Le Gua - Tranche 2 -

ZAC de Champlain

À 15,9 km / 23 minutes de Royan

40 parcelles libres de constructeurs de 257 à 626 m²

services médicaux

commerces de proximité

écoles

garde d'enfants

équipements sportifs

restaurants

GpM

AMÉNAGEMENT FONCIER

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Groupe MARTEL
LIEUX DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

Le Gua
ZAC de Champlain 2

GpM
Groupe MARTEL
LIEUX DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

AMÉNAGEMENT FONCIER

Sommaire

- Les intervenants
- Présentation de la commune
- Situation et plans
- Cahier des prescriptions
- Plan de composition
- Grille de prix

32 Avenue des FOURNEAUX
17690 ANGOULINS-SUR-MER
TÉL. 05 46 370 300 FAX. 05 46 375 505
contact@gpm-immobilier.com
www.gpm-immobilier.com

GpM PROMOTION IMMOBILIÈRE · GpM RÉNOVATION DU PATRIMOINE · GpM AMÉNAGEMENT FONCIER · GpM IMMOBILIER DE LOISIRS · GpM IMMOBILIER CITOYEN · Orpi IMAP

GpM Groupe MARTEL LIEUX DE VIE & SERVICES IMMOBILIERS

GpM
Groupe MARTEL
LIEUX DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS
AMÉNAGEMENT FONCIER

INTERVENANTS

Maître d'ouvrage	**SARL GPM IMMOBILIER**	Avenue des Fourneaux 17690 ANGOULINS SUR MER
Architecte	**Studio a3 Architecture**	Rue du Canal 17180 PERIGNY
Géomètre	**Géouest**	22 rue Eugène Thomas 17000 LA ROCHELLE
AMO	**Cabinet SIAM CONSEILS**	109 rue Jules Charpentier 37 000 TOURS
Etude de Sol	**Compétence géotechnique Atlantique**	Zac des Groix 8 impasse des petits fossés 17120 COZES
Notaire	**Maître VICQ**	13-19 Avenue Charles Regazzoni 17220 ROYAN
Concessionnaires	**Enedis Grdf**	17200 ST SULPICE DE ROYAN
	RESE	131 Cours Genet 17100 SAINTES

Le Gua
ZAC de Champlain 2

GpM
Groupe MARTEL
LIEUX DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

AMÉNAGEMENT FONCIER

Présentation de la commune

32 Avenue des FOURNEAUX
17690 ANGOULINS-SUR-MER
TÉL. 05 46 370 300 FAX. 05 46 375 505
contact@gpm-immobilier.com
www.gpm-immobilier.com

GpM PROMOTION IMMOBILIÈRE · GpM RÉNOVATION DU PATRIMOINE · GpM AMÉNAGEMENT FONCIER · GpM IMMOBILIER DE LOISIRS · GpM IMMOBILIER CITOYEN · Orpi IMAP

GpM Groupe MARTEL LIEUX DE VIE & SERVICES IMMOBILIERS

AMÉNAGEMENT FONCIER

LE GUA

Le Gua est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le département de la Charente-Maritime (région Nouvelle-Aquitaine). Ses habitants sont appelés les Guatais et les Guataises.

Commune la plus méridionale du canton de Marennes, cette petite ville appartient avant tout au bassin de vie de Saujon et à la sphère d'influence urbaine de Royan, principale agglomération et centre économique des environs.

Important carrefour routier, Le Gua se trouve à la jonction de deux axes importants :

Rochefort - Royan et Saujon - Marennes et l'Île d'Oléron, cette situation particulière ayant facilité son développement récent.

Le centre bourg dynamique regroupe tous les commerces utiles à la vie de tous les jours.

LA MAIRIE

Maire : Mr BROUHARD Patrice

Adresse : 28 Rue Saint-Laurent, 17600 Le Gua
Téléphone : 05 46 22 80 08

Horaires :
Lundi, mardi jeudi et vendredi
De 9h00 à 12h00 et 13h30à 17h30
Mercredi
De 9h à 12h00

ÉCOLES

École élémentaire publique
26 Rue Samuel Champlain, 17600 Le Gua
05 46 22 81 60

Ecole Maternelle
11 Rue Pierre Loti, 17600 Le Gua
05 46 22 82 91

Le Gua
ZAC de Champlain 2

GpM
Groupe MARTEL
LIEUX DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

AMÉNAGEMENT FONCIER

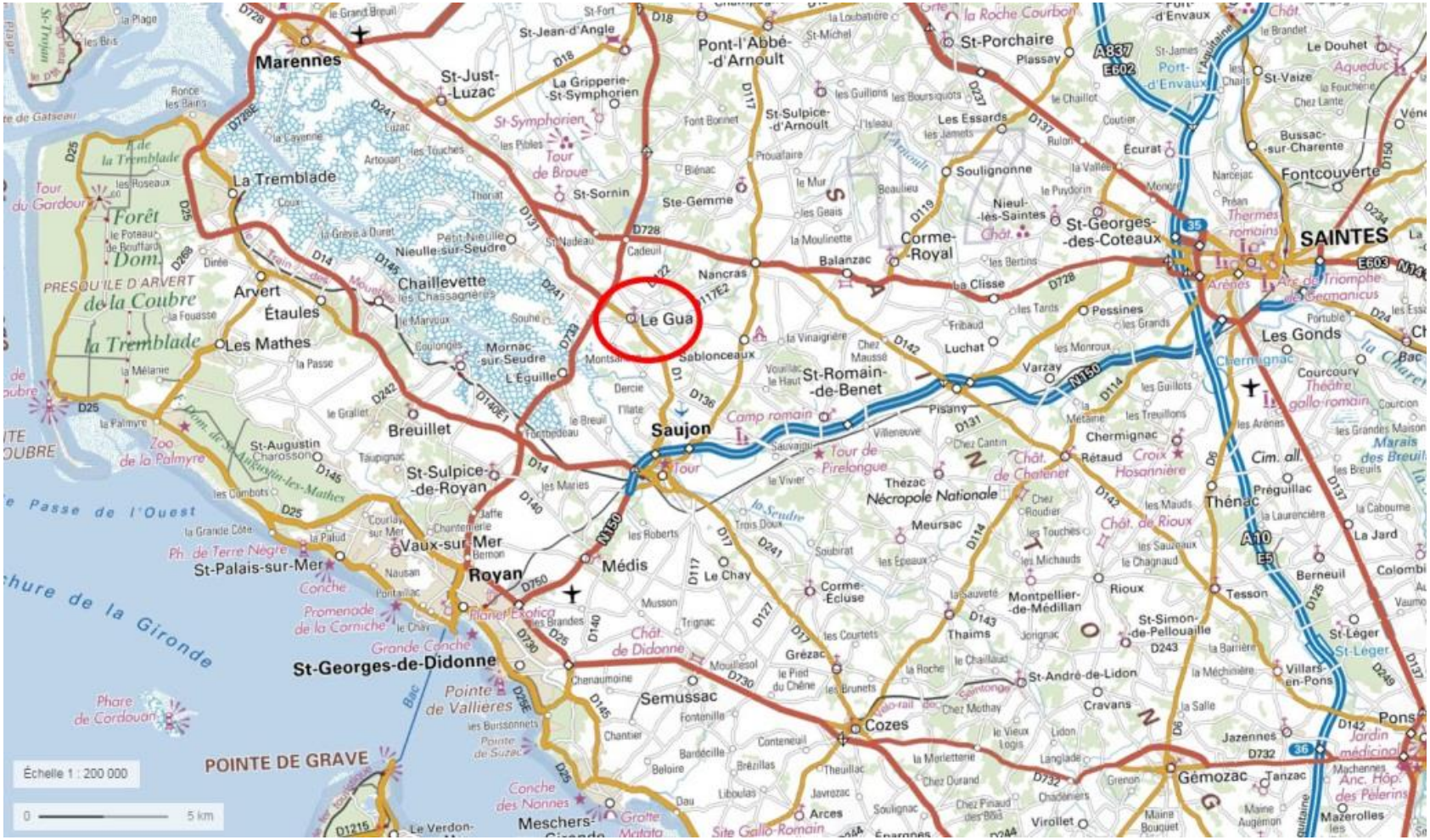
Situation et Plans

32 Avenue des FOURNEAUX
17690 ANGOULINS-SUR-MER
TÉL. 05 46 370 300 FAX. 05 46 375 505
contact@gpm-immobilier.com
www.gpm-immobilier.com

GpM PROMOTION IMMOBILIÈRE
GpM RÉNOVATION DU PATRIMOINE
GpM AMÉNAGEMENT FONCIER
GpM IMMOBILIER DE LOISIRS
GpM IMMOBILIER CITOYEN
Orpi IMAP

