

Maître d'ouvrage



Quartier d'habitation "Chemin des Varennes"

COMMUNE DES TOUCHES

PERMIS D'AMENAGER

PA10a

REGLEMENT

MARS 2025



Urbanisme et Paysage
Agence VOIX MIXTES
1, Place de l'Europe
44400 REZÉ
Tél : 02 51 70 50 99



Bureau d'études V.R.D
AGEIS
3, Rue de la planchonnois
44980 Saint Luce sur Loire
Tél : 02 85 52 89 92
e-mail : nantes@ageis-ge.fr



ARCHITECTE - URBANISTE
Agence LE LANN
136, Boulevard Saint-Aignan
44100 NANTES
Tél : 02 28 49 12 46

PREAMBULE

OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces privatifs ; il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du Lotissement, situé sur la Commune de LES TOUCHES, cadastrée section YC, parcelles n°47, 49 et 50, pour une superficie 13 475 m² environ, tel que le périmètre en est défini sur le plan de l'état actuel PA3 et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de LES TOUCHES, à savoir le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.i), Modification approuvée par le Conseil Communautaire d'Erdre et Gesvres le 7 novembre 2024.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du Lotissement.

Ce règlement sera communiqué à chaque acquéreur de lot, préalablement à la vente. Mention de cette communication devra être portée dans l'acte.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

LE VISA ARCHITECTE

Préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, chaque projet du présent lotissement (maison individuelle ou habitat groupé) fera l'objet d'un examen par l'architecte de l'opération.

L'obtention du visa se fera selon la procédure suivante :

1. Envoi d'une esquisse du projet (plan masse, plans intérieurs, plan façade) par e-mail en format PDF assemblé.
2. Echanges éventuels (remarques) entre l'architecte conseil et le pétitionnaire et/ou le constructeur
3. Envoi du projet final par e-mail à l'architecte conseil (par le pétitionnaire et/ou le constructeur)
4. Avis positif envoyé par e-mail au pétitionnaire et/ou constructeur
5. Envoi de la demande de permis de construire directement en mairie par le pétitionnaire et/ou le constructeur accompagnée de l'avis architectural

Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) – PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

En complément du Règlement PA10, les prescriptions et recommandations, urbaines, architecturales, paysagères et environnementales du CCCT ont pour objectif d'explicitier aux futurs acquéreurs le cadre au sein duquel s'inscrit leur projet propre et de définir le socle commun à l'ensemble des acquéreurs qui permettra une harmonisation des projets entre eux. Ce document contractuel entre l'acquéreur et le lotisseur rappelle les principes qui guident l'aménagement du quartier et présente également la cohérence du projet au service de la réalisation d'un quartier de logements avec un cadre de vie qualifié.

ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DIVISION DU TERRAIN

Les lots cessibles sont numérotés de 1 à 22 pour les lots destinés à la construction libre individuelle, l'ilot A est destiné à la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux.

Les autres espaces du lotissement correspondent d'une part à la voirie et aux espaces collectifs liés à la voirie, et d'autre part, aux espaces naturels préservés (EV1) et aux espaces dédiés à la régulation des eaux pluviales (EV2).

Les espaces V et EV2 peuvent recevoir des équipements collectifs, tels qu'un poste de transformation électrique, poste de relevage, dispositifs de régulation des eaux pluviales, réserve incendie enterrée, ...

ARTICLE 1.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

Sont autorisées dans le lotissement les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ainsi que les équipements d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone.

L'ensemble immobilier est essentiellement destiné à l'habitation.

L'exercice des professions libérales ou autres activités tertiaires est autorisé dans la mesure où :

L'activité projetée ne génère pas de nuisance et que toutes les dispositions utiles soient prises pour rendre l'activité compatible avec le milieu environnant,

La superficie nécessaire au stationnement est prévue sur le lot.

ARTICLE 1.3 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'ARTICLE 1.2.

ARTICLE 1.4 - ACCES ET VOIRIE

L'ensemble de la voirie est porté sur les documents graphiques qui délimitent l'espace collectif. La voirie aura les emprises fixées à ces documents.

Les accès automobiles fixés aux endroits mentionnés au plan de composition (aires de stationnement non closes) sont obligatoires et définitifs.

