

Périgny

Les Rives du Canal

À 6 km / 14 minutes de La Rochelle

5 parcelles libres de constructeurs de 283 à 451 m²

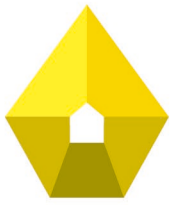


GpM

AMÉNAGEMENT FONCIER

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Groupe MARTEL
BUREAU DE VENTE ET DE SERVICES
IMMOBILIERS



GpM
Groupe MARTEL
LIEUX DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

2000
2020ans

Vous êtes notre bien le plus précieux!

SOMMAIRE

- Les intervenants.....
- La commune.....
- Le Permis d'Aménager
- Note de présentation
- Situation et Plans
- Règlement.....
- Plan de composition.....
- Grille de Prix.....



INTERVENANTS

| | | |
|-------------------------|------------------------------------|---|
| Maître d'ouvrage | SAS GPM IMMOBILIER | Avenue des Fourneaux 17690 ANGOULINS SUR MER |
| Géomètre | SCP CHANTOISEAU BOUTGES | 54 rue de Vaugouin 17000 LA ROCHELLE |
| Architecte | ARCHI'TECK AND CO | 62 rue Emile Normandin 17000 LA ROCHELLE |
| Etude de Sol | COMPETENCE GÉOTECHNIQUE | 8 impasse des Fosés 17120 COZES |
| Notaire | Maître AUDIBERT | A confirmer |
| Travaux | EN COURS | |
| Concessionnaires | SAUR | 2 rue Alain Gerbault 17180 PERIGNY |
| | ENEDIS | 14 rue Marcel Paul 17000 LA ROCHELLE |
| | France TELECOM | |

PÉRIGNY

Commune située en première-couronne de La Rochelle, à 6 km à l'est, appartenant à la Communauté d'Agglomération de la Rochelle.

En plus de bénéficier d'un emplacement privilégié, aux portes de la cité rochelaise, ses 8 000 habitants peuvent profiter d'un centre-ville attractif et dynamique avec de nombreux commerces et services.

Les habitants s'appellent les Pérignaciens et Pérignaciennes.

Les amoureux de nature et de balades ne seront également pas en reste avec la présence d'un parc paysager de 3 hectares et d'une vaste coulée verte le long du charmant canal de Rompsay.

LA MAIRIE

Maire :

Madame LIGONNIERE Marie

Adresse :

3 rue du Château
17180 PERIGNY
Tél : 05.46.44.16.22

Horaires :

Du Lundi au vendredi
8 :50 - 12 :30, 13 :30 - 17 :00



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.

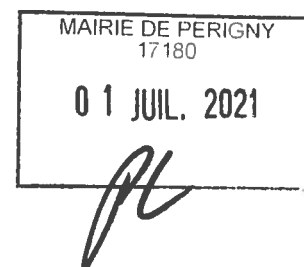
- Toutefois, dans le mois qui suit le dépôt de votre dossier, l'administration peut vous écrire :
 - soit pour vous avertir qu'un autre délai est applicable, lorsque le code de l'urbanisme l'a prévu pour permettre les consultations nécessaires (si votre projet nécessite la consultation d'autres services...);
 - 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° 2016-1021 du 23 novembre 2016 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 effectués : d'une part des travaux situés sous un site classé des transformations de logement en un autre usage dans les communes de plus de 350 000 habitants et dans les départements de Paris, des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, ou des hôtels classés pour le protection de l'environnement. Vous pouvez vérifier auprès de la mairie que votre projet n'entre pas dans ces cas.

(à remplir par la mairie)

Le projet ayant fait l'objet d'une demande de permis n° PA 17274 21 0001
déposée à la mairie le : 17/06/2021
par : SAS GPM IMMOBILIER Monsieur MARTEL Stéphane
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.

Cachet de la mairie :



2 Le maire ou le préfet en délivre un double au simple destinataire.

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. 600-1 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 PERIGNY

Lotissement Les Rives du Canal

**PLAN DE SITUATION
DU TERRAIN**

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

Architecte : ARCHIT'ECK AND CO – Dorothée LECLERE
62, rue Emile Normandin
17000 LA ROCHELLE