GpM Groupe MARTEL LIEUX DE VIE & SERVICES IMMOBILIERS

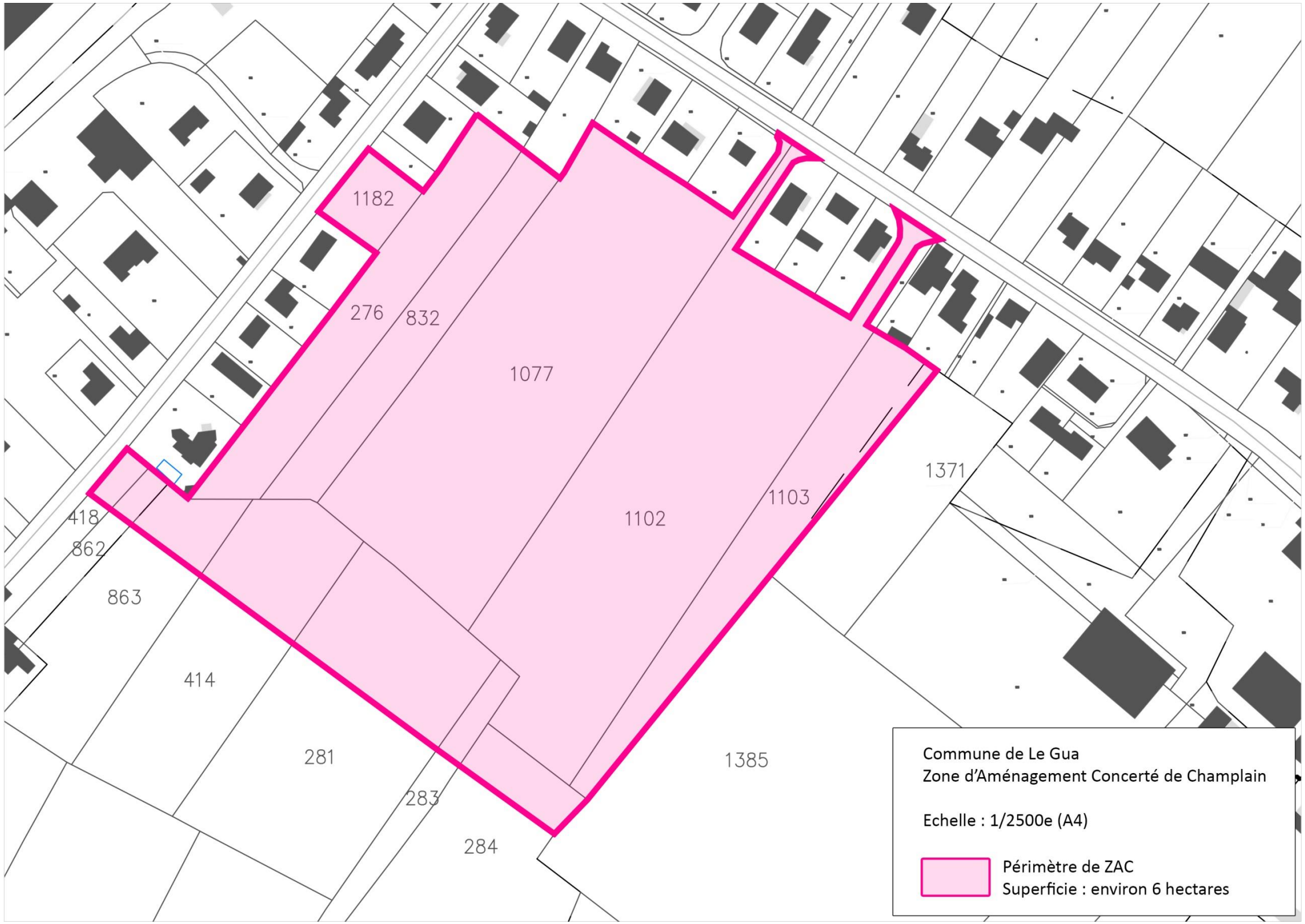
PLAN DE SITUATION


Le Gua
Marennes
St-Just-Luzac
La Tremblade
Arvert
Étaules
Les Mathes
Chaillevette
Mornac-sur-Seudre
Breuillet
St-Sulpice-de-Royan
Saujon
St-Romain-de-Benet
Pont-l'Abbé-d'Arnoult
St-Porchaire
Corme-Royal
St-Georges-des-Coteaux
SAINTES
Les Gonds
Fontcouverte
Vaux-sur-Mer
Royan
St-Palais-sur-Mer
Médis
St-Georges-de-Didonne
Semussac
Cozes
Gémozac
Pons
POINTE DE GRAVE
Pointe de Vallières
Meschers
Thénac
Chermignac
Pisany
Balanzac
Nancras
Sablonceaux
Luchat
Varzay
Pessines
Soulignonne
Ste-Gemme
St-Sornin
Nieulle-sur-Seudre
Mornac-sur-Seudre
Chermignac
Thénac
Préguillac
Berneuil
Tesson
Rioux
Montpellier-de-Médillan
Thaims
St-Simon-de-Pellouaille
St-Léger
Villars-en-Pons
St-André-de-Lidon
Cravans
Jazennes
Tanzac
Mazerolles
Virollet
Arces
Grézac
Le Chay
Meursac
Thézac
Nécropole Nationale
Chât. de Chatenet
Rétaud
Croix Hosannière
Chât. de Rioux
Chât. de Didonne
Corme-Ecluse
Camp romain
Tour de Pirelongue
Tour de Broue
Chât. de Didonne
Pointe de Vallières
Conche des Nonnes
Site Gallo-Romain
Grotte Matata
Promenade de la Corniche
Grande Conche
Conche
Ph. de Terre Négre
Phare de Cordouan
Passe de l'Ouest
Zoo de la Palmyre
Forêt de la Tremblade
Tour du Gardour
PRESQU'ILE D'ARVERT
Dom. de la Coubre
Thermes romains
Arc de Triomphe de Germanicus
Arènes
Théâtre gallo-romain
Cim. all.
Marais des Breuil
Jardin médicinal
Anc. Hôp. des Pèlerins
Aqueduc
Chât. de la Roche Courbon
Chât. de Taillebourg
Chât. de Fontdouce
Chât. de Dompierre
Chât. de Jonzac
Chât. de Pons
Chât. de Mortagne
Chât. de Marennes
Chât. de Royan
Chât. de Saujon
Chât. de Saintes
Chât. de Cozes
Chât. de Gémozac
Chât. de Mornac
Chât. de Chaillevette
Chât. de Nieulle-sur-Seudre
Chât. de Arvert
Chât. de Les Mathes
Chât. de La Tremblade

Source : Géoportail-IGN

Situation de la ZAC de Champlain

PLAN DE DÉLIMITATION



Le Gua
ZAC de Champlain 2

GpM
Groupe MARTEL
LIEUX DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

AMÉNAGEMENT FONCIER

Cahier des prescriptions

32 Avenue des FOURNEAUX
17690 ANGOULINS-SUR-MER
TÉL. 05 46 370 300 FAX. 05 46 375 505
contact@gpm-immobilier.com
www.gpm-immobilier.com

GpM PROMOTION IMMOBILIÈRE
GpM RÉNOVATION DU PATRIMOINE
GpM AMÉNAGEMENT FONCIER
GpM IMMOBILIER DE LOISIRS
GpM IMMOBILIER CITOYEN
Orpi IMAP

GpM Groupe MARTEL LIEUX DE VIE & SERVICES IMMOBILIERS

CPAUPE

Cahier des prescriptions

Architecturales , urbaines

Paysagères & environnementales

ZAC DE CHAMPLAIN - LE GUA

TRANCHE 2

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Septembre 2020

GpM Groupe MARTEL LIEUX DE VIE & SERVICES IMMOBILIERS

3A STUDIO ATELIER D'ARCHITECTURE & D'AMENAGEMENT

MAÎTRE D'OUVRAGE - AMÉNAGEUR

GPM Immobilier

Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS-SUR-MER

URBANISTE / CONCEPTEUR
ARCHITECTE CONSEIL / VISA

3A Studio

109 bis rue Jules Charpentier
37000 TOURS

BET VRD / PAYSAGISTE

GÉOUEST

26 rue J.Y. Cousteau – BP 50352
85009 LA ROCHE-SUR-YON CEDEX

Sommaire

1 - OBJECTIFS ET FONCTIONNEMENT DU CPAUPE p. 05

2 - PRÉSENTATION DE LA ZAC DE CHAMPLAIN

3 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS ET ANNEXES

- Implantation des constructions sur la parcelle / accroches / zones non constructibles... p. 12
- Volumétrie des constructions / annexes, garage,... / hauteurs / gestion des mitoyennetés p. 14
- Aspect extérieur des constructions :
  - Toiture / Type de pente / Matériaux autorisés p. 16
  - Façades / Nuancier / Matériaux autorisés p. 18
  - Menuiseries / Nuancier p. 20

4 - PRESCRIPTIONS SUR L'AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR DES LOTS

- Les clôtures en limite sur voie et emprise publique :
  - généralités p. 24
  - haies p. 25
  - clôture en bois de type ganivelle p. 26
  - frontage p. 27
  - frange végétale dense p. 28
- Les clôtures en limite séparative p. 29
- Portillons p. 31
- Intégration des coffrets techniques et boîtes aux lettres p. 32
- Stationnements / Places de midi / Portail / Matériaux p. 33
- Les plantations / Palettes végétales p. 35

LE CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES :

Le CPAUPE regroupe l'ensemble des règles spécifiques à la ZAC de Champlain concernant les constructions et l'aménagement des parcelles. Ces règles complètent le règlement du PLU de LE GUA applicable sur l'ensemble de la commune.
L'objectif du CPAUPE est de garantir une cohérence architecturale et paysagère sur l'ensemble de la ZAC. Il permet d'assurer un équilibre entre les constructions d'une même opération par leurs volumes, leurs couleurs ou leurs matériaux.
Les prescriptions sur l'aménagement extérieur des lots (clôtures, stationnements,...) préservent la qualité des espaces publics.

FONCTIONNEMENT DU CPAUPE :

L'instruction des Permis de construire dans la ZAC est opérée selon deux documents :
> en premier lieu le Plan Local d'Urbanisme (PLU);
> en second lieu le présent Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaine, Paysagères et Environnementale (CPAUPE) qui reprend les règles du PLU.

Les prescriptions du CPAUPE sont toujours plus restrictives que celles du PLU, qui sont elles plus générales. Lorsqu'une prescription du CPAUPE complète un article du PLU, celui-ci est cité dans un encadré.

Chacune des règles du CPAUPE est détaillée et peut être complétée d'un schéma explicatif ou de photographies. Ces illustrations sont des exemples donnés à titre indicatif. Les mesures qui peuvent apparaître sur certains schémas sont des valeurs réglementaires.
Il convient d'adapter chacune des règles en fonction du projet dessiné.

En cas de discordance dans le présent CPAUPE entre règles écrites et références graphiques, l'application des règles écrites sera privilégiée.

Afin de veiller au respect des objectifs qualitatifs de l'opération d'aménagement, chaque projet sera envoyé à l'architecte de la ZAC qui émettra un avis sur la conformité du projet aux réglementations en vigueur.
Seul un dossier de demande de permis de construire visé par l'architecte pourra être déposé en mairie. Dans le cas contraire, le dossier devra être complété pour obtention du visa.

→

3A STUDIO
ATELIER D'ARCHITECTURE & D'AMENAGEMENT

ARCHITECTE CONSEIL DE LA ZAC :

Milène CATALA-FARRÉ
109 bis rue Jules Charpentier
37000 TOURS
milene.catala@gmail.com
06-72-70-45-00

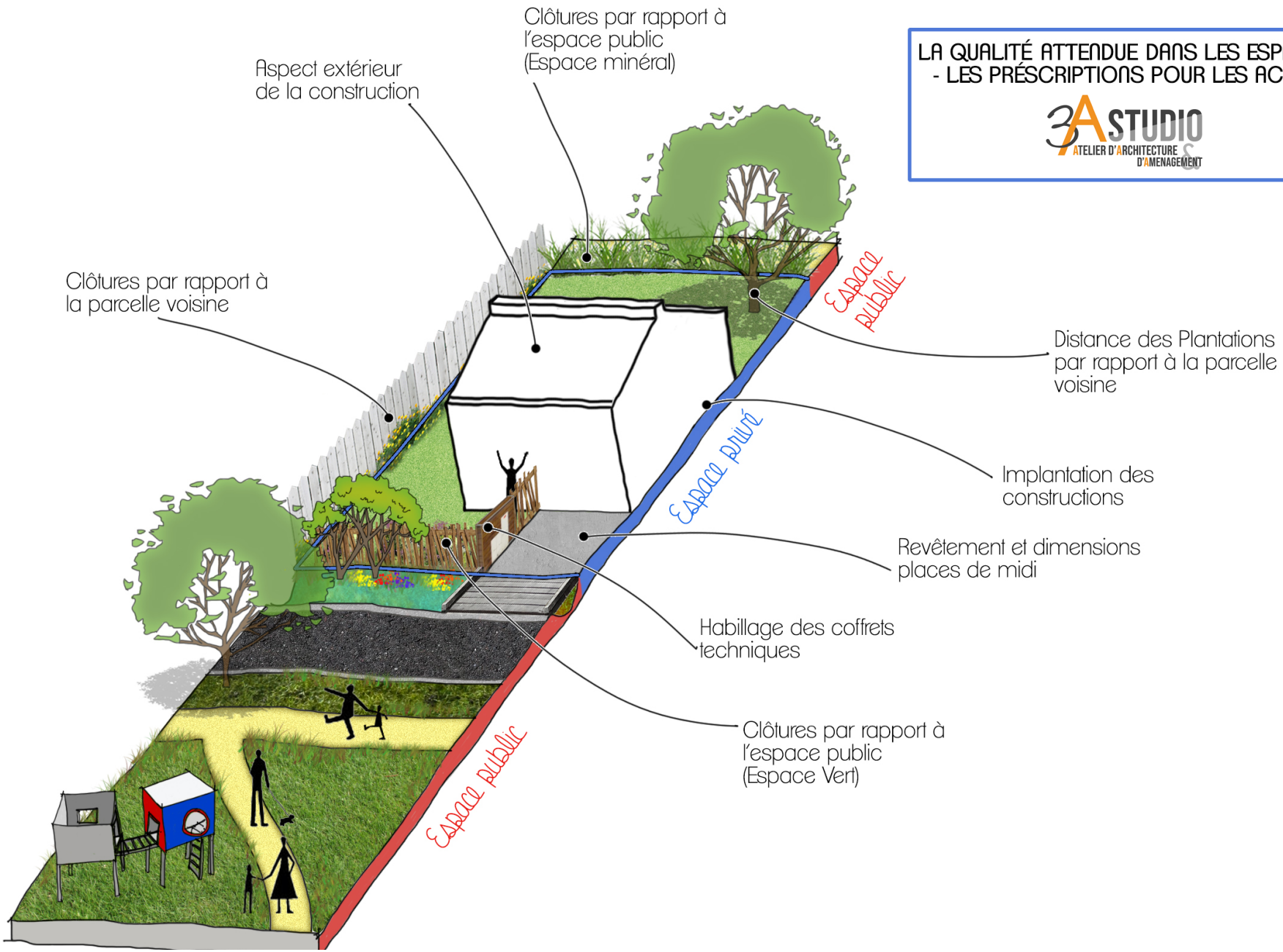
La ZAC de Champlain est le résultat du travail d'une équipe réunissant architecte, paysagiste et bureaux d'étude voirie et environnement. L'objectif de cette équipe pluridisciplinaire est d'offrir aux futurs habitants un quartier agréable à vivre dans lequel il sera facile de se promener avec des enfants, de circuler en vélo et de s'installer dans les espaces vert.
Ce projet propose des rues sécurisées et végétalisées et des placettes aménagées pour les rencontres entre voisins. Cette opération est conçue comme un ensemble, l'objectif : proposer un quartier paisible et attrayant dans lequel on aura envie de se promener et d'investir les espaces publics.

