

COMMUNE DE BEAUSSAIS-SUR-MER  
Village de Plessix-Balisson



- 1 - Gabarits et volumétrie (déterminés afin de minimiser les ombres portées sur le voisinage)
- 2 - Principes d'implantation et de gestion des mitoyennetés des constructions.
- 3 - Principes constructifs et environnementaux.
- 4 - Exemple de matériaux et gamme chromatique.
- 5 - Revêtement des stationnements
- 6 - Gestion des clôtures, mitoyennetés et espace partagés...
- 7 - Coffrets techniques et gestion EP
- 8 - Typologie cabanons de jardins et car-port



# 1. GABARITS ET VOLUMÉTRIE (déterminés afin de minimiser les ombres portées sur le voisinage)



Exemples  
toiture 2 pentes

*Volumétrie basée sur le Gabarit moyen Historique des habitations existantes du Plessix-Balisson*  
**Toutes les constructions** devront s'inscrire dans le gabarit spécifique à chaque lot (hormis les débords de toits, les balcons, les lucarnes, les brises soleil ou les marquises)

## Volume principal

- Le volume principal sera identifiable (représentant au minimum 2/3 des volumes à l'intérieur du gabarit principal), il sera dominant en masse et hauteur, établi sur un plan simple (voir gabarit)
- R+1+combles maximum
- Largeur pignon maximum, de 7.70m ou de 6.60m selon les lots (voir plan de composition)
- Hauteur sous sablière maximum de 6.00m par rapport à la cote référente (Tnref) de chaque parcelle
- Toiture : En secteur « vernaculaire » : les toitures du volume principal des constructions seront à 2 versants principaux symétriques, avec une pente imposée de 42°.

En secteur « libre » : pas de réglementation hormis le respect du gabarit.

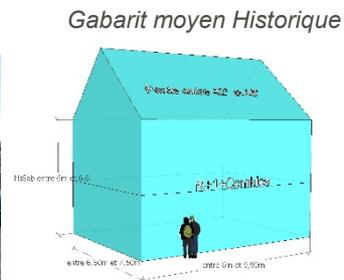
Les toitures terrasses en RDC pourront être autorisées dans l'ensemble des gabarits sous réserve de respecter la hauteur de 3.30 à l'acrotère à la cote référente de chaque parcelle et de ne pas représenter plus de 1/3 du volume principal en secteur « vernaculaire ».

**Volumes secondaires** (d'une hauteur maximale de 3,30m au faitage ou acrotère) seront possibles en toiture terrasse ou mono-pente.

## Éléments en saillie par rapport au gabarit

- Dans le cas de lucarnes de toits, elles ne pourront pas représenter plus de 1/3 du pan de toiture
- Les balcons pourront sortir du gabarit dans la limite de 80cm de porte à faux.

**Les toits à quatre pentes, ne seront pas acceptés sur l'ensemble du Courtil.**



# 1. GABARITS ET VOLUMÉTRIE (déterminés afin de minimiser les ombres portées sur le voisinage)

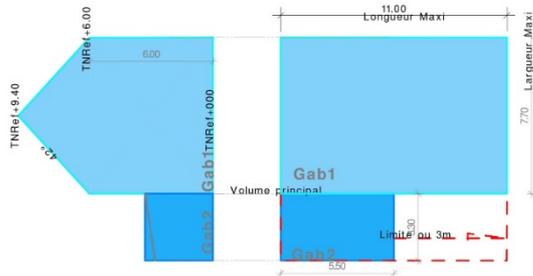
## GABARITS CONSTRUCTIBLES SELON SECTEURS

