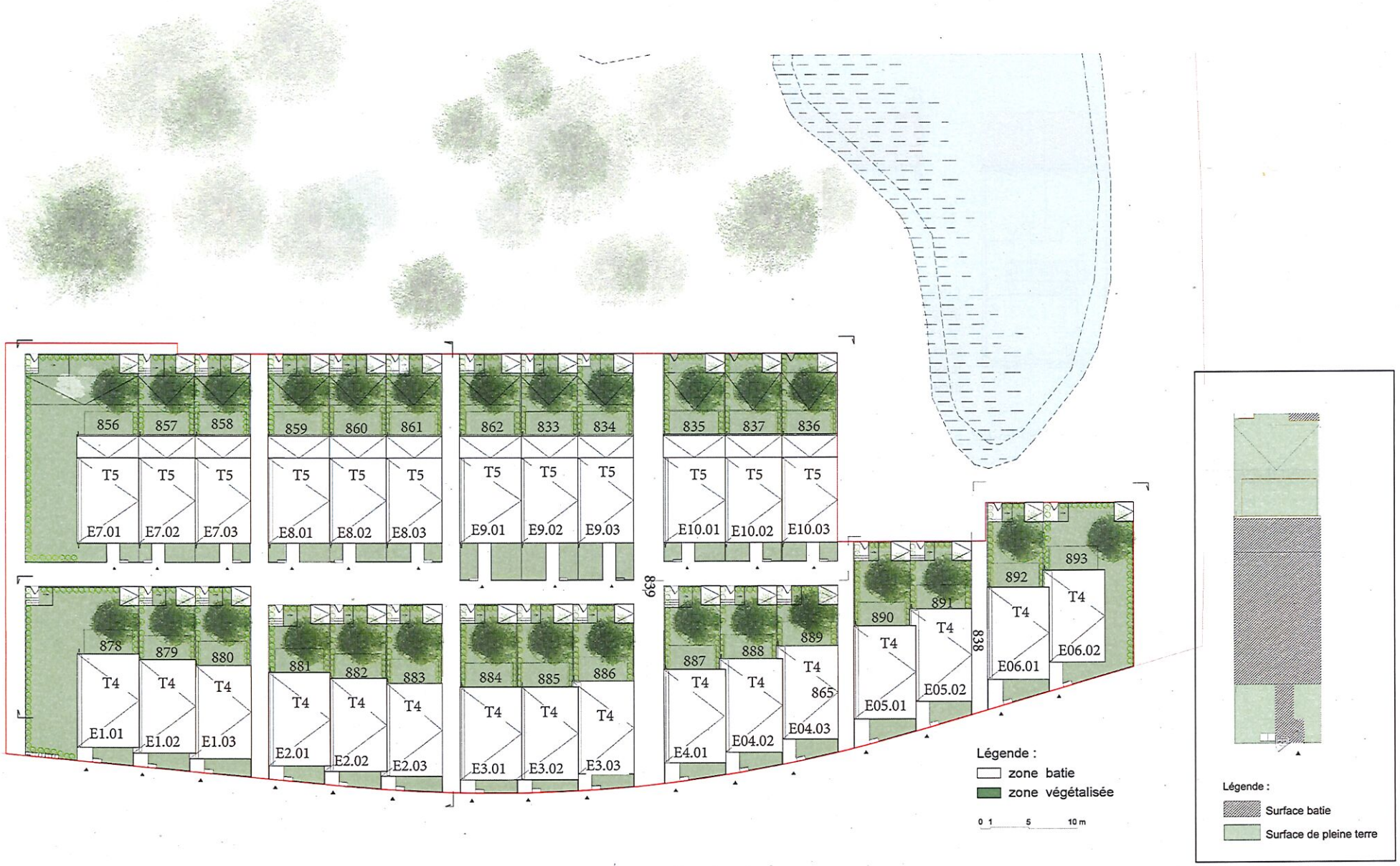


Image satellite de l'ilot 23-24 de la ZAC de la Morinais



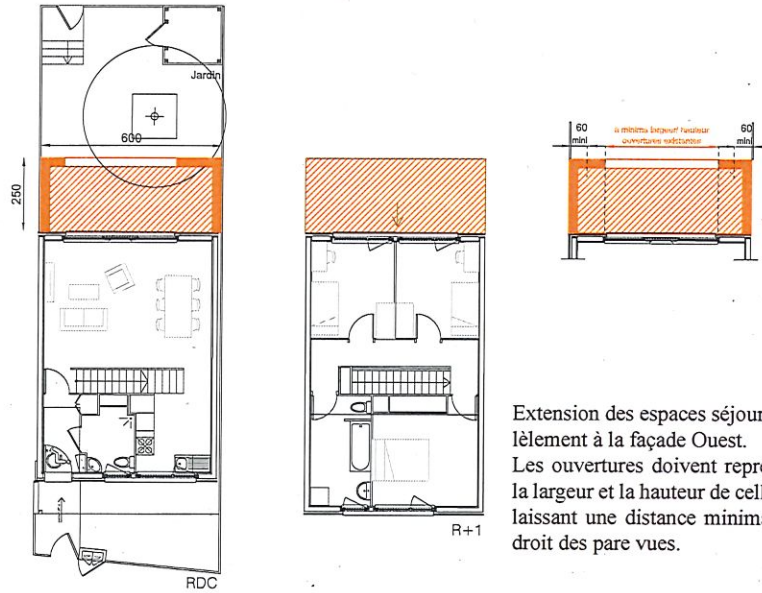
Plan masse de l'ilot 23-24 de la ZAC de la Morinais

PLAN MASSE DE L'ILOT 23-24



PLANS DES MAISONS T4

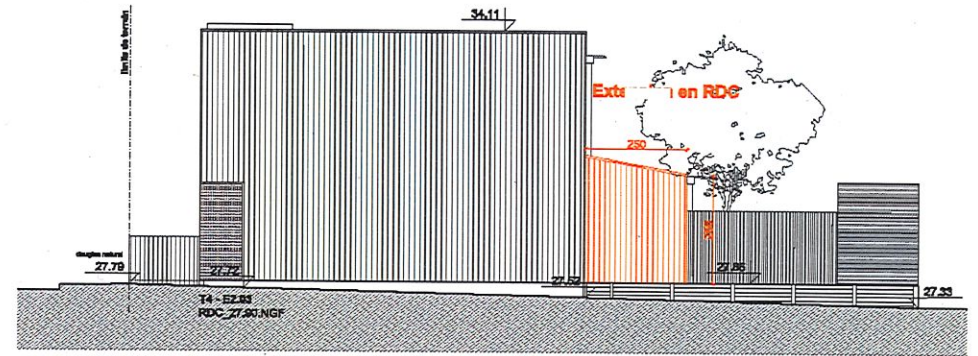
