

Thairé d'Aunis

Le clos des Avocettes 2

À 17 km / 22 minutes de La Rochelle
À 19 km / 20 minutes de Rochefot

20 parcelles libres de constructeurs de 250 à 675 m²

- services médicaux 
- commerces de proximité 
- écoles 
- équipements sportifs 
- restaurants 



GpM

AMÉNAGEMENT FONCIER

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Groupe MARTEL
SPÉCIALISTE DES SERVICES
IMMOBILIERS





GpM
Groupe MARTEL
LIEUX DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

2000
2020ans

Vous êtes notre bien le plus précieux!

SOMMAIRE

- Les intervenants.....
- Les services de la commune.....
- Le Permis d'Aménager.....
- Note de présentation.....
- Situation et Plans.....
- Règlement.....
- Grille de Prix.....



INTERVENANTS

Maître d'ouvrage	SAS GPM IMMOBILIER	Avenue des Fourneaux 17690 ANGOULINS SUR MER
Géomètre - Maître d'œuvre	SCP CHANTOISEAU – BOUTGES	54 rue Vaugouin 17000 LA ROCHELLE
Architecte	AERTS et PLANAS	59 rue de la République 17300 ROCHEFORT
Etude de Sol	COMPETENCE GEOTECHNIQUE	Zac des Groix 8 impasse des Fossés 17120 COZES
Notaire	Maître FLEURIMON	119 rue de la Juillerie 17170 FERRIERES
Travaux	En cours	
Concessionnaires	ENEDIS	2 bd Aristide Briand 17300 ROCHEFORT 0810 76 000
	RESE	Le Fief Girard 17290 AIGREFEUILLE D'AUNIS
	AIR	34 rue de la Binetterie 17700 SURGERES



THAIRE

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Thairé d'Aunis est un charmant village d'environ 1614 habitants situé dans le département de la Charente-Maritime et la région du Poitou-Charentes.

Idéalement situé entre La Rochelle et Rochefort et à quelques kilomètres de l'océan, Thairé est une commune où il fait bon vivre. La commune s'étend sur 1870 hectares et comprend le bourg de Thairé mais aussi le village de Mortagne ainsi que plusieurs hameaux et lieux dit. La ville de Thairé appartient au canton de La Jarrie.

Elle se situe à 25 kms/ 35 minutes de LA ROCHELLE et à 22 kms/ 24 minutes de Rochefort.

Thairé est une commune très active qui dispose de quelques équipements de loisirs (Associations sportives et culturelles, centre de loisirs, bibliothèque...) et de services (commerces en tous genres, artisans, services de santé, salle des fêtes, école...). La commune est desservie par les bus yélos.

LA MAIRIE

Maire : Madame Marie-Gabrielle NASSIVET

Rue Jean Coyttar
17290 THAIRE

Tel : 05.46.56.17.14
Mail : thaire@mairie17.com

ECOLE - CANTINE

Ecoles maternelle et primaire de Thairé :

13 rue de Dirac
17290 THAIRE

Tel : 05.46.56.45.63
Mail : e-thaire@ac-poitiers.fr

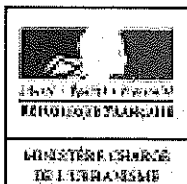
MEDECINS

Cabinet Infirmier :

Mme Sandrine JOANNES
11 rue Jean Coyttar
17290 THAIRE
Tél : 06.61.65.90.26 / 06.74.17.90.16

Infirmière libérale :

Mme Coralie FAUCHEZ
1A impasse des fougères
17290 THAIRE
Tél:05.46.56.17.11 / 07.82.92.63.17



Récépissé de dépôt d'une demande de permis de construire ou de permis d'aménager

Madame, Monsieur,

Vous avez déposé une demande de permis de construire ou d'aménager. Le délai d'instruction de votre dossier est de TROIS MOIS et, si vous ne recevez pas de courrier de l'administration dans ce délai, vous bénéficiez d'un permis tacite.

- Toutefois, dans le mois qui suit le dépôt de votre dossier, l'administration peut vous écrire :
 - soit pour vous aviser qu'un autre délai est applicable, lorsque le code de l'urbanisme l'a prévu pour permettre les consultations nécessaires (si votre projet nécessite la consultation d'autres services...);
 - soit pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier;
 - soit pour vous informer que votre projet correspond à un des cas où un permis tacite n'est pas possible.
- Si vous recevez une telle lettre avant la fin du premier mois, celle-ci remplacera le présent récépissé.
- Si vous n'avez rien reçu à la fin du premier mois suivant le dépôt, le délai de trois mois ne pourra plus être modifié. Si aucun courrier de l'administration ne vous est parvenu à l'issue de ce délai de trois mois, vous pourrez commencer les travaux¹ après avoir :
 - adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (vous trouvez un modèle de déclaration CERFA n° 13407 à la mairie ou sur le site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr>);
 - affiché sur le terrain ce récépissé sur lequel la mairie a mis son cachet pour attester la date de dépôt;
 - installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Vous trouverez le modèle de panneau à la mairie, sur le site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr>, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.
- Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :
 - dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu de vous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours;
 - dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal, excepté dans le cas évoqué à l'article 222 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Elle est tenue de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations.

1 Certains travaux ne peuvent pas être commencés dès la délivrance du permis et doivent être différés : c'est le cas des travaux réalisés dans un acte classé, des transformations de logement en un autre usage dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements de Paris, des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, ou des installations d'équipements pour la pratique de l'urbanisme. Vous pouvez vérifier auprès de la mairie que votre projet n'est pas dans ces cas.

(à remplir par la mairie)

Le projet ayant fait l'objet d'une demande de permis n° PA 17443 20 0001
déposée à la mairie le : 29/05/2020
par : GPM IMMOBILIER

fera l'objet d'un permis tacite² à défaut de réponse de l'administration trois mois après cette date. Les travaux pourront alors être exécutés après affichage sur le terrain du présent récépissé et d'un panneau décrivant le projet conforme au modèle réglementaire.

2 La mairie du projet en délivre certifié sur simple demande.

Cachet de la mairie :



Délais et voies de recours : Le permis peut faire l'objet d'un recours administratif ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain d'un panneau décrivant le projet et visible de la voie publique (article R. 600-2 du code de l'urbanisme).

L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (article R. 600-3 du code de l'urbanisme).

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis de construire respecte les règles d'urbanisme.

Département de la Charente Maritime
Commune de THAIRE

Le Clos des Avocettes 2

PLAN DE SITUATION
DU TERRAIN

Maître d'ouvrage : GPM IMMOBILIER
Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS SUR MER

Architectes : AERTS ET PLANAS
59, rue de la République
17300 ROCHEFORT

Géomètre-Expert : S.C.P. CHANTOISEAU BOUTGES
54 rue de Vaugouin
17000 LA ROCHELLE

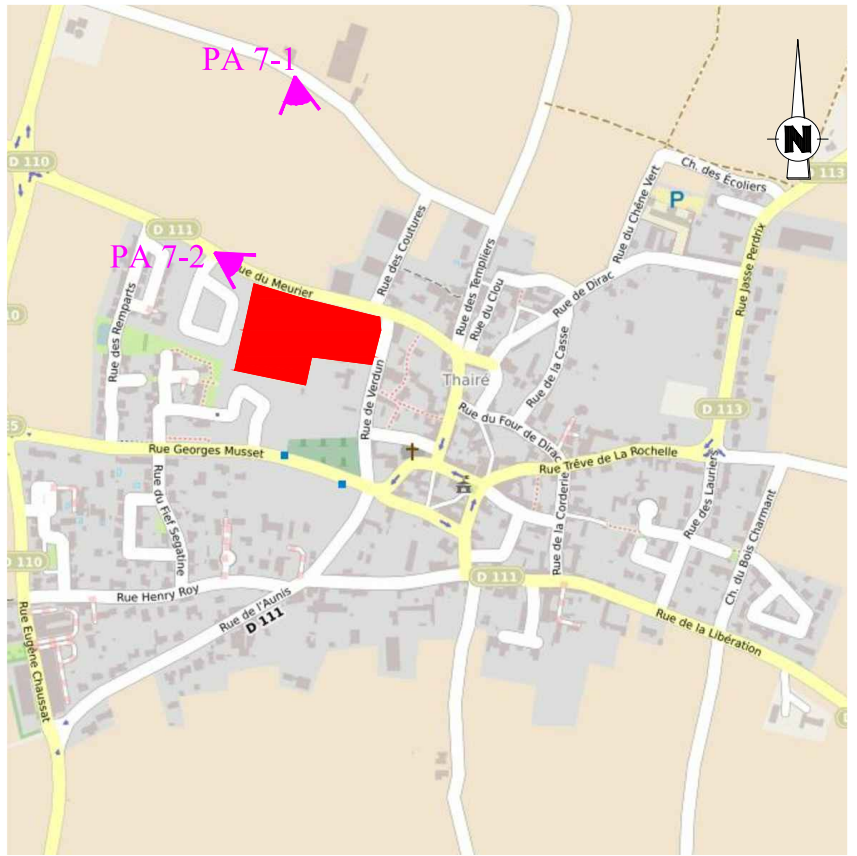
Pièce
PA 1

Dossier 116062-2

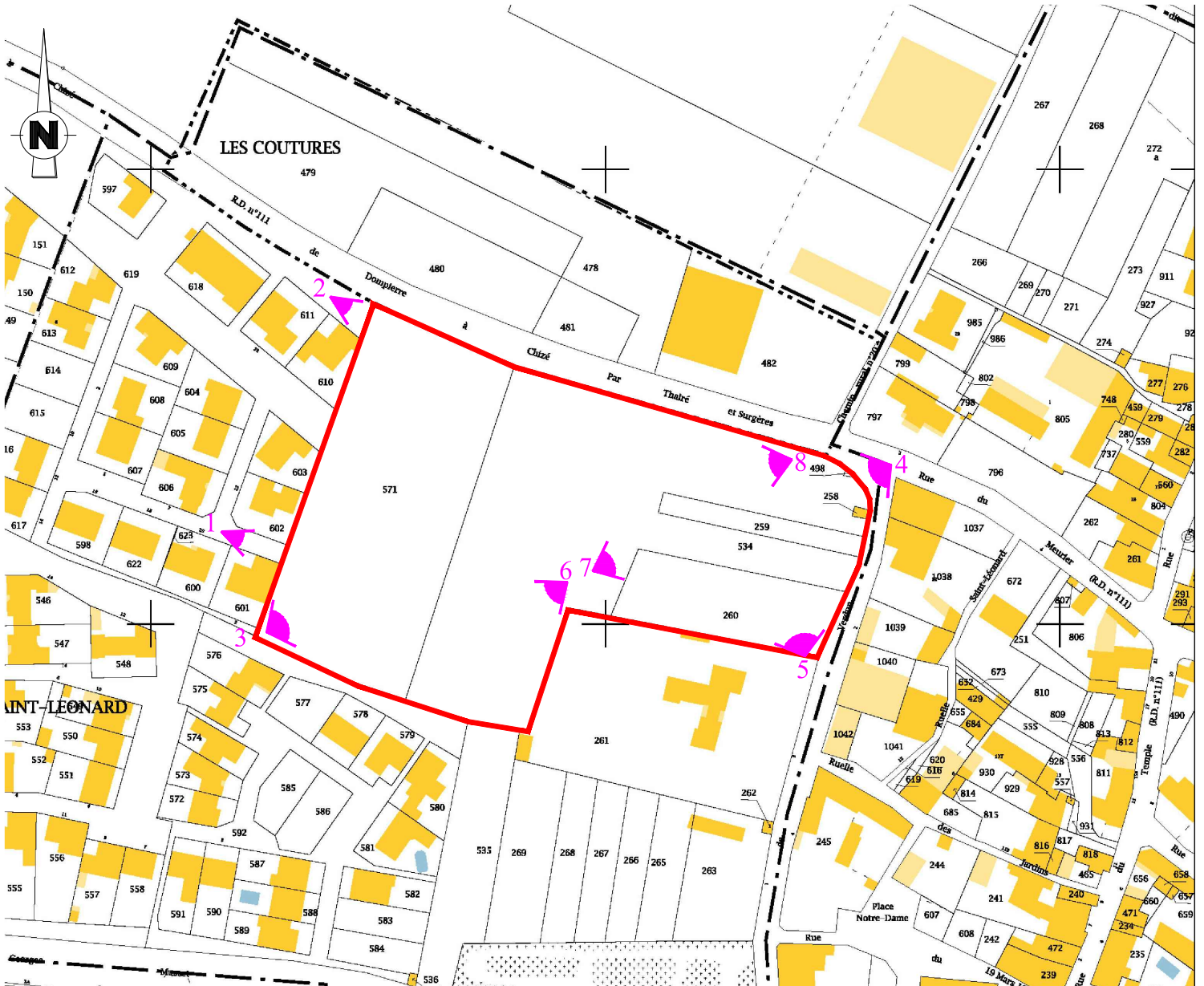
Mai 2020



Echelle: 1/500000ème



Echelle: 1/10000ème



Département de la Charente Maritime

Commune de THAIRE

Le Clos des Avocettes 2

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT

Maître d'ouvrage : GPM IMMOBILIER
Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS SUR MER

Architectes : AERTS ET PLANAS
59, rue de la République
17300 ROCHEFORT

Géomètre-Expert : S.C.P. CHANTOISEAU BOUTGES
54 rue de Vaugouin
17000 LA ROCHELLE

**Pièce
PA 2**

**Dossier 116062-2
Mai 2020**

I – Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords

1 - Analyse du site dans l'agglomération

L'espace à aménager est situé sur THAIRE, commune faisant récemment partie de la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE.

Avec plus de 160 000 habitants, ce territoire offre une diversité géographique et culturelle qui en fait toute sa richesse (patrimoine historique et architectural, façade littorale, marais, ...). Il se caractérise aussi par un pôle d'emplois diversifiés très important, une offre en équipements de toutes natures, services et commerces de premier plan.

Ce territoire connaît une pression foncière née sur les agglomérations Rochelaise et Rochefortaise et qui a gagné progressivement les communes rurales aunisiennes.

Les plus attractives sont celles proches des liaisons directes et dotées d'équipements. Placée en 3^{ème} couronne de la CDA de LA ROCHELLE, à proximité d'axes structurants, THAIRE se trouve dans ce cas, à 15mn de La Rochelle, de Rochefort et de Surgères et à 5mn d'Aigrefeuille.

THAIRE a connu depuis 1975 une augmentation continue et relativement régulière de sa population (724 habitants en 1975 / 886 en 1982 / 951 en 1990 / 1053 en 1999 / 1273 en 2004 / 1549 en 2012).

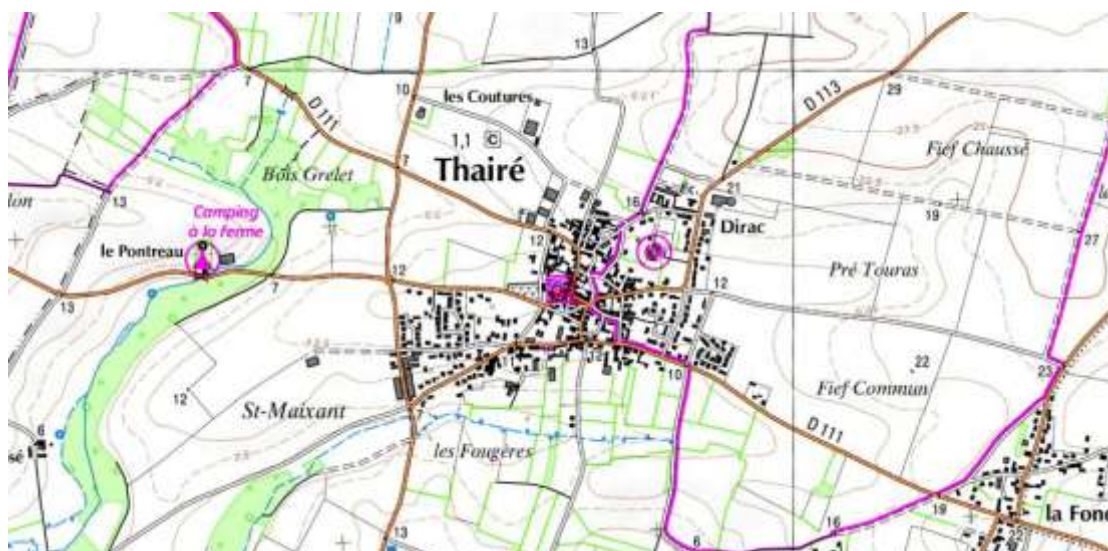
Parallèlement, on assiste à un vieillissement de la population, qui s'est toutefois ralenti avec l'arrivée d'une population jeune depuis les années 2000.

Selon les données de 2012, 13 % des actifs (709 personnes) travaillent sur la Commune. Malgré ces importants déplacements, cela ne génère pas au sein du village de problèmes particuliers de circulation automobile. Il convient toutefois d'adapter les aménagements pour assurer la sécurité optimale (en particulier les carrefours d'entrée de THAIRE sur la RD 110).

Concernant les transports en commun, THAIRE est desservi par les lignes de bus de la Communauté d'Agglomération (lignes régulières vers LA ROCHELLE et CHATELAILLON PLAGE, circuits scolaires vers le collège, ...). Elles constituent une alternative de liaison domicile/travail peu performante et sont surtout fréquentées par les scolaires.

Malgré un potentiel touristique réel et la présence de gîtes ruraux et de camping à la ferme, on ne trouve pas de circuits de randonnée organisés, ni sur la commune, ni en liaison avec les communes voisines. Par contre, les nombreux chemins ruraux peuvent servir d'alternative.

La vie associative riche propose de nombreuses activités diverses culturelles ou sportives.



2 - Analyse du site dans la commune

La Commune se situe à l'extrême sud-ouest de la grande plaine de l'Aunis, à la limite du marais de Voutron. On distingue une rupture entre :

- les larges étendues dégagées de collines du large nord et l'est. On y trouve quelques bois et des résidus de haies bocagères qui atténuent l'impact des silos.
- le parcellaire bocager boisé du sud et sud-ouest qui induit une grande fermeture visuelle. Il assure des entrées des zones urbanisées de qualité.
- les entités d'urbanisation agglomérée. On trouve le bourg de THAIRE, le village de MORTAGNE et les hameaux de LA FONTELAY et LA GRAVELLE.

