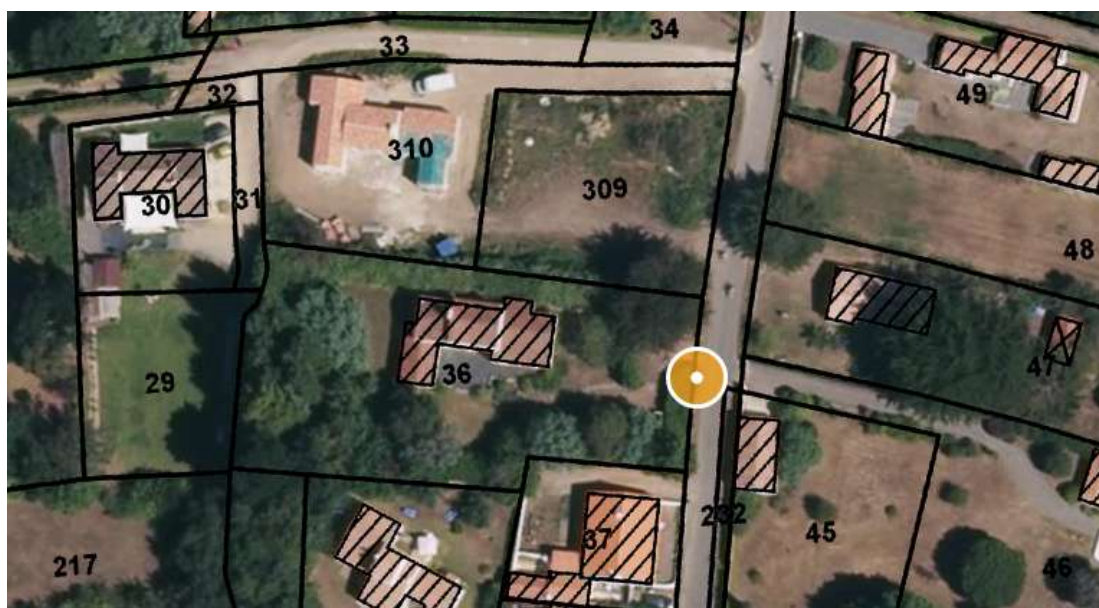
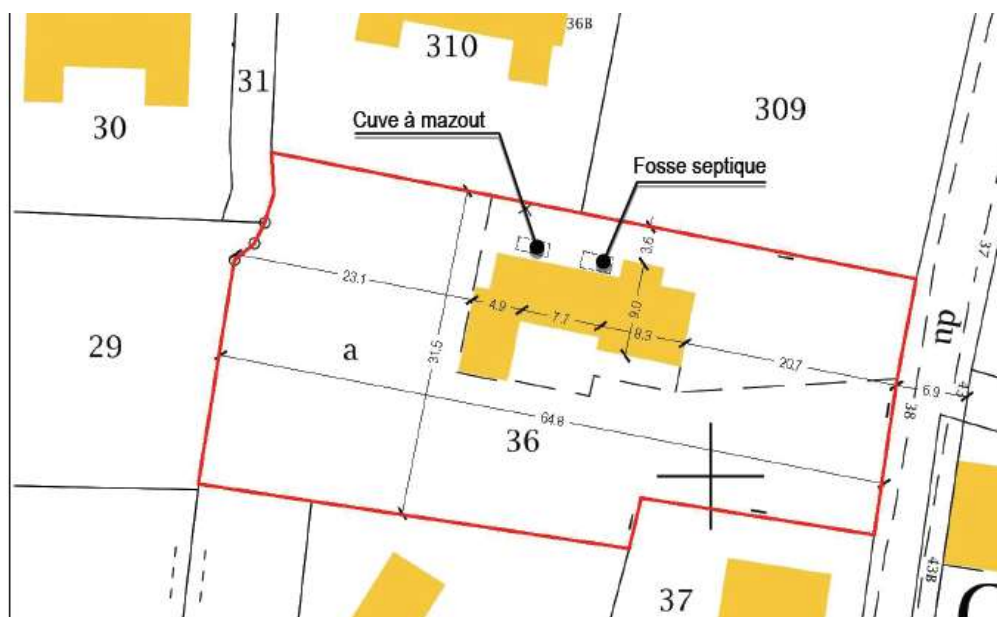


DESCRIPTIF MAISON

38 rue de la Fosse du Cens – 85350 Ile d'Yeu



Parcelle CH n° 36 d'une surface cadastrale de 1 874 m²



Accès :

Par la rue de la Fosse du cens

Limites du terrain :

A l'Est et au Nord, murets en pierre, murs 1.40 m en crépis blanc et haies.