Pour garantir la qualité du futur quartier chaque acquéreur a la responsabilité de sa parcelle. Lorsqu'il conçoit le projet de sa maison il doit prendre en compte son environnement et penser à l'impact de la future construction sur le quartier. Les constructions des habitants doivent s'harmoniser les unes aux autres. De même les aménagements en limite de l'espace public, de type clôture ou place de stationnement, doivent être réalisés avec soin.

Pour guider les futurs habitants dans la réalisation de leur projet, le quartier intègre un ensemble de prescriptions et d'indications concernant les espaces privés que les acquéreurs devront prendre en compte. Elles sont toutes présentées dans ce document et concernent :

- L'implantation de la futur construction sur la parcelle.
- La volumétrie et l'aspect extérieur des constructions, volume principal et annexes.
- Les clôtures en limites séparatives
- Les clôtures par rapport au domaine public
- L'intégration des coffrets techniques
- Le stationnement sur la parcelle
- Les plantations

LA QUALITÉ ATTENDUE DANS LES ESPACES PRIVÉS
- LES PRÉSCRIPTIONS POUR LES ACQUEREURS -



La ZAC de Champlain

L'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DE CHAMPLAIN

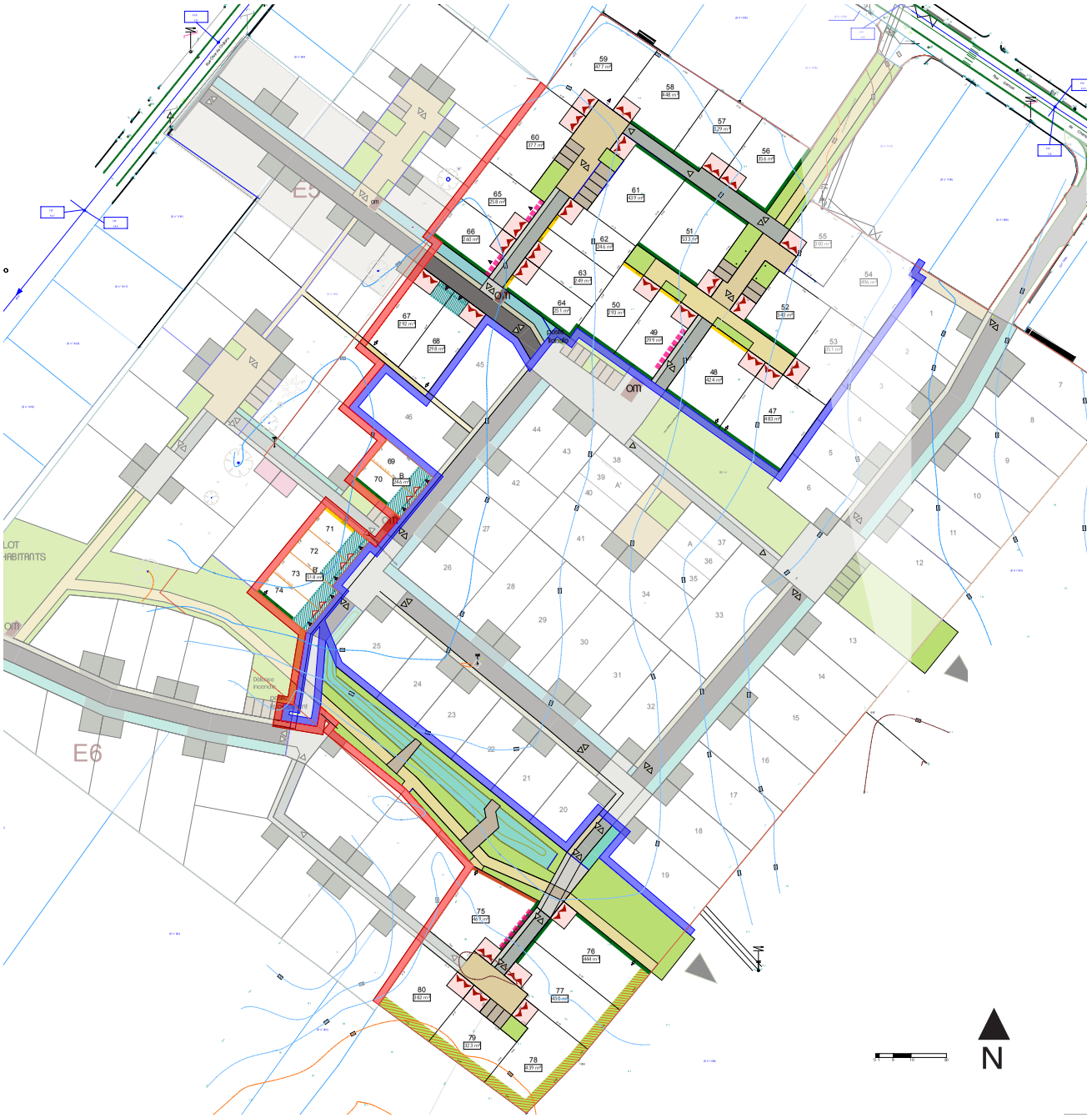
Le projet de la ZAC de Champlain est à vocation principale d'habitat. Il concerne un site d'environ 6 hectares, classé en zone destinée à l'extension future de la Commune dont l'urbanisation est prévue à court terme (zone AU). Ce futur quartier comptera 120 logements environ.
L'aménagement du projet est conçu afin d'apporter une réponse aux enjeux suivants :
- Répondre aux besoins de la population en matière de logements et d'équipements ;
- Attirer de nouveaux habitants, notamment des jeunes ménages, en offrant des habitations de qualité à des prix accessibles ;
- Promouvoir une urbanisation harmonieuse et maîtrisée, assurant la qualité des aménagements (espaces verts, espaces publics, etc.) ;
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement, en créant des espaces verts déconnectés de l'empreinte automobile et en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols ;
- Favoriser la biodiversité, en privilégiant une trame végétale propice à l'accueil de la petite faune et à la conservation des espèces ;
- Inciter à l'utilisation des modes de déplacements doux et alternatifs à la voiture.

ZAC de CHAMPLAIN - Le Gua

III

Prescriptions Architecturales

Plan réglementaire



Un plan réglementaire complète les articles du PLU concernant l'implantation des constructions et les types de clôtures. Ce plan tient compte de l'organisation du quartier, de l'orientation des terrains et de leur environnement paysager.
Ces prescriptions supplémentaires permettent de guider une implantation de la construction plus approprié à sa parcelle.

Légende

- Accès automobile à la parcelle / places de midi
- Implantation d'un garage autorisé en limite sur la voie de circulation
- Implantation d'un porfillon en limite sur l'espace public
- Accroche bâti obligatoire
- Accroche bâti obligatoire entre 1m et 5m de la limite de voirie
- Frontage devant la construction
- Frange végétale dense
- Plantation de haies
- Clôtures en bois de type ganivelle Ht. max 1,20m
- Clôtures en bois de type ganivelle Ht. max 1,50m

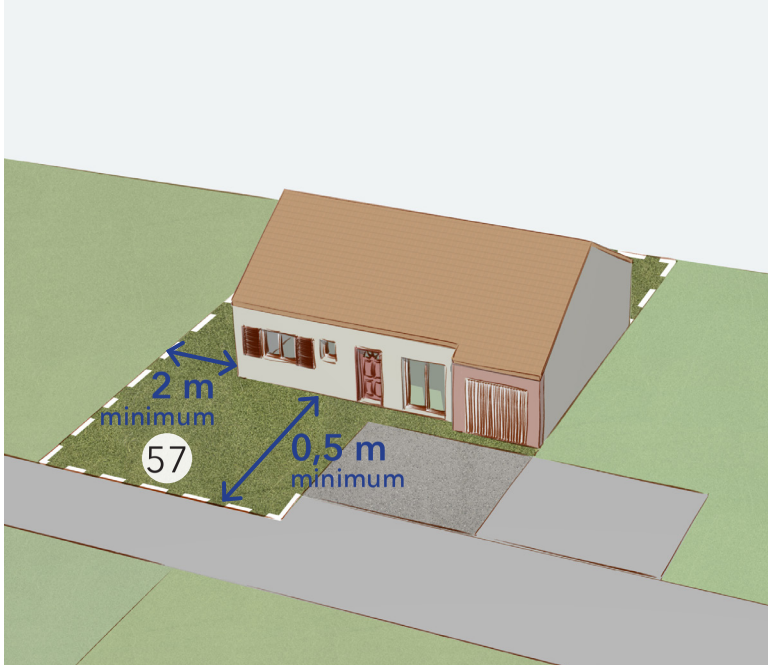
Implantation des constructions sur les terrains

Article AU 6 du PLU - secteur AUz - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation sera implantée soit à l'alignement, soit à 0,5 mètre minimum mesuré depuis la limite de l'espace public, et conformément aux dispositions reportées au plan réglementaire du CPAUPE de la ZAC.

Article AU 7 du PLU - secteur AUz - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

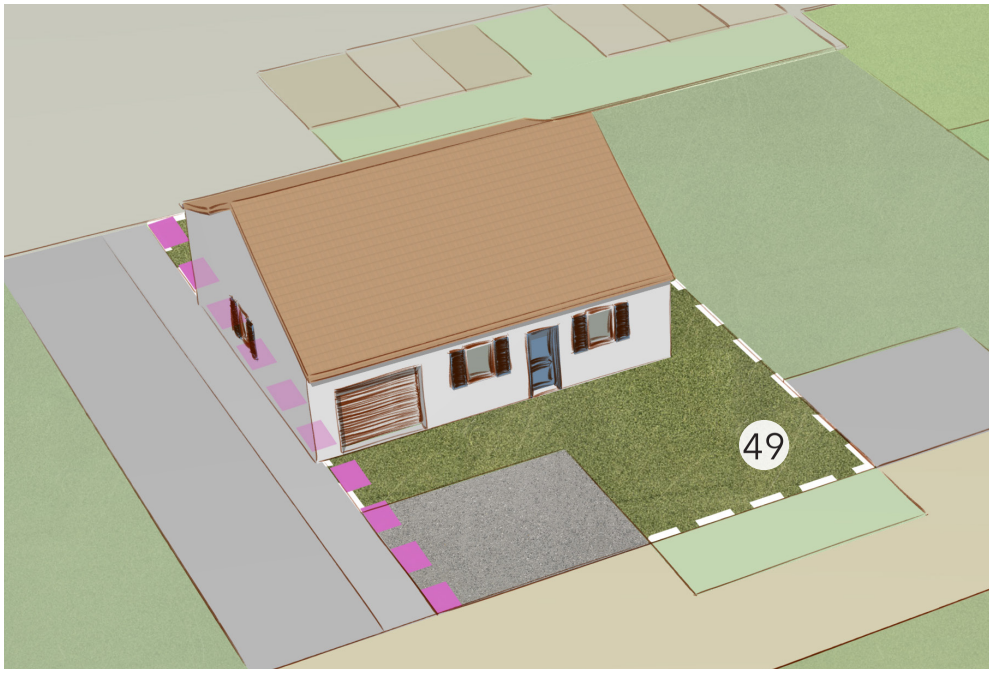
Les constructions peuvent s'implanter soit en limites(s) séparatives(s), soit avec un retrait de 2 mètres minimum, et conformément aux dispositions reportées au plan réglementaire du CPAUPE de la ZAC.