La commune a conservé une activité agricole dynamique (14 exploitations sur 1750ha en 2000). Les bâtiments sont répartis sur l'ensemble du territoire, générant peu de conflits de circulation dans les secteurs urbanisés.

La commune voit sa fonction péri-urbaine s'affirmer tout en restant rurale et agricole.

Le réseau viaire est structuré par plusieurs routes départementales qui traversent la Commune :

- la RD 111 qui traverse le centre bourg de Thairé d'ouest en est, reliant Salles sur Mer à Ballon et à la RD 5,
- la RD 203 qui arrive de Saint Vivien jusqu'au centre bourg,
- le RD 113 qui débute dans le centre bourg en direction d'AIGREFEUILLE et la RD 5,
- la RD 110 joignant Croix Chapeau à Voutron, Yves et la RD 137, qui frôle l'ouest du bourg et qui reçoit une partie de la circulation de transit.

Ces voies permettent une liaison vers des axes de niveau supérieur, en particulier la RD 5 reliant AIGREFEUILLE à ROCHEFORT, la RD 137 reliant LA ROCHELLE à ROCHEFORT et la RD 939 reliant LA ROCHELLE à SURGERES. Thairé est donc placé à l'intersection des principaux axes de communication.

Cette ossature est complétée par les rues des vieux bourgs et des différents lotissements.

Hormis les hameaux de La Gravelle et de La Fontelay et quelques fermes isolées, la majorité du bâti est concentré dans les bourgs de THAIRE ET MORTAGNE.

Le centre ancien de Thairé est composé d'îlots compacts desservis par des rues étroites et sinueuses. L'héritage architectural est resté présent. Les constructions sont implantées à l'alignement sur la rue ou autour d'un quereux, soit en retrait avec un mur de pierre permettant de soutenir l'alignement et la continuité sur rue. On y rencontre de belles bâtisses traditionnelles, des murs de clôtures de qualité, des piles de portails en pierre. L'aspect général très minéral est atténué par une végétation haute qui ressort au-dessus des clôtures et par des plantations en pied de façades.

Autour et au sein de ce centre se sont développées à partir du milieu des années 70 des constructions spontanées aux caractéristiques architecturales variées. Ces réalisations se sont faites au gré des opportunités foncières le long des voies existantes. Le bâti et les clôtures, construits avec des matériaux divers, manquent d'unité. On retrouve toutefois la couleur claire de la pierre locale.

L'urbanisation s'est prolongée dans le cadre d'opérations pavillonnaires d'ensemble. Les constructions, de type standardisé, présentent des volumes sobres, implantés le plus souvent à cinq mètres de l'alignement. Les dernières opérations présentent une meilleure homogénéité de clôtures (plus dans la teinte que dans la forme) et une recherche qualitative dans le traitement des espaces verts (en particulier en matière de bassin pluvial paysager), laissant augurer d'un environnement agréable prochain avec le développement des végétaux.

Les principaux commerces, équipements et services sont regroupés dans le bourg. Toutefois, l'école et les terrains de sports sont un peu excentrés. Les activités artisanales et agricoles sont en périphérie et ne gênent pas le fonctionnement du centre.

Le développement résidentiel de la commune se fait par l'aménagement des espaces résiduels, principalement à l'ouest de Thairé. C'est dans l'un d'eux que se situe le présent projet. Dans une zone limitée par les trois voies départementales (110, 111 et 203) et la rue de Verdun (en lisière du vieux centre), il fait suite à de récentes opérations de lotissement.

3 - Contexte réglementaire du site

Le projet sera mis en œuvre dans le cadre du PLUi de l'Agglomération de LA ROCHELLE approuvé le 19 décembre 2019 par le Conseil Communautaire.

Il devra donc tenir compte et respecter l'ensemble de toutes les pièces du dossier du PLUi : entre autres règlement écrit, règlement graphique, orientations d'aménagement et de programmation, programme d'orientation et d'actions, servitudes d'utilité publique, ...

Il est situé en zone 1AU, zone qui couvre les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'habitat sous la forme d'opération d'ensemble (opération d'au moins 5 lots ou logements).

Il est placé en secteur 1AUV, secteur dans lequel est utilisé le vocabulaire « esprit de village » afin d'atteindre une morphologie proche de l'esprit du village traditionnel.

L'emprise du projet est intégralement visée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP TH 02 au lieu-dit Georges Musset). Après une analyse des éléments de contexte et des enjeux, elle définit un parti général d'aménagement et cadre les notions d'accès, de fonctionnement viaire, de programmation et de mixité sociale.

Le projet est placé dans le rayon de protection des abords des monuments historiques, plus précisément de l'Eglise toute proche.

THAIRE dispose également d'une charte architecturale et paysagère. Ce document élaboré par les thairésiens, les représentants de la Commune et différentes personnes ressources expose des préconisations en matière d'architecture, de clôtures, de palettes végétales, ...

4 - Analyse du site objet du permis d'aménager

Le présent projet porte sur les parcelles G 258, 259, 260, 498, 534 et 571, d'une surface de 16463m².

Le terrain se situe en frange ouest du centre-bourg, en connexion avec les récentes opérations de lotissement plus à l'ouest.

Il est bordé :

- au nord, sur 150m environ, par la rue du Meurier (route départementale 111 – pénétrante dans le nord du bourg) avec, sur le côté opposé et à l'arrière d'une haie bocagère, l'espace agricole. Le terrain surplombe la rue d'environ 1.50m avec un talus / fossé
- à l'est, sur 60m environ, par la rue de Verdun, avec, côté opposé, du bâti à l'alignement. Là-aussi, le terrain surplombe la rue d'1.50m avec un talus en herbe.
- au sud, sur 210m environ, par une grande propriété privée dissimulée derrière un mur haut de clôture en pierre (pour la première partie) et donnant sur la rue de Verdun (parcelle G 261), puis par le lotissement MADURO. Pas de liaison véhicule possible avec ce dernier mais une large coulée verte dans laquelle sera aménagée à terme une allée piétonne. En limite ouest de la parcelle G 261 se trouve un bel alignement de peupliers sur la propriété limitrophe.
- à l'ouest, sur 110m environ, par le lotissement Le Clos des Avocettes avec des arrières de parcelles bâties et toutes clôturées, une voie en amorce, une coulée verte constituant un cône visuel sur l'Eglise et, au coin nord/ouest, un espace vert. Il est donc possible de prolonger la voie vers le projet et de poursuivre liaisons douces et coulée verte.

Le terrain traité actuellement comme une prairie porte une bonne dizaine d'arbres épars dont certains d'un gabarit conséquent, apportant une intéressante qualité paysagère.

A l'angle nord est se trouve une petite grange en pierre adossée au talus.

La pente générale est régulière, d'environ 3 % descendant de la frange sud-est (15m NGF) vers le coin nord ouest (11m NGF).

Les accès aux voies limitrophes devront tenir compte des talus non négligeables évoqués plus haut.

L'étude de sol fait apparaître un support argileux à la perméabilité très bonne jusqu'à 0.50m de profondeur, médiocre au-delà. Il conviendra donc de réaliser des ouvrages de gestion de peu de profondeur.

Concernant les réseaux, l'ensemble des infrastructures existe sous la rue du Meurier (route départementale 111) et sous la rue de Verdun face à l'opération. On trouve également des attentes de réseaux en limite avec la première partie du Clos des Avocettes.

Le projet ayant une surface supérieure à un hectare, il est soumis à une déclaration loi sur l'Eau.

II – Présentation du projet

Les principes d'aménagement découlent de l'analyse de l'équipe de conception et de celle du PLUi et de réunions de concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, les représentants de la Commune et du service Etudes Urbaines de l'Agglomération. Ils sont arrêtés en s'interrogeant à chaque fois sur leur pertinence eu égard à la démarche de développement durable.

La définition du projet et son fonctionnement s'articule autour du plan de composition d'ensemble (Pièce PA 4) complétant les règles d'urbanisme en vigueur sur le secteur.

Des précisions sont apportées en réponse aux questions ci-après :

1 – Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

L'aménagement se fera sous forme d'un lotissement de 25 parcelles à bâtir :

- 20 lots classiques dont la superficie varie de 250 à 675 m²,
- 5 lots de taille plus réduite (lots 1 à 5 de 189 à 245m²) destinés à recevoir des logements en accession abordables à la propriété (minimum de 20% imposé).

Des lots « place de stationnement » sont destinés à certaines parcelles pour répondre plus facilement aux règles (lots 26 à 32).

Sur chaque parcelle d'habitation ne sera autorisé qu'un seul logement à l'exception du lot 22 qui pourra porter deux logements.

Ces tailles économes en surface seront synonymes de davantage de densité et de liens sociaux. Ces petites et moyennes parcelles permettront l'accès à la propriété, en particulier de jeunes couples issus de THAIRE et des environs proches.

La mixité sociale sera donc favorisée.

2 – Comment sont prévues l'organisation et la composition des aménagements nouveaux, notamment par rapport aux constructions et paysages environnants ?

Le terrain est à une position charnière pour permettre de terminer de manière cohérente l'aménagement de l'ouest du bourg mais également de conserver la qualité paysager de l'entrée.

Les liaisons véhicules et douces amorcées sur les opérations voisines seront prolongées au sein du présent projet.

Concernant la voirie interne, le choix a été fait de se raccorder à la rue de Verdun afin de limiter à un seul accès sur la départementale. Il se fera d'ailleurs à sens entrant car une sortie manquerait de visibilité.

Une amorce sera aménagée vers la propriété sud conformément à l'orientation du secteur.

Les liaisons douces permettront de rejoindre le centre bourg de manière sécurisée. Ce maillage dense entre îlots d'habitations (organisé en limite nord le long de la haie et le long des voies, qui se créeront de manière naturelle dans la coulée verte centrale) accompagnera l'arrivée de population en tissant du lien social et en favorisant les échanges entre quartiers. L'aspect sécurisé hors voies de circulation va les rendre attractives et générer des flux et un brassage des habitants.

La trame paysagère de l'ancien verger préexistant sera conservée au cœur du lotissement, s'ouvrant largement et en profondeur depuis la R.D. jusqu'à la voie de desserte interne qui bordera alors ce grand espace vert central. Tous les arbres existants seront conservés et quelques plantations complémentaires viendront traiter la frange délimitant les lots sur sa périphérie. Quelques grands arbres existants seront aussi maintenus dans les lots privatifs attenants afin de prolonger l'intérêt paysager du site sans le limiter à l'espace collectif.

Sur le lot 13, une emprise inconstructible de 5m de large permettra de préserver deux arbres existants.

L'espace collectif central ouvert sera donc mis au bénéfice de tous, habitants du lotissement comme promeneurs. Il se trouve en effet à la conjonction de plusieurs liaisons douces et protégées. Son

ampleur permettra aisément d'y installer de réelles appropriations comme espace de jeux, de promenade, de repos et de convivialité.

Des murs ou murets enduits, d'une hauteur de 1.50m, seront édifiés ponctuellement à l'ouest du lot 8 et entre les lots 2 et 3 afin de compartimenter visuellement les espaces en créant des transitions qu'ils s'attachent à signaler. Entre les lots 2 et 3, les murets matérialiseront le passage piéton installé là, en marquant la transition entre l'espace urbain constitué et le verger, à l'image d'un ancien portail permettant d'accéder à cet espace vert intercalé entre les constructions.

Jouxtant le lot 8, un espace dédié au stationnement est installé dans une zone en retrait de la rue, en limitant ainsi la présence visuelle sur son linéaire. Volontairement cet espace de stationnement, accompagné d'un traitement paysager simple mais lui conférant des qualités, sera mis encore plus en retrait de la rue par la présence de ces murets qui masqueront les véhicules, ne laissant apparaître que l'axe de l'impasse qui peut-être plus tard se prolongera. Ce passage ménagé laissera penser à l'entrée dans une cour commune.

Les espaces communs ont été orientés pour offrir de belles perspectives sur le bourg et son clocher. Les arbres existants, dont certains de belle envergure, seront conservés. Ils seront complétés par d'autres au port développé ou en forme naturelle pour accompagner les cheminements et qualifier les vues.

La plupart des lots profitera d'une bonne exposition favorisant des constructions bioclimatiques.

Les propriétés limitrophes ne seront pas confrontées à la voirie nouvelle, préservant leur intimité actuelle.

La maille bocagère sera maintenue et complétée le long de la route départementale en appui du talus. Elle servira de tampon visuel et acoustique par rapport à la circulation de transit.

Le petit bâtiment en pierre à l'angle des deux rues sera conservé. Il pourra servir de point de repère ou de rendez-vous à la croisée de différents itinéraires.

3 – Comment seront traités les voies et espaces publics et collectifs ?

A l'image des lotissements voisins, le tracé des voies sera relativement souple. Les chaussées seront réduites à leur largeur minimum pour encourager les usages apaisés tout en permettant la circulation des véhicules de secours et de collecte des déchets. Elles seront bordées de caniveaux et de bordures arasées, assurant une ambiance semi-piétonne à l'aménagement.

En traversée de la coulée verte centrale, la chaussée sera traitée en béton balayé dans lequel seront maintenues des alvéoles évidées puis remplies d'un mélange terre-pierres et enherbées. Cela aura pour effet de matérialiser visuellement le prolongement des espaces verts tout en assurant l'efficacité et la pérennité d'une voirie de circulation. Les places de stationnement visiteurs proches de la coulée verte seront traitées avec le même revêtement.

Dans le prolongement des existants, les trottoirs longeant les voies seront traités en béton calcaire désactivé (pérennité et facilité d'entretien – aspect routier atténué dans cet aménagement urbain dense). Les pieds de façades seront plantés de vivaces.

Les cheminements au sein des espaces verts sont en stabilisé calcaire renforcé pour conserver un aspect champêtre tout en offrant un confort de marche par tout temps. Une liaison piétonne sera traitée dans la coulée verte en mélange terre / pierre. Il s'intégrera dans la « prairie » et les riverains s'approprieront cet itinéraire s'ils le jugent pertinent.

Le projet sera conçu puis réalisé dans le respect de la loi du 11 Février 2005 et des décrets et arrêtés concernant les conditions d'accessibilité de la voirie et des espaces extérieurs.

Les eaux pluviales issues des parties communes seront gérées par des successions de noues et bassins d'infiltration enherbés modelés dans les différents espaces verts. Outre un agrément visuel, cela permet une gestion apaisée la plus proche possible du cycle actuel des eaux sur le site. Ces ouvrages contribuent également activement à la dépollution des eaux de ruissellement.

Du stationnement sera réparti sur l'ensemble du projet, principalement sous forme de poches. Des arbres au port étalé les agrémenteront.

En phase de finition, une concertation entre représentants de la Commune / riverains / lotisseur sera menée pour agrémenter ponctuellement les pieds de façades de plantes arbustives. Une telle

démarche ne peut pas être organisée dès maintenant mais doit résulter d'un accord entre ces parties pour, là-aussi, une parfaite appropriation.

La collecte des ordures se fera au porte à porte devant chaque lot. Pour les lots desservis par une impasse, elle s'effectuera à l'entrée de l'impasse sur l'espace commun. Des emplacements de principe figurent sur le plan de composition d'ensemble.

4 – Comment sont organisés et aménagés les accès aux terrains et les aires de stationnement ?

L'accès véhicule se fera par les deux rues limitrophes mais également par le prolongement au sein du projet de la voie structurante en attente du Clos des Avocettes.

Les lots sont desservis de part et d'autre de la voirie interne. Aucun accès ne se fera sur les rues du Meurier et de Verdun.

Le plan de composition d'ensemble (PA4) porte des tronçons « accès véhicules interdit » qui apportent des limitations pour des questions de sécurité ou de composition urbaine.

Les accès véhicules sont bien évidemment interdits à travers les espaces verts.

Pour le reste, les positions seront libres dans le respect des aménagements sur l'espace public (arbres, lampadaires, ...).

Concernant le stationnement, le projet comprendra :

- pour les lots 6 à 25 : obligation de respecter les dispositions du PLUi
- pour chacun des lots 1 et 2 qui ne porteront pas de place : deux places privatives sur les espaces communs qui feront obligatoirement l'objet de cession concomitante (lots 26 et 31 pour le lot 1 – lots 27 et 32 pour le lot 2). Pour chacun, l'une de ces places aura des dimensions PMR et sera placée à moins de 30m du lot,
- pour les lots 3, 4, 5 (de petite taille sur lesquels il est difficile de réaliser 2 places de stationnement) : une place privative sur les espaces communs qui fera obligatoirement l'objet de cession concomitante (lot 29 pour le lot 3, lot 30 pour le lot 4, lot 28 pour le lot 5) permettra de n'avoir à réaliser qu'une place sur le terrain d'habitation
- 13 places de stationnement pour les visiteurs (dont une aux normes PMR) sous forme de différentes poches réparties sur l'ensemble du projet.

Des chasse-roues en bois à section carrée seront mis en place en extrémité des stationnements sur lots 26 à 32 pour éviter des avancées sur l'espace végétal.

5 – Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?

Les implantations des constructions et le traitement des clôtures structurent les éléments visuels dans le projet. La lisière entre l'espace public et l'espace privé, premier plan offert à la vue de l'utilisateur, doit faire l'objet d'un soin particulier.

Les acquéreurs se référeront **à l'ensemble des pièces du PLUi**, en particulier les règlements écrits et graphiques, le lexique, les orientations d'aménagement et de programmation (en particulier l'OAP Patrimoine Bâti), ... Le règlement de la zone est joint au présent dossier afin de le figer dans les mémoires pour les 5 prochaines années mais sa seule application ne suffit pas à l'élaboration d'un projet.

Ils se référeront également aux prescriptions et conseils de la Charte Architecturale et Paysagère de la Commune.

Afin d'assurer une cohérence sur l'ensemble du projet, le lotisseur va confier à l'architecte du projet une mission de conseil et de visa avant dépôt des permis de construire. Outre le bâti, il portera une attention particulière aux clôtures des projets.

Architecture - Règles d'implantation des constructions

L'intention est d'implanter le bâti à proximité de la voie interne (à l'image du vieux bourg) pour favoriser l'émergence d'une composition urbaine affirmée et économe en espace.