ARTICLE 1.5 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les acquéreurs auront l'obligation de se raccorder aux branchements réalisés dans le cadre de l'opération. Ces raccordements seront à leur charge. Avant l'implantation de leurs constructions, les acquéreurs s'assureront du niveau des réseaux et détermineront, sous leur responsabilité, l'altimétrie de leur construction pour un raccordement aux divers réseaux.

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

Electricité

Des coffrets de branchement normalisés seront installés aux frais du lotisseur sur le domaine privé, positionnés de façon qu'ils soient accessibles librement depuis la voirie publique.

Le raccordement aux réseaux de distribution ainsi que les branchements devront être réalisés obligatoirement en souterrain.

Il incombe aux acquéreurs des lots de faire poser le compteur par Enedis, et de réaliser le réseau intérieur au-delà du coffret à partir du compteur.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement de la construction sera encouragée.

Télécommunications

Le lotisseur prendra en charge la réalisation du réseau souterrain.

Un regard de branchement sera posé sur chaque parcelle à proximité du coffret Enedis.

Les paraboles seront interdites sur la façade principale de la construction.

Assainissement eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales sera interdite.

Toutes les constructions ou installations devront évacuer des eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Assainissement eaux pluviales

Les eaux pluviales ne devront, en aucun cas, être déversées dans le réseau des eaux usées.

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau collectif d'eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules). Par souci d'intégration, il sera préconisé des cuves enterrées. Dans le cadre de récupérateurs aériens, ceux-ci devront être positionnés à l'arrière de la maison et savamment intégrés à l'environnement proche afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace public. Les cuves en plastique seront interdites côté rue.

Afin de favoriser l'infiltration et de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales de toiture et de ruissellement en amont du réseau de collecte des eaux pluviales, des jardins de pluie permettant l'infiltration des faibles pluies devront être mis en place par les acquéreurs de l'ensemble des lots excepté les lots A et 8).

En fonction de la surface des lots, ces jardins de pluie devront avoir les surfaces minimums permettant d'avoir le volume minimum suivant :

Lots		Surface minimum du jardin de pluie (m ²)	Volume minimum (m ³)
<300m ²	Lots 3, 4, 5, 10, 11, 12, 16 et 17	13m ²	2,1m ³
>300m ² et <500m ²	Lots 2, 6, 7, 9, 13, 14, 15, 18, 20, 21 et 22	15m ²	2,4m ³
>500m ²	Lot 1 et 19	17m ²	2,7m ³

Les eaux des pluies plus importantes rejoignent le réseau collectif sous voirie ou aérien par débordement des jardins vers le tabouret de branchement de chaque lot.

Il s'agit d'un espace en creux (dépression dans le sol), peu profond, végétalisé et parfois arboré, dont les talus sont en pente douce, de manière à recueillir les eaux de pluie, les stocker et les infiltrer. Cet espace peut être embelli par des plantations, qui augmentent également la perméabilité du sol grâce au système racinaire et permet l'évapotranspiration générée par la végétation. Une végétation diversifiée est préférable pour la biodiversité. Il est peu coûteux à réaliser et à entretenir. En outre, cet ouvrage participe pleinement au cadre de vie.

Ces espaces sont alimentés par ruissellement des eaux de pluies sur le jardin, et par les eaux de toitures, canalisées par les gouttières. La cote de dalle de la construction doit permettre de renvoyer l'ensemble des eaux vers le jardin de pluie, et doit s'assurer qu'en cas de surverse de l'ouvrage, les eaux s'évacuent bien vers le tabouret de branchement. Si la future construction est mitoyenne de part et d'autre, seule la toiture avant et les espaces avant pourront être dirigés vers l'espace d'infiltration végétalisée avant surverse. Le volume et la surface de la zone d'infiltration devront cependant rester identiques et respecter le minimum à réaliser.

Lors de la mise en œuvre, ne pas tasser les terres. Eviter les bordures et pentes trop raides afin de faciliter l'entretien.