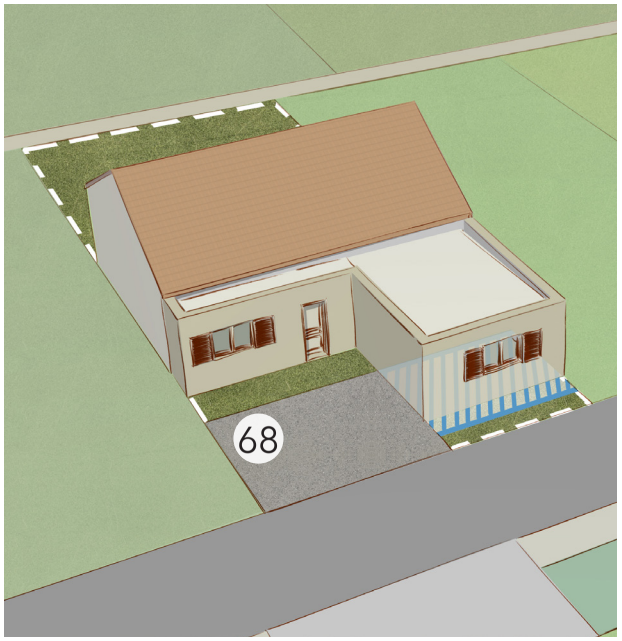


Accroche obligatoire en limite

pour les lots 49, 65, 66 & 75.

Une implantation d'un élément bâti en limite sur l'espace public est imposée sur certaines parcelles (autour d'une placette ou le long d'une voie de circulation). Cette accroche permet de créer un cadre bâti et de structurer des endroits spécifiques de l'opération. L'accroche peut être marquée par un pignon, une façade (sur toute la longueur ou sur une partie seulement) ou un garage/annexe.





Accroche obligatoire entre 1 et 5 mètres

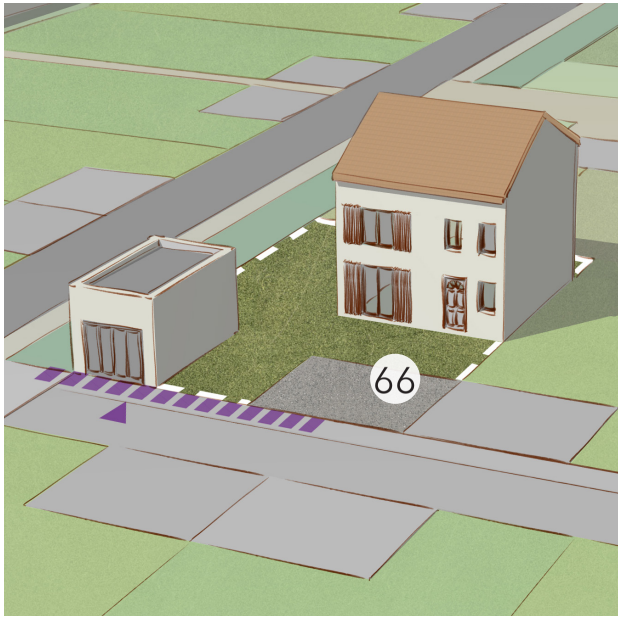
pour les lots 67, 68 et les lots 69, 70, 71, 72, 73 & 74 (Macrolots B & B')

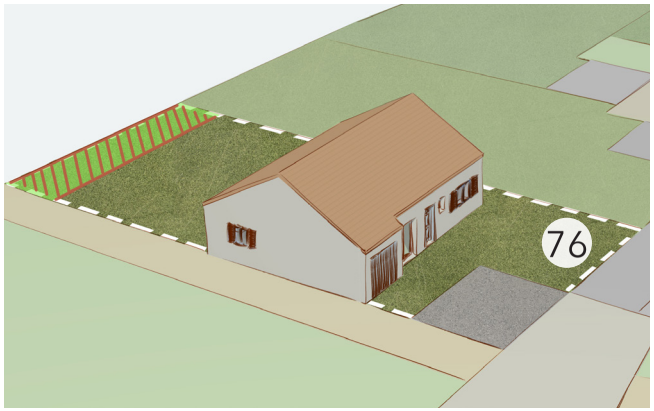
Une implantation d'un élément bâti entre 1 et 5 mètres de la limite sur voie publique est imposée sur certaines parcelles. Cette accroche permet de créer un front bâti le long des voies de circulation. Elle sera complétée par la réalisation d'un frontage (voir p.27) devant la construction.

Implantation d'un garage en limite sur voie possible

pour les lots 59, 65, 66, 67, 68 et les lots 69, 70, 71, 72, 73 & 74 (Macrolots B et B')

L'implantation d'un garage est autorisé en limite sur la voie de circulation. L'entrée du véhicule sera prévue depuis cette voie.





Zone non aedificandi

pour les lots 76, 77, 78, 79 & 80.

En fond de lot, une bande de 3 mètres est réservée à la plantation d'arbustes et d'arbres. Cette bande est non constructible. Aucune construction (habitation, annexe, garage ou abris de jardin) ne pourra y être implantée.

Une haie dense devra donc y être plantée en limite avec les parcelles agricoles en fond de lot. Elle sera composée d'essences variées et intégrera au moins 3 essences proposés dans l'herbier correspondant. (cf. herbier p.39)

Volumétrie des constructions

Article AU 10 du PLU - secteur AUz - Hauteur maximale des constructions

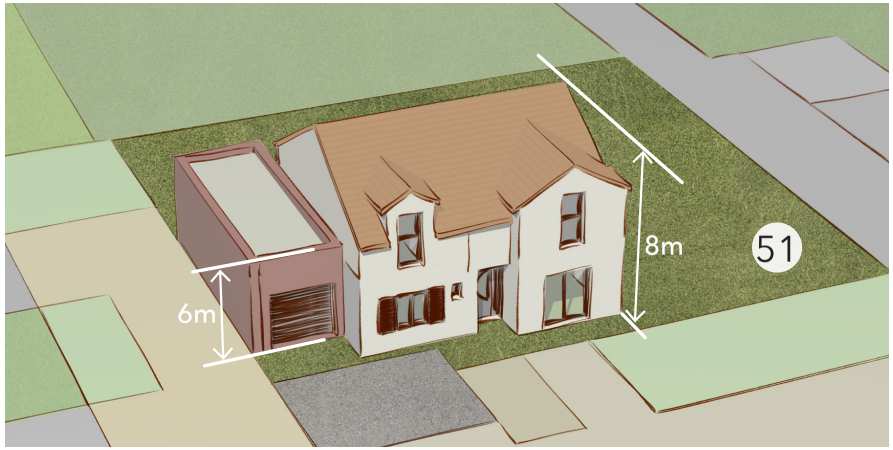
La hauteur des bâtiments d'habitation est limitée :
- Pour les toitures à pentes : la hauteur ne peut dépasser 8 mètres au faîtage mesurée depuis le sol naturel avant travaux ;
- Pour les toitures terrasses : la hauteur ne peut dépasser 6 mètres à l'acrotère hors installations techniques

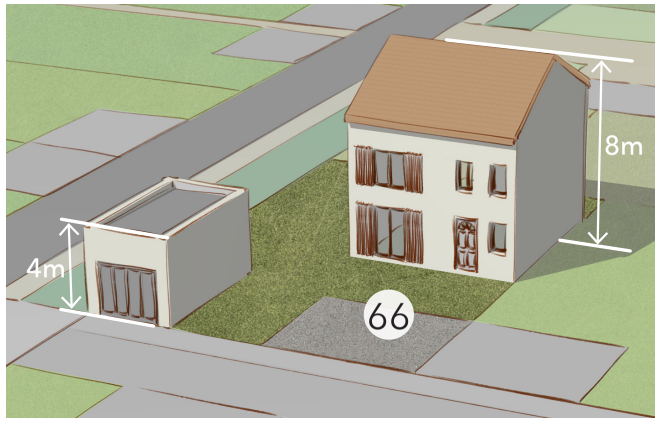
La hauteur des bâtiments annexes à l'habitation n'excédera pas 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

En cas de sous-sol, la rampe d'accès doit débuter après l'enclave de stationnement non close prévue à l'article 12.

Article AU 11-2 du PLU - secteur AUz - Aspect extérieur des constructions - Seuil

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,30m au-dessus du niveau de l'accès automobile du terrain.
Une cote supérieure sera admise si l'écoulement des eaux usées vers l'égout le nécessite. Cette cote sera déterminée par la pente minimale des réseaux.





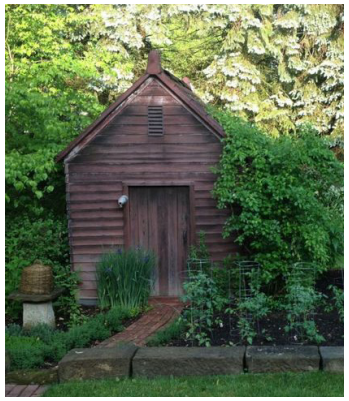
* Précisions sur les annexes

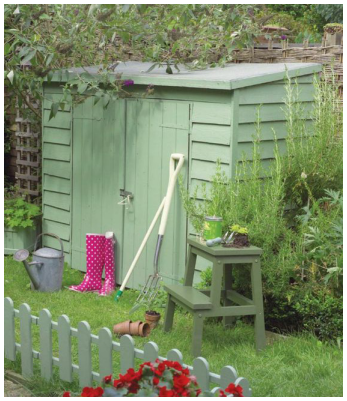
Est considérée comme une annexe une construction secondaire de dimensions réduites qui entretient un lien fonctionnel avec la construction principale sans disposer d'accès direct depuis celle-ci.

Abris de jardin

Les abris de jardin seront en bois (toiture et murs).
Ils devront respecter des proportions harmonieuses et devront être intégrés aux plantations du jardin et bénéficier d'un écran végétal par rapport à l'espace public.

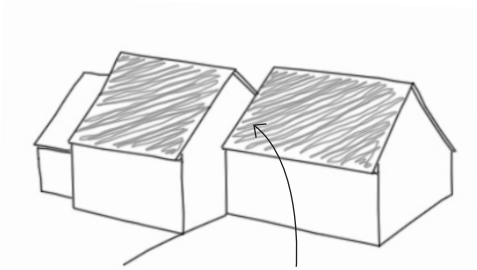
Exemples d'abris de jardin



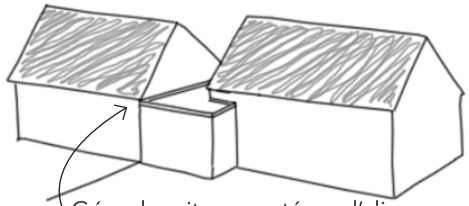


Gestion de la mitoyenneté

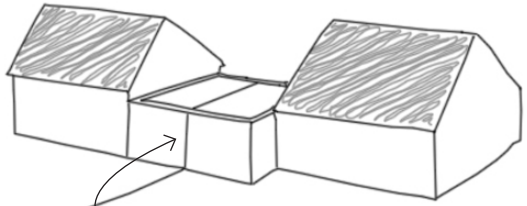
Pour favoriser une meilleure occupation des parcelles l'implantation des constructions en limite séparative est vivement conseillée.
Dans le cas de constructions mitoyennes sur une même propriété ou sur 2 propriétés contiguës, on prendra soin de concevoir des liaisons cohérentes.
En cas de mitoyenneté, la première des constructions constituera la référence ou la contrainte de base lors de l'envoi du permis à l'architecte conseil.



Gérer la mitoyenneté par une pente de toiture identique



Gérer la mitoyenneté par l'alignement de l'acrotère et de l'égout du toit



Gérer la mitoyenneté par un même style de construction

Toitures

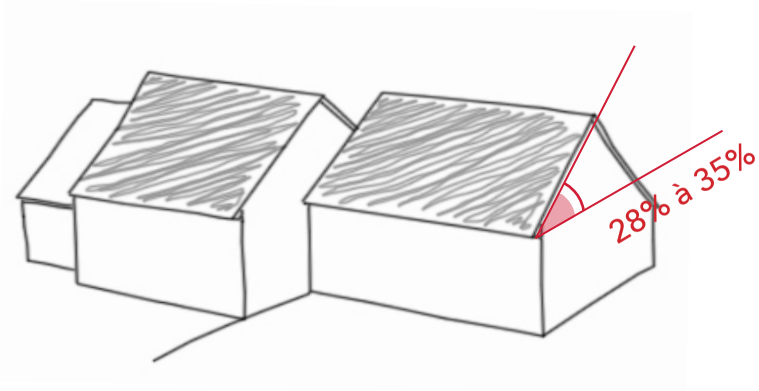
Article AU 11-3 du PLU - secteur AUz - Aspect extérieur des constructions - Les toitures

La toiture de la construction principale peut aller de deux à quatre pentes comprises entre 28 et 35%.
Les débords de toit seront limités à 30 cm du nu du mur.