Sur les lots, les modèles qualitatifs d'implantation et d'insertion des aménagements et constructions autorisés sont contraints ou limités :

- Sur les lots 1, 2, 5, 6, 11, : façade sur rue exclusivement, afin de constituer un front bâti évident marquant l'entrée sur le lotissement à l'image d'une parcelle de bourg ancien assez dense
- Sur les lots 3, 4, : choix entre façade sur rue et pignon sur rue
- Sur les lots 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16 : choix entre façade sur rue, pignon sur rue et maison sur cour : dans ces trois cas, tout ou partie de la construction principale est implantée à l'alignement sur la voie, là-aussi pour maintenir un effet de proximité de la construction par rapport à la rue tout en induisant des variations qualitatives apportées par les légères différenciations des modèles, à l'image d'une urbanisation vernaculaire issue de choix opérés sur un temps long.
- Sur les lots 19, 20, 22, 23, 24, 25 : choix entre façade sur rue, pignon sur rue, maison sur cour et jardinet à l'avant : dans ces cas, tout ou partie de la construction principale est implantée à l'alignement sur la voie ou entre 1 et 3m de l'alignement, sur cette partie du lotissement plus éloignée de l'urbanisation actuelle, en lien finalement avec le lotissement voisin préexistant
- Sur le lot 10 : façade sur rue ou jardinet à l'avant
- Sur le lot 17 au bout d'une courte voie : maison sur cour ou jardinet à l'avant
- Sur le lot 18 : second rang du fait de la configuration en drapeau du lot
- Sur le lot 21 : choix entre pignon sur rue, maison sur cour et jardinet à l'avant : lui aussi au bout d'une impasse avec une façade relativement étroite (11m) se prêtant parfaitement à une accroche partielle sur rue (pignon sur rue ou maison sur cour) en dégagant un large espace d'agrément plein sud ou à un léger retrait de l'alignement (jardinet à l'avant).

Les projets devront respecter les dispositions relatives à ces modèles.

Des accroches obligatoires du bâti matérialiseront certains angles des îlots dans le but de s'assurer de la cohérence d'implantation de certaines constructions au regard des objectifs urbanistiques décrits ci-avant.

Situation du projet dans le profil du terrain naturel

Il est nécessaire de respecter la topographie du site et de définir le projet en conséquence. Sur cet espace à la pente moyenne et régulière, il convient de coller au terrain et éviter les mouvements artificiels en déblai remblai pour :

- diminuer l'impact pour les vues éloignées,
- limiter les mouvements de terre pour les constructions comme pour les voies et les espaces extérieurs.

Afin d'éviter murs de soutènement et d'assurer des accès et des cheminements PMR, des travaux de terrassement seront réalisés par le lotisseur aux deux entrées du projet.

Les deux coupes jointes en pièce PA 5 permettent d'apprécier l'évolution du site envisagée.

Clôtures

Sur rue, les clôtures seront conformes aux règles liées aux modèles de construction.

Pour les autres limites, la conception du projet s'appuie sur la possibilité, dans le cadre d'un projet d'ensemble (projet d'au moins 5 lots ou logements) d'autoriser d'autres modèles de clôtures (dispositifs, matériaux, hauteurs) que celles des modèles à condition de justifier d'un ensemble homogène.

En limite avec les autres emprises publiques, et en particulier les espaces verts et cheminements piétons, les clôtures seront végétales avec un grillage à moutons sur poteaux bois doublé d'une haie d'essences locales variées. Sur certains lots où cette limite correspond à une limite latérale, il sera autorisé de prolonger la façade à l'alignement par un mur sur une longueur maximale de 4m pour ménager un espace plus intime (au droit d'une terrasse par exemple).

En limites séparatives, les clôtures grillages noyées dans des haies vives seraient souhaitables mais ne correspondent pas bien souvent à l'aspiration des acquéreurs qui souhaitent une intimité dans

leur jardin dès leur installation et un entretien limité. Les murs d'une hauteur de 1.80m maximum seront acceptés.

Un schéma des clôtures figurant au plan de composition d'ensemble PA4 permettra de faciliter la compréhension des futurs acquéreurs.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux des parcelles privatives seront conservées sur les lots dans un dispositif d'infiltration correctement dimensionné.

Pour les parties communes, la gestion s'appuiera sur la bonne perméabilité du site jusqu'à 0.50m de profondeur et donc sur des bassins et noues d'infiltration de faible profondeur.

6 – Quels sont les équipements qui seront à usage collectif ?

Les principaux équipements à usage collectif seront les voies, l'espace vert et les réseaux créés par le lotisseur.

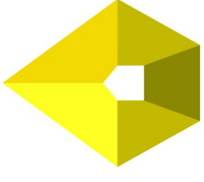
Les lampadaires seront en principe le même modèle que sur le Clos des Avocettes 1, afin d'assurer une continuité et faciliter l'entretien.

Les espaces et équipements communs seront transférés dans le Domaine Public de la Commune dès achèvement des travaux, conformément à la convention jointe au dossier.

La collecte des ordures ménagères et des produits à recycler se fera au porte à porte le long des voies internes ou aux extrémités des impasses comme dans le centre bourg. Pour ces dernières, des positions de principe de présentation des containers figurent sur le plan de composition d'ensemble.

Le recyclage du verre sera effectué par apport volontaire à des containers de collecte sélective.

La déchetterie la plus proche de la Communauté d'Agglomération est implantée à SALLES SUR MER.



GpM

Vous êtes notre bien le plus précieux !

Groupe MARTEL
BIENS DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

Département de la Charente Maritime

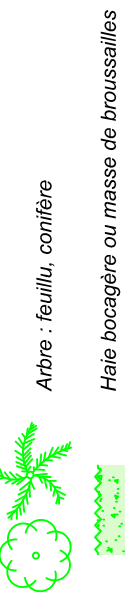
Commune de THAIRE

Rue du Meurier

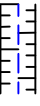
Rue de Verdun

Lotissement Le Clos des Avocettes 2

Plan d'état des lieux



AEP : Réseau existant
Bouche à clé
Poteau incendie



Réseau pluvial existant



EU : Regard de visite, boîte branchement



EU : Réseau existant



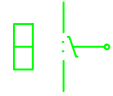
EDF basse tension



Abri compteur EDF



Cable BT



Chambre de tirage télécom



Télécom : Réseau existant



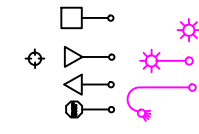
Poteau Télécom

26.57

20.56

5.300

5.00



Point de niveau

Station de levé

Courbe de niveau

Borne O.G.E.

Panneaux indicateurs

Candélabres, borne lumineuse

Limite de zone du PLUi

Périmètre du lotissement

Maître d'Ouvrage

GPM IMMOBILIER
Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS SUR MER
Tél : 05.46.37.03.00
E-mail : contact@gpm-immobilier.com

Architecte Urbaniste :

AERTS & PLANAS
59, Rue de la République
17300 ROCHEFORT SUR MER
Tél: 05.46.88.07.48
E-mail : contact@aerts-planas.com

Géomètre Expert

S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTGES
54, Rue de Vaugouin
17000 LA ROCHELLE
Tél : 05.46.43.33.48
E-mail: geometres@bcge17.com

ESQ

PRO

Pièce :

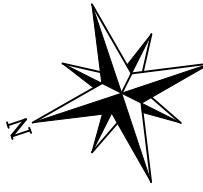
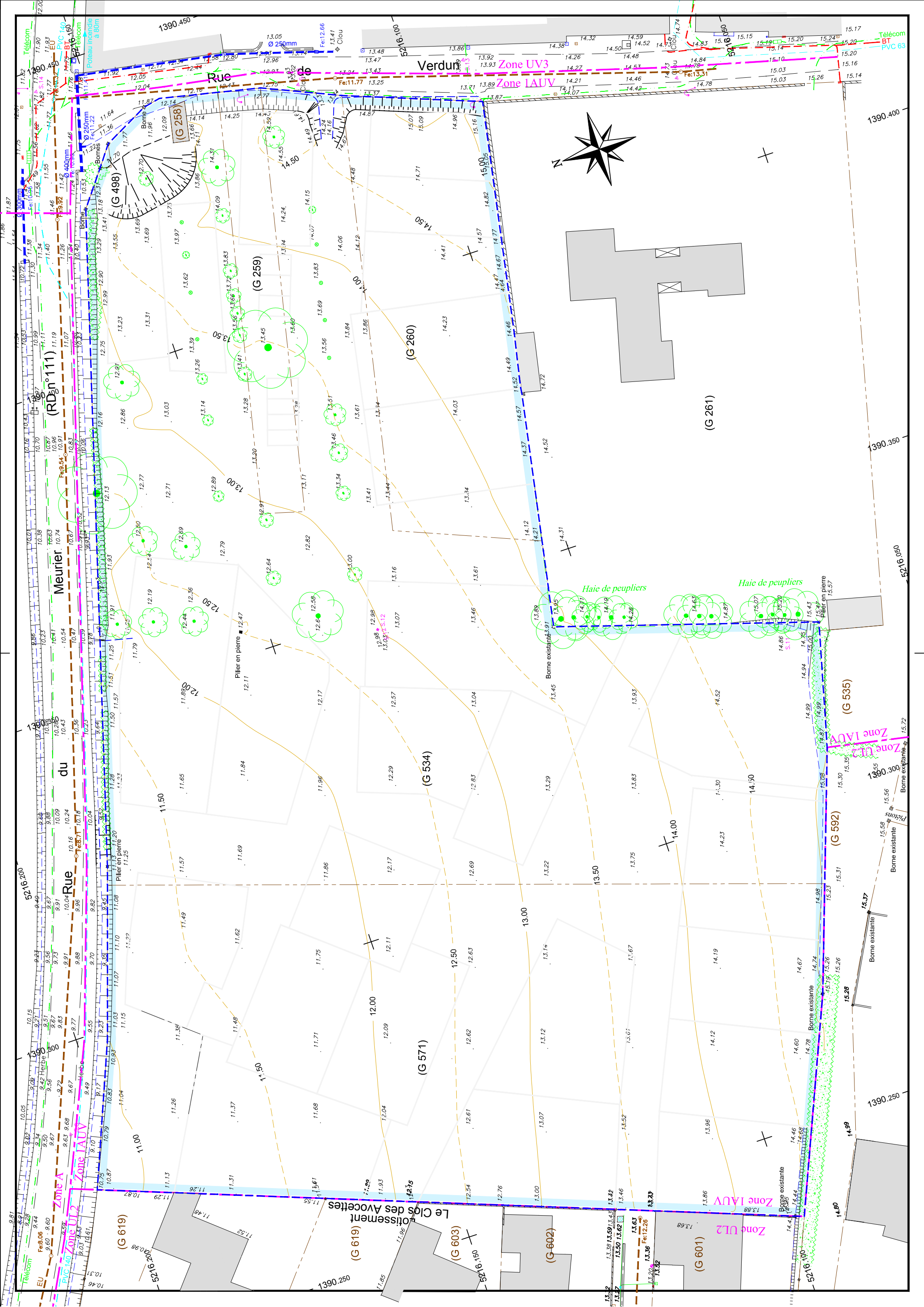
PA
DCE

PA-3

Echelle :

1/500

Dates et Natures d'interventions
15/01/2018 Relevé Topographique
27/05/2020 Permis d'aménager