Au Sud, mur de séparation d'1m80 en pierre

A l'Ouest, limite par bornage réalisé en 2014, séparation par haie arborée

Réseaux :

Compteur EDF sur la rue – Regard et compteur d'eau derrière l'entrée à gauche.

Assainissement : Individuel – Fosse septique située au Nord de la maison. (Vidange en 2015)

Année de construction : 1967

Architectes : Jean Balladur assisté de Jean-Baptiste Tostivint

Surface plancher : 159 m²

Matériaux de construction : parpaing de 35 sur vide-sanitaire

Toiture : Charpente traditionnelle en pin – Tuiles canal

Revêtements façades : Enduit ciment plastifié résistance sel de mer.

Huisseries : Bois en simple vitrage petits carreaux

Volets : bois

Sols : Tomettes des Clausonnes (Alpes Maritimes) faites et posées à la main dans le salon, le séjour, le couloir, et les chambres du rdc. Sols en travertin pour les pièces d'eau . Moquette dans la chambre à l'étage

Système de chauffage : Individuel au fuel et Cheminée

Système production eau-chaude : Cumulus électrique de 350 litres de 2015

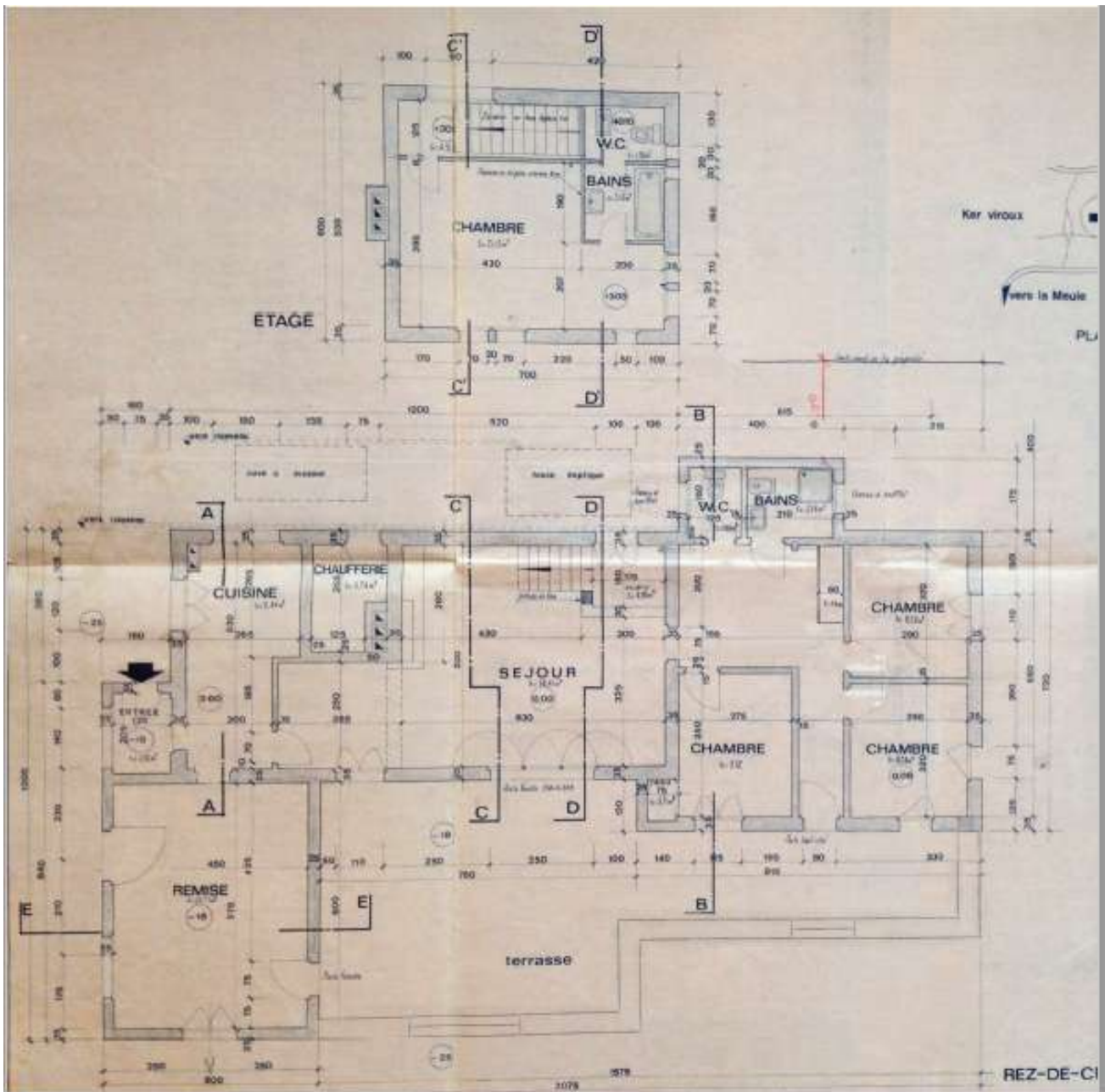
Robinetterie de 2011 – Canalisations chauffage rénovées en 2000 et canalisations production eau-chaude changées en 2015