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

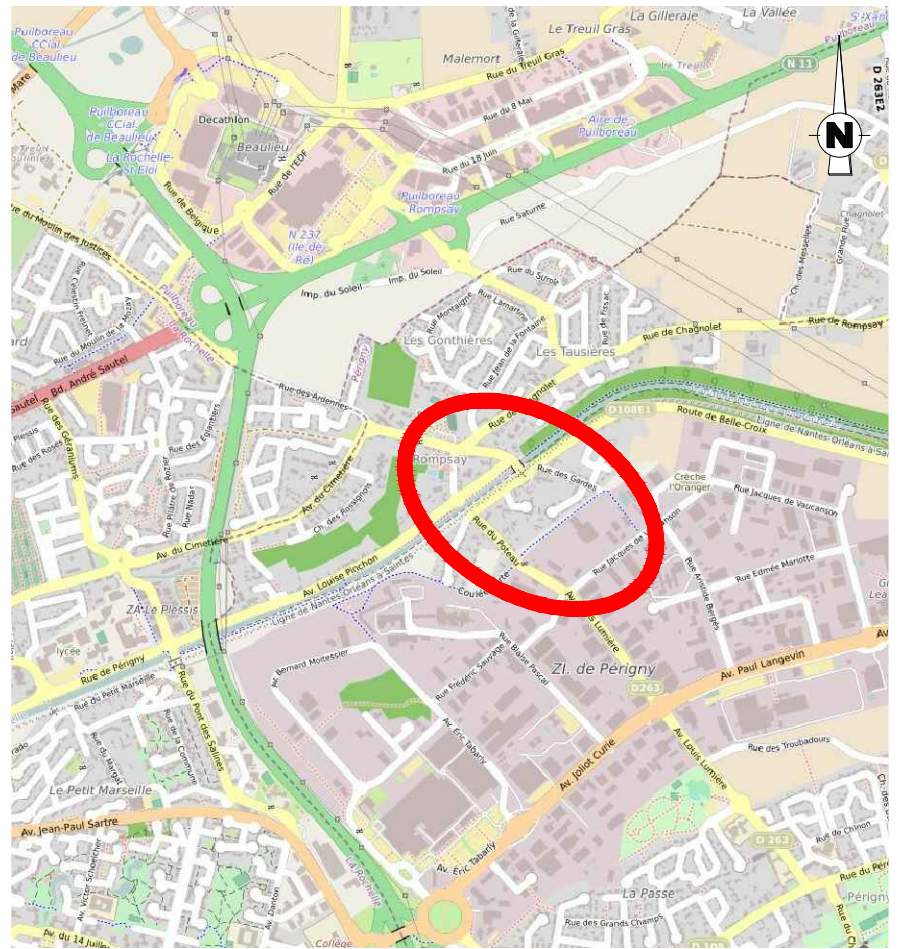
**Pièce
PA 1**

Dossier 115138

Juin 2021

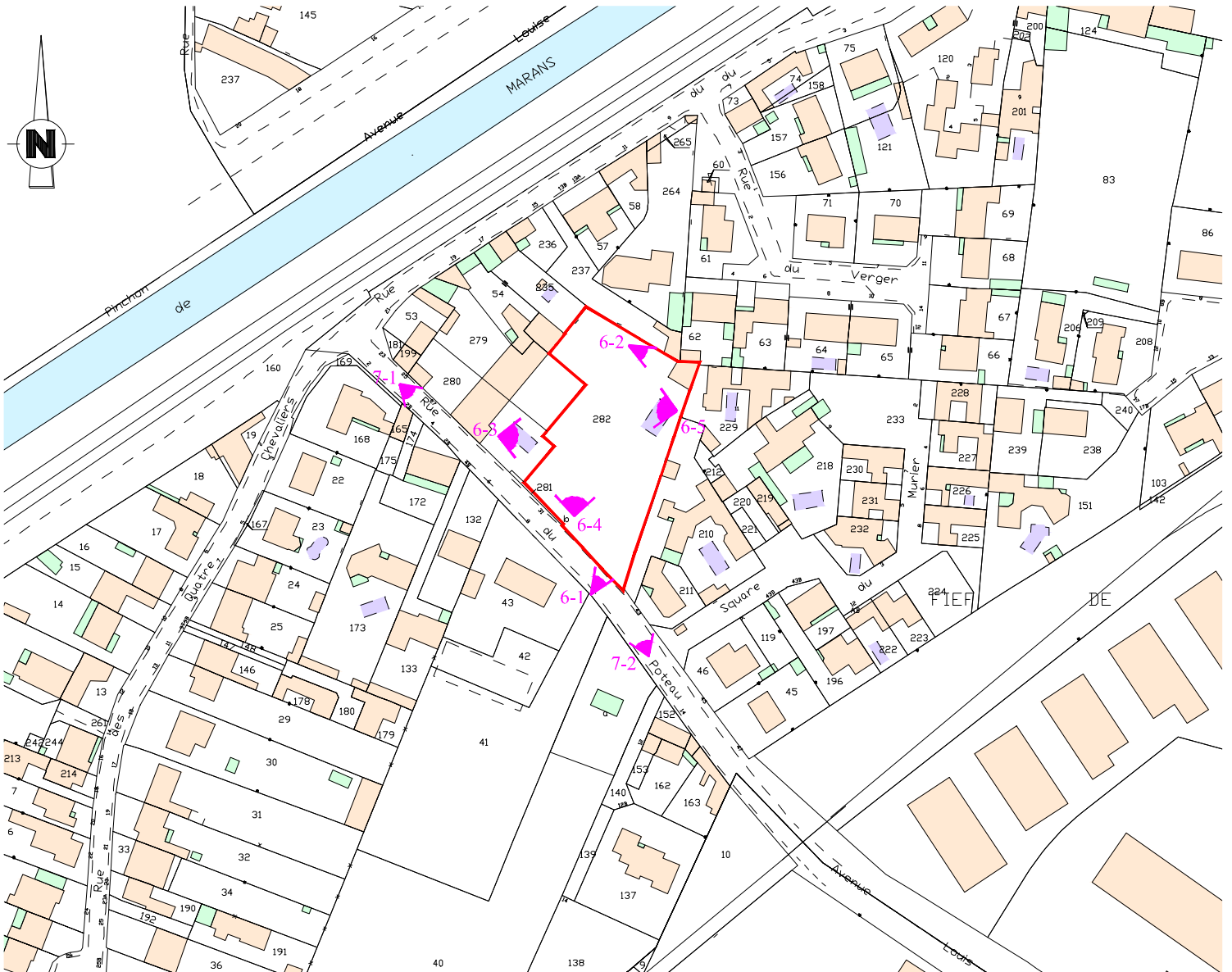


Echelle: 1/500000ème



Echelle: 1/25000ème

Echelle: 1/2000ème



Département de la Charente Maritime
Commune de PERIGNY

Lotissement Les Rives du Canal

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT

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

Architecte : ARCHIT'ECK AND CO – Dorothée LECLERE
62, rue Emile Normandin
17000 LA ROCHELLE

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

**Pièce
PA 2**

**Dossier 115138
Juin 2021**

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 PERIGNY, commune faisant partie de la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE.

Avec plus de 168 000 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 une ville centre qui rayonne, un tissu économique et des pôles d'emplois diversifiés très importants, une offre en équipements de toutes natures, services et commerces de premier plan.

Située en première couronne, PERIGNY est une commune attractive par son dynamisme, ses excellents équipements et sa proximité des pôles d'activités.

Ce statut géographique dans la continuité urbaine de LA ROCHELLE génère une contrainte forte en terme de trafic de circulation.

PERIGNY bénéficie de ce fait d'une excellente desserte routière :

- la RD 137, axe majeur (route reliant Bordeaux à Saint Malo), traverse le territoire du nord au sud et supporte l'ensemble du trafic de transit éloigné. A l'écart du centre bourg, elle crée des nuisances pour les constructions adjacentes, essentiellement des bâtiments d'activités.
- la RD 108 qui traverse la zone industrielle en direction des deuxièmes et troisièmes couronnes, voie identifiée comme porteuse d'un des plus importants trafics de l'agglomération
- la RD 108 E1 qui longe le canal de Marans et qui est aussi très fréquentée par les connaisseurs comme une alternative pour rejoindre la ville centre par le quartier de Rompsay
- la grande rue qui traverse le centre ville est préservée de la circulation de transit mais porte toutefois le passage vers les services et équipements communs d'une ville de 8000 habitants.

La situation est donc délicate aux heures de pointe.

Concernant les transports en commun, PERIGNY, limitrophe de LA ROCHELLE est donc très intégré dans le réseau de la CDA.

Depuis les années 60, PERIGNY connaît une forte progression de sa population (1520 habitants en 1962, 4129 en 1990, 8575 en 2018) qui se poursuit toujours.

La zone d'activités, avec son accès direct depuis la rocade, draine une zone de chalandise dépassant largement les limites de la CDA et constitue un bassin d'emplois de première importance.

PERIGNY dispose de nombreux équipements et services dont certains dépassent l'intérêt communal : complexe sportif, centre aquatique ...

2 - Analyse du site dans la commune

A l'origine existaient des deux bourgs distincts : le centre de Périgny et Rompsay.

Le bourg de PERIGNY s'est développé le long de la rue principale et des noyaux anciens se maintiennent aux carrefours de la trame viaire originelle. Des lotissements de première génération se sont développés le long de cette artère, donnant une physionomie de village-rue.

L'aménagement ultérieur s'est fait en épaisseur, en s'attachant à proposer des liaisons transversales lisibles.