Zone UV3
Zone LAUV

Haie de peupliers

Haie de peupliers

Rue du Meurier

Rue de Verdun

Rue du Meurier

Rue du Meurier

Rue du Meurier

Le Clos des Avocettes

RD n° 111

Poteau incendie à 80m

BT PVC 63

Telecom

Fe: 12.66

Fe: 13.41

Fe: 11.77

Fe: 13.25

Fe: 13.92

Fe: 13.93

Fe: 14.27

Fe: 14.53

Fe: 14.21

Fe: 14.46

Fe: 14.42

Fe: 14.78

Fe: 15.03

Fe: 15.26

Fe: 15.14

Fe: 15.17

Fe: 15.20

Fe: 15.20

Fe: 15.10

Fe: 15.03

Fe: 14.84

Fe: 14.73

Fe: 14.78

Fe: 14.83

Fe: 15.15

Fe: 15.20

Fe: 15.24

Fe: 15.17

Fe: 15.14

Fe: 15.10

Fe: 15.03

Fe: 14.84

Fe: 14.73

Fe: 14.78

Fe: 14.83

Fe: 15.15

Fe: 15.20

Fe: 15.24

Fe: 15.17

Fe: 15.14

Fe: 15.10

Fe: 15.03

Fe: 14.84

Fe: 14.73

Fe: 14.78

Fe: 14.83

Fe: 15.15

Fe: 15.20

Fe: 15.24

Fe: 15.17

Fe: 15.14

Fe: 15.10

Fe: 15.03

Fe: 14.84

Fe: 14.73

Fe: 14.78

Fe: 14.83

Fe: 15.15

Fe: 15.20

Fe: 15.24

Fe: 15.17

Fe: 15.14

Fe: 15.10

Fe: 15.03

Fe: 14.84

Fe: 14.73

Fe: 14.78

Fe: 14.83

Fe: 15.15

Fe: 15.20

Fe: 15.24

Fe: 15.17

Fe: 15.14

Fe: 15.10

Fe: 15.03

Fe: 14.84

Fe: 14.73

Fe: 14.78

Fe: 14.83

Fe: 15.15

Fe: 15.20

Fe: 15.24

Fe: 15.17

Fe: 15.14

Fe: 15.10

Fe: 15.03

Fe: 14.84

Fe: 14.73

Fe: 14.78

Fe: 14.83

Fe: 15.15

Fe: 15.20

Fe: 15.24

Fe: 15.17

Fe: 15.14

Fe: 15.10

Fe: 15.03

Fe: 14.84

Fe: 14.73

Fe: 14.78

Fe: 14.83

Fe: 15.15

Fe: 15.20

Fe: 15.24

Fe: 15.17

Fe: 15.14

Fe: 15.10

Fe: 15.03

Fe: 14.84

Fe: 14.73

Fe: 14.78

Fe: 14.83

Fe: 15.15

Fe: 15.20

Fe: 15.24

Fe: 15.17

Fe: 15.14

Fe: 15.10

Fe: 15.03

Fe: 14.84

Fe: 14.73

Fe: 14.78

Fe: 14.83

Fe: 15.15

Fe: 15.20

Fe: 15.24

Fe: 15.17

Fe: 15.14

Fe: 15.10

Fe: 15.03

Fe: 14.84

Fe: 14.73

Fe: 14.78

Fe: 14.83

Fe: 15.15

Fe: 15.20

Fe: 15.24

Fe: 15.17

Fe: 15.14

Fe: 15.10

Fe: 15.03

Fe: 14.84

Fe: 14.73

Fe: 14.78

Fe: 14.83

Fe: 15.15

Fe: 15.20

Fe: 15.24

Fe: 15.17

Fe: 15.14

Fe: 15.10

Fe: 15.03

Fe: 14.84

Fe: 14.73

Fe: 14.78

Fe: 14.83

Fe: 15.15

Fe: 15.20

Fe: 15.24

Fe: 15.17

Fe: 15.14

Fe: 15.10

Fe: 15.03

Fe: 14.84

Fe: 14.73

Fe: 14.78

Fe: 14.83

Fe: 15.15

Fe: 15.20

Fe: 15.24

Fe: 15.17

Fe: 15.14

Fe: 15.10

Fe: 15.03

Fe: 14.84

Fe: 14.73

Fe: 14.78

Fe: 14.83

Fe: 15.15

Fe: 15.20

Fe: 15.24

Fe: 15.17

Fe: 15.14

Fe: 15.10

Fe: 15.03

Fe: 14.84

Fe: 14.73

Fe: 14.78

Fe: 14.83

Fe: 15.15

Fe: 15.20

Fe: 15.24

Fe: 15.17

Fe: 15.14

Fe: 15.10

Fe: 15.03

Fe: 14.84

Fe: 14.73

Fe: 14.78

Fe: 14.83

Fe: 15.15

Fe: 15.20

Fe: 15.24

Fe: 15.17

Fe: 15.14

Fe: 15.10

Fe: 15.03

Fe: 14.84

Fe: 14.73

Fe: 14.78

Fe: 14.83

Fe: 15.15

Fe: 15.20

Fe: 15.24

Fe: 15.17

Fe: 15.14

Fe: 15.10

Fe: 15.03

Fe: 14.84

Fe: 14.73

Fe: 14.78

Fe: 14.83

Fe: 15.15

Fe: 15.20

Fe: 15.24

Fe: 15.17

Fe: 15.14

Fe: 15.10

Fe: 15.03

Fe: 14.84

Fe: 14.73

Fe: 14.78

Fe: 14.83

Fe: 15.15

Fe: 15.20

Fe: 15.24

Fe: 15.17

Fe: 15.14

Fe: 15.10

Fe: 15.03

Fe: 14.84

Fe: 14.73

Fe: 14.78

Fe: 14.83

Fe: 15.15

Fe: 15.20

Fe: 15.24

Fe: 15.17

Fe: 15.14

Fe: 15.10

Fe: 15.03

Fe: 14.84

Fe: 14.73

Fe: 14.78

Fe: 14.83

Fe: 15.15

Fe: 15.20

Fe: 15.24

Fe: 15.17

Fe: 15.14

Fe: 15.10

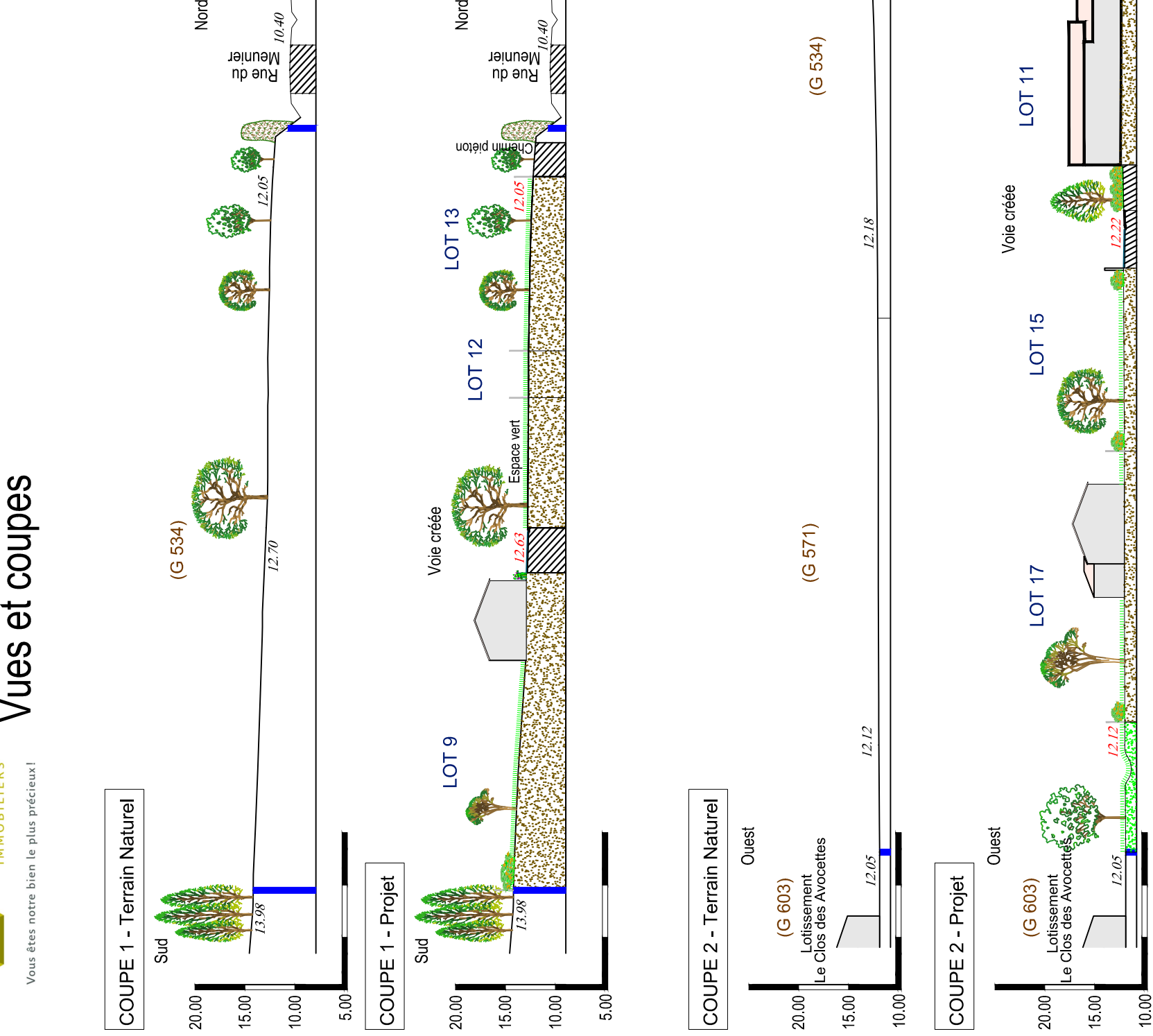
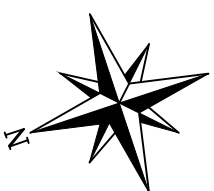
Fe: 15.03

Fe: 14.84

Fe: 14.73

Fe: 14.78

Fe: 14.83



Maître d'Ouvrage
GPM IMMOBILIER
Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS SUR MER
Tél : 05.46.37.03.00
E-mail : contact@gpm-immobilier.com

Architecte Urbaniste :
AERTS & PLANAS
59, Rue de la République
17300 ROCHEFORT SUR MER
Tél : 05.46.88.07.48
E-mail : contact@aerts-planas.com

Géomètre Expert
S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTGES
54, Rue de Vauguin
17000 LA ROCHELLE
Tél : 05.46.43.33.48
E-mail : geomètres@bcge17.com

ESQ	PRO	Pièce : PA 5	Echelle : 1/500	Dates et Natures d'Interventions 15/01/2018 Relevé Topographique 27/05/2020 Permis d'aménager
	PA			



ARBRES EXISTANTS



AERTS & PLANAS - Architectes

Lotissement LE CLOS DES AVOCETTES II

Maitre d'Ouvrage : GPM IMMOBILIER

Projet : Commune de THAIRE Rue du Meurier & Rue de Verdun

PROJET

COUPES DE PROFIL

Date : 17/07/2020

Ech. : 1:100

AVP

Département de la Charente Maritime

Commune de THAIRE

Le Clos des Avocettes 2

PROGRAMME DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT

Maître d'ouvrage : GPM IMMOBILIER
Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS SUR MER

Architectes : AERTS ET PLANAS
59, rue de la République
17300 ROCHEFORT

Géomètre-Expert : S.C.P. CHANTOISEAU BOUTGES
54 rue de Vaugouin
17000 LA ROCHELLE

**Pièce
PA 8 - 1**

**Dossier 116062-2
Mai 2020**

Programme des travaux

1 - Descriptif des travaux

Le lotisseur s'engage à exécuter les travaux décrits ci-après et figurant aux plans ci-annexés pour assurer la viabilité du projet, après notification qui lui sera faite de l'approbation du lotissement.

Le programme des travaux porte sur l'ensemble des voies et réseaux indiqués sur les différents plans joints.

Ces travaux seront réalisés dans le respect de la loi du 11 Février 2005 et des décrets et arrêtés concernant les conditions d'accessibilité de la voirie et des espaces extérieurs. Une attention particulière sera apportée au respect des points suivants :

- continuité piétonne dans l'ensemble du projet (sol non meuble et non glissant, repère continu contrasté tactilement ou visuellement, respect des largeurs, des pentes et dévers, présence des traversées piétonnes réglementaires, ...) avec accès depuis chaque parcelle,
- éclairage à 20lux des cheminements et des zones de conflit, minimum d'obstacles créés par les lampadaires,
- présence du nombre de places de stationnement automobile réservé, respectant les caractéristiques réglementaires.

2 - Provenance des matériaux et fournitures utilisés

Tous les matériaux et fournitures utilisés dans le cadre des travaux décrits ci-après proviendront de carrières ou d'usines agréées. Ils seront de premier choix et seront conformes aux normes en vigueur. Ils répondront aux exigences des différents concessionnaires.

3 - Phasage des travaux

Les travaux d'aménagement se dérouleront en deux phases

- viabilisation des lots et empiérement de la voirie,
- finitions de voirie et de réseaux et plantations sur les espaces communs.

4 - Nettoyage du terrain – Terrassement des voies – Ouverture des tranchées

Les travaux comprendront

- le débroussaillage du terrain,
- le décapage de la terre végétale sous l'emprise des voies et emprises à terrasser,
- le terrassement des accès de l'opération,
- la réalisation de tranchées pour la mise en place de tous les réseaux depuis les conduites principales existantes,
- le terrassement du corps des chaussées.

Le décapage de la terre végétale s'effectuera sur une épaisseur de 20 à 30 cm environ.

Les terrassements devront respecter les indications portées sur les plans. Tous les déblais excédentaires seront évacués vers un lieu de décharge autorisé. Le fond de forme sera soigneusement compacté.

Les réseaux d'évacuation des eaux pluviales et usées seront placés dans des tranchées spécifiques, les autres dans une tranchée technique commune.

Dans cette dernière, les différents câbles, tuyaux, gaines ou fourreaux seront positionnés dans le respect des écartements préconisés par les différents concessionnaires. Un lit de sable de 0.10m minimum sera

mis en œuvre en fond de tranchée. Après pose des réseaux, les canalisations seront recouvertes par une couche de sable d'au moins 0.20m au dessus des génératrices supérieures. Les grillages avertisseurs de couleurs appropriées seront placés au dessus de chaque réseau à 0.40m environ. Le reste de la tranchée sera remblayé en matériaux du site s'ils sont propres au réemploi ou en Grave Non Traitée 0/31.5. Un compactage approprié particulièrement soigné, dans le respect des prescriptions du Fascicule 70, sera apporté à chaque étape de la fermeture.

5 - Voirie interne

a / composition de la voirie :

Les voies seront composées des éléments suivants :

- une bande de roulement de 4.50m de large pour les tronçons à double sens et 3.50m de large pour le tronçon à sens unique,
- un trottoir de 1.50m destiné aux piétons sur la majorité du linéaire,
- un espace vert ou une bande verte côté opposé sur la majorité du linéaire.

b / structure des voies :

Les chaussées, les stationnements et les trottoirs piétons longeant les chaussées auront la structure ci-après :

- membrane géotextile (si nécessaire),
- couche de fondation en grave non traitée 0/31.5 sur 0.35m d'épaisseur,
- mono-couche à l'émulsion de bitume,
- couche de roulement en enrobés 0/10 noirs pour les chaussées et stationnements,
- béton désactivé sur 0.12m d'épaisseur sur trottoir piéton.

Certains traversées de chaussée seront traitées en revêtement béton coulé en place avec des alvéoles à garnissage en herbe (type VIA VERDE ou équivalent). Même revêtement pour les places de stationnement au sud du lot 15 et à l'est du lot 20.

Les chemins piétons au sein des espaces verts auront la structure ci-après :

- membrane géotextile si nécessaire,
- couche de fondation en matériaux calcaire 0/31.5 sur 0.20m d'épaisseur,
- couche de finition en stabilisé calcaire renforcé 0/10.

Un itinéraire piéton sera traité dans la coulée verte en mélange terre / pierre.

Ces éléments sont repris sur les coupes en travers type des voies.

Ces structures ont été retenues à la vue des résultats de l'étude de sol réalisée. Elles pourront être modifiées dans les zones où le support s'avérerait d'une portance différente à celle attendue.

6 - Bordures de trottoirs et caniveaux

Les bordures et caniveaux seront implantés en respect du plan de nivellement et seront de préférence coulés en place.

Le caniveau sera en pavés calcaire au droit des stationnements privés (lots 26 à 32).

Concernant la continuité piétonne, les éléments seront arasés lors du coulage pour avoir un ressaut maximum de 0.02m.

7 - Réseau pluvial

Nature du sol - Réseaux existants – Exutoires naturels du ruissellement actuel :

Une étude de sol réalisé par le Bureau d'études COMPETENCE GEOTECHNIQUE fait apparaître une couche de 0.30m à 0.80m de terre végétale limono-argileuse sur un support argileux.

La perméabilité est très bonne jusqu'à 0.50m de profondeur, médiocre au-delà.

Comme exutoire, la route départementale est bordée de deux fossés. On trouve également un bassin de rétention créée dans le cadre de l'opération Le Clos des Avocettes au coin nord-ouest du projet.

Actuellement, les eaux s'infiltrent sur la parcelle emprise du lotissement ou ruissellent vers le fossé existant le long de la rue du Mûrier (route départementale 111).

Principe de collecte et d'évacuation des eaux :

Il a été défini par le Bureau d'Etudes EAU MEGA dans le cadre du dossier d'incidence Loi sur l'Eau.

Pour les lots, les eaux des toitures et autres surfaces imperméabilisées seront infiltrées sur la parcelle dans des ouvrages correctement dimensionnés de type puisard ou tranchée drainante.

Les eaux ruisselant sur les parties communes seront collectées le long des bordures et caniveaux et dirigées vers plusieurs bassins ou noues d'infiltration modelés dans les espaces verts ainsi que des tranchées d'infiltration aux entrées.

Collecteurs :

Les collecteurs seront en béton armé, PVC CR 8 ou SN 8 PEHD annelé.

Regards de visite :

Les regards de visite, de diamètre intérieur 1000 mm seront préfabriqués et devront satisfaire à la norme NF - P - 16 -342.

Les tampons de recouvrement en fonte seront conformes à la norme française 98312 et à la norme européenne EN 124. Ils seront de classe D 400.

Regards grille avaloirs :

Ces ouvrages seront réalisés avec des regards PVC lesté de diamètre 315 mm dotés d'un volume de décantation d'environ 50 litres. Leur fermeture sera des grilles en fonte ductile de classe C 250, avec des trous ou fentes inférieurs à 2cm.

Ils fonctionneront par sur-verse afin de préserver le volume de décantation en fond d'ouvrage.

Bassins d'infiltration – Noues – Tranchées d'infiltration :

Plusieurs bassins d'infiltration de type bassin à sec seront modelés dans les espaces verts. Ils auront les caractéristiques suivantes :

- Noue d'infiltration 1 : surface radier 25m² - hauteur d'eau maximale 0.30m – volume utile de 7m³ – sur-verse vers fond inférieur
- Noues d'infiltration 2 : surface totale radier 90m² - hauteur d'eau maximale 0.30m – volume utile de 31m³ – sur-verse vers fond inférieur
- Bassin d'infiltration 3 : surface radier 150m² - hauteur d'eau maximale 0.30m – volume utile de 45m³ – sur-verse vers fond inférieur
- Bassin d'infiltration 4 : surface radier 115m² - hauteur d'eau maximale 0.30m – volume utile de 41m³ – sur-verse vers fond inférieur

Ils seront tous dotés en entrée d'un regard ou d'un avaloir avec décantation et cloison siphonée.

Une tranchée d'infiltration sera réalisée à chaque entrée du projet. Elles auront les caractéristiques suivantes :

- Tranchée nord à l'entrée de la rue du Meurier : SAUL de 3m² - hauteur des casiers de 0.60m – volume utile de 1.6m³
- Tranchée Est à l'entrée de la rue de Verdun : SAUL de 3m² - hauteur des casiers de 0.60m – volume utile de 1.6m³

8 - Réseau Eaux Usées

Les travaux, tant en fournitures qu'en réalisation, seront exécutés selon le cahier des prescriptions techniques du service Assainissement de la CDA LA ROCHELLE.

Le plan des travaux joints est de niveau Avant-Projet. Un plan d'exécution sera produit avant le début des travaux et sera alors soumis à la validation approfondie du-dit service.

Réseaux existants à proximité :

Le réseau de collecte passe sous la rue du Meurier et sous la rue de Verdun, face à l'opération. Leur profondeur permet le raccordement gravitaire de l'ensemble des lots.

Principe de collecte et d'évacuation des eaux usées :

Les eaux usées de chacune des parcelles du lotissement seront recueillies et dirigées par écoulement gravitaire vers le réseau public.

Tuyaux collecteurs et de branchement :

L'ensemble des tuyaux utilisés tant en collecteur qu'en branchement sera conforme au Cahier des Prestations Techniques en vigueur de l'Agglomération.

Les collecteurs seront de diamètre 200mm, les branchements de diamètre 160 mm. Les raccordements se feront à angle droit avec une culotte de raccordement suivie d'un coude.

Regards de visite :

Les regards de visite, de diamètre intérieur 1000 mm seront préfabriqués et devront satisfaire à la norme NF - P - 16 -342.

Les tampons de recouvrement en fonte seront conformes à la norme française 98312 et à la norme européenne EN 124. Ils seront de classe D 400.

Regards de branchement :

Chaque lot sera équipé d'une boîte de branchement en PVC, placé en limite de propriété sur le domaine public, soit simple, soit à double entrée, d'une dimension intérieure Ø 31.5cm ou 40cm.

Les tampons de recouvrement en fonte seront conformes à la norme française 98312 et à la norme européenne EN 124. Ils seront de classe C 250.

Contrôle :

Le réseau complet (collecteurs, regards de visite, branchements) sera totalement étanche. Il sera contrôlé conformément aux normes en vigueur.

Le maître d'ouvrage prendra à sa charge l'hydrocurage du réseau ainsi que son contrôle par vidéo. Il fournira les attestations correspondantes.

9 - Eau potable – Défense incendie

L'étude sera réalisée en concertation avec la RESE, Gestionnaire du réseau d'eau potable sur la Commune.

L'alimentation en eau potable se fera à partir de la canalisation Ø 141 mm PVC passant sous la rue du Meurier face à l'opération.

Le Lotisseur prendra à sa charge la pose de canalisations PVC 16 bars de diamètre adapté sous la voirie interne du projet.

Les branchements particuliers seront réalisés par une canalisation en PVC de diamètre 15 mm posée jusqu'à environ un mètre à l'intérieur de chaque parcelle.

Préalablement au remblayage définitif des tranchées, le réseau sera soumis à des essais de pression pour s'assurer de son étanchéité et du bon fonctionnement des différents accessoires. Le lotisseur fournira également les résultats d'essais de potabilité avant le raccordement au réseau en service.

Concernant la défense incendie, le projet est situé dans les rayons d'action des poteaux incendie existant rue des Remparts et rue du Meurier (angle avec ruelle Saint Léonard).

Tous les travaux, y compris les vannes ou bouches à clé nécessaires au bon fonctionnement du réseau seront exécutés selon les prescriptions du Gestionnaire.

10 - Electricité Basse Tension

Le projet de distribution sera conforme à l'étude qui sera effectuée par le Bureau d'Etudes missionné par ENEDIS.

Chaque lot sera desservi par un réseau souterrain mis en place conformément au plan projet qui sera établi par ENEDIS jusqu'aux coffrets implantés en limite de propriété.

11 – Gaz naturel

Sans objet.

12 – Eclairage Public

L'éclairage public sera mis en place conjointement avec le réseau de distribution électrique Basse Tension. Les points lumineux seront implantés comme indiqué sur le plan des réseaux.

Le modèle de lampadaire sera identique à celui du lotissement voisin, à savoir la lanterne STELIUM de chez ECLATEC sur mât cylindro-conique de 5m.

Le réseau sera raccordé au réseau public.

13 – Téléphone - Télédistribution

L'alimentation des parcelles se fera par la création de chambres de tirage et la mise en place en souterrain de fourreaux aiguillés se raccordant au réseau existant sous la rue du Meurier face à l'opération.

Les chambres, placées sur trottoir, seront préfabriquées et répondront à la norme NF P 98 050. Les dispositifs de fermeture de classe E 250KN respecteront la norme NF P 98 312.

Chaque parcelle sera desservie jusqu'à un boîtier 40 x 40 équipé d'une ré hausse placé en limite de lot sur le domaine privé. Un fourreau sera dédié à l'éventuel passage de fibre optique.

Les travaux seront exécutés selon le schéma et les prescriptions techniques transmises par les services techniques d'ORANGE. Ce dernier procédera au contrôle de l'aiguillage des fourreaux.