TERRAINS EN BANDE E1.02 - E1.03 - E2 - E3 - E4 - E5 - E6 :



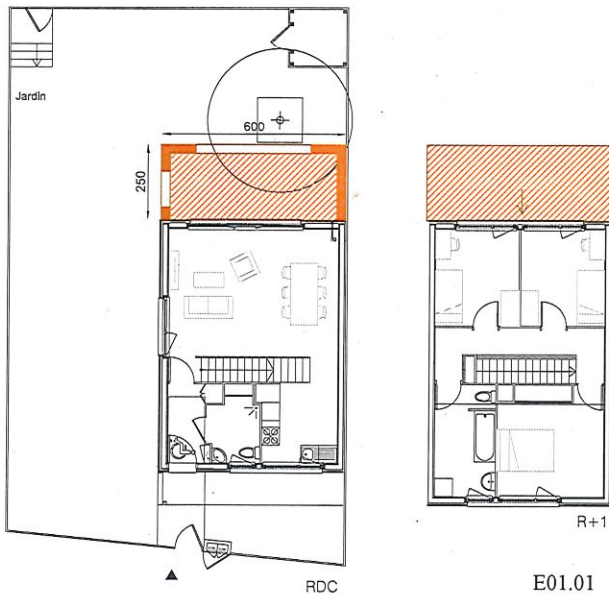
Extension des espaces séjour-cuisine parallèlement à la façade Ouest.
Les ouvertures doivent reprendre à minima la largeur et la hauteur de celles existantes en laissant une distance minimale de 60cm au droit des pare vues.