Ce développement (zone d'activités et avec des zones pavillonnaires) a comblé l'espace rural intermédiaire des années 60 vers le hameau de ROMPSAY, deuxième pôle ancien de la Commune.

Le hameau s'est développé à l'origine le long du canal de MARANS. On y trouve des constructions anciennes, des petits manoirs avec parc (à l'image du présent projet). Des lotissements plus récents se développent vers l'est, poursuivant l'urbanisation du centre de LA ROCHELLE vers la périphérie.

Comme indiqué précédemment, les voies traversant le hameau sont donc devenues malheureusement des axes de transit important entre l'est de l'agglomération et des pôles d'activités

C'est dans ce secteur que se situe le présent projet, le long de la rue du Poteau, dans un noyau de bâti ancien entre le canal et le nord de la zone industrielle.

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, puis modifié par la modification simplifiée n°1 du PLUi approuvée le 04 mars 2021.

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

La parcelle est située en zone UL, zone qui correspond aux tissus d'habitat individuel qui ont été réalisés selon un mode de production planifié et aménagé sur d'anciennes grandes unités foncières sous forme principale de lotissements ou sous des formes plus denses dans le cadre de projets de type balnéaire.

Dans cette zone, elle est incluse dans le secteur UL2 « lotissement évolutif » qui vise des lotissements pavillonnaires de tailles et de formes variées. Les constructions existantes sont le plus souvent homogènes. La liberté des implantations autorisées par le règlement permet de progresser vers des formes urbaines et architecturales plus variées.

Le site est soumis à une protection patrimoniale au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Un ensemble bâti (bâti, clos, cour, ensemble d'entrée, puits) a été identifié au 27 de la rue du Poteau. Il concerne l'habitation placée hors du présent projet et les murs de clôture.

4 - Analyse du site objet du permis d'aménager

Le projet s'inscrit, selon la vocation de la zone UL2 dans l'évolution d'une grande propriété de caractère de 4490m².

Elle porte une vaste maison d'habitation avec une cour d'entrée côté nord et un large parc arboré clos de vieux murs de pierre avec des allées gravillonnées, un petit bassin d'eau et deux piscines côté sud.

Une récente division a scindé la maison en deux propriétés distinctes disposant chacune d'un petit jardin côté sud (déclaration préalable n° 17 274 20 0090).

Le présent projet porte sur le restant du parc (parcelle AB 282), sur une surface de 2673m², est bordé par :

- à l'est et au sud, sur 115m environ, par des arrières de propriétés privées isolés par des murs de clôture hauts,
- à l'ouest, sur 47m environ, par la rue du Poteau, artère relativement fréquentée reliant LA ROCHELLE ROMPSAY à PERIGNY. Là aussi se trouve un haut mur de pierre qui gère une importante dénivelée entre le terrain et la rue (environ 1.10m au point bas).
- au nord, sur 50m environ, par la partie bâtie de l'unité foncière d'origine.

A partir d'un portail existant au coin sud-ouest et placé au point haut du terrain (8.80m NGF), ce dernier descend vers le nord (6.00m NGF) et l'est (5.50m NGF) avec une pente relativement forte d'environ 5%.

On trouve quelques grands arbres, principalement le long des limites et quelques haies et massifs arbustifs.

La piscine en ruine a vocation à être supprimée.

Son préau / local technique ne sera pas démolé car il peut présenter un intérêt pour le futur acquéreur du lot concerné.

Il est desservi par tous les réseaux existant sous la rue du Poteau face à l'opération.

Comme le terrain est en contrebas, il ne dispose pas d'un exutoire pour la gestion des eaux pluviales. Le réseau de collecte des eaux usées sous la rue n'a pas une profondeur qui permet une desserte gravitaire des lots. Un poste de relèvement devra être mis en place dans l'opération.

L'étude de sol fait apparaître une couche de terre végétale sur 0.20m d'épaisseur, une couche argileuse ou marno-calcaire de 0.70 à 1.10m d'épaisseur sur un support calcaire dur.

La perméabilité est très hétérogène, variant de 2mm/h (médiocre) à 296mm/h (excellente) au fond du projet.

II – Présentation du projet

Les principes d'aménagement découlent de l'analyse précédente et de réunions de travail avec les représentants de la Commune et de différents services de la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE.

La définition du projet et son fonctionnement s'articulent autour de deux pièces principales : le plan de composition d'ensemble (Pièce PA 4) et un règlement (Pièce PA 10) 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 ?

Le projet s'inscrit dans une logique de densification urbaine en zone résidentielle permettant de limiter l'étalement urbain.

Suite à la division de l'unité foncière d'origine, l'aménagement du terrain se fera sous forme d'un lotissement de six parcelles à bâtir dont la superficie varie de 195 à 451 m².

Le lot 1 portera deux logements locatifs sociaux.

Le lot 7 « places de stationnement » est destiné à être cédé à l'acquéreur du lot 1 pour répondre plus facilement à la règle de stationnement.

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

Le plan de masse est organisé autour d'une voie à partir de l'entrée existante se terminant par une placette dans un esprit québécois typique de la région. Cela créera un petit îlot résidentiel à l'ambiance apaisée.

Le maintien de certains arbres permettra de créer une vue intéressante depuis l'entrée du projet.

Le dernier tronçon de la voie sera axé sur le balcon du bâtiment d'origine, offrant une belle perspective et témoignant du passé du site.

Les hauts murs de clôture qui participent fortement à l'identité du site seront conservés. Les propriétés bâties limitrophes préserveront leur intimité actuelle. Côté rue du Poteau, le mur isolera les lots de la circulation de transit.

L'intention est de conserver le maximum des arbres existants mais une telle opération de densification nécessite d'en abattre certains. Ils seront alors remplacés, soit sur l'espace commun, soit sur les espaces privés.

Les lots disposeront d'une relative grande profondeur et profiteront d'une belle exposition favorisant des constructions bioclimatiques.

3 – Comment seront traités la voie et les espaces communs ?

L'espace commun a été conçu pour être adapté à l'usage attendu en intégrant une gestion apaisée des eaux pluviales.

La chaussée sera réduite à la largeur minimum pour permettre la circulation au pas des résidents.

Elle sera équipée de caniveaux et de chaînettes de pavés, assurant une ambiance dans laquelle le piéton sera prioritaire.

Une bande de pavés identiques matérialisera l'entrée du projet.

Le revêtement de la chaussée en enrobés permettra un entretien aisé.

Un pincement de voirie permettra de préserver les arbres existants au coin du lot 6.

La placette d'extrémité sera ponctuée par 4 arbres au développement vertical (charme pyramidal ou if par exemple) qui encadreront le balcon de la maison d'origine.

Les places de stationnement sur l'espace commun (sauf la place PMR) seront traitées en dalles gazon pour favoriser l'infiltration et atténuer l'aspect routier.

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).