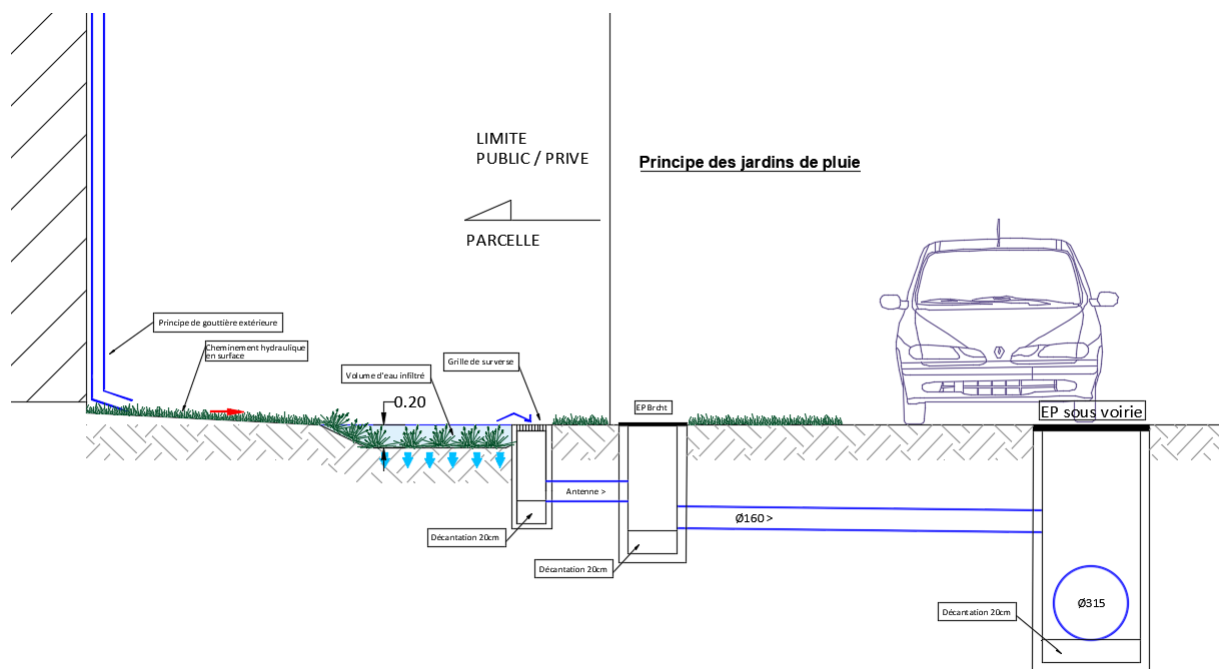


Figure 1 – Coupe de principe de jardin de pluie

Modification des équipements

Toutes modifications des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux, sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur le terrain public :

- qu'après accord du lotisseur,
- qu'après accord des maîtres d'ouvrage et concessionnaires des réseaux,
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

ARTICLE 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions principales doivent être implantées dans la zone définie dans le plan réglementaire PA4 du permis d'aménager.

En dehors de la zone d'implantation de la construction principale et hors dessous des houppiers des arbres existants, sont autorisées :

- les annexes de moins de 12 m²,
- les piscines non couvertes,
- les terrasses inférieures à 45cm de hauteur / TN

En outre, afin de respecter une harmonie d'ensemble des constructions, le plan réglementaire précise pour certains lots une obligation d'implantation en limite mitoyenne. Cette obligation figurée par un trait tireté noir, impose aux lots concernés d'implanter la construction principale (habitation ou garage) sur la limite mitoyenne. Cette obligation est réalisée si la construction en mitoyenneté crée une surface close et couverte (garage ou habitation). La présence d'un préau ouvert et / ou d'un car port en mitoyenneté ne répond pas à l'obligation d'implantation en limite mitoyenne.

Le plan réglementaire définit pour chaque lot un espace de stationnement pour deux véhicules. Cet espace n'est pas constructible en revanche les carports y sont autorisés.

ARTICLE 3 : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 3.1 - EMPRISE AU SOL, COEFFICIENT D'IMPERMEABILISATION, COEFFICIENT DE BIOTOPE

L'emprise au sol des surfaces imperméabilisées (construction, terrasse, aire de stationnement...) est définie en cohérence avec les dispositions liées à la régulation des eaux pluviales.