E01.02-E01.03-E02-E03-E4-E5-E6

ELEVATION NORD



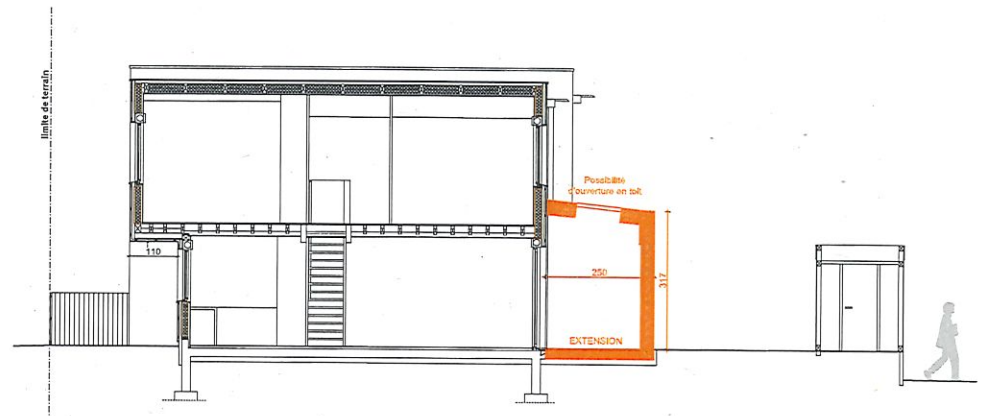
TERRAIN D'ANGLE E1.01 :



Les conditions qui s'appliquent au terrain d'angle E01.01 sont les mêmes que celles qui s'appliquent aux terrains en bande avec en plus la possibilité d'ouvrir en orientation Sud.

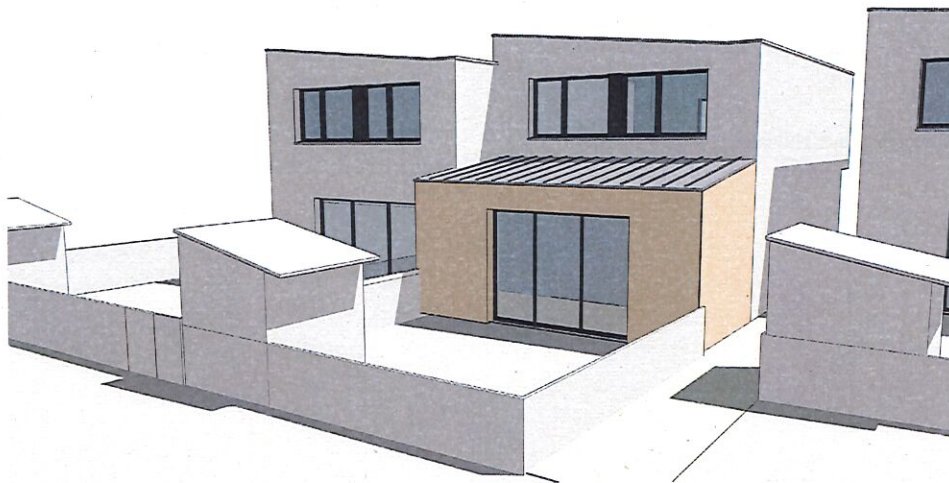
E01.01

COUPE TRANSVERSALE



VOLUMETRIES T4

MAISONS EN BANDE E1.02 - E01.03 - E2 - E3 - E4 - E5 - E6



Proposition d'extension des T4 avec bardage bois en douglas

MAISON D'ANGLE E1.01



Proposition d'extension des T4 avec revêtement en panneaux hardi-panel

CAHIER DES CHARGES DES EXTENSIONS DES T4

• EXTENSION DU BATI :

IMPLANTATION:

Les extensions seront effectuées **uniquement sur la façade Ouest**.

La profondeur des extensions sera de 2.50m sur toute la largeur de la parcelle.

Seule la maison **E1.01** pourra avoir des ouvertures respectivement sur ses façades Sud et Ouest.

Les extensions seront dotées de toitures en pente assurant une meilleure intégration au bâti existant et facilitant l'écoulement des eaux pluviales.

GABARITS :

Les extensions seront uniquement en Rez-de-chaussée.

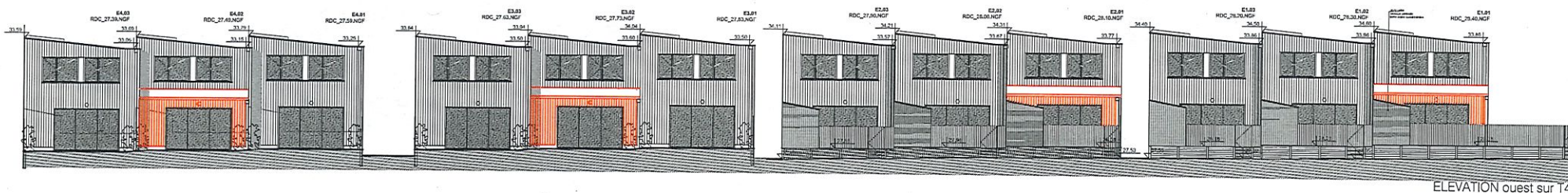
MATERIAUX :

Revêtement possible des façades:

- Bardage bois, en douglas et profils identiques à l'existant.
- Panneau hardi-panel de chez James Hardie de couleur identique à l'existant.
- Toitures zinc à joint debout dito existant en pente avec possibilités d'ouverture en toit. Les toitures pourront aussi être végétalisées.