Des espaces favorisant l'infiltration seront aménagés sur le maximum de surface disponible (places de stationnement en dalles gazon, bandes végétales, petit bassin, noue) mais ces emprises ne seront pas suffisantes pour une gestion superficielle dans ce site sans exutoire en contrebas. Des structures enterrées seront donc nécessaires.

Sur les parties communes mais également dans les parcelles privatives, les essences plantées devront être représentatives de la végétation locale.

Les eaux pluviales des parties communes seront gérées par un bassin de faible profondeur et une noue, et la placette de retournement aura une structure de chaussée réservoir.

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

L'accès véhicules se fait directement sur la rue du Poteau par l'entrée existante conservée.

Tous les lots seront desservis par la voie interne créée.

Quatre places de stationnement dont une pour les Personnes à Mobilité Réduite destinées aux visiteurs seront créées à l'entrée.

Le règlement sera plus restrictif en matière de stationnement sur les lots en imposant deux places obligatoires sur chaque lot (hors lot 1).

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.

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 les constructions de façon à créer un front bâti ponctuel composé majoritairement d'espaces libres en liaison directe avec la voie interne favorisant une composition d'ensemble cohérente sur cet axe et limitant ainsi les vues directes entre avoisinants.

Les modèles réglementaires doivent permettre une composition générale de qualité dans ce petit îlot résidentiel. Les acquéreurs se référeront à :

- Sur le lot 1 : maison sur rue et pignon sur rue. Ces choix permettront un jardin côté sud avec une bonne exposition tout en ayant une partie construite à l'alignement permettant de structurer un front bâti à l'entrée de l'îlot encadré par un traitement paysager
- Sur les lots 2, 3, 5 et 6 : pignon sur rue, maison sur cour et maison ouverte. Ces modèles permettant un contact direct avec la voie
- Sur le lot 4 : second rang. L'entrée de la parcelle étant limitée, elle sera desservie par un porche en limite sur voie

Les projets devront respecter les dispositions relatives à ces modèles.

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 forte pente en entrée, 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.

Il convient d'implanter l'habitation principale au dessus du niveau des chaussées pour se protéger des forts abatements d'eau.

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

Clôtures

Il n'y a pas lieu d'apporter des contraintes supplémentaires aux dispositions du PLUi en vigueur.

Gestion des eaux pluviales sur les lots

Les eaux pluviales seront conservées sur les lots dans un dispositif d'infiltration correctement dimensionné (de type jardin de pluie, noue, échelle d'eau, tranchée drainante ou structure réservoir sous revêtement poreux,...).

Pour le lot 1 de surface réduite et avec une implantation du bâti à l'alignement, les eaux de la toiture avant pourront être dirigées vers une structure d'infiltration créée sous la place de stationnement limitrophe.

Afin de préserver les ressources, la récupération des eaux pluviales sur les lots sera vivement conseillée dans le règlement et lors de la commercialisation. Elle ne sera toutefois pas rendue obligatoire.

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

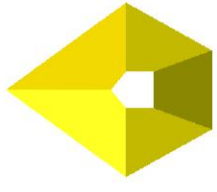
Les équipements à usage collectif seront constitués de la voirie, des espaces verts et des réseaux. Ils seront transférés à l'Association Syndicale des acquéreurs qui sera créée.

Les boîtes aux lettres seront placées à l'entrée du projet.

La collecte des ordures ménagères se fera par présentation des containers sur une aire à l'entrée du projet.

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

Une déchetterie et une unité de compostage sont implantées sur la Commune.



GpM

Vous êtes notre bien le plus précieux!





























Groupe MARTEL
BIENS DE BIEN SERVICES
IMMOBILIERS

Département de la Charente Maritime

Commune de PERIGNY

Rue du Poteau

LEGENDE

-  AEP : Réseau existant
-  Bouche à clé
-  Poteau incendie
-  EP : Regard de visite, avaloir
-  EP : Réseau existant
-  EU : Regard de visite, boîte branchement
-  EU : Réseau existant
-  Réseau EDF basse tension
-  Réseau EDF haute tension
-  Réseau GAZ
-  Abri compteur EDF
-  Poteau EDF
-  Chambre de tirage télécom
-  Télécom : Réseau existant
-  Poteau Télécom
-  Point de niveau
-  Station de levé
-  Bordure (altitude fil d'eau)
-  Caniveau (CC1, CC2...)
-  Bord route (enrobés)
-  Parcellaire cadastral
-  Mur plein
-  Mur bahut
-  Clôture
-  Borne O.G.E.
-  Panneaux indicateurs
-  Candélabres, borne lumineuse
-  Périmètre du lotissement

Lotissement Les Rives du Canal

Plan d'état des lieux

Maître d'Ouvrage

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

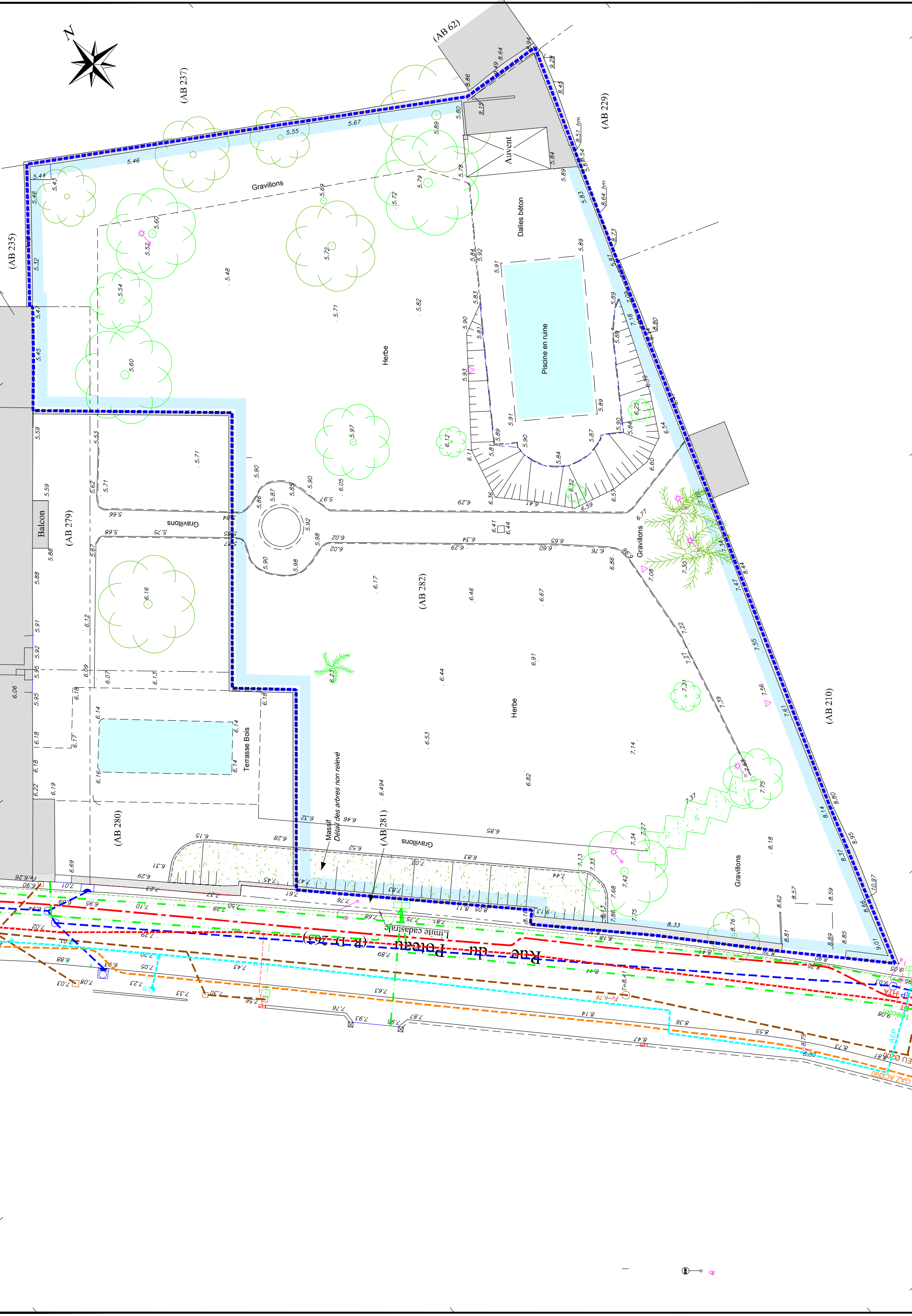
Architecte Urbaniste :