CATEGORIES	Maximum Surface imperméabilisée
LOTS LIBRES < 300 m²	
Lot 3	130 m ²
Lot 4	130 m ²
Lot 5	130 m ²
Lot 10	130 m ²
Lot 11	130 m ²
Lot 12	130 m ²
Lot 16	130 m ²
Lot 17	130 m ²
LOTS LIBRES > 300 m² et < 500 m²	
Lot 2	150 m ²
Lot 6	150 m ²
Lot 7	150 m ²
Lot 8	150 m ²
Lot 9	150 m ²
Lot 13	150 m ²
Lot 14	150 m ²
Lot 15	150 m ²
Lot 18	150 m ²
Lot 20	150 m ²
Lot 21	150 m ²
Lot 22	150 m ²
LOTS LIBRES > 500 m²	
Lot 1	170 m ²
Lot 19	170 m ²
ILOT LOCATIF SOCIAL (571 m²)	
Ilot A	431 m ² (coefficient 75 %)

ARTICLE 3.2 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles de hauteur applicables sont celles de la zone 1AUb du PLUi.

Les constructions pourront comprendre un rez-de-chaussée et un étage, dans la limite des règles de hauteur définies par le PLUi.

En outre, le plan réglementaire du permis d'aménager (plan de composition PA4a) définit une limitation de la hauteur des constructions sur certains espaces situés en limite mitoyenne. Cette limitation, a pour but de réduire les ombres portées sur les lots mitoyens au Nord.

Dans cette bande de terrain d'une largeur de 3 mètres, la hauteur des constructions est limitée à 3.5m à l'égout en limite mitoyenne. La construction en R+1 y est interdite.

Afin de ne pas impacter (au niveau visuel et de l'ensoleillement) les parcelles mitoyennes la hauteur des préaux (type carport), ne doit pas dépasser 3,0m hors tout.

ARTICLE 4 : QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

ARTICLE 4.1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent s'adapter au contexte urbain de la parcelle, situation en angle de rue, lots contigus, à proximité des espaces boisés ou en limite de lotissement.

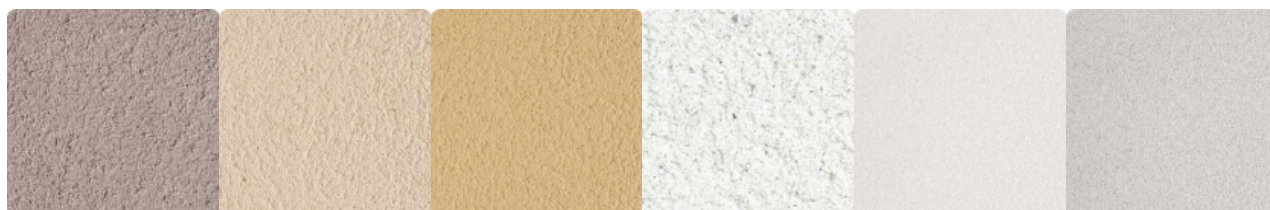
Les volumes seront simples, adaptés à la forme parcellaire et respecteront l'échelle des constructions environnantes.

L'unité d'aspect des constructions sera recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes.

Le choix de l'aspect et des teintes et des matériaux employés devra s'harmoniser avec l'environnement de la construction et des constructions déjà réalisés ou en cours d'instruction. A ce titre les projets ou constructions déjà validés ou réalisés serviront de références aux projets postérieurs.

Afin d'assurer un cadre de valeur au nouveau quartier, les façades des constructions seront recouvertes de matériaux de qualité : bois, zinc, enduit (y compris avec peinture), panneaux composite, pierre ...

Les couleurs des façades seront à dominante claire dans les tonalités blanc, gris, brun / beige. Les couleurs devront se conformer au nuancier ci-dessous :



Les couleurs les plus sombres seront réservées aux éléments de modénatures. Les baquettes d'angle (pour les façades en bois ou en enduit) seront de la couleur du matériau principal afin de ne pas souligner l'angle par une couleur spécifique.