MENUISERIES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS :

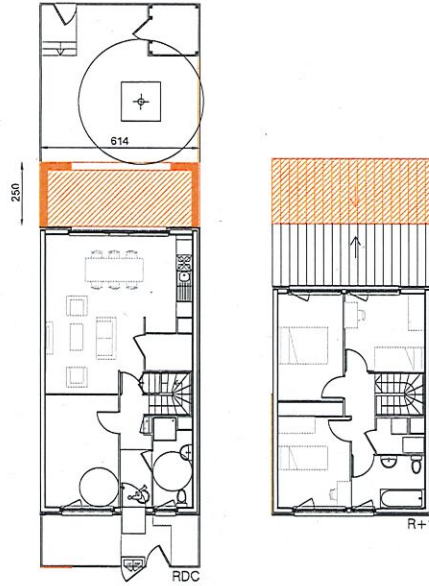
- Les ouvertures doivent reprendre à minima la largeur et la hauteur de celles existantes en laissant une distance minimale de 60cm au droit des pare vues.
- Les menuiseries extérieures seront en aluminium RAL 70 16.
- Les occultations seront des volets roulants PVC blancs ou des brise-soleils orientables RAL 70 16.
- Les coffrets des volets roulants ou BSO sont intégrés derrière le bardage.



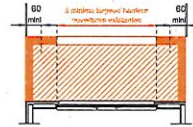
ELEVATION ouest sur T4

PLANS DES MAISONS T5

TERRAINS EN BANDE E7.02- E7.03 - E8 - E9 - E10 :

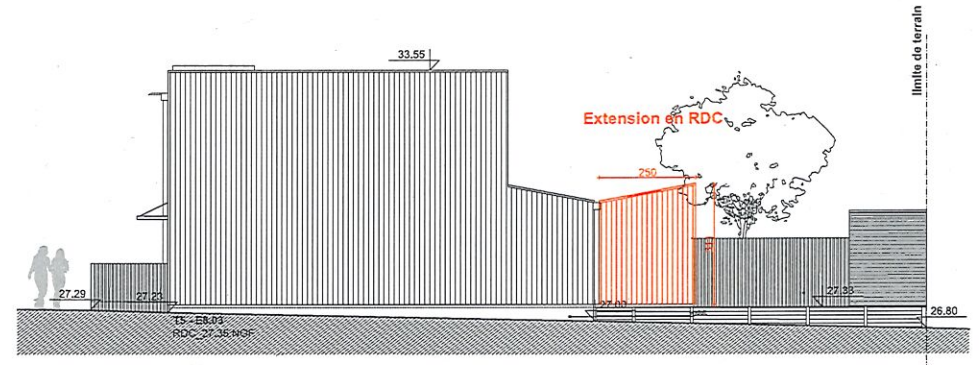


E07.02-E07.03-E08-E09-E10

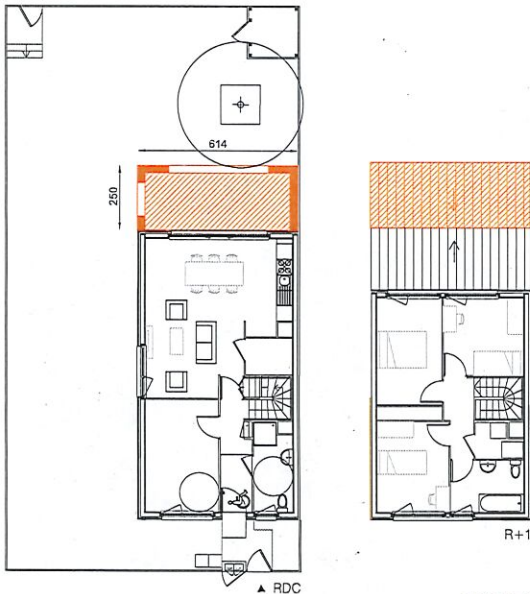


Extension des espaces séjour-cuisine parallèlement à la façade Ouest.
Les ouvertures doivent reprendre à minima la largeur et la hauteur de celles existantes en laissant une distance minimale de 60cm au droit des pare vues.