### LEGENDE

GABARIT DE CONSTRUCTIBILITE MAXIMUM Lots 1, 2 et 3

--- Possibilité de faire coulisser le volume secondaire OUEST

VOLUME PRINCIPAL Toiture libre sous réserve de rester dans le Gabarit

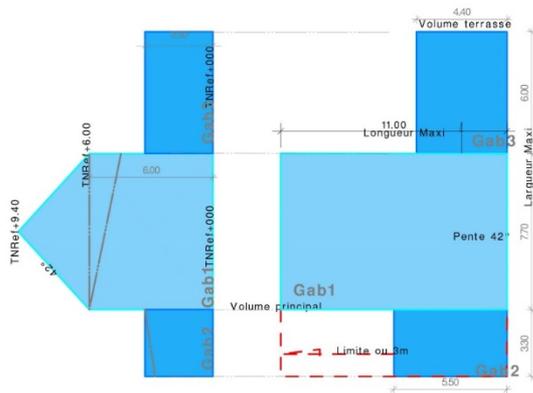


### LEGENDE

GABARIT DE CONSTRUCTIBILITE MAXIMUM Lots 10, 11, 12 et 13

--- Possibilité de coulisser le volume SUD

VOLUME PRINCIPAL Toiture libre sous réserve de rester dans le Gabarit

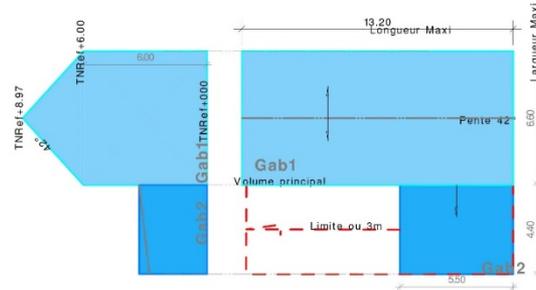


### LEGENDE

GABARIT DE CONSTRUCTIBILITE MAXIMUM lots 4, 5 et 6

--- Possibilité de faire coulisser le volume secondaire

VOLUME PRINCIPAL à 2 pentes symétriques imposées

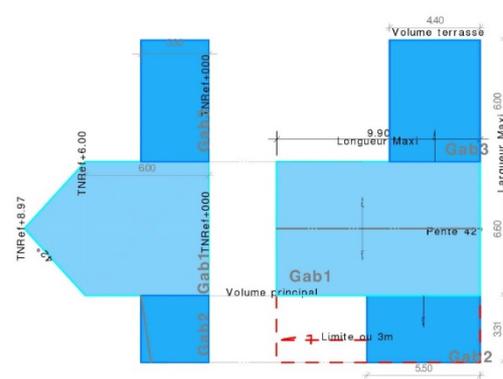


### LEGENDE

GABARIT DE CONSTRUCTIBILITE MAXIMUM lots 4, 5 et 6

--- Possibilité de coulisser le volume SUD

VOLUME PRINCIPAL à 2 pentes symétriques imposées

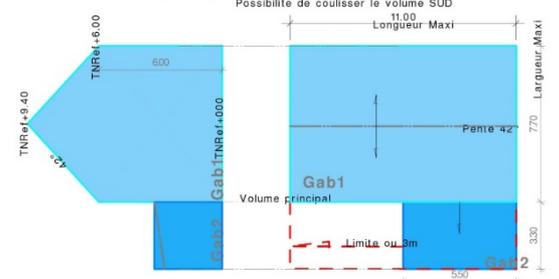


### LEGENDE

GABARIT DE CONSTRUCTIBILITE MAXIMUM Lots 7, 8 et 9

--- Possibilité de coulisser le volume SUD

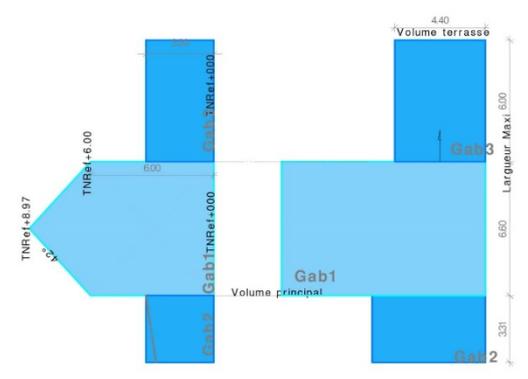
VOLUME PRINCIPAL à 2 pentes symétriques imposées



### LEGENDE

GABARIT DE CONSTRUCTIBILITE MAXIMUM Lots PARTICIPATIFS

VOLUME PRINCIPAL Toiture libre sous réserve de rester dans le Gabarit



# 1. GABARITS ET VOLUMÉTRIE (déterminés afin de minimiser les ombres portées sur le voisinage)

## - Hauteur maximum des constructions

Se reporter à la cote indiquée sous le n° de lot du plan de composition fixant le niveau de référence (Tnref).

- Les hauteurs d'égout ou acrotère découleront de la cote référente de chaque parcelle + niveaux gabarit.
- Les niveaux entrées et stationnements seront imposés.