ARTICLE 4.2 – ARCHITECTURE ET MESURES ENVIRONNEMENTALES

Les propriétaires des lots sont dans l'obligation pour leur projet de construction de mettre en œuvre au moins un élément parmi les suivants :

- Isolation biosourcée
- Panneau solaire thermique
- Panneau solaire photovoltaïque
- Chauffage pellet ou aérothermique

ARTICLE 4.3 - ASPECT DES TOITURES

Les constructions de style traditionnel (toiture à deux pans et d'écriture classique) doivent se conformer à l'orientation de la ligne (ou une des lignes) de faîtage principale (s) de la construction figurant sur le plan de composition réglementaire PA4. Ces lignes de faîtage principal sont parallèles ou perpendiculaires à la voirie collective. Pour certains lots, aucune règle n'est imposée.

Afin de conserver une cohérence d'ensemble dans le lotissement et au regard du paysage de la commune, les couvertures en tuiles en terre cuite sont interdites. L'emploi de l'ardoise est vivement recommandé.

Pour les maisons d'écriture architecturale contemporaines (toit plat) ou toiture mono pente, il n'y a pas d'obligation à respecter en matière d'orientation de faîtage.

ARTICLE 4.4 - STATIONNEMENT

Pour chacun des lots de 1 à 22, il devra être réalisé au moins deux places de stationnement par logement, constituées d'un emplacement privatif non clos ouvert sur la voie publique, dont les dimensions minimales sont portées sur le plan de composition. Cet emplacement, obligatoire, devra être réalisé conformément au plan de composition. Ces espaces ne sont pas constructibles, hormis pour les préaux (type car-ports).

Stationnement ilot A : Il devra être réalisé au moins une place de stationnement par logement créé. Les stationnements couverts de type car-ports ou préau peuvent être compris dans le nombre minimum de stationnement requis à condition qu'ils soient au contact et ouverts sur la voirie de desserte du lotissement ou d'une voie interne à l'ilot.

ARTICLE 5 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES ESPACES NON BATIS

Le lotissement « Chemin des Varennes » s'inscrit dans un environnement bocager de qualité. Le projet urbain, afin de préserver l'intérêt environnemental et paysager de la trame bocagère existante, conserve dans l'espace collectif des linéaires de haie arbustives et arborées, des continuités vertes garantissant la fonctionnalité des corridors écologiques identifiés sur le site.

La stratégie végétale que traduit le plan de composition, déclinée tant sur les espaces collectifs partagés qu'à l'intérieur des lots privatifs est orientée dans le sens d'une intensification de la trame végétale du site, orientation répondant aux enjeux actuels de préservation des sols vivants et de la biodiversité, d'adaptation et d'impact positif à l'égard du changement climatique (confort thermique, captation du carbone, ...)

ARTICLE 5.1 - ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures devront respecter les indications opposables du plan de clôture PA10b. Ce dernier privilégie le traitement végétal des limites dont certaines feront l'objet de plantations réalisées par le lotisseur. Ces prescriptions graphiques et de texte sont annexées au plan de vente (plan individuel de lot).

Le dispositif de clôture envisagé par le pétitionnaire devra figurer dans la demande de Permis de Construire de la construction principale.

ARTICLE 5.2 – VEGETATION EXISTANTE ET PLANTATIONS

Végétation existante sur l'espace collectif.

Les futurs propriétaires feront le choix du lot qu'ils souhaitent acquérir après avoir pris connaissances sur plan **et obligatoirement sur site**, de l'environnement végétal (arbustif et arboré) existant.

La végétation préservée sur les espaces collectifs ne pourra en aucun cas être supprimée, y compris les houppiers surplombant les terrains privatifs.

Les arbres de hautes tiges seront préservés et leur développement naturel ne sera pas entravé ; ils feront uniquement l'objet d'une taille douce d'entretien (suppression des bois morts).

Plantations sur l'espace privatif

Les acquéreurs des lots auront soin de planter sur leur parcelle des arbres tige de petit ou moyen développement dont les essences seront adaptées à la taille du lot, à l'orientation solaire de la construction, ... Les arbres à feuilles caduques seront privilégiés afin qu'ils participent toute l'année à la régulation du confort thermique (ombrage en été et apport solaire passif en hiver).

Les haies pourront varier de la haie libre de type bocager à la haie semi ornementale avec une très nette prédominance des végétaux feuillus pouvant être persistants. (CF listes des végétaux au Chapitre 7 du règlement du PLUi et liste des végétaux proposée et non exhaustive dans le CCCT).

Les haies mono spécifiques sont interdites.