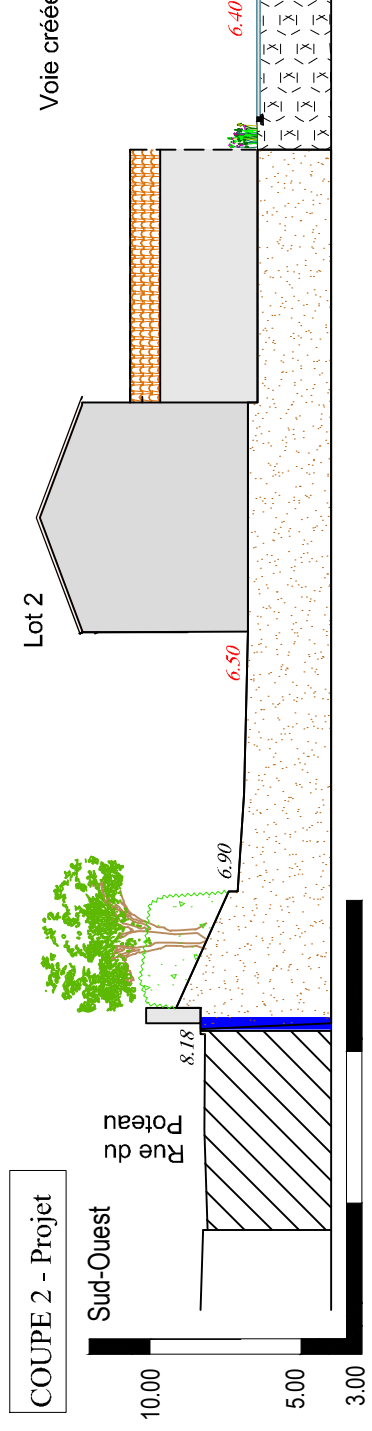
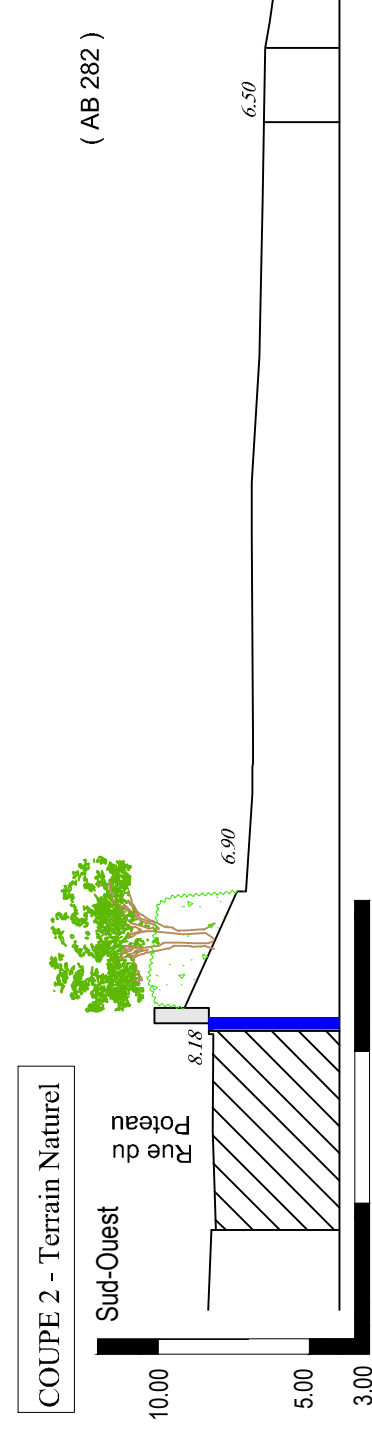
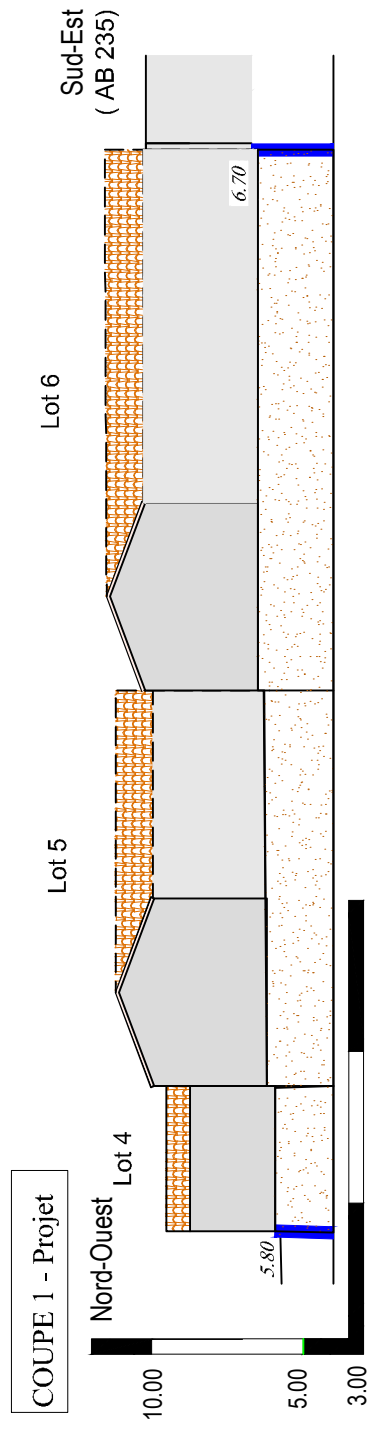
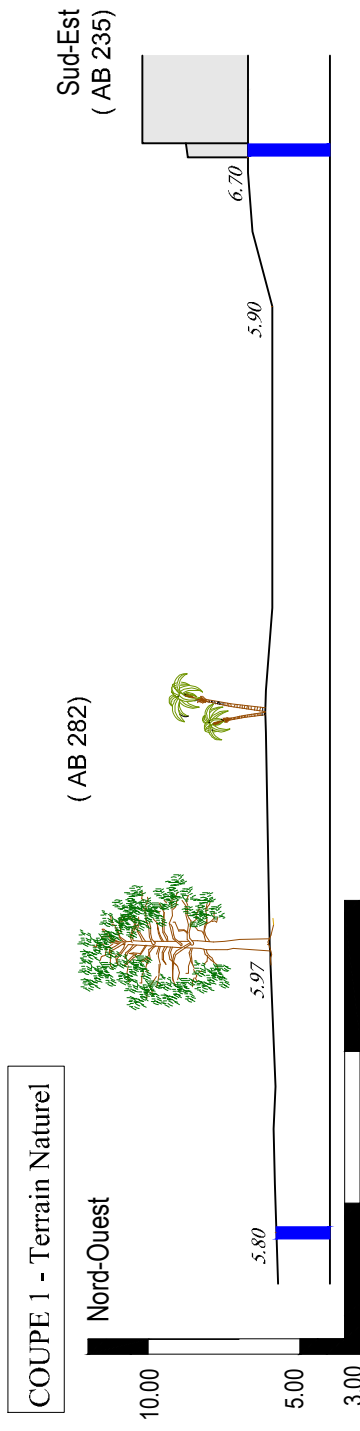
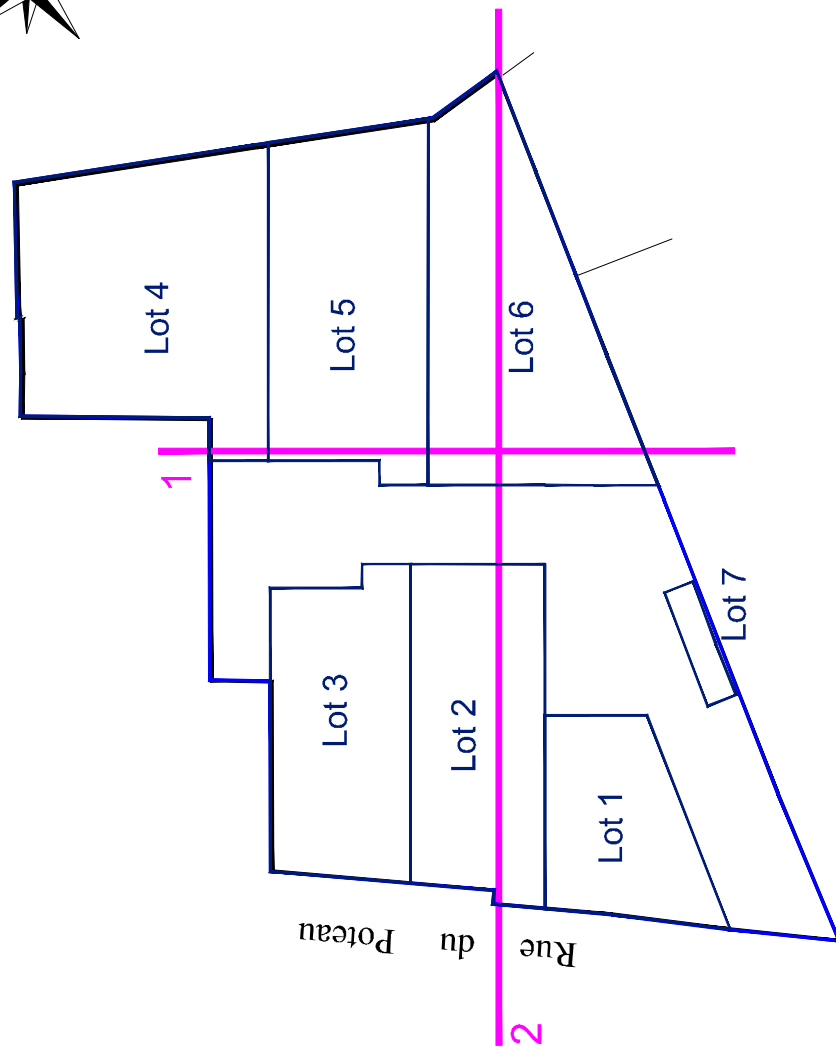
ARCHIT'TECK AND CO
62 Avenue Emile Normandin
17000 LA ROCHELLE
Tél : 06.52.73.82.49
E-mail : architeckandco@gmail.com