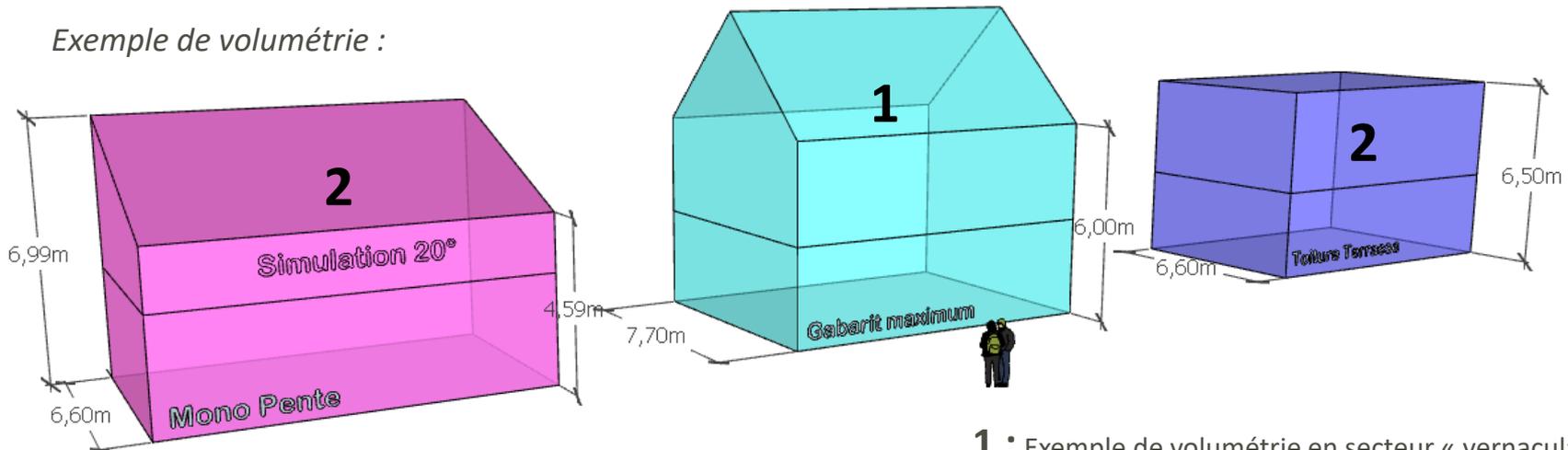
## - Le parti architectural, volumétrie des constructions et couverture

Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit imposé et devront présenter un plan et une volumétrie simple respectant les règles suivantes :



A l'intérieur des gabarits chacun pourra jouer, plus librement selon les secteurs, avec les différents volumes..

Exemple de volumétrie :



1 : Exemple de volumétrie en secteur « vernaculaire »

2 : Exemple de volumétrie en secteur « libre »

## 2. PRINCIPES D'IMPLANTATION ET DE GESTION DES MITOYENNETÉS DES CONSTRUCTIONS

### IMPLANTATION : respecter les alignements du plan masse de composition

Les acquéreurs des lots devront se conformer aux règles d'Urbanisme de la commune (PLU)

### ALIGNEMENT pour la façade principale (accès au lot)

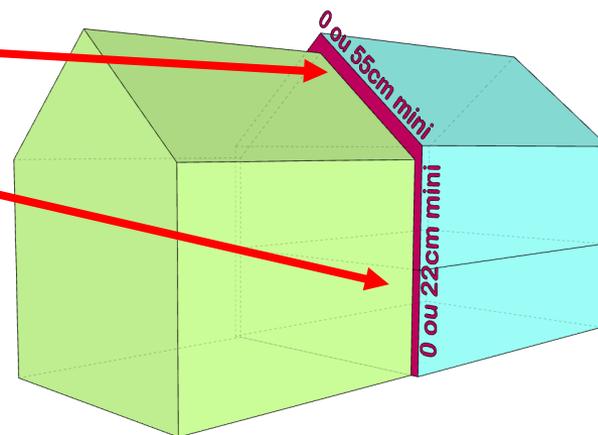
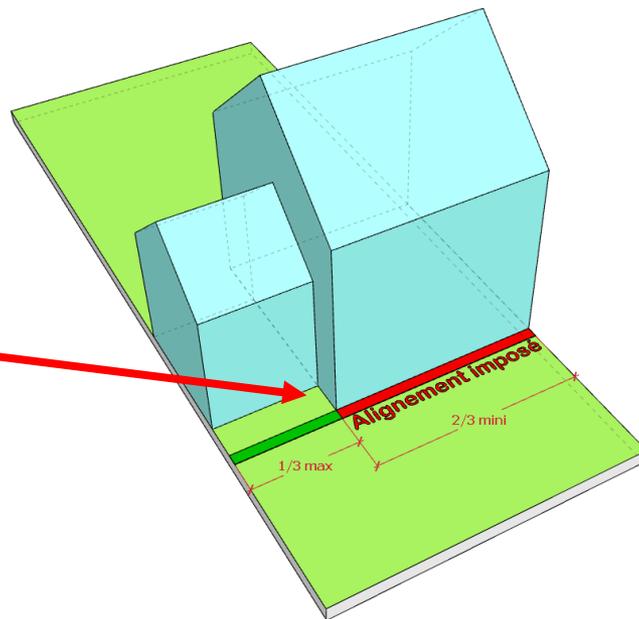
Lorsqu'un alignement imposé est figuré sur le plan de composition, l'implantation de la façade principale se fera pour au moins 2/3 de la longueur sur cet alignement imposé.