14 – Plantations et aménagements divers

Le lotisseur procédera à la plantation :

- d'arbres d'alignement le long des voies et dans certains espaces verts (poirier fleurs, charme pyramidal, ...),
- d'arbres au port étalé ou en cépée sur les espaces verts (pommier Evereste, chêne vert, érable champêtre Elsrijk, frêne Raywood, amelanckier Lamarckii, saule, coudrier,...),
- de haies arbustives et de masses arbustives (aux abords des bassins) composées, suivant leur nature et leurs localisations, d'arbres (érable sycomore, frêne excelsior, érable champêtre, merisier, ...) de sujets moyens (noisetier, viorne opulus, prunelier myrobolan, cerisier Sainte Lucie, lilas, sureau, ...) ou plus petits (troène commun, fusain d'Europe, cornus mas, cornus sanguin, viorne latane, bourdaine, ...),
- de haies basses décoratives (rosier The Fairy, Santoline, Teucrium Chamaedrys, Romarin rampant, lavande, fusain Esmerald Gaity, Potentille, ...).

En phase de finition, une concertation entre représentants de la Commune / riverains / lotisseur sera menée pour agrémenter ponctuellement les pieds de façades de plantes arbustives (roses trémières, belles de nuit, oenothera fruticosa, lavande, potentille, romarin rampant, ...).

Les autres espaces communs non affectés à la voirie, au stationnement ou à la plantation des haies arbustives seront engazonnés.

Des murets en parpaings enduits d'une hauteur de 1.50m seront édifiés à l'ouest du lot 8 et entre les lots 2 et 3 pour compartimenter visuellement les espaces.

Des chasse-roues en bois à section carrée seront mis en place en extrémité des stationnements sur lots 26 à 32.

15 – Collecte des déchets

La collecte des ordures se fera au porte à porte devant chaque lot. Pour les lots desservis par une impasse, elle s'effectuera à l'entrée de l'impasse sur l'espace commun. Des emplacements de principe figurent sur le plan de composition d'ensemble.

Des containers de recyclage sont existants en différents points de la commune.

16 - Signalisation

Le lotisseur procédera à la mise en place des signalisations horizontale et verticale dans le respect des réglementations en vigueur et en concertation avec les représentants de la Commune.

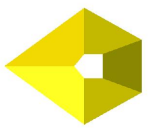
17 - Délimitation des terrains

Chaque lot sera borné avant le début des travaux selon les règles de l'Art par un Géomètre-Expert. Il procédera à un contrôle de l'ensemble des bornes avec remise en place éventuelle après les travaux.

18 - Récolement des réseaux

Les plans de récolement de tous les réseaux seront établis par les entreprises choisies par le Lotisseur après exécution, avant réception des ouvrages de viabilité. Le relevé des différents éléments caractéristiques s'effectuera en tranchée ouverte.

Les plans de récolement seront rendus sur plan papier et également sous fichier informatique structuré selon les directives des différents gestionnaires.



Département de la Charente Maritime

Commune de THAIRE

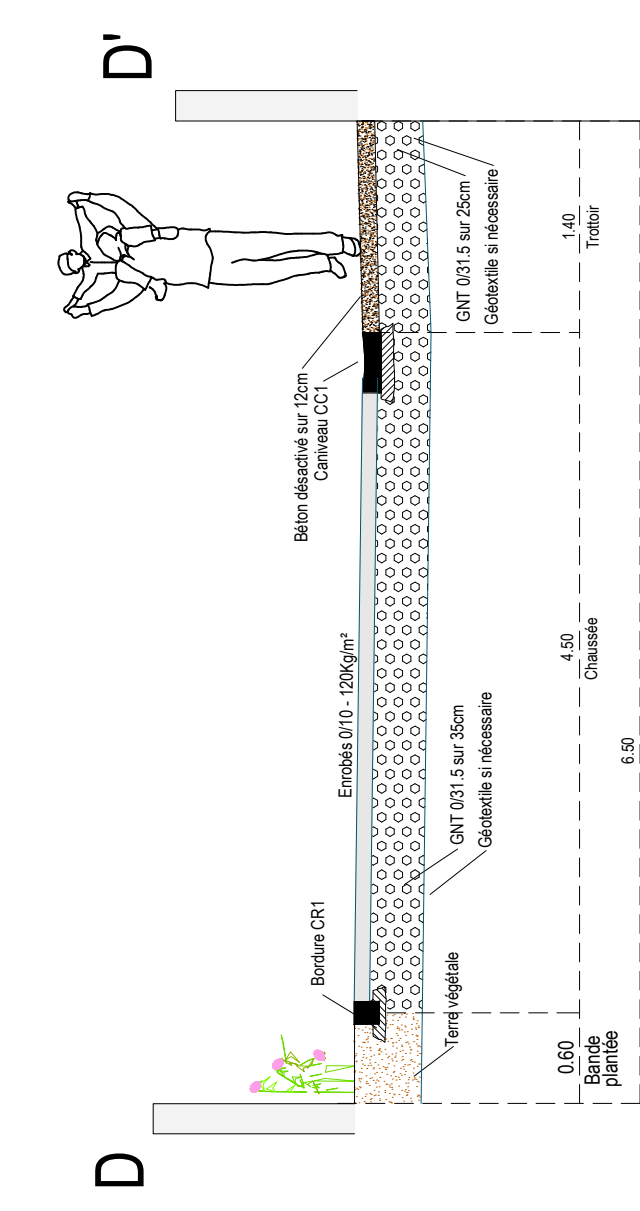
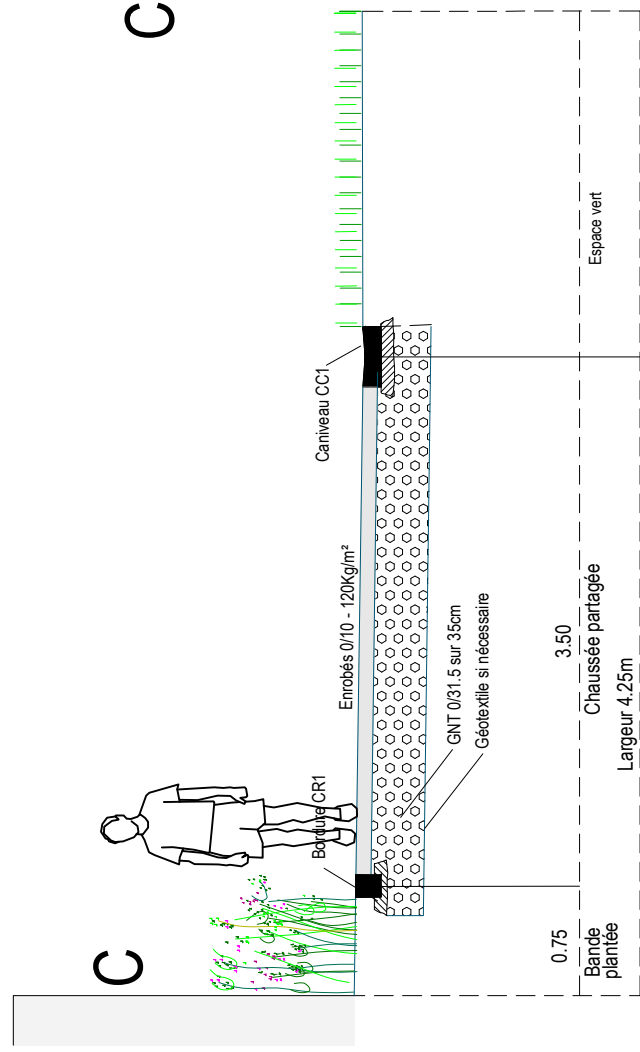
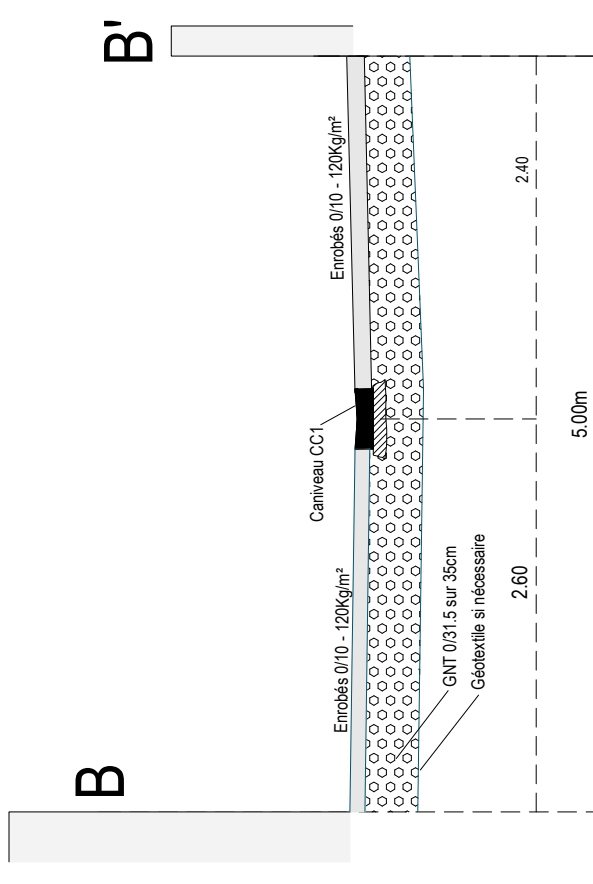
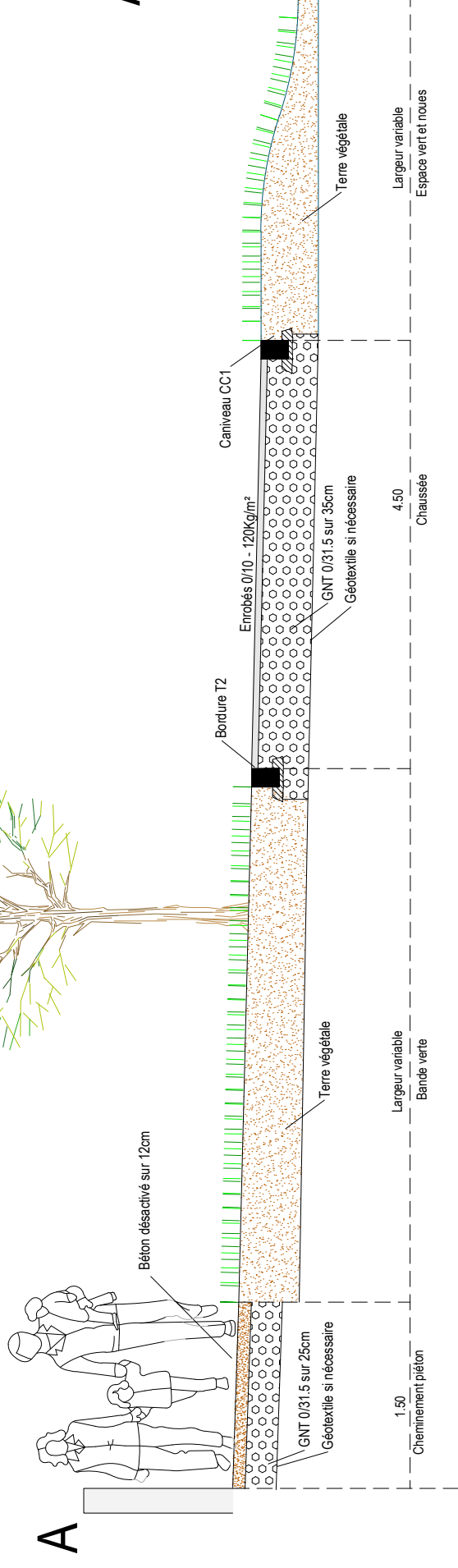
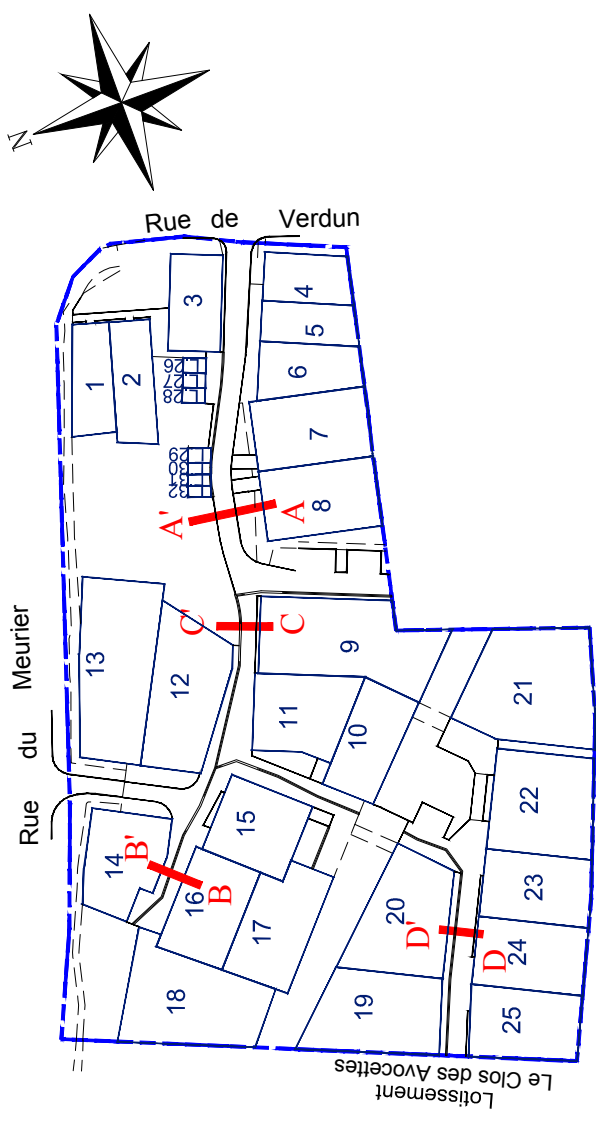
Le Clos des Avocettes 2

COUPES EN TRAVERS TYPE DES VOIES



Vous êtes mieux servi par nos professionnels !

GRUPPE MARTEL
UNION DES MAÎTRES
IMMOBILIERS



Bordures

- Caniveau béton
- Bordure béton
- Altitude projet
- Altitude terrain naturel

Eaux Usées

- Réseau existant
- Réseau à poser Ø200 - Regard de visite
- Conduite de branchement - Ø160
- Altitude tampon , fil d'eau et profondeur

T=13,23
Fe=11,73
A=1,50

Eaux Pluviales

- Réseau existant
- Réseau à poser - Regard de visite, Fe
- Altitude tampon , fil d'eau et profondeur

- Grilles - avaloirs
- Bassin d'infiltration

EDF

- Coffret EDF à poser

Télécom

- Réseau existant
- Fourreaux à poser - Chambre de tirage - 40x45 entre chambres
- Regard de branchement 40x40 - 2Ø45

Eclairage

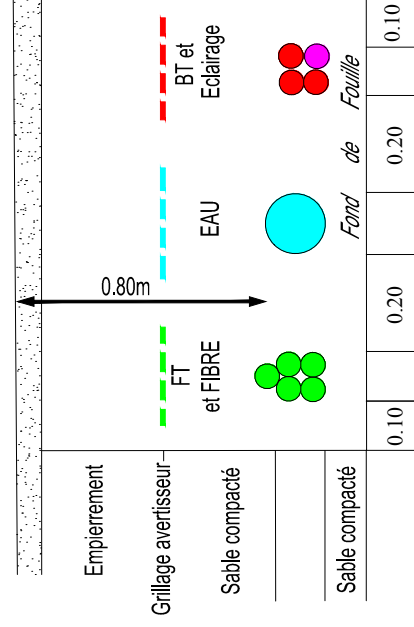
- Câble à poser
- Candélabre à poser

AEP

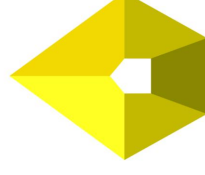
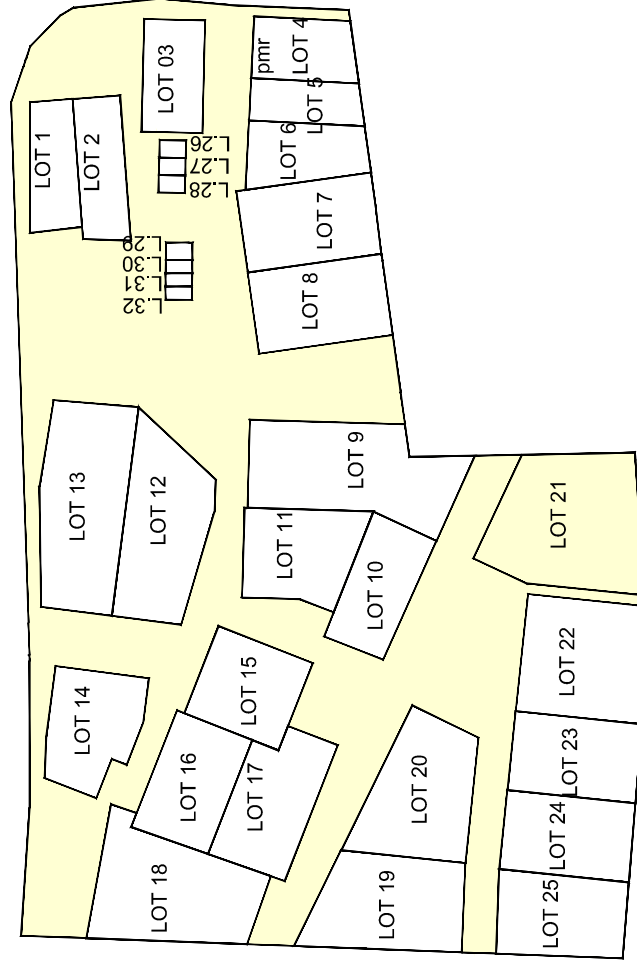
- Conduite existante
- Arrivée AEP

- Tranchée technique commune contenant :
- EDF BT
- AEP
- Télécom
- Eclairage

Coupe de principe de la tranchée commune



Espace à transférer dans le domaine public



GpM

Vous êtes notre bien le plus précieux !