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 : PA3 | Echelle : 1/250 | Dates et Natures d'Interventions 06/02/2020 Relevé Topographique 15/06/2021 Permis d'aménager |
| PA | DCE | | | |





Pièce :

PA5

Maître d'Ouvrage

GPM IMMOBILIER
Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS SUR MER
Tél : 05.46.37.03.00

Architecte Urbaniste :

ARCHITECK AND CO
62 Avenue Emile Normandin
17000 LA ROCHELLE
Tél : 06.52.73.82.49

Géomètre Expert

S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTGES
54, Rue de Vaugouin
17000 LA ROCHELLE
Tél : 05.46.43.33.48

Département de la Charente Maritime
Commune de PERIGNY

Lotissement Les Rives du Canal

PHOTOGRAPHIES SITUANT LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE

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

Architecte : ARCHI'TECK AND CO – Dorothée LECLERE
62, rue Emile Normandin
17000 LA ROCHELLE

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

**Pièce
PA 6**

**Dossier 115138
Juin 2021**



Terrain à aménager

Rue du Poteau

PA 6-1

PA 6-2



Terrain à aménager

PA 6-3



Terrain à aménager



Terrain à aménager

PA 6-4

PA 6-5



Terrain à aménager

Département de la Charente Maritime

Commune de PERIGNY

Lotissement Les Rives du Canal

PHOTOGRAPHIES SITUANT LE TERRAIN DANS LE PAYSAGE ELOIGNE

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

Architecte : ARCHITECK AND CO – Dorothée LECLERE
62, rue Emile Normandin
17000 LA ROCHELLE

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

**Pièce
PA 7**

**Dossier 115138
Juin 2021**



PA 7-1



Terrain à aménager

Rue du Poteau

PA 7-2



Terrain à aménager

Rue du Poteau

Département de la Charente Maritime
Commune de PERIGNY

Lotissement Les Rives du Canal

PROGRAMME DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT

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

Architecte : ARCHIT'TECK AND CO – Dorothée LECLERE
62, rue Emile Normandin
17000 LA ROCHELLE

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

Pièce
PA 8 - 1

Dossier 115138
Juin 2021

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.