- Le sens de faîtage est imposé.

**EN LIMITE** : tout point du bâtiment sera soit en accollement soit à 3 mètres minimum (hors débord de toit).

### GESTION DES MITOYENNETES ET DES VOLUMES PRINCIPAUX (permis déposé)

- Pour les bâtiments mitoyens, soit les faîtages seront à la même cote du premier permis déposé, soit un décalage de toiture sera imposé de minimum 55cm.
- Dans le cas d'un décalage de façade mitoyenne, un minimum 22cm sera imposé par rapport au premier permis déposé.



### 3. PRINCIPES CONSTRUCTIFS ET ENVIRONNEMENTAUX.

#### Objectifs :

- Bâtiments très Basse Consommation
- Utiliser des solutions techniques les plus durables possible.
- Parpaing en élévation et PVC pour les menuiseries et les bardages sont interdits
- Favoriser en toiture l'ardoise naturelle sur volume principal 2 pentes.
- Favoriser les toitures végétalisées sur toiture terrasse.
- Favoriser les toitures zinc sur volumes à faible pentes.
- Favoriser la récupération des eaux pluviales sur la parcelle.
- Pour les maisons à ossature bois, favoriser l'utilisation des bardages en bois locaux.
- Pour les constructions avec parement de pierre, privilégier la pierre de pays maçonnée.
- Préférer des revêtements de sol extérieurs perméables (l'enrobé sur les espaces privés est interdit)



BARDAGE EN CHÂTAIGNIER



### 3. PRINCIPES CONSTRUCTIFS ET ENVIRONNEMENTAUX.

#### GRILLE D'ÉVALUATION DES MATÉRIAUX CONSTRUCTIFS :

##### Objectifs :

- Privilégier les constructions réduisant au maximum leur impact sur l'environnement et s'inscrivant dans le paysage de Plessix-Balisson.
- Grille à remplir par le porteur de projet au moment du dépôt du permis de construire, laquelle devra être validée par l'architecte lors du VISA.

Listes non exhaustives, d'éco-matériaux et matériaux bio-sourcés, pris en compte dans l'objectif à atteindre de 7 points :  
 Les matériaux comptabilisés doivent représenter au minimum 70% du lot.  
 Ne cocher qu'une case par lot.

Lot structure		
Matériaux	Points attribués	
Ossature bois	5	
Paille porteuse	5	
Mur en terre crue ou terre-fibre	4	
Bloc à base de chanvre et chaux	4	
Brique de terre cuite	2	
Bloc de Béton à pierre ponce	2	
Autres matériaux à valider par l'architecte		
<b>Points acquis</b>		

Lot vêtture		
Matériaux	Points attribués	
Bardage bois non exotique ou bardeau	2	
Enduit à la chaux-sable (hydraulique et aérienne)	2	
Enduit terre	2	
Bardage ardoise naturelle	1	
Autres matériaux à valider par l'architecte		
<b>Points acquis</b>		

Lot toiture		
Matériaux	Points attribués	
Toiture végétalisée (sur au moins 50% de la surface)	3	
Bardeau ou tavaillons (tuile en bois)	3	
Chaume	3	
Ardoise naturelle	2	
Autres matériaux à valider par l'architecte		
<b>Points acquis</b>		

Lot menuiseries		
Matériaux	Points attribués	
Bois ( Transmission thermique $U_w$ de minimum $1.40 \text{ W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$ )	2	
Mixtes bois/alu (Transmission thermique $U_w$ de minimum $1.40 \text{ W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$ )	1	
Aluminium	0	
Autres matériaux à valider par l'architecte		
<b>Points acquis</b>		