Il devra être tenu compte du développement des végétaux (taille, système racinaire...) afin d'adapter le choix des essences au site, au substrat et à l'espace disponible. Les essences aux racines traçantes sont proscrites à proximité des réseaux, installations et constructions voisines.

ARTICLE 6 : AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE 6.1 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Surface de plancher maximale autorisée :

CATEGORIES	Maximum Surface de plancher
LOTS LIBRES < 300 m²	
Lot 3	160 m ²
Lot 4	160 m ²
Lot 5	160 m ²
Lot 10	160 m ²
Lot 11	160 m ²
Lot 12	160 m ²
Lot 16	160 m ²
Lot 17	160 m ²
LOTS LIBRES > 300 m² et < 500 m²	
Lot 2	180 m ²
Lot 6	180 m ²
Lot 7	180 m ²
Lot 8	180 m ²
Lot 9	180 m ²
Lot 13	180 m ²
Lot 14	180 m ²
Lot 15	180 m ²
Lot 18	180 m ²
Lot 20	180 m ²
Lot 21	180 m ²
Lot 22	180 m ²
LOTS LIBRES > 500 m²	
Lot 1	200 m ²
Lot 19	200 m ²
ILOT LOCATIF SOCIAL (571 m²)	
Ilot A	400 m ²

LOTS 1 à 22 (CF : catégories tableau ci-dessus) , soit 3 840 m²
 ILOT A (4 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX) 100 M² / LOGEMENT , soit 400 m²
 "RESERVE DE SURFACE" 300 m²
 (surface réservée pour d'éventuels besoins complémentaires et
 qui sera répartie, le cas échéant, par le maître d'ouvrage)

TOTAL SURFACE PLANCHER AUTORISEE 4540 m²

ARTICLE 6.2 - SERVITUDES DIVERSES

Il peut être placé sur la voie des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayants-droits doivent accepter sans indemnité, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages sont à la charge des demandeurs.

Certains acquéreurs de lot devront supporter, sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun électrique fausse coupure et d'une borne télécommunication. Ces coffrets seront juxtaposés au coffret de branchement électrique privé. Les lots concernés seront définis après étude du réseau d'alimentation en électricité et téléphone et mention de cette servitude sera faite sur les plans individuels de lot.

Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs.

ARTICLE 6.3 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.
Une modification ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente.

ARTICLE 6.4 - OBLIGATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE ET / OU DE DECLARATION PREALABLE

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis de construire ou une déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur, en Mairie de LES TOUCHES, pour la construction principale, les annexes et les dispositifs de clôture.

Le Visa de l'architecte conseil est obligatoirement joint par le demandeur au dossier de Demande de Permis de Construire déposé pour instruction.

ANNEXE AU REGLEMENT PA10a

TABEAU SYNTHETIQUE : SURFACES IMPERMEABILISEES ET SURFACE DE PLANCHER MAXIMALES AUTORISEES

CATEGORIES	Maximum Surface de plancher	Maximum Surface imperméabilisée
LOTS LIBRES < 300 m²		
Lot 3	160 m ²	130 m ²
Lot 4	160 m ²	130 m ²
Lot 5	160 m ²	130 m ²
Lot 10	160 m ²	130 m ²
Lot 11	160 m ²	130 m ²
Lot 12	160 m ²	130 m ²
Lot 16	160 m ²	130 m ²
Lot 17	160 m ²	130 m ²
LOTS LIBRES > 300 m² et < 500 m²		
Lot 2	180 m ²	150 m ²
Lot 6	180 m ²	150 m ²
Lot 7	180 m ²	150 m ²
Lot 8	180 m ²	150 m ²
Lot 9	180 m ²	150 m ²
Lot 13	180 m ²	150 m ²
Lot 14	180 m ²	150 m ²
Lot 15	180 m ²	150 m ²
Lot 18	180 m ²	150 m ²
Lot 20	180 m ²	150 m ²
Lot 21	180 m ²	150 m ²
Lot 22	180 m ²	150 m ²
LOTS LIBRES > 500 m²		
Lot 1	200 m ²	170 m ²
Lot 19	200 m ²	170 m ²
ILOT LOCATIF SOCIAL (571 m²)		
Ilôt A	400 m ²	431 m ² (coefficient 75 %)