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 une seule phase.

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

Les travaux comprendront

- la démolition de la piscine existante,
- l'abattage des arbres qui se retrouveront à terme sous l'emprise de la chaussée et des emplacements envisagés des constructions,
- le nettoyage du terrain,
- le décapage de la terre végétale sous l'emprise de la voie,
- la réalisation de tranchées pour la mise en place de tous les réseaux depuis les conduites principales existantes,
- le terrassement du corps de la chaussée.

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 :

La voie sera composée des éléments suivants :

- une chaussée partagée de 4.5m de large,
- un caniveau central en pavés,
- deux accotements végétalisés.

Un pincement de voirie au coin du lot 6 permettra de préserver les arbres existants.

b / structure de la voie :

La voie d'accès aura 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 0/14.

La structure de chaussée de la placette sera réalisée en matériaux 40/70 pour constituer une chaussée réservoir.

Les stationnements seront traités en dalles gazon.

Ces éléments sont repris sur la coupe en travers type de la voie.

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

Des caniveaux et des chaînettes en pavés calcaire seront implantés en respect du plan de nivellement.

Concernant la continuité piétonne, les éléments seront mis en place 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 terre végétale sur 0.20m d'épaisseur, une couche argileuse ou marno-calcaire de 0.70 à 1.10m d'épaisseur sur un support calcaire dur.

La perméabilité est très hétérogène, variant de 2mm/h (médiocre) à 296mm/h (excellente) au fond du projet.

Il n'existe pas d'exutoire, le projet étant en contrebas de la rue.

Actuellement, les eaux s'infiltrent sur la parcelle emprise du lotissement.

Principe de collecte et d'évacuation des eaux :

Il a été défini par le Bureau d'Etudes EAU MEGA dans le cadre d'une note de dimensionnement hydraulique.

Pour les lots 2 à 6, les eaux des toitures et autres surfaces imperméabilisées seront infiltrées sur la parcelle dans des ouvrages correctement dimensionnés de type jardin de pluie, noue, échelle d'eau, tranchée drainante, structure réservoir sous revêtement poreux, ...).

Pour le lot 1, les eaux de la partie avant de la toiture pourront être recueillies sur l'espace commun dans une structure drainante sous la place de stationnement.

Les eaux ruisselant sur les parties communes seront collectées le long des caniveaux et dirigées vers deux ouvrages d'infiltration.

Ouvrages d'infiltration :

Trois ouvrages d'infiltration seront créés :

- ouvrage 1 : bassin enherbé – surface radier 45m² - Volume utile avec une hauteur d'eau de 0.30m de 8m³ – Débordement sur la chaussée

- ouvrage 2 : chaussée réservoir – surface d’infiltration 100m² - Volume utile avec une épaisseur de diorite 40/70 de 0.30m de 9m³ – Débordement par grille vers noue
- ouvrage 3 : structure drainante – surface d’infiltration 25m² - Volume utile avec une épaisseur de diorite 40/70 de 0.35m de 2.5m³

8 - Réseau Eaux Usées

Réseaux existants à proximité :

Un réseau de collecte passe sous la rue du Poteau en façade de l’opération. Sa profondeur ne permet pas le raccordement gravitaire de l’ensemble des lots.

Principe de collecte et d’évacuation des eaux usées :

Les eaux usées des parcelles du lotissement seront recueillies et dirigées par écoulement gravitaire vers un poste de relèvement qui sera mis en place au bas de l’opération.

Tuyaux collecteurs et de branchement :

L’ensemble des tuyaux utilisés tant en collecteur qu’en branchement sera en PVC CR8 et devra correspondre à la norme XPP - 16-362 (NF EN 1401).

Le collecteur sera 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

L’étude sera réalisée en concertation avec le gestionnaire du réseau d’eau potable sur la Commune.

L’alimentation en eau potable se fera à partir de la canalisation Ø 90 mm passant sous la rue du Poteau face à l’opération.

Le Lotisseur prendra à sa charge la pose de canalisations PVC 16 bars de diamètre adapté sous la voie 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. Les regards individuels ne seront pas posés et seront à la charge des acquéreurs.

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.

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

Concernant la défense incendie, le projet est situé dans le périmètre d’action du poteau existant face à l’opération.

10 - Electricité Basse Tension

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

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 la lanterne HAPILED de chez COMATELEC avec mât alu cylindro-conique de 4m ou modèle équivalent.

Le réseau sera alimenté par un branchement électrique dédié et piloté par une horloge astronomique.

Le lotisseur prendra à sa charge le déplacement du lampadaire existant face à la future entrée du projet.

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 Poteau 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 à développement vertical aux 4 coins de la placette (charme pyramidal, if, ...),
- d'un érable champêtre au port plus étalé sur un talus du bassin d'entrée,
- de haies basses décoratives ou massifs arbustifs pour accompagner la voie (rosier The Fairy, Santoline, Teucrium Chamaedrys, Romarin rampant, lavande, fusain Esmerald Gaity, Potentile, ...) et les bassins et noues (abelia grandiflora, hortensia, saule des vanniers, vitex agnus castus, olivier de Bohême, grevillea juniperina, deschampsia cespitosa, pennisetum alopecuroides Moudry, euphorbia characias, laiche pendante, laiche moussue, ...).

En phase de finition, une concertation entre les riverains et le lotisseur sera menée pour agrémenter ponctuellement les pieds de façades et de murs de plantes arbustives (roses trémières, belles de nuit, oenothera fruticosa, lavande, potentile, romarin rampant, ...).

Les autres espaces communs non affectés à la voirie ou à la plantation des végétaux seront engazonnés.

Les boîtes aux lettres des logements seront placées à l'entrée du projet.

15 – Collecte des déchets

La collecte des ordures se fera par présentation des conteneurs sur une aire en béton balayé aménagée à l'entrée de l'opération.

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.

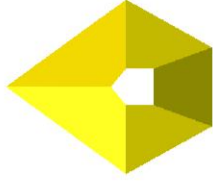
17 - Délimitation des terrains

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.