Groupe MARTEL
LIEUX DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

Département de la Charente Maritime

Commune de THAIRE

Rue du Meurier

Rue de Verdun

Lotissement Le Clos des Avocettes 2

Plan des travaux d'équipement

Maître d'Ouvrage

GPM IMMOBILIER
Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS SUR MER
Tél : 05.46.37.03.00
E-mail : contact@gpm-immobilier.com

Architecte Urbaniste :

AERTS & PLANAS
59, Rue de la République
17300 ROCHEFORT SUR MER
Tél : 05.46.88.07.48
E-mail : contact@aerts-planas.com

Géomètre Expert

S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTGES
54, Rue de Vaugouin
17000 LA ROCHELLE
Tél : 05.46.43.33.48
E-mail : geometres@bcge17.com

ESQ

PRO

Pièce :

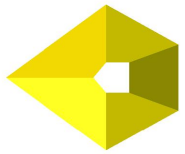
PA
DCE

PA-8.2

Echelle :

1/500

Dates et Natures d'interventions
15/01/2018 Relevé Topographique
27/05/2020 Permis d'aménager

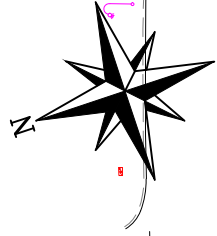


Groupé MARTEL
IMMOBILIERS

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Commune de THAIRE

Lotissement Le Clos des Avocettes 2 SCHEMA PRÉSENTANT UNE HYPOTHÈSE D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS



(RD n°111)

Meurier

du

Rue

Herbe

(G.619)

(G.619)

Lotissement
Le Clos des Avocettes

(G.619)

(G.603)

(G.602)

(G.601)

(G.592)

(G.535)

Rue

de

Verdun

(G.258)

Maître d'Ouvrage
GPM IMMOBILIER
Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS SUR MER
Tél : 05.46.37.03.00
E-mail : contact@gpm-immobilier.com

Architecte Urbaniste :
AERTS & PLANAS
59, Rue de la République
17300 ROCHEFORT SUR MER
Tél : 05.46.88.07.48
E-mail : contact@aerts-planas.com

Géomètre Expert
S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTGES
54, Rue de Vaugouin
17000 LA ROCHELLE
Tél : 05.46.43.33.48
E-mail : geometres@bcge17.com

ESQ	PRO	Pièce :	1/500
PA	DCE	PA 9	

Echelle :

Dates et Natures d'interventions
15/01/2018 Relevé Topographique
27/05/2020 Permis d'aménager



Rue de Verdun



Rue du Meurier

Département de la Charente Maritime
Commune de THAIRE

Le Clos des Avocettes 2

REGLEMENT DE LA ZONE 1AUV EN VIGUEUR

Maître d'ouvrage : GPM IMMOBILIER
Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS SUR MER

Architectes : AERTS ET PLANAS
59, rue de la République
17300 ROCHEFORT

Géomètre-Expert : S.C.P. CHANTOISEAU BOUTGES
54 rue de Vaugouin
17000 LA ROCHELLE

**Pièce
PA 10**

**Dossier 116062-2
Mai 2020**

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU couvre les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'habitat, sous la forme d'opération d'ensemble*.

La zone 1AU se décompose en neuf secteurs cohérents avec les autres secteurs de la zone U et utilisent les mêmes vocabulaires :

- les secteurs 1AUV et 1AUV-1 « esprit village », dont le règlement permet d'atteindre une morphologie proche de l'esprit du village traditionnel, formes et densités ;
- les secteurs 1AUM et 1AUM-1 « Maisons de ville », dont le règlement permet d'atteindre une morphologie proche de l'esprit des secteurs de maisons de ville, formes et densités ;
- le secteur 1AUL « Lotissement », dont le règlement permet d'atteindre une morphologie moins dense que les deux secteurs précédents ;
- les secteurs 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5, « ouvert », dont le règlement permet d'offrir plus de propositions formelles.

Dans les trois premiers secteurs (1AUV, 1AUM et 1AUL), le règlement prévoit de nombreuses possibilités d'implantation et d'insertion des constructions* avec une diversité de modèles admis dans la zone.

- pour le secteur 1AUV-1, le règlement autorise la réalisation d'un étage supplémentaire en attique* ;

- pour le secteur 1AUM-1, le règlement autorise la réalisation de deux étages supplémentaires.

Dans les secteurs 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5, le règlement autorise des formes urbaines plus diversifiées et des hauteurs* maximales plus importantes. Le nombre énoncé dans le nom du secteur indique le nombre maximal d'étages autorisés pour les constructions* : par exemple, 1AUO-4 signifie que les bâtiments* ne peuvent comporter plus de quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée. Ces zones seront préférentiellement utilisées dans la 1ère couronne de l'agglomération ou dans les pôles d'appui.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation spatialisées (pièce n°3.2 du PLUi) s'appliquent pour chacun des secteurs de la zone 1AU et le règlement vient les compléter.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles PAC de l'État en termes de préventions des risques naturels ou des Plans de Prévention des Risques Naturels et technologiques approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone 1AU.

VOCATION DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone à urbaniser multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations*, à l'exception des constructions* dont les dimensions où les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis attendus de la zone.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone 1AU définies ci-après..

ARTICLE 1AU-1

Interdiction de certains usages, affectations des sols et natures d'activité

Dans la zone 1AU sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- commerce de gros* ;
- industrie* ;
- entrepôt*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

Les activités non liées à la vocation de la zone suivantes :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou à enregistrement ;
- les constructions* relatives à la sous-destination* commerce* lié à la vente et l'entretien moto, automobile et motoculture générateurs de flux et de bruit et non compatibles avec la destination* générale de la zone, comme les stations de lavage, les centres de contrôle technique automobile, le caravaning.

ARTICLE 1AU-2

Limitation de certains usages, affectations des sols et natures d'activité

Dans la zone 1AU sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS D'URBANISATION

Les constructions et installations admises sous conditions seront réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble*.

2.2. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en zone 1AU sont celles issues des destinations* et sous-destinations* suivantes :

- habitation* ;
- dans la destination* « commerce et activités de service* », les sous-destinations* suivantes :
 - > l'artisanat* et le commerce de détail* à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle définit sur le document graphique,
 - > les restaurants*,
 - > les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*,
 - > les hébergements hôtelier et touristique*,
 - > les cinémas*, à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle définit sur le document graphique.
- les équipements d'intérêt collectif et services publics* ;
- dans la destination* « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire* », la sous-destination* suivante :
 - > bureau*,
 - > centre de congrès et d'exposition*.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- les constructions* relevant de la sous-destination* exploitation agricole* dans le cadre de l'agriculture urbaine* ou du pastoralisme urbain* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;

- les établissements d'intérêt collectif et services publics* ; ceux recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) n'étant admis qu'en dehors des espaces définis à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;
- les installations nouvelles classées soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - › que leur importance (volume, emprise) ne modifie pas le caractère de la zone,
 - › que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
 - › les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,
 - › les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Se reporter aux parties 1.5 et 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

2.5. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.5.1 Mixité fonctionnelle

Sont admis les constructions* et installations relevant des destinations* et sous-destinations* commerce et activités de service*, équipements d'intérêt collectif et services publics*, bureau* et centre de congrès et d'exposition* sous réserve d'être conformes avec le chapitre mixité fonctionnelle des dispositions communes aux zones U et AU et d'être compatibles avec l'OAP « mixité fonctionnelle » du présent PLUi.

2.5.2 Mixité sociale

Sont admis les constructions* et installations relevant des sous-destinations* logement* et hébergement* selon les conditions énumérées aux parties 2.4, 2.5 et 2.6 des dispositions communes aux zones U et AU du présent règlement.

Dans le cas où le terrain est concerné par une OAP spatialisée, tout projet de création, de réhabilitation* ou de changement de destination* vers la sous-destination* logement* sur le terrain concerné doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies.

Dans le cas où une OAP spatialisée prévoit la mutualisation des objectifs de mixité sociale définis, ceux-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain d'assiette* mais à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

La présente partie définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées (hauteur* et emprise au sol* maximales des constructions*), les règles d'implantation et les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

- la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H) qui correspond à la différence de niveau* entre son point le plus haut et le niveau* du terrain naturel* existant avant travaux ;
- l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES), qui correspond à la projection verticale du volume de la construction*, n'est pas réglementée dans la zone 1AU. La part minimale de surface favorable à la nature imposée par le coefficient de biotope* encadre

toutefois les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols ;

- les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* qui s'expriment sous la forme de différents modèles d'implantation et d'insertion qui sont admis, admis sous conditions ou non admis selon la zone. Chaque projet doit respecter les prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière d'implantation, d'ordonnement des volumes et façades*, de traitement des accès* et clôtures et des espaces libres.

Pour les secteurs 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5, les prescriptions spécifiques des modèles d'implantation et d'insertion autorisés portent uniquement sur les modalités d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* et d'ordonnement des façades*.

- les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R) qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions* ;
- la part minimale de surfaces favorables à la nature (coefficient de biotope*) imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet, et pour chacun des secteurs de la zone ;
- les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE 1AU-3

Volumétrie des constructions*

3.1. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE 1AU

Les règles de hauteur* des constructions* ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur les limites séparatives*, les nouvelles constructions* doivent de préférence s'y adosser sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

Dans le cas d'une construction existante* régulièrement édifiée dont la hauteur* est supérieure à la hauteur* autorisée, toute extension* et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur* différente sans la dépasser.

3.2. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DANS LE SECTEUR. 1AUV ET LE SECTEUR. 1AUV-1

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.	
Hauteur* totale des constructions* (H)	Dans le secteur 1AUV : (H) inférieure ou égale à 8 mètres (R+1).	Dans le secteur 1AUV-1 : (H) inférieure ou égale à 12 mètres (R+1+attique*).

3.3. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DANS LE SECTEUR. 1AUM ET LE SECTEUR. 1AUM-1

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.	
Hauteur* totale des constructions* (H)	Dans le secteur 1AUM : (H) inférieure ou égale à 11 mètres (R+1).	Dans le secteur 1AUM-1 : (H) inférieure ou égale à 14 mètres (R+2).

3.4. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DANS LE SECTEUR. 1AUL

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.
Hauteur* totale des constructions* (H)	(H) inférieure ou égale à 8 mètres (R+1).

3.5. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DANS LES SECTEURS 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.
Hauteur* totale des constructions* (H)	Dans le secteur 1AU0-2 (H) inférieure ou égale à 14 mètres (R+2).
	Dans le secteur 1AU0-3 (H) inférieure ou égale à 17 mètres (R+3).
	Dans le secteur 1AU0-4 (H) inférieure ou égale à 20 mètres (R+4).
	Dans le secteur 1AU0-5 (H) inférieure ou égale à 23 mètres (R+5).

ARTICLE 1AU-4

Implantation et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION ET INSERTION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Sont définies ci-après les dispositions applicables aux aménagements* et aux constructions* en matière d'implantation et d'insertion par rapport aux voies existantes ou à créer.

Ces dispositions s'expriment sous la forme de **modèles d'implantation et d'insertion**, tenant compte de la diversité des situations, configurations et projets admis dans la zone.

1) Dans les secteurs 1AUV, 1AUV-1, 1AUM, 1AUM-1, 1AUL

Les sept modèles d'implantation et d'insertion admis dans ces secteurs sont présentés ci-après :

- façade sur rue ;
- pignon sur rue ;
- maison sur cour ;
- maison ouverte ;
- jardinet à l'avant ;
- jardin à l'avant ;
- second rang.

Chaque projet respecte les prescriptions de l'un des modèles admis ou admis sous conditions, dans le secteur, sous réserve du respect des prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière :

- d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- de composition et d'ordonnancement des volumes et façades* bâtis ;

- de traitement des accès* et des clôtures sur la limite d'emprise des voies* ou emprises publiques* ;
- de traitement des espaces non bâtis visibles depuis les voies ou emprises publiques*.

2) Dans les secteurs 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5

Les modèles d'implantation et d'insertion se distinguent en deux catégories : les modèles de catégorie A et les modèles de catégorie B. Chaque bâtiment* n'étant pas exclu du champ d'application des modèles doit respecter l'un des modèles admis suivant sa catégorie, déterminée de la façon suivante :

- le bâtiment* dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale à 14 mètres (R+2) relève des modèles de « catégorie A » ;
- le bâtiment* dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et/ou dont la hauteur* est supérieure ou égale à 14 mètres (R+2) relève des modèles de « catégorie B ».

S'il existe plusieurs bâtiments* sur un projet, ceux-ci suivants leurs caractéristiques relèvent soit du champ d'application des modèles de catégorie A soit du champ d'application des modèles de catégorie B. Un projet peut réunir des bâtiments* qui relèvent pour certains des modèles de catégorie A et pour d'autres des modèles de catégorie B.

Les modèles d'implantation et d'insertion sont définis en fonction de la taille des constructions* en deux types de catégories A ou B :

1) Les modèles de catégorie A pour les constructions* dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale à 14 mètres (R+2)

- façade sur rue ;
- pignon sur rue ;
- maison sur cour ;

- maison ouverte ;
- jardinet à l'avant ;
- jardin à l'avant ;
- second rang.

Chaque projet respecte les prescriptions de l'un ou plusieurs des modèles admis ou admis sous conditions dans la zone, sous réserve du respect des prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière :

- d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- de composition et d'ordonnement des volumes et façades* bâtis.

Les modèles d'implantation et d'insertion de ces constructions* sont définis dans le paragraphe 4.1.2, 4.1.3 et 4.1.4 du présent article.

Pour les terrains bordés par plusieurs voies, il est exigé que le projet satisfasse les règles d'au moins l'un des modèles admis sur au moins une façade* du terrain.

2) Les modèles de catégorie B pour les constructions* dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et dont la hauteur* est supérieure ou égale à 14 mètres (R+2)

- façade sur rue ;
- pignon sur rue ;
- façade en retrait ;
- façade sur place ;
- plot ;
- second rang.

Chaque projet respecte les prescriptions de l'un ou plusieurs des modèles admis ou admis sous conditions dans la zone, sous réserve du respect des prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière :

- d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- de composition et d'ordonnement des volumes et façades* bâtis ;
- de variations des façades*.

Les modèles d'implantation et d'insertion de ces constructions* sont définis dans le paragraphe 4.1.5 du présent article.

Dans le cas d'un projet avec plusieurs bâtiments*, ceux-ci sont appréciés un à un, les constructions annexes* à un équipement ou à un bâtiment* d'habitation* type parking silo, bâtiment* technique, pergola, préau ne sont donc pas soumises au champ d'application des modèles.

Pour les terrains bordés par plusieurs voies, dès lors que chaque bâtiment* est implanté entre 0 et 10 mètres de la limite d'emprise d'une voie*, il doit satisfaire les règles d'un ou de plusieurs modèles admis sur toutes les façades* du terrain.

3) Dans l'ensemble de la zone 1AU

Les modèles d'implantation et d'insertion s'appliquent pour toutes les constructions* nouvelles destinées à l'habitation*, aux commerces et activités de services* à l'exception de la sous-destination* « cinéma* » et aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire* pour la sous-destination* « bureau* ».

Les modèles d'insertion et d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques* ne s'appliquent pas aux constructions* de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les infrastructures ferroviaires et routières ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions* et installations relevant de la sous-destination* équipements d'intérêt collectif et services publics*, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

Lorsque le terrain d'assiette* du projet est concerné par des dispositions de protection du patrimoine environnemental, architectural ou paysager (comme les espaces boisés classés ou les espaces verts protégés*) qui sont repérés au document graphique n°5.2.1, le pétitionnaire peut déroger aux prescriptions spécifiques concernant le traitement des accès* et des clôtures par rapport à la limite d'emprise de la voie*.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble* justifiant d'un traitement des clôtures différent de celui proposé par les modèles qualitatifs, des types de clôtures différents (dispositifs, matériaux, hauteur*) pourront être autorisés à condition qu'ils soient traités de manière homogène dans tout le projet d'ensemble*.

Le projet de construction* ou d'aménagement* peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il présente un risque pour la sécurité des usagers des voies.

Règles applicables aux constructions existantes* (extensions*, annexes*)

Pour les projets d'évolution des constructions existantes*, le présent règlement prévoit une application plus souple des dispositions réglementaires en matière d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport à la voie. Quelle que soit la zone, l'ensemble des modèles sont admis. Le projet d'extension* doit satisfaire aux règles d'un des modèles afin d'améliorer la conformité de la construction existante avec les dispositions du modèle architectural choisi.

Les annexes* de constructions* peuvent être implantées :

- soit en respectant les dispositions spécifiques édictées par chacun des modèles lorsque leur implantation participe à la mise en œuvre du modèle d'implantation et d'insertion des constructions* qui précise alors les règles applicables aux annexes* ;

- soit en satisfaisant les dispositions définies pour la construction principale* par le modèle d'implantation et d'insertion des constructions* choisi, sans s'y substituer ;
- soit de façon libre sur l'unité foncière dès lors que leur implantation ne contredise pas les dispositions

du modèle d'implantation et d'insertion des constructions* choisi.

Les annexes* d'une emprise au sol* ou égale à 10 m² dont la hauteur* n'excède pas 4 mètres ne sont pas réglementées.