### 3. PRINCIPES CONSTRUCTIFS ET ENVIRONNEMENTAUX.

#### MATERIAUX ET TEINTES PRECONISEES

- Les enduits seront de tonalités locales selon le nuancier.
- La brique, non flammée, est autorisée (entourage, panneaux...)
- Les bardages seront en bois.
- Les autres matériaux de bardage autres que le bois recouvriront au maximum 50% du total des façades.
- La couleur des menuiseries est laissée libre sous réserve d'harmonisation avec les autres matériaux utilisés pour la construction.
- Sur les volumes principaux de type vernaculaire, les toitures seront deux pentes de 42° en ardoise ou zinc.
- Sur les volumes principaux des secteurs libres, les toitures seront conforme au gabarit.
- Sur les volumes secondaires, les couvertures seront, en zinc, membrane... positionnées perpendiculaire ou parallèle au volume principal.

#### STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Il sera exigé un minimum de deux places de stationnements (2.50x5.00m) non clause par parcelle accession libre.
- Dans le cas de réalisation de plusieurs logements sur une même parcelle, un stationnement supplémentaire sera ajouté par logement.
- Le regroupement ou la division de parcelle sont interdits sauf si le projet prévoit la réalisation du nombre de logements prévus initialement.
- Des « car port » pourront être réalisés sur la parcelle dans les zones d'implantations, y compris les emplacements de stationnements. Ils seront de forme rectangulaire avec toiture type membrane ou tôle ondulée qui pourra être végétalisée.
- Deux emplacements pour deux roues, couvert ou non seront aménagés sur la parcelle.

*Les permis de construire seront obligatoirement soumis à l'avis de l'architecte conseil nommé par la commune avant dépôt de permis de construire*

## 4. EXEMPLES DE MATERIAUX et GAMME CHROMATIQUE

PALETTE DE BARDAGE NATUREL NON EXAUSTIVE



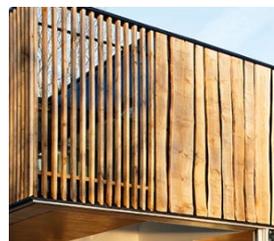
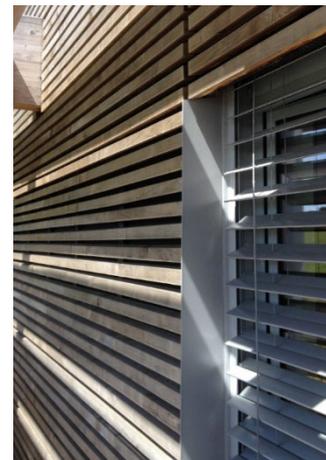
PALETTE DE COULEUR BARDAGE NON EXAUSTIVE



Le bardage bois naturel local est fortement préconisé.

Dans le cas de couleur, une **grande liberté** sera laissée pour les matériaux de façades et menuiserie.

Par contre, **ces choix devront être validés** par l'architecte nommé par la Mairie avant le dépôt du permis de construire afin d'assurer une harmonie avec les constructions voisines.



Ex: pierre de pays



## 5. REVÊTEMENT DES STATIONNEMENTS

Le traitement des transitions entre espaces privés et espaces publics influence bien souvent la qualité du cadre de vie. Le traitement des seuils et des stationnements privatifs est d'autant plus important qu'il participe à l'extension des ambiances du quartier. En terme, de cohésion paysagère, urbaine et écologique, des matériaux naturels et perméables sont prescrits.

### Les revêtements de stationnement autorisés :

- > mélange terre/pierres
- > sables stabilisés
- > pavés joints engazonnés (pierre naturelle ou pierre reconstituée)
- > gravier
- > dalles béton engazonnées