Extérieur :

Terrasse plein sud de 80 m² en ardoise d'Anger et terrain arboré d'essences diverses : sapins, peupliers, eucalyptus, mimosas, arbres de Judée, figuiers, pommiers, boulots...

Jardin entretenu par une société de jardinage

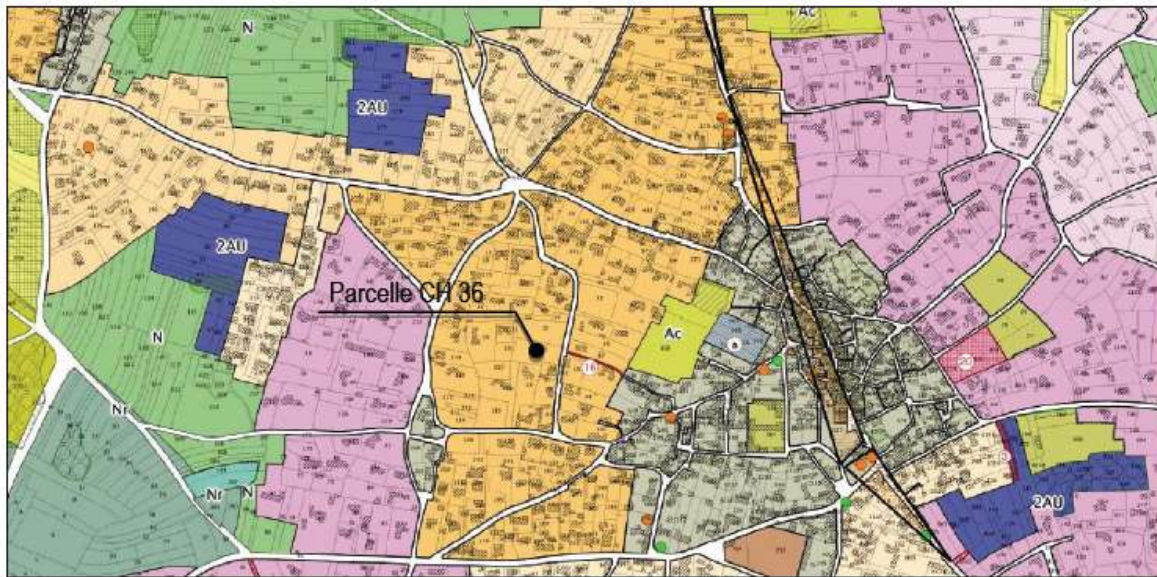
Plan maison :



Zone UB du PLU

- > possibilité d'extensions importantes sur le terrain (cf. scénario d'aménagement 1, ci-après)
- > possibilité de division parcellaire jusqu'à 2 parcelles constructibles (cf. scénario d'aménagement 2, ci-après).

3. Extrait du PLU de l'île d'Yeu (approuvé en 2014, modifié le 26/10/2016)



Extrait du plan de zonage

Section I

UB2.1.5 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La superficie cumulée des garages ne doit pas excéder, sur une même unité foncière, une emprise au sol de 50m² maximum.

Section II

UB3.1 : Accès et voirie / Principes

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ou éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

UB4 : Assainissement

Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur sur une surface suffisante, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur.

Rappel : L'implantation des fosses toutes eaux est interdite à moins de 5m d'une construction / 3m de limite d'unité foncière / 3m d'arbres.

UB6.2. : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Les constructions doivent être réalisées : soit partiellement à l'alignement de la voie, soit en retrait de cet alignement (cf figure 2 ci-dessous).

Les constructions doivent être édifiées avec un volume sur rue en façade ou partie, présentant des abouts de tuiles parallèles à la voie. Sauf pour les constructions édifiées au-delà d'une bande de 20m.