Le matériau de couverture sera en tuiles de terre cuite non vernissées, de type tuile canal, canal-océane, romane-canal. Les tuiles de teinte orangée ou de couleur noire sont autorisées. Les tuiles plates sont interdites.

Des toitures différentes pour les annexes et corps secondaires peuvent être admises (courbe, terrasse, monopente, etc.) sous réserve que la composition architecturale d'ensemble soit cohérente et maîtrisée.
Dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine, la toiture terrasse intégrale est autorisée, à condition de rechercher un jeu de volumes, d'éviter les blocs et d'associer au moins trois volumes bâtis.

Les toitures terrasses de tout type devront être traitées avec autant de soin que les façades verticales. Les toitures terrasses inaccessibles végétalisées sont vivement recommandées. La partie minérale des toitures terrasses sera traitée avec soin et constituée d'un revêtement approprié (carrelage, dalles sur plots, caillebotis bois, protection dure,...)



Matériaux autorisés pour les toitures :

Tuiles en terre cuite de type canal

Tuiles en terre cuite de type romane-canal

Tuiles canal de couleur noire

Matériaux autorisés pour les toitures courbes ou terrasse des annexes et corps secondaires :

Zinc

Bac acier

Toiture végétalisée

Volumes des constructions

Toiture courbe sur la construction principale

La toiture de la construction principale peut aller de deux à quatre pentes. Les annexes et corps secondaires peuvent être différents (courbe, terrasse, monopente ...)
Dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine, la toiture terrasse intégrale est autorisée, à condition de rechercher un jeu de volumes et éviter les blocs.

Toitures mono pente sur les constructions principales

Façades

Couleurs
Afin de marquer l'identité de ce nouveau quartier, le parti pris proposé est de rendre obligatoire l'emploi d'une couleur soutenue sur chaque logement. Cette couleur sera à choisir dans les nuanciers qui suivent et pourra être employée soit :
- sur les volets battants ou coulissants de la maison (nuancier 4)
- sur une façade ou un volume secondaire de la maison (nuancier 2)

Si une couleur est appliquée en façade, dans ce cas, les volets pourront être de couleurs neutres (nuancier 3) ou identiques. L'usage de plusieurs couleurs est autorisé sous réserve d'un échange et de l'accord de l'architecte conseil.
Si les teintes et matériaux de façades utilisés sont neutres (nuancier 1) sur toute la construction, l'emploi d'une couleur vive est obligatoire sur les volets (nuancier 4).

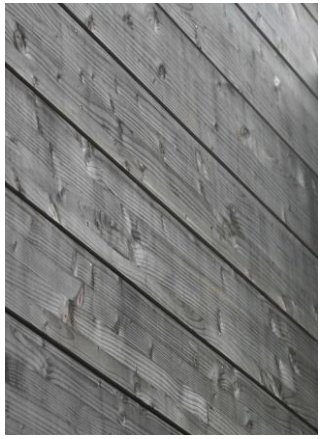
Si une tonalité contrastante d'enduit ou de bardage est utilisée, elle sera soit sur un volume secondaire (garage, extension,...) soit pour couvrir du sol au sommet un pan de mur.
Les bandeaux ou encadrements de fenêtre colorés sont interdits.

Matériaux
Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Les façades de la construction principale seront recouvertes d'un enduit ou d'un bardage en bois. La teinte de ces façades sera choisie dans le nuancier. L'utilisation, en façade, de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre, etc...) est interdite.

Concernant les annexes, outre les matériaux d'usage traditionnel localement en élévation (maçonnerie enduite, de type bardage bois...), peuvent être utilisés des bardages (en Zinc, bardage métallique ou «Trespa») sous réserve d'être teintés avec des couleurs du nuancier.

Matériaux autorisés pour les façades de la construction principale

Enduit



Bardage bois naturel ou teint dans une couleur du nuancier

Matériaux supplémentaires autorisés pour les façades des corps secondaires / annexes

Bardage Zinc

Bardage métallique

Bardage en composite bois-résine de type «Trespa»

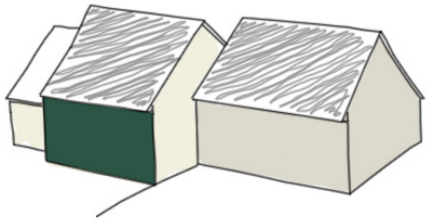
Teintes pour les enduits de façade :

Nuancier 1 - Couleurs principales :

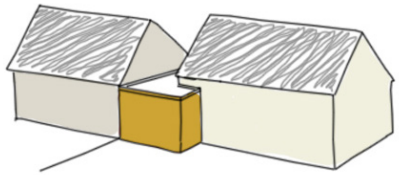
Ral 9001	Ral 1013
Ral 9003	

Nuancier 2 - Couleurs secondaires :

Ral 7032	Ral 1001	Ral 1014
Ral 1032	Ral 2001	Ral 3011
Ral 6019	Ral 6017	Ral 6028
Ral 6034	Ral 5012	Ral 5023



Tonalité contrastante sur un pan de mur



Tonalité contrastante sur un volume secondaire

Bandeaux de couleur autour des fenêtres

Menuiseries et volets

Généralité
Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.
Le PVC est interdit pour les portes de garage, portes d'entrée et de service et pour les volets. Les portes de garage seront à lames verticales ou horizontales, sans motif et sans ouverture.
Les ouvertures et baies principales seront de hauteur similaire ou bien accordées avec celles des bâtiments mitoyens. Un alignement des menuiseries d'un étage à l'autre sera recherché.
Les ouvertures les plus grandes seront orientées Sud.

Ouverture des façades sur emprise publique
Afin d'éviter les murs aveugles, tout pignon ou façade tourné vers une emprise publique devra être travaillé, notamment par la présence d'ouvertures (fenêtres, porte...). Est imposé la réalisation d'au moins une fenêtre de dimensions minimum de 0,90 x 0,90 mètre.

Volets obligatoires
Les volets battants ou coulissants sont obligatoires pour les fenêtres de dimensions supérieures à 0,85 x 0,85 mètre et visibles depuis l'espace public.
Les baies vitrées d'une largeur supérieure à 1,50 mètre peuvent être dispensées de volets battants ou coulissants si sur la même façade une autre fenêtre en est pourvue.

Les matériaux autorisés pour les volets battants ou coulissants sont l'aluminium, le bois, le composite ou tout métal inoxydable.

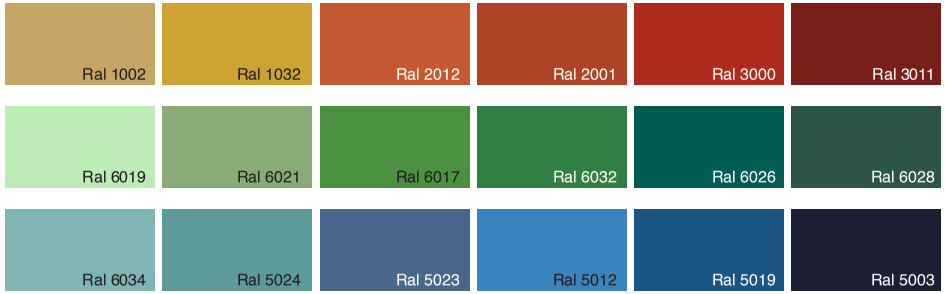
Les coffres de volets roulants sont à intégrer dans le mur et ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

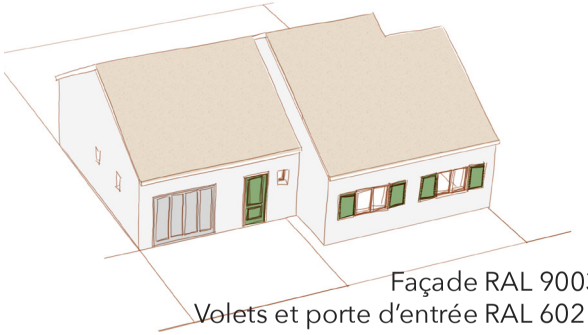
Couleur
La couleur des menuiseries et des volets roulants doit être choisie dans les nuanciers 3 ou 4 .
La couleur des volets battants ou coulissants doit être choisie dans le nuancier et en fonction de la couleur des façades de la construction.
La couleur de la porte d'entrée sera identique à celle des volets ou celle du mur coloré (cf p.18).
L'usage de plusieurs couleurs est autorisé sous réserve d'un échange et de l'accord de l'architecte conseil.

Teintes pour les menuiseries et les volets :

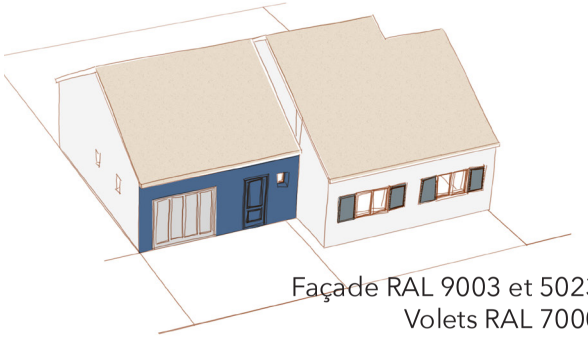
Nuancier 3 :

Nuancier 4 :

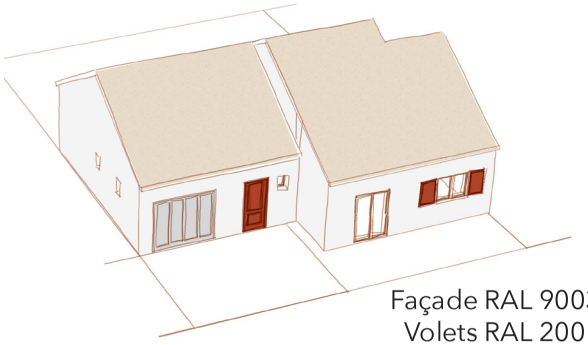




Façade RAL 9003
Volets et porte d'entrée RAL 6021



Façade RAL 9003 et 5023
Volets RAL 7000
Porte d'entrée RAL 5023



Façade RAL 9003
Volets RAL 2001

Façade blanche et volets colorés

Façade colorée et volets gris

III

Prescriptions sur l'aménagement extérieur des lots

Plan des clôtures

Clôtures en limite sur voie et emprise publique

Article 11 - 5 du PLU - secteur AUz - Aspect extérieur des constructions - Les clôtures

Les clôtures devront être réalisées conformément aux dispositions reportées au plan réglementaire du CPAUPE de la ZAC.

Sur les limites par rapport aux voies et emprises publiques les clôtures doivent être constituées soit :
- de haies vives doublées ou non de grillages de 1,5m maximum,
- de clôtures en bois simple (type ganivelle), ou de clôtures occultantes en matériau majoritairement bois.

De manière générale :
Les clôtures en PVC et en plaques bêton sont interdites.
Les murs de clôtures devront être enduits. Les enduits seront de même nature et de même aspect que ceux de la construction principale.
Les grillages sont obligatoirement doublés de haies vives et seront de type galva simple torsion ou de type «grillage à mouton», avec piquets métalliques ou bois.
Les grillages de couleur verte sont interdits.
Dans tous les cas, les haies sont limitées à 1,80 m de haut.

Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si l'acquéreur souhaite clore son terrain, toutes les clôtures envisagées doivent être déclarées dans le permis de construire.

Conseil

Afin de conserver l'humidité (fraîcheur) et limiter le développement des mauvaises herbes, il est conseillé de mettre en place, sur quelques centimètres, un paillage végétal (non résineux) au pied des végétaux, sans étouffer le collet.
Ce paillage peut être composé de toile biodégradable, pailles, fougères, paillettes de chanvre, de lin, fibre de bois...