4.1.2 Les règles d'implantation des modèles du secteur 1AUV

Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans les secteurs 1AUV et 1AUV-1

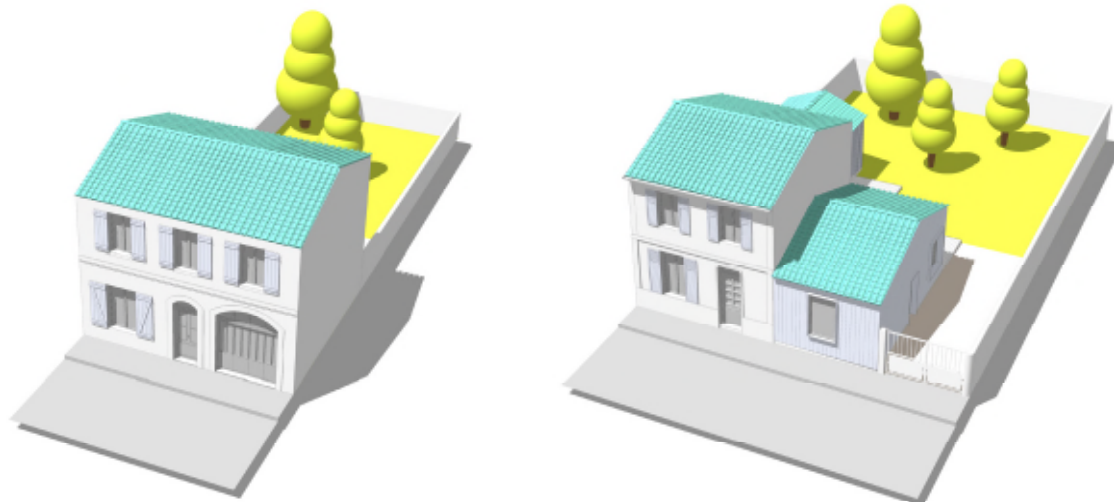
Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le

secteur 1AUV et 1AUV-1, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Admis sous conditions <u>Condition d'autorisation</u> : « le modèle est admis sur des unités foncières donnant sur des voies d'une largeur inférieure à 6 mètres ».	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis sous conditions <u>Condition d'autorisation</u> : « le modèle est admis lorsqu'au moins un arbre de moyen ou de grand développement* est présent à l'avant de la parcelle ».	Admis
SECOND RANG	Admis sous conditions : <u>Condition d'autorisation</u> : « le modèle second rang est admis si l'implantation de la construction principale* de premier rang sur l'assiette foncière du projet n'est pas possible en raison soit : - de la configuration de la parcelle, notamment si celle-ci est desservie uniquement par un accès* ; - d'une règle ou d'une servitude inscrite au document graphique du règlement ; - des composantes du site préexistant comme la topographie ou la présence de masses végétales de qualité comprenant au moins un ou plusieurs arbres de moyen et/ou grand développement* ».	Admis

Les modèles d'implantation et d'insertion par rapport aux voies ou emprises publiques* dans les secteurs 1AUV et 1AUV-1

1AUV ET 1AUV-1 / FAÇADE SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades principales* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie*.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti ;

- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la façade principale*, qui est implantée sur la limite d'emprise de la voie*, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage ;
- sur la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, les ouvrages en saillie ne doivent pas excéder une largeur de 0,80 mètre mesurée par rapport au nu de la façade* et à chaque niveau* de la construction* ;
- les garde-corps et appuis des ouvrages en saillie ne doivent pas être en béton. Les gardes-corps sont traités avec des dispositifs de type ferronnerie.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade principale* de la construction principale* donnant sur la voie doit comporter au moins une ouverture au rez-de-chaussée ainsi qu'à tous les étages, à l'exception des combles* et des étages en attique* ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

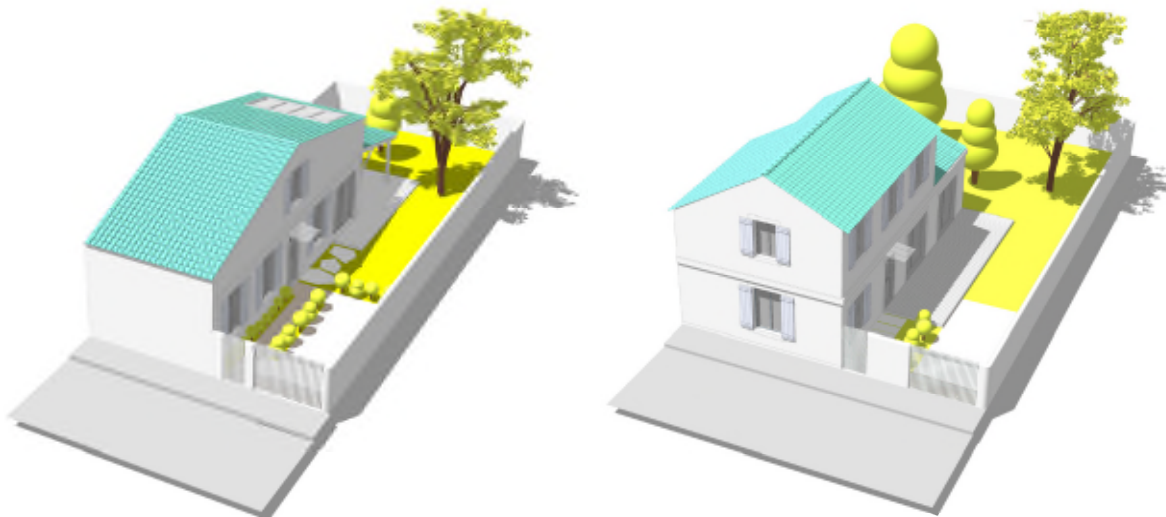
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 2 mètres. Elle peut être ponctuellement supérieure à 2 mètres afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
- les clôtures doivent être constituées soit :
 - > d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée*. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
 - > d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*.

Dans ces deux cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.

- > d'un mur plein, qui peut être arrondi au sommet ou couronné de tuiles.

1AUV ET 1AUV-1 / PIGNON SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades secondaires* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les bâtiments* ne doivent pas occuper la totalité du linéaire sur voie du terrain ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie de la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- Le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

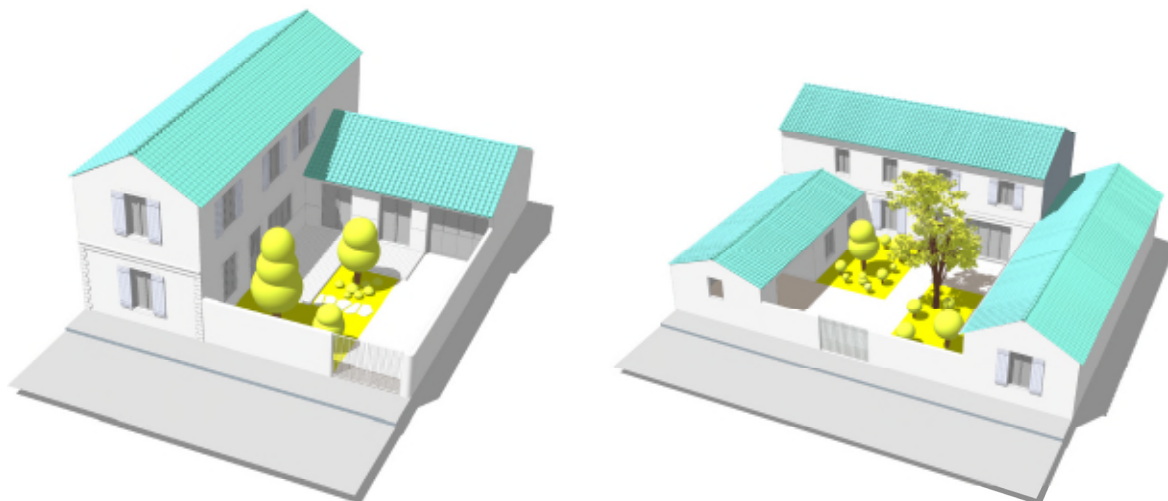
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 2 mètres. Elle peut être ponctuellement supérieure à 2 mètres en continuité du bâti pour marquer une entrée (portail, portillon encastrés) et/ou pour s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
- les clôtures doivent être constituées soit :
 - > d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée*. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
 - > d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*.
 Dans ces deux cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
 - > d'un mur plein, qui peut être arrondi au sommet ou couronné de tuiles.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La plantation d'un arbre de petit ou moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace libre* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

1AUV ET 1AUV-1 / MAISON SUR COUR



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une cour au contact de la voie d'au moins 15 m² et d'une largeur minimum de 3 mètres ;
- l'une des façades* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La cour doit être bordée par des bâtiments* autres que des garages uniquement sur au moins deux de ses côtés. Les autres côtés de la cour doivent être bordés par des murs ;
- la réalisation d'une seule porte de garage sur les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* est autorisée sous réserve que deux façades* de bâtiment* au moins soient implantées sur la limite d'emprise de la voie*. Dans le cas contraire, l'accès* au garage doit se faire par la cour.

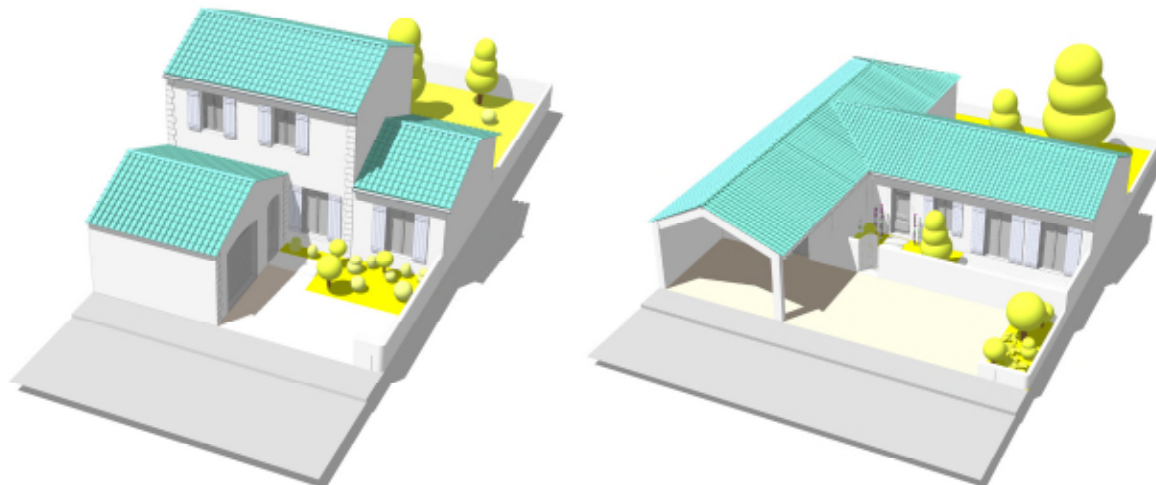
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La cour doit comporter au moins un accès* sur la voie ;
- la hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 2 mètres. Elle peut être ponctuellement supérieure à 2 mètres afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
- les clôtures doivent être constituées soit :
 - > d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée*. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
 - > d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*.Dans ces deux cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
- > d'un mur plein, qui peut être arrondi au sommet ou couronné de tuiles.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La plantation d'un arbre de petit ou moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace libre* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

1AUV ET 1AUV-1 / MAISON OUVERTE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit permettre de dégager un espace libre* directement accessible depuis la voie ;
- la construction principale* ou les annexes* doivent être implantées sur au moins 30% de la limite d'emprise de la voie* sans toutefois pouvoir excéder 80% de la largeur du terrain.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade* de la construction* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne doit pas comporter de porte de garage ;
- la façade* de la construction*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter des ouvertures en rez-de-chaussée autres qu'une porte de garage, donnant sur l'espace libre* au contact de la voie.

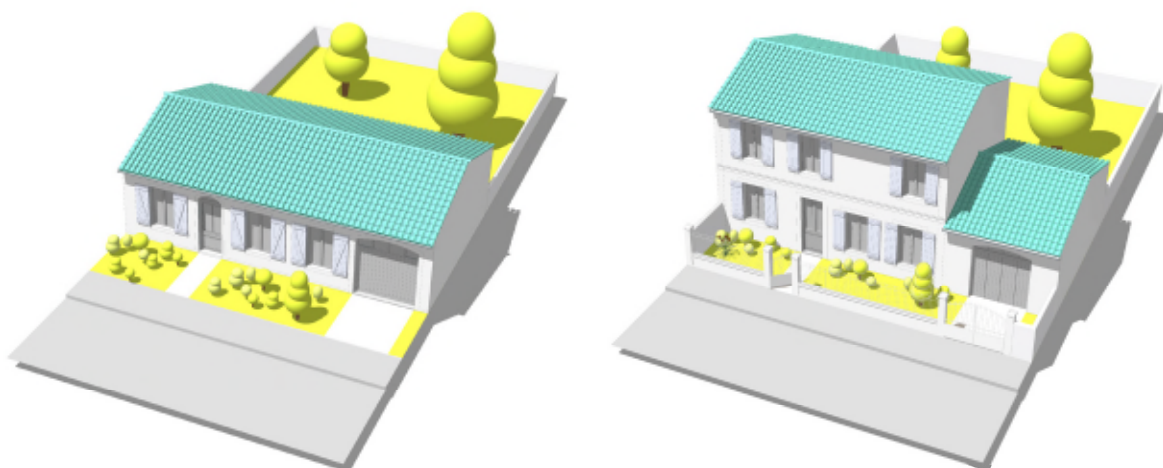
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'espace libre* au contact de la voie peut être partiellement clôturé par un muret implanté sur la limite d'emprise de la voie*. Ce muret permet d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres. À défaut, ces derniers doivent être intégrés dans l'épaisseur de la façade* des bâtiments* ;
- la hauteur* totale du muret ne doit pas excéder 1,40 mètre.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'espace libre* qui doit être prévu au contact de la voie doit être traité de préférence avec un revêtement drainant de couleur claire conçu de manière à limiter l'imperméabilisation des sols ;
- dans cet espace libre* au contact de la voie, une bande non imperméabilisée est exigée afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie.

1AUV ET 1AUV-1 / JARDINET À L'AVANT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées avec un recul compris entre 1 et 3 mètres maximum mesuré depuis la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* sur la partie du terrain au contact de la voie.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre* au contact de la voie ;

- la façade principale*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnement des constructions* doivent respecter des volumétries simples et une implantation des façades principales* parallèle à la voie.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 1,60 mètre. Elle peut être ponctuellement supérieure à 1,60 mètre afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;

- les clôtures doivent être constituées soit :

- > d'aucun dispositif de clôture afin d'offrir une transparence totale du jardinet depuis la voie.
- > d'une bordure*, sans clôture, non doublée de haies vives, afin de signifier l'espace privé et de privilégier une transparence visuelle du jardinet de représentation depuis la voie.

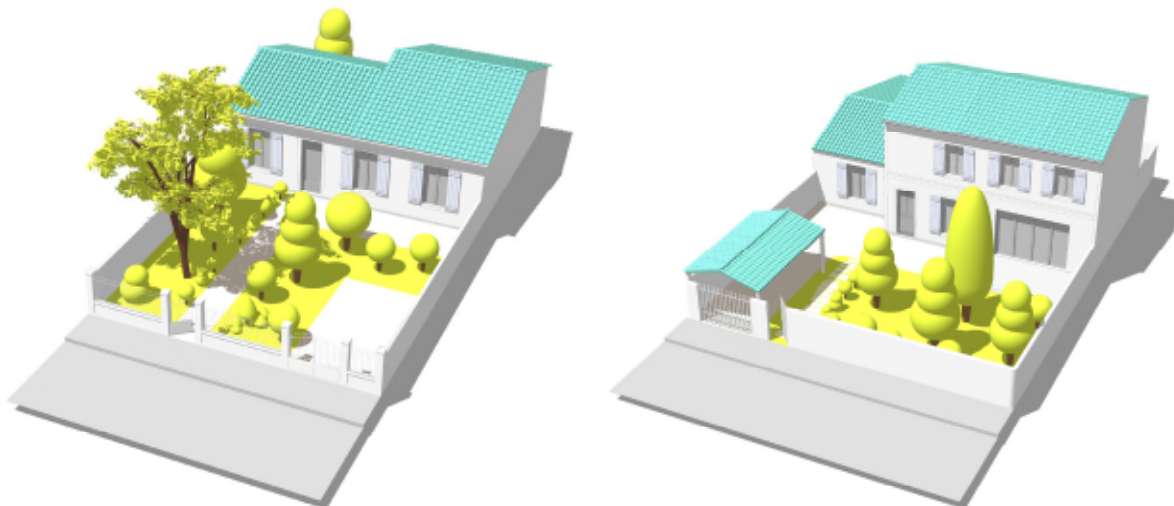
Les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres sont de préférence intégrés dans un muret implanté sur la limite d'emprise de la voie*.

- > d'un mur-bahut surmonté ou non d'une grille ouvragée* et non doublé d'une haie.
- > d'un mur-bahut surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie* et non doublé d'une haie.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'espace libre* prévu au contact de la voie doit être traité sous la forme d'un espace vert planté sur au moins 50% de son emprise.

1AUV ET 1AUV-1 / JARDIN À L'AVANT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit être implantée avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* important à l'avant du terrain ;
- les annexes* doivent être implantées :
 - › selon la même ligne d'implantation que la construction principale*,
 - › avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés depuis la voie,
 - › à l'arrière de la construction principale*,
 - › sur la limite d'emprise de la voie* sur un linéaire représentant au maximum 40% de la largeur du terrain sur la voie.

Lorsque la configuration des parcelles voisines le permet, les annexes* peuvent être adossées aux constructions* voisines implantées sur limite séparative*.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- Les constructions* doivent, de préférence, être adossées sur les bâtiments des parcelles voisines afin de limiter les vues directes entre les constructions*.

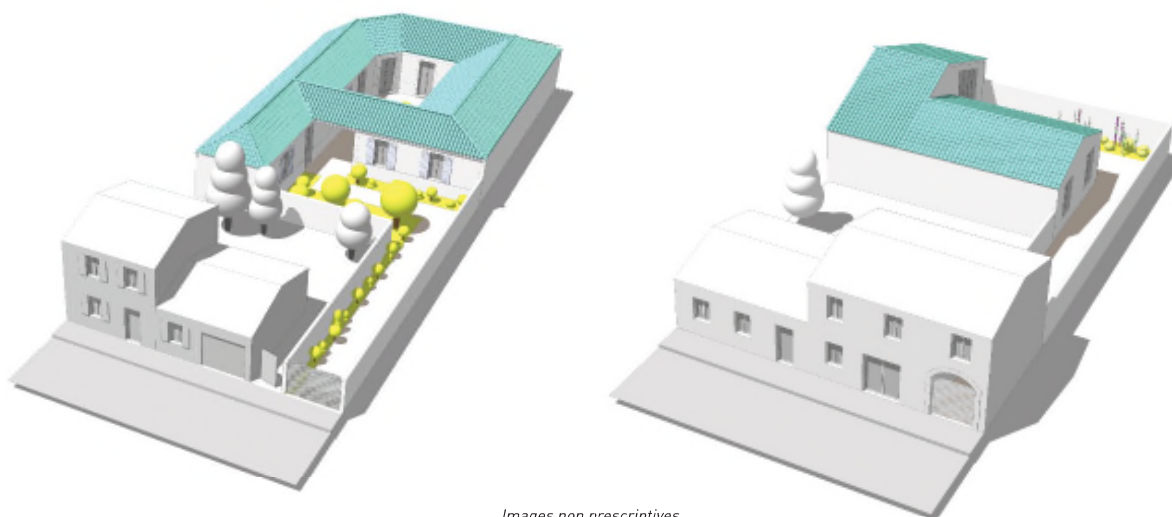
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 2 mètres. Elle peut être ponctuellement supérieure à 2 mètres afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
 - les clôtures doivent être constituées soit :
 - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée*. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
 - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*.
- Dans ces deux cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
- › d'un mur plein, qui peut être arrondi au sommet ou couronné de tuiles.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'espace libre* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité en espace vert planté sur au moins 60% de son emprise. Il doit être planté à raison d'au moins un arbre de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace libre*.