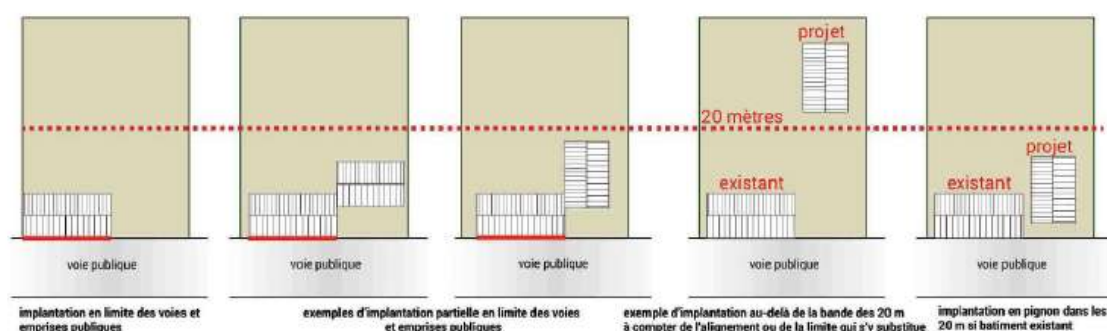


figure 2

UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la bande de 20m : Les constructions doivent être réalisées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait ($D=H/2$).

Au-delà de la bande de 20m : Les constructions doivent être réalisées en retrait ($D=H/2$). Sauf :

- Si la hauteur de la rive d'égout est de 2,80m maximum.
- Si la hauteur au faitage est de 3,20m maximum pour un bâtiment mono-pente (avec faitage en limite), avec une longueur maximale de 20m. Au-delà de 10m de long, un ou plusieurs décrochements est obligatoire.
- Si le pignon est en limite, seules les hauteurs d'égout de toiture sont prises en compte (2,80m max).

UB9.2 : Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 70% maximum de la superficie du terrain. **Soit : 1 311 m² maximum.**

UB10 : Hauteur maximale des constructions

Zone non concernée par l'indice graphique 2

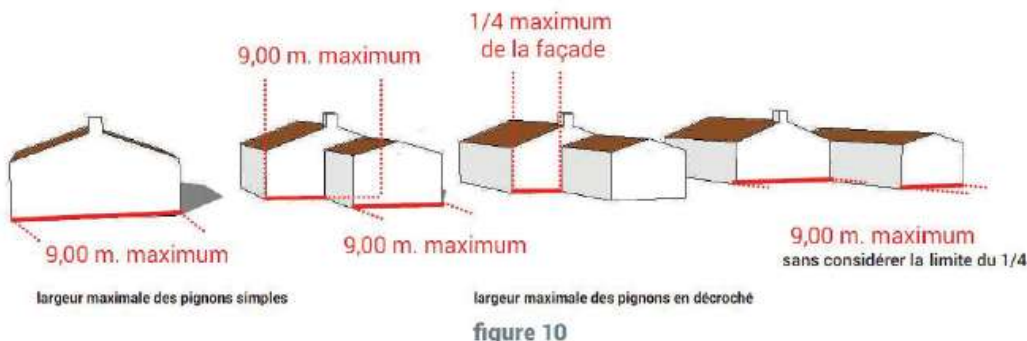
La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à :

- **5,30m à l'égout de toiture** pour les constructions comportant un étage partiel (soit un niveau R+1/2)
- **3,70m à l'acrotère** pour les toitures terrasse
- **3,20m à l'égout de toiture** pour les constructions de plain-pied

UB11 : Aspect général des constructions

La **largeur maximale des pignons** simples est fixée à **9,00m** par volume. Cette règle de largeur maximale sera également imposée (cf figure 10). Le recouvrement des volumes ne doit pas être inférieur au 1/4 de chacun d'eux.

La **largeur maximale des pignons** simples est fixée à **9,00m** par volume. Cette règle de largeur maximale sera également imposée (cf figure 10). Le recouvrement des volumes ne doit pas être inférieur au 1/4 de chacun d'eux.



En cas d'étage, sur l'extrémité du bâtiment le supportant, le mur-pignon dépourvu de construction adjacente est proscrit. Toutefois, il pourra être accepté qu'avec un volume « en retour » ou un escalier extérieur conforme (cf figure 12).

> **Une nouvelle construction est possible le long de la voirie.** Cette maison serait traversante Est-Ouest. Sa dimension serait limitée par les règles de hauteur, d'aspect, de volumétrie et par le dégagement d'un accès.

[illegible]

> **La parcelle B aurait une superficie de 979 m²**, dont près de 350 m² serait dédié à l'accès à la parcelle, le stationnement et l'aire de retournement des pompiers. La surface constructible n'est limitée que par le prospect, l'assainissement autonome, elle permet des constructions de plus de 130 m² d'emprise au sol.