### TRAITEMENTS INTERDITS :

- > **Matériaux imperméables**
- > **Alvéoles en plastique**



Pavé pierre naturelle joints engazonnés



Sables stabilisés



Graviers



Mélange terre/pierre



Pavé pierre reconstituée joints engazonnés

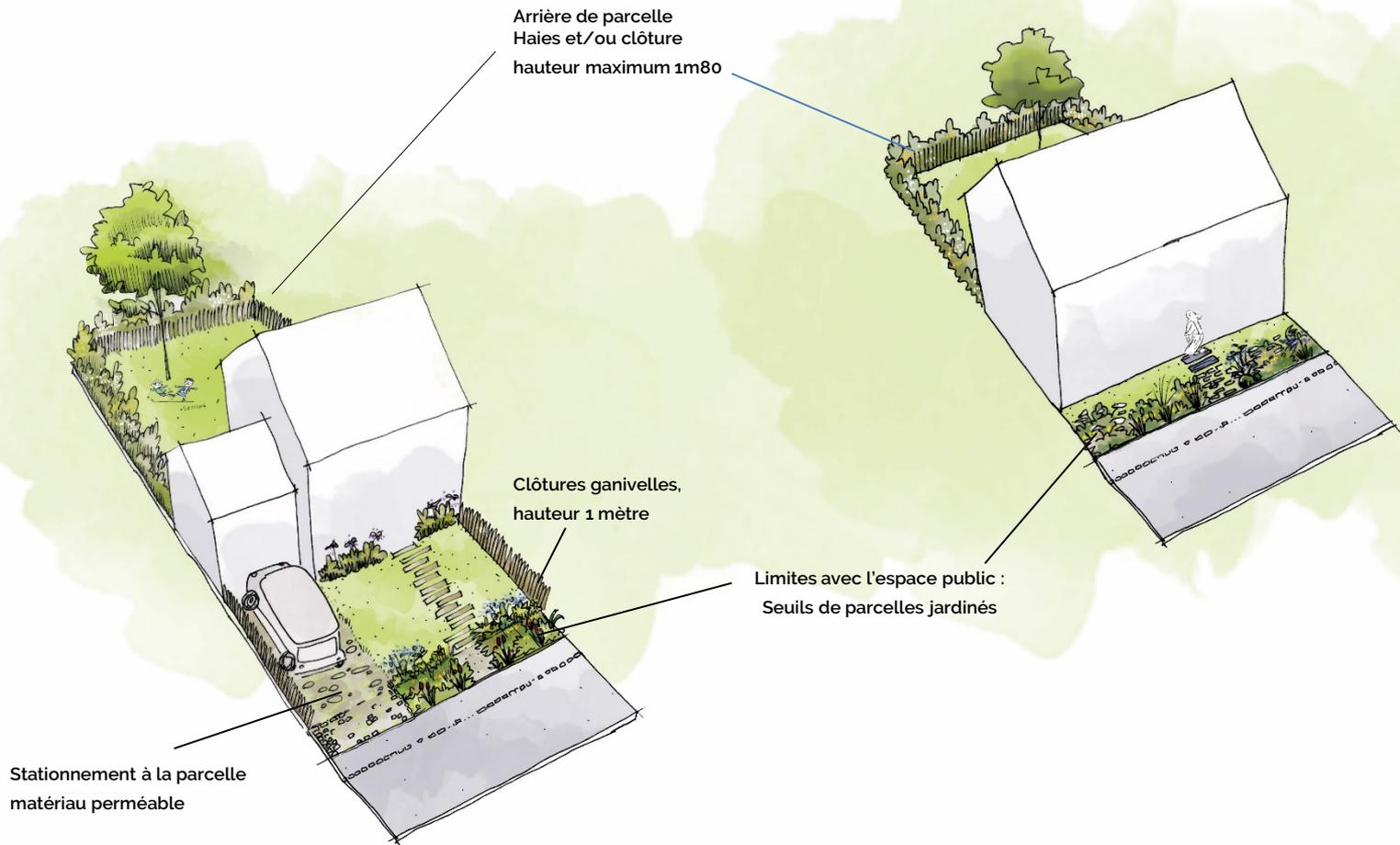
### INFLUENCE DE L'ORIENTATION DES ACCÈS SUR LE TYPE DE MATÉRIAUX :

Pour les accès et stationnement orientés **au Nord**, on évitera une végétalisation complète du sol (type mélange terre/pierre, joints engazonnés) le manque d'ensoleillement ne favorisant pas la pérennité de la zone carrossable.

On privilégiera les matériaux inertes tels que le gravier ou le stabilisé.



## 6. GESTION DES CLÔTURES, MITOYENNETÉS, ET ESPACES PARTAGÉS



## 6. GESTION DES CLÔTURES, MITOYENNETÉS, ET ESPACES PARTAGÉS

Il est important de rappeler qu'il n'est en rien obligatoire de clore son terrain. L'espace libre en contact visuel avec la rue peut être traité en jardin d'agrément (engazonnement, massifs fleuris...)