Haies

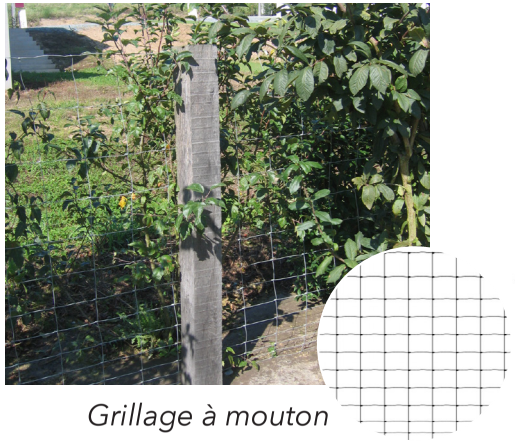
Haie vive en limite d'emprise publique :

Pour les lots 47 à 52, 56 à 68, 61, 64, 66, 70, 74, 75 à 77.

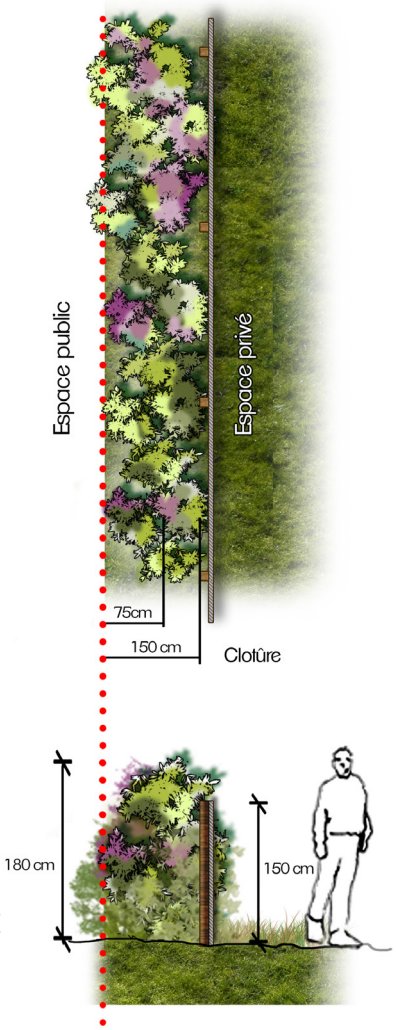
Les acquéreurs ont l'obligation de planter une haie en limite de leur parcelle avec une emprise publique. Ces haies seront composées d'essences variées et intégreront au moins 3 essences proposés dans l'herbier du CPAUPE (page 37). La haie doit être inférieure à 1,80m de hauteur et être implantée à 75 cm de la limite parcellaire.

Les haies pourront être doublée d'une clôture qui sera implantée derrière les arbustes, côté espace privée, à 1,50 mètres de la limite de parcelle. Il pourra s'agir d'une clôture en bois de type ganivelle ou d'une clôture composée d'un grillage de type galva simple torsion ou «grillage à mouton». Cette clôture ne devra pas dépasser 1,50m de hauteur.

Grillage galva simple torsion



Grillage à mouton



Clôtures en bois - type ganivelle

Pour les lots 48 à 50, 62 à 64 & 71.

Une clôture en bois de type ganivelle devra être implantée sur les limites indiquées sur le plan réglementaire et le plan des clôtures. Ces ganivelles seront implantées sur la limite de parcelle et ne devront pas dépasser **1,20m** de hauteur.

Pour le lot 75.

Une clôture en bois de type ganivelle devra être implantée sur la limite indiquée sur le plan réglementaire et le plan des clôtures. Cette ganivelle sera implantée sur la limite de parcelle et ne devra pas dépasser **1,50m** de hauteur.

Frontage

Obligatoire pour les lots 67, 68 & 69 à 74 (Macrolots B et B').

Le frontage est une surface non close de la parcelle située entre la limite de l'espace public et la façade sur rue de la construction. Cette surface peut être plantée d'une simple pelouse ou d'une association de petits arbustes et d'herbacées adaptés au sol et à l'exposition.

Sur les parcelles signalées, les acquéreurs devront créer un frontage devant leur construction. L'implantation de la construction définie la largeur du frontage. Si la construction est implantée à 3 mètres de la voie, le frontage sera de 3 mètres.
Si une clôture est souhaitée par l'acquéreur, elle sera positionnée à l'alignement de la façade.

Frange végétale dense

Obligatoire pour les lots 76 à 80.

En fond de lot, une bande de 3 mètres est réservée à la plantation d'arbustes et d'arbres. Une haie dense devra y être plantée. Elle sera composée d'essences variées et intégrera au moins 3 essences proposés dans l'herbier du CPAUPE (p.39). Les végétaux plantés devront être suffisament nombreux pour créer un pare vue efficace pemettant de masquer les nouvelles constructions et de préserver l'intimité des habitations riveraines.

Clôtures en limite séparative

Article 11 - 5 du PLU - secteur AUz - Aspect extérieur des constructions - Les clôtures

Les clôtures devront être réalisées conformément aux dispositions reportées au plan réglementaire du CPAUPE de la ZAC.

Sur les limites séparatives les clôtures doivent être constituées soit :
- de murs pleins de 1,80m de hauteur maximum,
- de grillages de 1,5m maximum doublés de haies vives,
- de clôtures occultantes en matériau majoritairement bois.

De manière générale :
Les clôtures en PVC et en plaques bêton sont interdites.
Les murs de clôtures devront être enduits. Les enduits seront de même nature et de même aspect que ceux de la construction principale.
Les grillages sont obligatoirement doublés de haies vives et seront de type galva simple torsion ou de type «grillage à mouton», avec piquets métalliques ou bois.
Les grillages de couleur verte sont interdits.
Dans tous les cas, les haies sont limitées à 1,80 m de haut.

Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si l'acquéreur souhaite clore son terrain, toutes les clôtures envisagées doivent être déclarées dans le permis de construire.

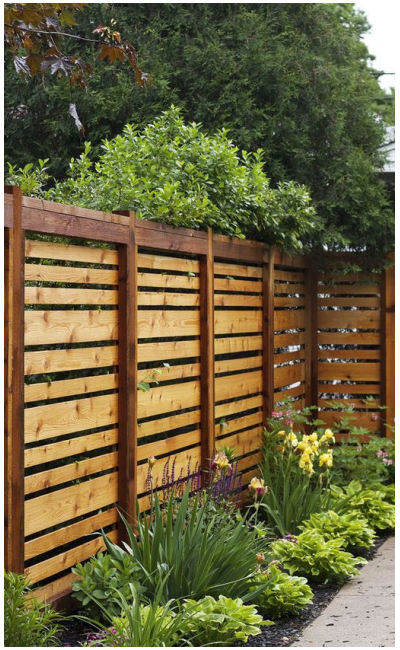
Des plantes grimpantes peuvent remplacer les haies pour réduire la place occupée par les végétaux sur les petits terrains. Si utilisées comme brise vue, attention aux essences qui sont caduques.
(cf. herbier p.37)

Clôtures en limite séparative

Murs plein Ht.1,80m

Grillage doublé d'une haie

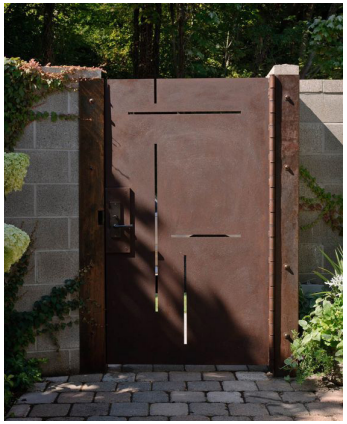
Clôtures occultantes en bois



Portillons

Pour les lots 47, 48, 67, 68, 74, 75 & 76.

Pour les lots bordant les venelles et les espaces verts un accès direct piéton devra être créé à l'emplacement indiqué au plan réglementaire pour encourager l'utilisation des sentiers piétons. En fonction du projet de la construction, un emplacement différent peut être proposé dans le permis.
L'emploi de portillons en bois ou métal est recommandé. Il doit être de qualité, simple et proportionné à l'usage. La couleur du portillon sera à choisir dans le nuancier 3 ou 4, ou laissé en bois naturel.



Intégration des coffrets techniques

L'intégration des coffrets de branchement devra être prévue par les acquéreurs.
Pour les lots disposant d'une haie en limite sur voie public, les coffrets y seront insérés.
Pour les lots concernés par un frontage, les coffrets devront être intégrés dans un élément maçonné, de même matériaux et de même teinte que la construction principale, ou dans un habillage bois. Pour les lots dont une implantation du garage est possible en limite sur voie, les coffrets pourront être intégrés dans la construction.
Lorsque la clôture en limite sur voie est en ganivelle, les coffrets seront intégrés dans un habillage bois.

Ce mobilier sera installé en limite de l'aire de stationnement et de la voie publique. Il devra rester accessible. Les poubelles pourront être stockées derrière ce mobilier.

Intégration des coffrets techniques dans un habillage bois

Intégration des coffrets techniques dans la haie

Intégration des coffrets techniques dans un habillage bois

Intégration des coffrets techniques dans un muret maçonné

Accès aux lots

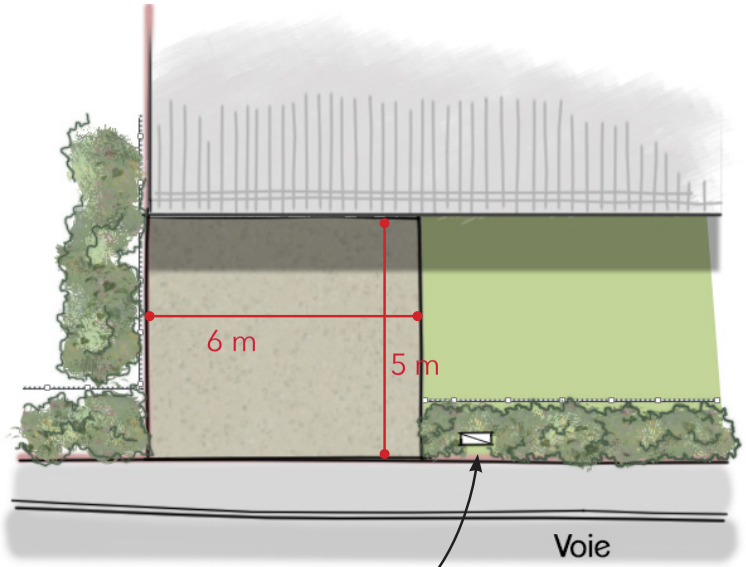
Article 12 du PLU - secteur AUz - Obligations en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé :
- Pour les habitations individuelles : 2 places par logement.
Une enclave de stationnement non close doit être réalisée dans le prolongement de l'accès véhicule afin de permettre le stationnement de deux véhicules légers, conformément aux CPAUPE de la ZAC. Cette enclave de stationnement doit présenter une dimension de 5mx5m minimum. Tout stationnement supplémentaire devra être géré à l'intérieur de la parcelle.

- Pour les opérations d'habitations groupées : 1 place par logement.
Une enclave de stationnement non close doit être réalisée dans le prolongement de l'accès véhicule, afin de permettre le stationnement d'un véhicule léger, conformément aux CPAUPE de la ZAC. Cette enclave de stationnement doit présenter une dimension de 5mx2,5m et devra tenir compte de la réglementation relative aux places PMR le cas échéant. Tout stationnement supplémentaire devra être géré à l'intérieur de la parcelle.

Les aires de stationnement et les accès à la construction devront être réalisés en matériaux poreux et perméables.