ELEVATION NORD



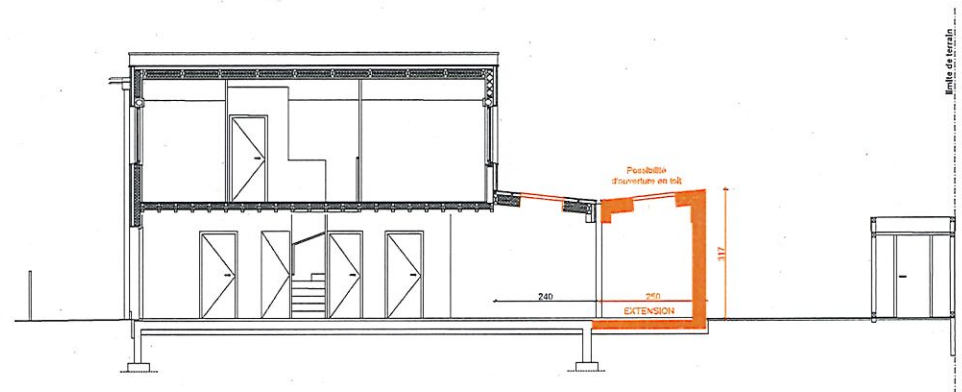
TERRAIN D'ANGLE E7.01 :



E07.01

Les conditions qui s'appliquent au terrain d'angle E07.01 sont les mêmes que celles qui s'appliquent aux terrains en bande avec en plus la possibilité d'ouvrir en orientation Sud.

COUPE TRANSVERSALE



VOLUMETRIES T5

MAISONS EN BANDE E7.02-E07.03 - E8 - E9 -E10



MAISON D'ANGLE E7.01



Proposition d'extension des T5 avec bardage bois en douglas



Proposition d'extension des T5 avec revêtement en panneaux hardi-panel

CAHIER DES CHARGES DES EXTENSIONS DES T5

• EXTENSION DU BATI :

IMPLANTATION:

Les extensions seront effectuées **uniquement sur la façade Ouest.**

La profondeur des extensions sera de 2.50m sur toute la largeur de la parcelle.

Seule la maison **E7.01** pourra avoir des ouvertures respectivement sur ses façades Sud et Ouest.

Les extensions seront dotées de toitures en pente assurant une meilleure intégration au bâti existant et facilitant l'écoulement des eaux pluviales.

GABARITS :

Les extensions seront uniquement en Rez-de-chaussée.

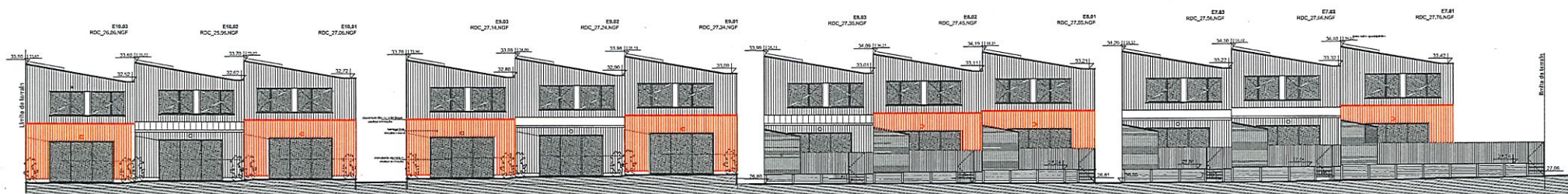
MATERIAUX :

Revêtement possible des façades:

- Bardage bois, en douglas et profils identiques à l'existant.
- Panneau hardi-panel de chez James Hardie de couleur identique à l'existant.
- Toitures zinc à joint debout dito existant à contre-pente avec possibilités d'ouverture en toit. Les toitures pourront aussi être végétalisées.

MENUISERIES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS :

- Les ouvertures doivent reprendre à minima la largeur et la hauteur de celles existantes en laissant une distance minimale de 60cm au droit des pare vues.
- Les menuiseries extérieures seront en aluminium RAL 70 16.
- Les occultations seront des volets roulants PVC blancs ou des brise-soleils orientables RAL 70 16.
- Les coffrets des volets roulants ou BSO sont intégrés derrière le bardage.



ELEVATION ouest sur T5