Cette technique de végétalisation des pieds de façade, très répandue dans le bourg ancien de Plessix, permet d'agrémenter l'espace sur la rue, et offre un cadre de vie verdoyant et charmant.

Les haies séparatives privilégieront les essences locales et les mélanges, favorisant la biodiversité.

### HAIES INTERDITES :

Haies monospécifiques de thuyas, cypressus ou laurier palme.

### EXEMPLES DE TRAITEMENT DES SEUILS SUR ESPACE PUBLIC :



### VÉGÉTAUX POUR MURS, PIEDS DE MURS



### EXEMPLES DE HAIES SÉPARATIVES :



## 6. GESTION DES CLÔTURES, MITOYENNETÉS, ET ESPACES PARTAGÉS

EXEMPLES DE TRAITEMENT DES LIMITES DE PROPRIÉTÉ :

Les matériaux de clôture seront choisis en matériau naturel ou de vocabulaire local. L'aspect des clôtures édifiées sur l'espace public est d'une grande importance car elle participe à la qualité de l'ambiance générale du quartier.

Se référer au règlement pour connaître les dispositions parcellaires.

### CLÔTURES AUTORISÉES :

- > Muret pierre locale
- > Gabions pierres locales (soutènement uniquement)
- Ganivelle (poteau châtaigner)
- Grillage à mouton noyé dans la végétation
- Panneaux de bois
- Végétaux tressés

### CLÔTURES INTERDITES :

- Grillages plastifiés
- PVC
- Fibro ciment



## 6. GESTION DES CLÔTURES, MITOYENNETÉS, ET ESPACES PARTAGÉS

Les matériaux de clôture seront choisis en matériau naturel ou de vocabulaire local. L'aspect des clôtures édifiées sur l'espace public est d'une grande importance car elle participe à la qualité de l'ambiance générale du quartier.

Se référer au règlement pour connaître les dispositions parcellaires.

### CLÔTURES AUTORISÉES :

- > Muret pierre locale
- > Gabions pierres locales (soutènement uniquement)
- Ganivelle (poteau châtaigner)
- Grillage à mouton noyé dans la végétation
- Panneaux de bois
- Végétaux tressés

### CLÔTURES INTERDITES :

- Grillages plastifiées
- PVC
- Fibro ciment

EXEMPLES DE CLÔTURES :



*Les clôtures bois rappellent la teinte des pierres locales*

*Un grillage simplement colonisé par une végétation grimpante*



## 6. GESTION DES CLÔTURES, MITOYENNETÉS, ET ESPACES PARTAGÉS

AUTRES EXEMPLES DE CLÔTURES :



### LES PORTILLONS :

Les portillons devront être dans la continuité des matériaux de clôtures. En bois ou métal simple.

### PORTILLONS AUTORISÉS :

- > Bois
- > Métal

### PORTILLONS INTERDITS

- > PVC



## 7. GESTION DES EAUX DE PLUIE

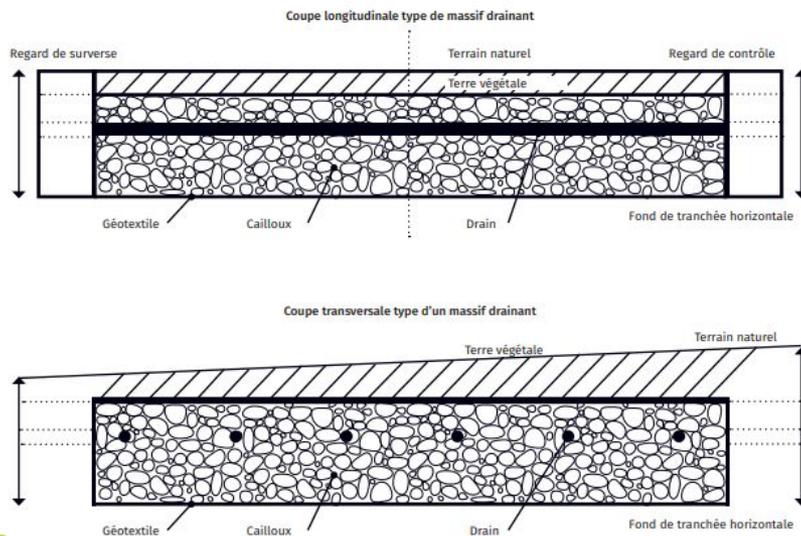
La gestion des eaux pluviales de toiture se gère à la parcelle.