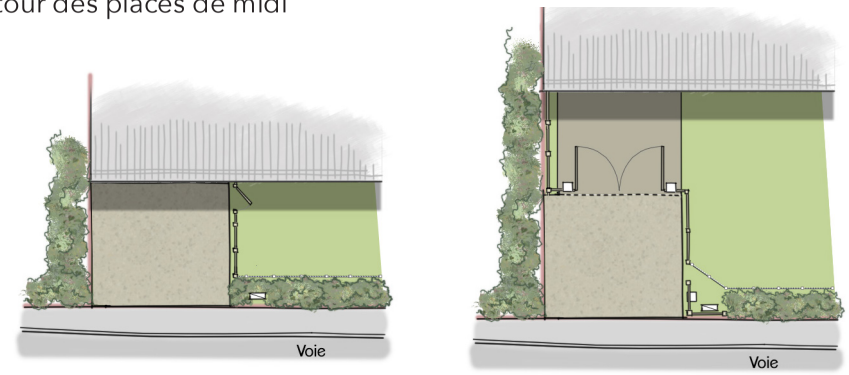
Intégration des coffrets dans la haie ou dans un mobilier (p.31)

L'aire de stationnement :

Deux places de stationnement sont prévues sur chacune des parcelles. L'emplacement de ces places est indiqué sur le plan réglementaire. Toute construction est interdite sur cet emplacement. Ces places auront une largeur de 6m pour une longueur de 5m .

Ces places devront rester non closes en limite de voirie pour éviter les stationnements gênants sur la voie publique. Lorsque les places de midi de deux parcelles voisines sont mitoyennes, la limite entre ces deux aires de stationnement devra également rester non close. Si un portail est souhaité, il sera implanté à 5m de la voie, derrière les places de midi.

Exemple d'implantation des clôtures autour des places de midi



Matériaux autorisés pour les places de midi

Plantations

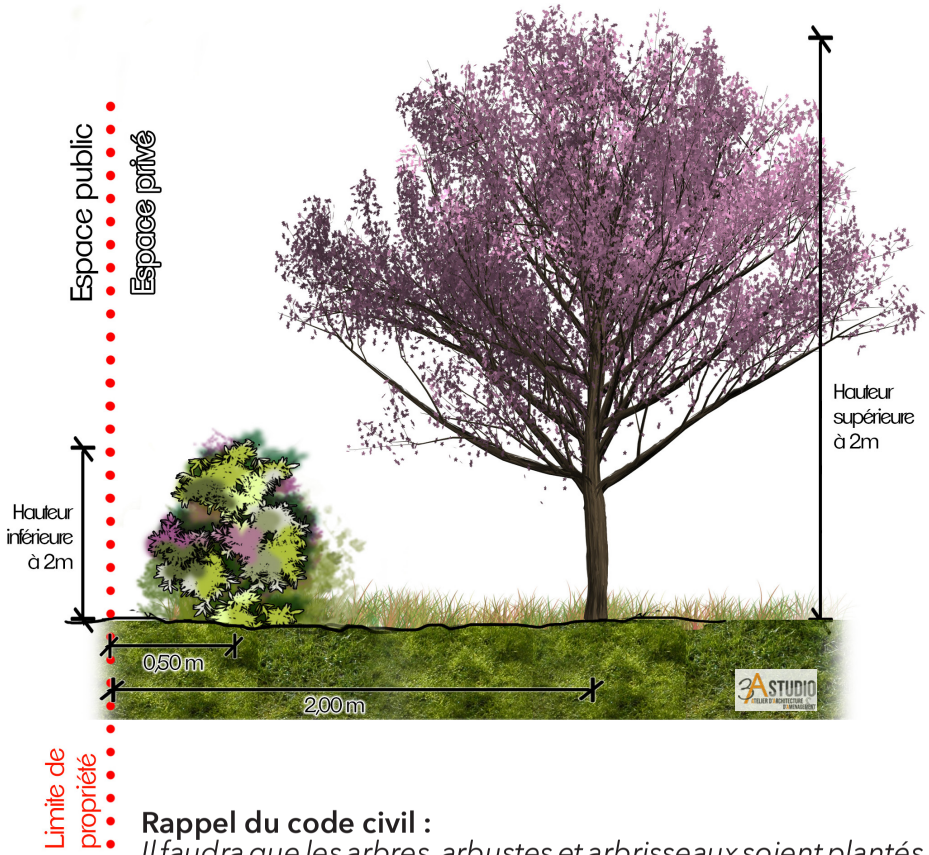
Article 13 du PLU - secteur AUz - Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupé par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ces espaces libres, notamment les terrasses, doivent être traités en matériaux perméables ou poreux.

Les espaces extérieurs privatifs participent à la structuration et à l'identité de la Zac de Champlain. Les aménagements de clôtures ou les espaces non clos sont porteurs de la cohérence d'ensemble du quartier. Les espaces libres sont à végétaliser en respectant les motifs paysagers existants au sein et aux abords de la parcelle.

La plantation d'un arbre minimum est obligatoire pour chaque parcelle à l'exception des Macrolots.

Les haies mono-spécifiques de persistants « exotiques » (ex : cyprès de Leyland, thuyas, lauriers palme, ...) sont interdites.

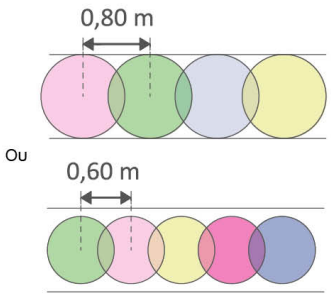


Rappel du code civil :
Il faudra que les arbres, arbustes et arbrisseaux soient plantés à une distance minimale de 0,50 mètre si leur hauteur ne dépasse pas 2 mètres ; au delà de cette hauteur, ils devront être plantés à une distance minimale de 2 mètres.

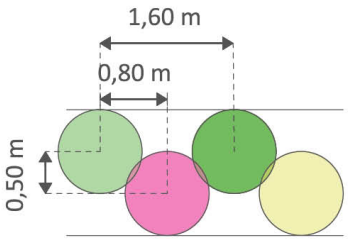
Quelques conseils

Distances de plantation

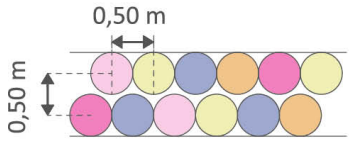
Haies et grimpantes à l'avant des habitations



Haies en limite de parcelles agricoles



Plantation en Frontage



Entretien

Paillage

Afin de conserver l'humidité et limiter le développement des mauvaises herbes, il est conseillé de mettre en place, sur quelques centimètres, un paillage végétal (non résineux) au pied des végétaux, sans étouffer le collet.

Taille des arbres et arbustes

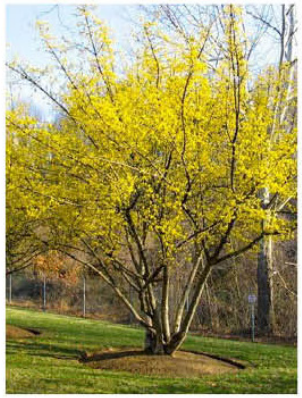
La taille se fait généralement soit à la sortie de l'hiver avant la reprise de végétation, soit après la floraison, en fonction des végétaux.

Taille des vivaces

La taille se fait après la floraison des végétaux.

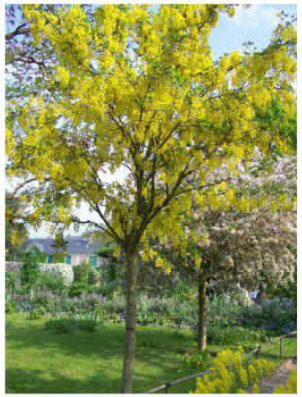
Herbier - Arbres isolés à planter sur la parcelle

Arbre de Judée
Cercis siliquastrum
Feuillage caduc
Hauteur : 10 m
Largeur : 10 m
Floraison rose
en Avril



Cornouiller mâle
Cornus mas
Feuillage caduc
Hauteur : 5 m
Largeur : 5 m
Floraison jaune
de Février à Mars

Figuier
Ficus carica
Feuillage caduc
Hauteur : 4 m
Largeur : 4 m
Fruits de Août à Septembre



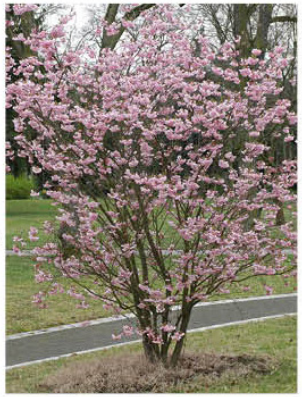
Cytise commun
Laburnum anagyroides
Feuillage caduc
Hauteur : 8 m
Largeur : 8 m
Floraison jaune
de Mai à Juillet

Lilas des Indes
Lagerstroemia indica
Feuillage caduc
Hauteur : 5 m
Largeur : 4 m
Floraison rose, violette, blanche
de Juillet à Septembre

Pommier
Malus domestica
Feuillage caduc
Hauteur : 4 m
Largeur : 4 m
Floraison blanche rosée
en Avril
Fruits de Septembre à Octobre

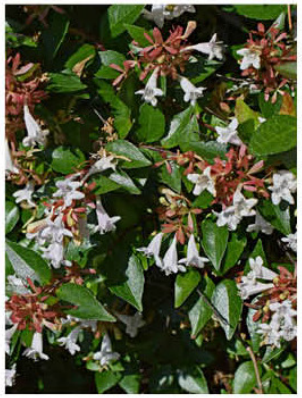
Prunier / Mirabellier
Prunus domestica
Feuillage caduc
Hauteur : 4 m
Largeur : 4 m
Floraison blanc rosé
En Avril
Fruits de Août à Septembre

Pêcher
Prunus persica
Feuillage caduc
Hauteur : 4 m
Largeur : 4 m
Floraison rose
en Avril
Fruits de Juin à Septembre



Amandier de Chine
Prunus triloba
Feuillage caduc
Hauteur : 3 m
Largeur : 3 m
Floraison rose
de Mars à Avril

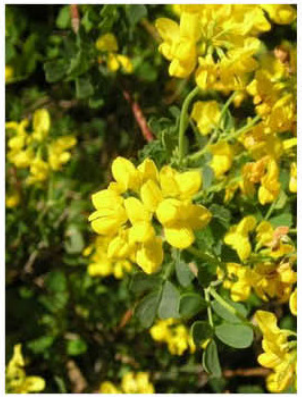
Herbier - Haies à l'avant de l'habitation & en limites séparatives



Abélia à grandes fleurs
Abelia grandiflora
Feuillage semi-persistant
Hauteur : 2 m
Largeur : 2 m
Floraison blanche et rosé
de Juillet à Octobre

Céanothe de Santa Barbara
Ceanothus impressus
Feuillage persistant
Hauteur : 2 m
Largeur : 2 m
Floraison bleue et mauve
de Mai à Juin

Oranger du Mexique
Choisya ternata
Feuillage persistant
Hauteur : 2 m
Largeur : 2 m
Floraison blanche
de Avril à Mai (Septembre)



Coronille des jardins
Coronilla emerus
Feuillage caduc
Hauteur : 2 m
Largeur : 2 m
Floraison jaune
de Avril à Juillet

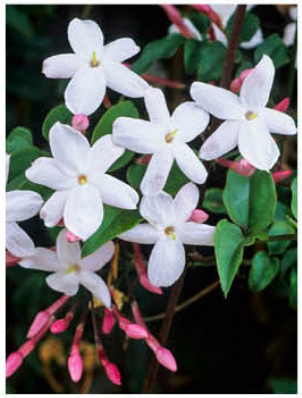
Fusain du Japon
Euonymus japonicus
Feuillage persistant
Hauteur : 3 m
Largeur : 2 m
Floraison blanche
de Mai à Juin

Pittospore à petites feuilles
Pittosporum tenuifolium
Feuillage persistant
Hauteur : 2,50 m
Largeur : 2 m
Floraison blanche
de Mai à Juin

Groseillier à fleurs
Ribes sanguineum
Feuillage caduc
Hauteur : 2 m
Largeur : 2 m
Floraison rose
de Mars à Avril

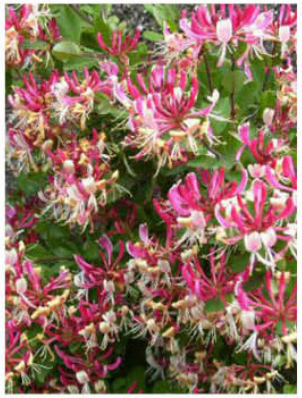
Herbier - Plantes grimpantes

Clématite odorante
Clematis flammula
Feuillage caduc
Hauteur : 3 m
Largeur : 1,50 m
Floraison blanche ou violette
de Juin à Octobre