1AUV ET 1AUV-1 / LE SECOND RANG



Images non prescriptives.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La construction principale* doit être implantée dans le prolongement des façades* bâties existantes et/ou des murs de clôture afin d'éviter une implantation de la construction principale* au milieu du terrain ;
- les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction principale* doivent être implantées de manière à limiter les vues directes sur les parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'accès* à la parcelle doit se faire soit :
 - > par une annexe* implantée selon la même ligne d'implantation que les constructions* voisines. L'annexe* peut comporter une entrée piétonne distincte de l'accès* automobile,
 - > par un passage ouvert pouvant comporter un portail ou une clôture partielle à condition que :
 - le portail soit implanté sur la limite d'emprise de la voie*,
 - la clôture soit constituée par un mur plein implanté en limite d'emprise de la voie* permettant d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres ;
 - > par un porche traversant la construction* implantée en premier rang ;
- l'aménagement* de l'accès* (dispositifs de clôtures et revêtements) doit faire l'objet d'un traitement soigné.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Le chemin d'accès* doit comporter une surface non imperméabilisée prenant la forme d'une bande plantée, intégrant des végétaux de tailles et d'essences variés, sur une partie ou sur la totalité du linéaire de l'accès*, excepté dans le cas où la largeur de l'accès* est inférieure à 3 mètres ou dans le cas d'une construction principale* desservie par un porche.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

4.2.1 Modalités de calcul

Lorsqu'un retrait est exigé, ce dernier est mesuré horizontalement entre les limites séparatives* et la partie de la construction* qui en est le plus rapprochée. Les dispositions du présent article sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot.

4.2.2 Dispositions réglementaires dans l'ensemble de la zone 1AU

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur les limites séparatives*, les nouvelles

constructions* doivent de préférence s'y adosser sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives*.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

NB : R = recul

H = hauteur.*

4.2.3 Dispositions réglementaires dans le secteur 1AUV et le secteur 1AUV-1

RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

R égal 0 sur au moins une limite séparative*.

Par rapport aux autres limites séparatives* laissées libres :

R supérieur ou égal à $H/2$ minimum 3 m.

Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 1 mètre pour les constructions* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction* est constituée d'un mur d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2 m.

Le linéaire cumulé de constructions* implantées sur limites séparatives* en R+1 doit être inférieur ou égal à 16 mètres sans pouvoir dépasser 8 mètres sur l'une des limites séparatives*.

4.2.4 Dispositions réglementaires dans le secteur 1AUM et le secteur 1AUM-1

RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

R égal 0 sur au moins une limite séparative*.

Par rapport aux autres limites séparatives* laissées libres :

R supérieur ou égal à 2 m.

Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 1 mètre pour les constructions* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction* est constituée d'un mur d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2 m.

Le linéaire cumulé de constructions* implantées sur limites séparatives* en R+1 doit être inférieur ou égal à 25 mètres sans pouvoir dépasser 15 mètres sur l'une des limites séparatives*.

4.2.5 Dispositions réglementaires dans le secteur 1AUL

RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

R égal 0 sur au moins une limite séparative*.

Par rapport aux autres limites séparatives* laissées libres :

R supérieur ou égal à $H/2$ minimum 3 m.

Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 1 mètre pour les constructions* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction* est constituée d'un mur d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2 m.

Le linéaire cumulé de constructions* implantées sur limites séparatives* en R+1 doit être inférieur ou égal à 16 mètres sans pouvoir dépasser 8 mètres sur l'une des limites séparatives*.

4.2.6 Dispositions réglementaires dans les secteurs 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5

RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*	
1AUO-2	1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5
R égal 0 sur au moins une limite séparative*. Par rapport aux autres limites séparatives* laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 minimum 3 m.	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. Par rapport aux autres limites séparatives* laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 minimum 6 m.
Le linéaire cumulé de constructions* implantées sur limites séparatives* d'une hauteur* au moins égale à 8 mètres (R+1) doit être inférieur ou égal à 25 mètres sans pouvoir dépasser 15 mètres sur l'une des limites séparatives*.	Pour les constructions* d'une hauteur* au moins égale à 17 mètres (R+3), chacune des limites séparatives* doit rester non bâtie sur au minimum 10 mètres entre deux constructions principales* situées sur la même unité foncière.
Le linéaire cumulé de constructions* implantées sur limites séparatives* d'une hauteur* inférieure ou égale à 14 mètres (R+2) doit être inférieur ou égal à 16 mètres sans pouvoir dépasser 8 mètres sur l'une des limites séparatives*.	Le linéaire de constructions* d'une hauteur* supérieure à 8 mètres (R+1) implantées sur les limites séparatives* doit être inférieur ou égal à 30 mètres consécutif.

4.3. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

Dispositions spécifiques aux clôtures en limite séparative*

La hauteur* des clôtures en limites séparatives* est limitée à 2 mètres maximum.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être plus différentes et plus hautes que celles prévues par les modèles de construction* en limite de voies ou emprises publiques*. Elles pourront être constituées :

- soit par un mur n'excédant pas 2 mètres de hauteur*, sauf exception justifiée par le prolongement des murs existants de qualité ; dans ce cas la hauteur* n'excèdera pas celle du mur existant ;
- soit par un muret enduit n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie*, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur* ;
- soit de haies vives d'essences diversifiées (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublées ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.4. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS INONDABLES ET SUBMERSIBLES ET AUX CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Se reporter aux dispositions aux parties 1.1, 1.2, 1.3 et 1.7 des dispositions communes à toutes les zones.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres... doivent être intégrés dans la construction* ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions*, sauf impossibilité technique.

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AU-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

L'aménagement* des terrains doit comprendre une part minimale de surfaces favorables à la nature. Les surfaces favorables à la nature prises en compte par le règlement et leur pondération sont présentées dans le tableau suivant :

TYPES DE SURFACES FAVORABLES À LA NATURE		COEFFICIENT PONDÉRATEUR
Type 1	Espaces verts en pleine terre*.	1
Type 2	Surfaces classées en EBC ou EVP* et traitées en pleine terre*.	1,2
Type 3	Arbres existants conservés sur pleine terre* : - moyen développement* : 20 m ² par arbre ; - grand développement* : 50 m ² par arbre.	1,2
Type 4	Surfaces imperméables recouvertes de terre végétale d'une épaisseur égale ou supérieure à 0,80 m.	0,7
Type 5	Surfaces imperméables recouvertes de terre végétale d'une épaisseur égale ou supérieure à 0,20 m.	0,6
Type 6	Surfaces imperméables recouvertes de substrat végétal* d'une épaisseur égale ou supérieure à 0,10 m.	0,5
Type 7	Espaces traités avec des matériaux perméables pour l'air et l'eau avec infiltration d'eau de pluie.	0,6
Type 8	Autres surfaces partiellement perméables pour l'air et l'eau.	0,4
Type 9	Mur végétalisé.	0,2

Le coefficient de biotope* s'applique à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

Au sein des opérations d'ensemble*, au moins dix pour cent (10%) des surfaces favorables à la nature totale doivent être traitées sous la forme d'espaces collectifs, dont la moitié d'un seul tenant, et sans qu'il en résulte des espaces relictuels dont l'emplacement, la

configuration ou la forme en fasse des espaces inutiles. Ces espaces doivent avoir un usage, soit de récréation, de promenade, soit d'espace de transition, d'espace tampon, soit de gestion des eaux, soit d'augmentation de la place de l'arbre en ville.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient de biotope exigé est de 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

L'aménagement* des terrains doit préserver une part minimale de surfaces favorables à la nature qui varie en fonction de la superficie du terrain pour chacun des secteurs de zone :

	SURFACE DU TERRAIN INFÉRIEURE OU ÉGALE À 150 M ²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 151 M ² ET 500 M ²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 501 M ² ET 1 000 M ²	SURFACE DU TERRAIN SUPÉRIEURE À 1 001 M ²
Secteurs 1AUV et 1AUV-1 Coefficient de biotope*	10%	20% dont 50% minimum de pleine terre*	30% dont 35% minimum de pleine terre*	40% dont 50% minimum de pleine terre*
Secteurs 1AUM et 1AUM-1 Coefficient de biotope*	10%	25% dont 60% minimum de pleine terre*	30% dont 55% minimum de pleine terre*	40% dont 75% minimum de pleine terre*
Secteur 1AUL Coefficient de biotope*	15%	25% dont 60% minimum de pleine terre*	30% dont 70% minimum de pleine terre*	40% dont 75% minimum de pleine terre*
Secteur 1AU0-2, Coefficient de biotope*	10%	15% dont 70% minimum de pleine terre*	25% dont 60% minimum de pleine terre*	30% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur 1AU0-3, Coefficient de biotope*	5%	15% dont 70% minimum de pleine terre*	25% dont 60% minimum de pleine terre*	30% dont 50% minimum de pleine terre*
Secteur 1AU0-4, Coefficient de biotope*	5%	15% dont 70% minimum de pleine terre*	20% dont 50% minimum de pleine terre*	30% dont 50% minimum de pleine terre*
Secteur 1AU0-5, Coefficient de biotope*	5%	10%	15%	30% dont 50% minimum de pleine terre*

Dispositions particulières

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- En cas de projets d'évolution (changement de destination*, extensions*, annexes*) des constructions existantes* non conformes implantées sur des terrains d'une superficie inférieure ou égale à 150 m² ;
- en cas de projets d'évolution (changement de destination*, extensions*, annexes*) des constructions

existantes* non conformes implantées sur des terrains d'une superficie supérieure à 150 m², la part minimale de surface à traiter en pleine terre* n'est pas exigée, les surfaces favorables à la nature imposées peuvent être réalisées avec tous les autres types d'espaces ou systèmes hors-sol pris en compte dans le calcul du coefficient.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Les espaces libres* aux abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction* (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie et des masses végétales existantes. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

Lors de travaux de réhabilitation* ou d'extension* sur des constructions existantes*, la qualité des espaces libres* doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé si l'espace libre* restant le permet.

Il conviendra de privilégier des essences locales (se référer à l'OAP Paysage et TVB, pièce n°3.1.2).

Toutefois dans les parcs, les essences exotiques sont autorisées.

Traitement des aires de stationnement :

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Pour les opérations d'ensemble* :

En outre, pour les opérations d'ensemble*, un ou plu-

sieurs espace(s) d'agrément commun(s), paysager(s) et facilement accessible(s) à tous devront être aménagés. Les fonctions de ces espaces devront être clairement identifiées : cheminements piétons, pistes cyclables, aires de jeux, espaces de détente, des espaces de pleine terre*...

La localisation de ces espaces paysagers pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations.

ARTICLE 1AU-6

Stationnement des véhicules

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

Modalité de calcul :

Les dispositions du présent article sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE 1AU-7

Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AU-8

Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AU-9

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

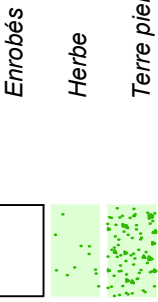
Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.



Accès véhicule interdit
 - L'accès véhicule est strictement interdit sur les limites des lots en contact avec les espaces végétalisés (herbe ou haie) ainsi qu'avec les espaces en stabilisé calcaire.
 - L'accès véhicule aux lots 1 et 2 est strictement interdit.
 - L'accès véhicule devra impérativement tenir compte de la position des arbres projetés ou existants.

Modèle de maison autorisé
 1 - Façade sur rue - admis
 2 - Pignon sur rue - admis
 3 - Maison sur cour - admis
 4 - Maison ouverte - modèle non admis
 5 - Jardin et à l'avant - admis
 6 - Jardin à l'avant - modèle non admis
 7 - Second rang - admis

Caniveau béton
 Caniveau pavés
 Bordure béton
 Bordure chasse roues bois
 Altitude terrain naturel
 Altitude projet

Candélabre
 S. Place de stationnement
 Place de stationnement P.M.R
 Principe de positionnement des conteneurs déchets (pour lots isolés)
 Sens de circulation
 Sens de circulation avec sens prioritaire

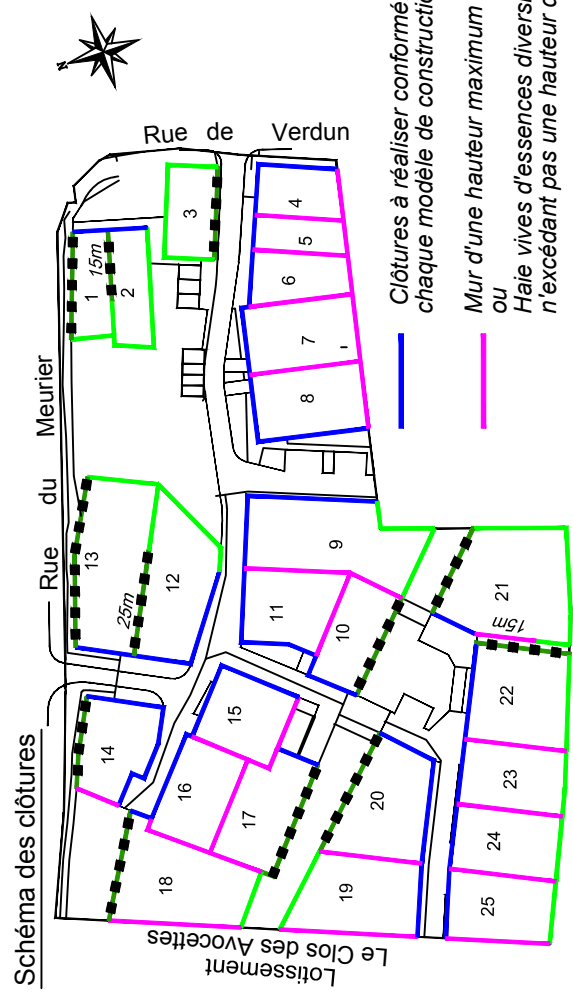
Stabilisé renforcé calcaire
 Béton désactivé ou autre revêtement coloré
 Dalles gazon (type VIA VERDE)

Angle d'accrochage obligatoire de la construction principale
Ligne d'accrochage obligatoire de la construction principale
 Zone inconstructible
Lot stationnement Inconstructible rattaché au lot X - réalisé en béton désactivé

X - Nombre de logement autorisé sur le lot
 /
 X - Nombre minimal de place de stationnement à créer sur le lot

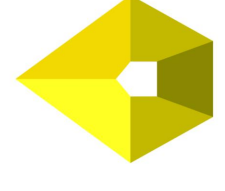
Massif arbustif bas
 Possibilité de l'interrompre pour réaliser un accès piéton
 Haie arbustive
 Arbres d'alignement (Charme, poirier fleurs...)

Arbres au port étalé ou en cépée (Charme, Erable champêtre, Frêne commun, saule blanc...)
 Arbre existant à conserver
 Angle et numéro prises de vue
 Limite de zone du PLUi
 Périmètre du lotissement



Clôtures en grillage à moutons galvanisé à mailles carrées, supporté par des poteaux bois naturel (châtaignier ou équivalent) espacés tous les 2 ou 3m ou ganivelles de bois brut. Hauteur maximale 1.60m. Obligatoirement doublé d'une haie variée d'essences locales. Pas de muret de soubassement ou mur bahut, ni bordure en délimitation.

Clôtures en grillage à moutons galvanisé à mailles carrées, supporté par des poteaux bois naturel (châtaignier ou équivalent) espacés tous les 2 ou 3m ou ganivelles de bois brut. Hauteur maximale 1.60m. Obligatoirement doublé d'une haie variée d'essences locales. Pas de muret de soubassement ou mur bahut, ni bordure en délimitation.
 Possibilité de réaliser un mur plein d'une hauteur de 1.80m sur une longueur maximum de 4m dans la continuité de la façade de la construction principale implantée en limite.



GpM
 Vous êtes notre bien le plus précieux!
 Groupe MARTEL
 LIeux de Vie & Services
 IMMOBILIERS

Département de la Charente Maritime
 Commune de THAIRE
 Rue du Meurier
 Rue de Verdun

Lotissement Le Clos des Avocettes 2

Plan de composition d'ensemble du projet

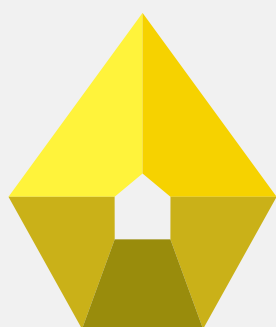
Dispositions réglementaires PLUi de la Communauté d'agglomération de la Rochelle approuvée le 19 décembre 2019 - Zone 1AUV

Maître d'Ouvrage
 GPM IMMOBILIER
 Avenue des Fourneaux 17690 ANGOULINS SUR MER
 Tél : 05.46.37.03.00
 E-mail : contact@gpm-immobilier.com

Architecte Urbaniste :
 AERTS & PLANAS
 59, Rue de la République 17300 ROCHEFORT SUR MER
 Tél : 05.46.88.07.48
 E-mail : contact@aerts-planas.com

Géomètre Expert
 S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTGES
 54, Rue de Vaugouin 17000 LA ROCHELLE
 Tél : 05.46.43.33.48
 E-mail: geometres@bcge17.com

ESQ	PRO	Pièce : PA-4	Echelle : 1/500	Dates et Natures d'interventions 15/01/2018 Relevé Topographique 27/05/2020 Permis d'aménager
	PA			



GpM

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Groupe MARTEL
LIEUX DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

La Rochelle
N137

sortie sur D202
Angoulins

32 Avenue des Fourneaux
17690 Angoulins

Téléphone **05 46 370 300**
www.gpm-immobilier.fr



Rochefort
N137