Le massif d'infiltration (fossé drainant) est privilégié, sa fonction essentielle est de stocker un épisode de pluie.

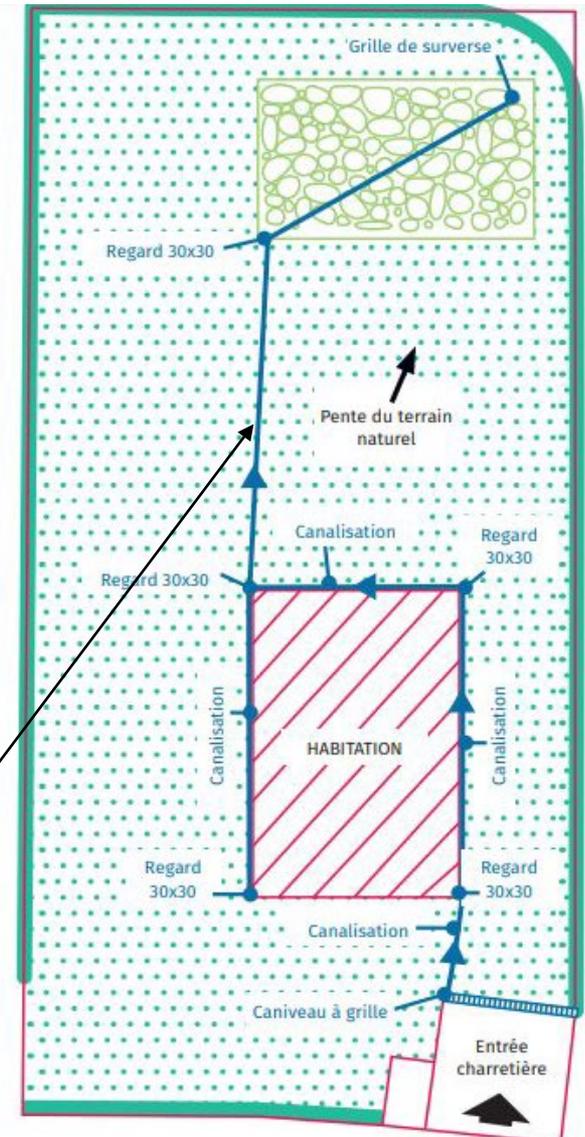
Le massif d'infiltration est un ouvrage de profondeur variable qui permet de stocker et d'évacuer les eaux pluviales dans le sol / sous-sol au plus près de là où elles tombent.

Une variante consiste à créer un massif à ciel ouvert. Il ressemble alors à un fossé comblé de matériau drainant.

Le massif recueille l'eau soit par l'intermédiaire de drains ou de canalisations diffusant l'eau dans le corps du massif ou directement par ruissellement sur la surface. Elle est ensuite stockée temporairement dans la structure. Après stockage, elle se vidange soit par infiltration directe dans le sol, soit par rejet vers un exutoire à faible débit. Les deux modes d'évacuation peuvent être combinés. Un trop-plein raccordé sur un exutoire peut être installé par sécurité.



EXEMPLE DE CIRCUIT POUR MASSIF DRAINANT



## 7. GESTION DES EAUX DE PLUIE

Le jardin de pluie est un micro-jardin formé sur les légères dépressions d'un massif drainant et végétalisé par des plantes palustres. De conception assez simple, ils contribuent à la création d'un paysage végétal formant un petit réservoir de biodiversité.

EXEMPLES DE FLEURISSEMENT DE MASSIF DRAINANT



EXEMPLES DE JARDIN DE PLUIE



## 8. TYPOLOGIE DES CABANONS ET CARPORTS

EXEMPLES D'ABRIS DE JARDINS BOIS :

Les abris de jardin participent à l'ambiance des fonds de jardin, ce pourquoi leur aspect est de grande importance. Ils seront limités à 7m<sup>2</sup> d'emprise au sol, construits en bois uniquement, et d'une hauteur maximum de 2.5m au point le plus haut.

L'abri de jardin sera inscrit dans la continuité des clôtures de fond de parcelle ou en limite des clôtures séparatives.

La volumétrie devra être simple et épurée, les toitures en croupes (4 pentes) sont interdites.



## 8. TYPOLOGIE DES CABANONS ET CARPORTS

Les carports devront s'intégrer harmonieusement avec la construction principale et l'espace public.

EXEMPLES DE CARPORTS :