Jasmin à nombreuses fleurs
Jasminum polyanthum
Feuillage semi-persistant
Hauteur : 3 m
Largeur : 1,50 m
Floraison blanche
de Février à Avril

Jasmin étoilé
Trachelospermum jasminoïdes
Feuillage persistant
Hauteur : 6 m
Largeur : 3 m
Floraison blanche
de Juin à Août



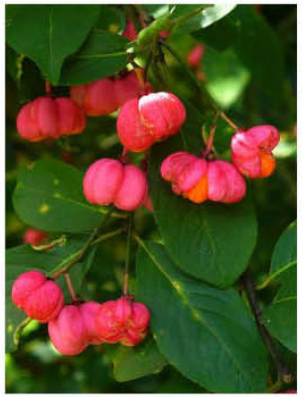
Chèvrefeuille des bois
Lonicera periclymenum
Feuillage caduc
Hauteur : 5 m
Largeur : 4 m
Floraison blanche et rosé
de Juillet à Septembre

Herbier - Haies pour frange végétale dense

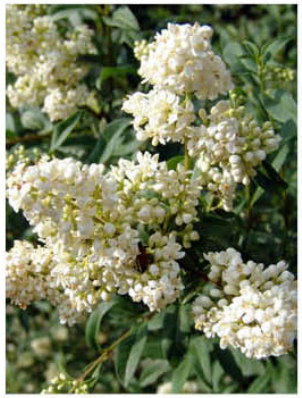
Cornouiller mâle
Cornus mas
Feuillage caduc
Hauteur : 5 m
Largeur : 5 m
Floraison jaune
de Février à Mars

Noisetier
Corylus avellana
Feuillage caduc
Hauteur : 5 m
Largeur : 5 m
Floraison jaune
de Février à Mars

Aubépine
Crataegus monogyna
Feuillage caduc
Hauteur : 6 m
Largeur : 5 m
Floraison blanche
de Avril à Mai



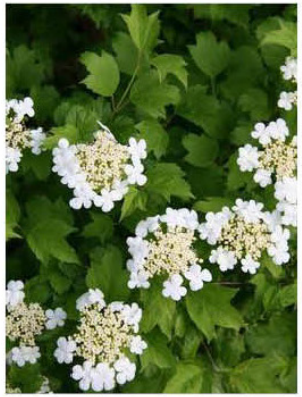
Fusain d'Europe
Euonymus europaeus
Feuillage caduc
Hauteur : 3 m
Largeur : 2 m
Fruit rose rouge
d'Octobre à Décembre



Troène commun
Ligustrum vulgare
Feuillage semi-persistant
Hauteur : 3 m
Largeur : 3 m
Floraison blanche
de Juin à Juillet

Chèvrefeuille des haies
Lonicera xylosteum
Feuillage caduc
Hauteur : 3 m
Largeur : 2 m
Floraison blanche
de Mai à Juin

Sureau noir
Sambucus nigra
Feuillage caduc
Hauteur : 5 m
Largeur : 5 m
Floraison blanche
de Juin à Juillet



Viorne obier
Viburnum opulus
Feuillage caduc
Hauteur : 4 m
Largeur : 4 m
Floraison blanche
de Mai à Juin

Herbier - Frontage

Achillée millefeuille
Achillea millefolium
Feuillage caduc
Hauteur : 0,80 m
Largeur : 0,60 m
Floraison blanche, jaune, rose, ...
de Juillet à Septembre

Agapanthe d'Afrique
Agapanthus africanus
Feuillage persistant
Hauteur : 0,70 m
Largeur : 0,50 m
Floraison bleue
de Juillet à Octobre

Aster d'automne
Aster novae-angliae
Feuillage caduc
Hauteur : 1,30 m
Largeur : 0,50 m
Floraison rose, blanche, violette
de Août à Octobre

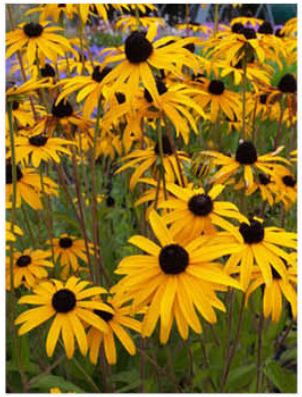
Laîche de Buchanan
Laîche de Buchanan
Feuillage persistant
Hauteur : 0,40 m
Largeur : 0,40 m

Ciste pourpre
Cistus purpureus
Feuillage persistant
Hauteur : 1 m
Largeur : 1 m
Floraison rose
de Juin à Août

Lis d'un jour
Hemerocallis fulva
Feuillage semi-persistant
Hauteur : 1,20 m
Largeur : 0,80 m
Floraison orange
de Mai à Juin

Lavande
Lavandula angustifolia
Feuillage persistant
Hauteur : 1 m
Largeur : 1,20 m
Floraison violette
de Juin à Juillet

Herbe aux écouvillons
Pennisetum alopecuroides
Feuillage semi-persistant
Hauteur : 0,80 m
Largeur : 0,80 m
Floraison jaune
de Juillet à Septembre



Rudbeckie lumineuse
Rudbeckia fulgida
Feuillage caduc
Hauteur : 0,70 m
Largeur : 0,50 m
Floraison jaune orangé
de Août à Octobre

Le Gua
ZAC de Champlain 2

GpM
Groupe MARTEL
LIEUX DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

AMÉNAGEMENT FONCIER

Plan de composition

32 Avenue des FOURNEAUX
17690 ANGOULINS-SUR-MER
TÉL. 05 46 370 300 FAX. 05 46 375 505
contact@gpm-immobilier.com
www.gpm-immobilier.com

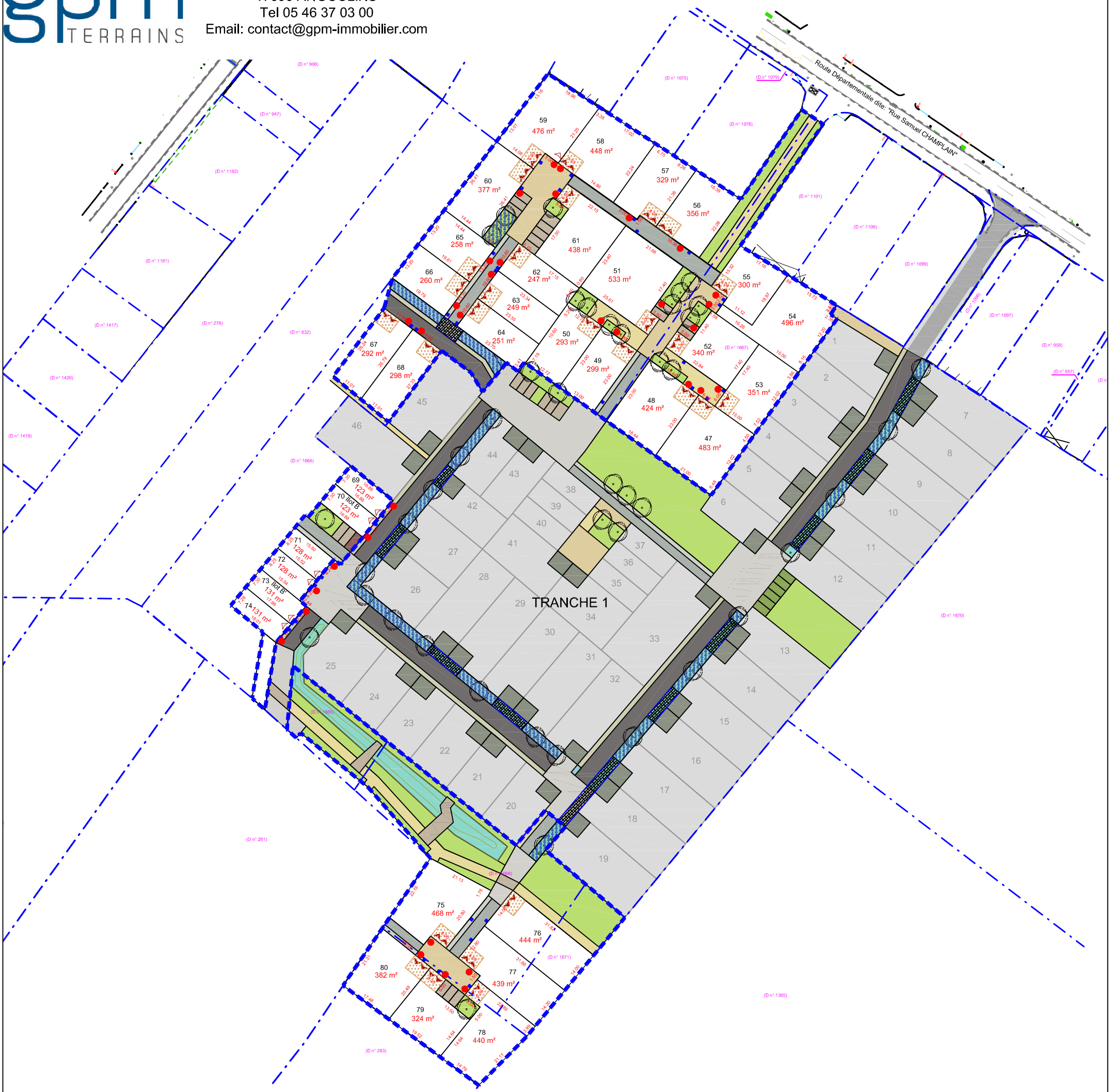
GpM PROMOTION IMMOBILIÈRE
GpM RÉNOVATION DU PATRIMOINE
GpM AMÉNAGEMENT FONCIER
GpM IMMOBILIER DE LOISIRS
GpM IMMOBILIER CITOYEN
Orpi IMAP

GpM Groupe MARTEL LIEUX DE VIE & SERVICES IMMOBILIERS

Nota: Les superficies indiquées au plan seront définitives après bornage des lots.

Commune LE GUA
ZAC "Champlain"
Tranche 2

GPM Immobilier
Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS
Tel 05 46 37 03 00
Email: contact@gpm-immobilier.com



LEGENDE

- Limite approximative d'imposition fiscal
- (D n°1103) Numéro cadastral
- Limite de tranche

LEGENDE VOIRIE

- Chaussée traitée en enrobés noirs
- Surfaces traitées en enrobés de couleur
- Places de stationnement traitées en béton calcaire
- Trottoirs et placettes traités en béton calcaire
- Allées piétonnes traitées en en béton beige
- Noues de collecte des eaux pluviales des voiries
- Zones traitées en espaces verts
- Franchissements sur noues par caniveau béton en V
- Aires de présentation des ordures ménagères traitées en béton calcaire

LEGENDE RESEAU

- Position de principe du tabouret de branchements EU
- Point de livraison indicatif des branchements EDF, AEP et TELECOM

LEGENDE REGLEMENTATION

- Accès automobile à la parcelle / places de midi
- Implantation d'un garage autorisé en limite sur la voie de circulation
- Implantation d'un portillon en limite sur l'espace public
- Accroche bâti obligatoire
- Accroche bâti obligatoire entre 1m et 5m de la limite de voirie
- Frontage devant la construction
- Frange végétale dense
- Plantation de haies
- Clôtures en bois de type ganivelle Ht. max 1,50m

Sans échelle

GÉOUEST
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE
22 rue Eugène Thomas
17000 LA ROCHELLE
Tél. 05 46 27 14 97 - larochelle@geouest.fr

G:\GEOUEST\RL\18\RL18004_GPM IMMO\01_Autocad\RM18.004_TR2_Bornage lotissement + plans de vente.dwg

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

GpM PROMOTION IMMOBILIÈRE | GpM RÉNOVATION DU PATRIMOINE | GpM AMÉNAGEMENT FONCIER | GpM IMMOBILIER DE LOISIRS | GpM IMMOBILIER CITOYEN | Orpi IMAP