GpM

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Groupe MARTEL
BUREAUX DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

Département de la Charente Maritime

Commune de PERIGNY

Rue du Poteau

Lotissement Les Rives du Canal

Plan des travaux d'équipement

Bordures

- Caniveau pavés
- Châssis pavés
- Altitude terrain naturel
- Altitude projet

Eaux Usées

- Réseau existant
- Réseau à poser Ø160 - Regard de visite
- Conduite de refoulement
- Conduite de branchement - Ø125
- Altitude tampon , fil d'eau et profondeur

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

Eaux Pluviales

- Réseau existant
- Réseau à poser - Regard de visite, Fe
- Altitude tampon , fil d'eau et profondeur
- Grilles - avaloirs
- Bassin de rétention ou noue

EDF/GDF

- Coffrets EDF et GDF à poser

Télécom

- Réseau existant
- Fourreaux à poser - Chambre de tirage - 4Ø45 entre chambres
- Regard de branchement 40x40 - 2Ø45

Eclairage

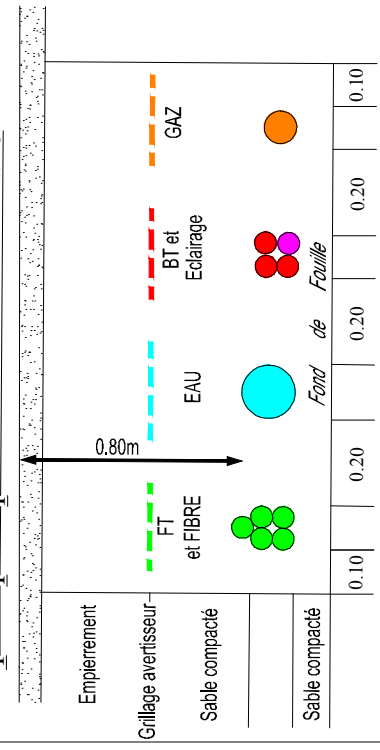
- Câble à poser
- Candélabre à poser

AEP

- Conduite existante
- Arrivée AEP

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

Coupe de principe de la tranchée commune



Nivellement : I.G.N. 69 (altitudes normales)
Coordonnées : Système Lambert 93 Zone 5 (CC46)

Maître d'Ouvrage

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

Architecte Urbaniste :

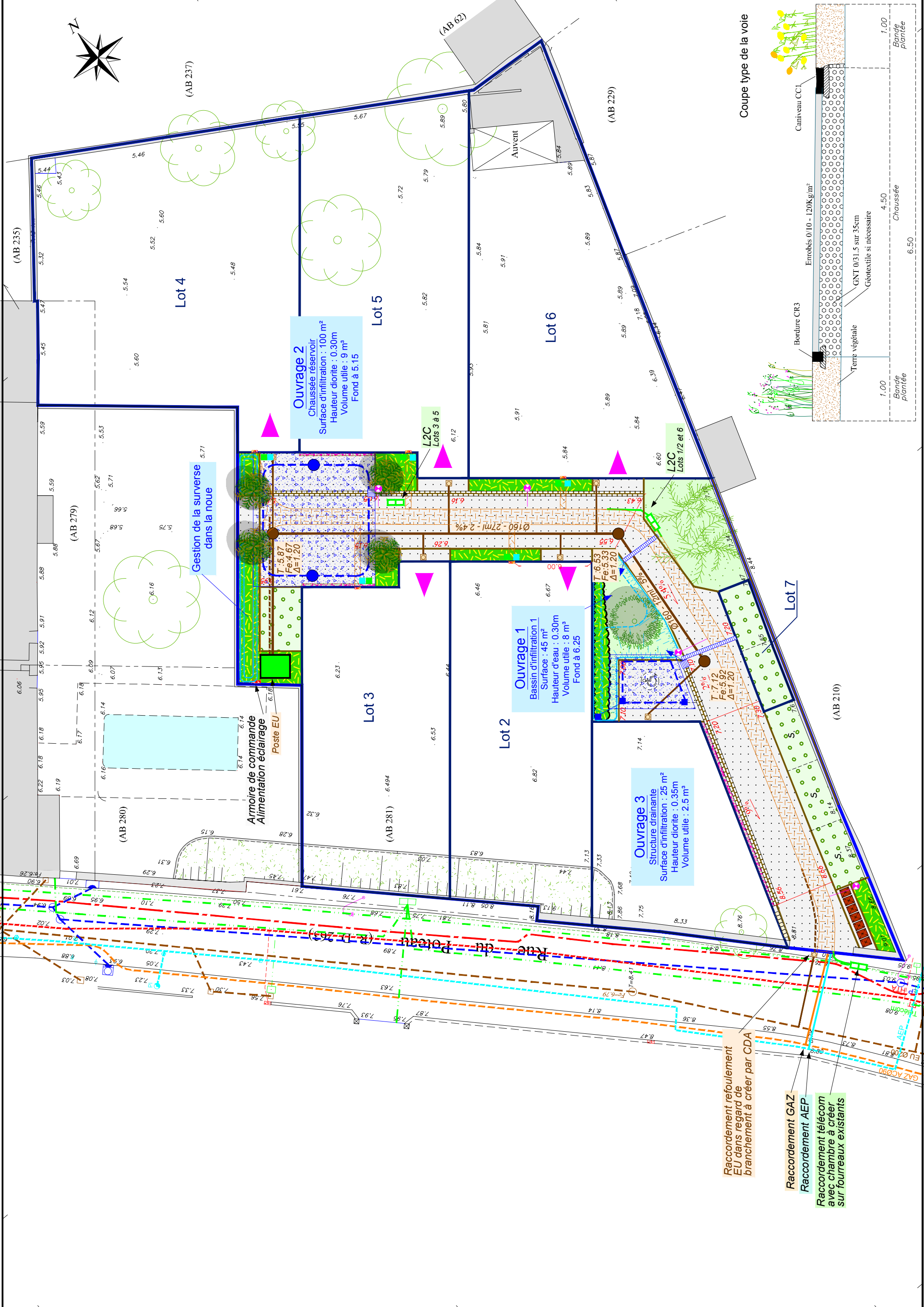
ARCHIT'TECK AND CO
62 Avenue Emile Normandin
17000 LA ROCHELLE
Tel: 06.52.73.82.49
E-mail : architectekandco@gmail.com

Géomètre Expert

S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTGES
54, Rue de Vaugouin
17000 LA ROCHELLE
Tél : 05.46.43.33.48
E-mail: geometres@bcgc17.com

| | | | |
|-----|-----|-------------------------|---------------------------|
| ESQ | PRO | Pièce : PA8.2 | Echelle : 1/250 |
| PA | DCE | | |

| | | |
|----------------------------------|------------|----------------------|
| Dates et Natures d'interventions | 06/02/2020 | Relevé Topographique |
| | 15/06/2021 | Permis d'aménager |



(AB 235)

(AB 237)

(AB 62)

(AB 229)

(AB 279)

(AB 280)

(AB 281)

(AB 210)

Lot 4

Lot 5

Lot 6

Lot 3

Lot 2

Lot 7

Ouvrage 2
 Chaussée réservoir
 Surface d'infiltration : 100 m²
 Hauteur d'orite : 0.30m
 Volume utile : 9 m³
 Fond à 5.15

Ouvrage 1
 Bassin d'infiltration 1
 Surface : 45 m²
 Hauteur d'eau : 0.30m
 Volume utile : 8 m³
 Fond à 6.25

Ouvrage 3
 Structure drainante
 Surface d'infiltration : 25 m²
 Hauteur d'orite : 0.35m
 Volume utile : 2.5 m³

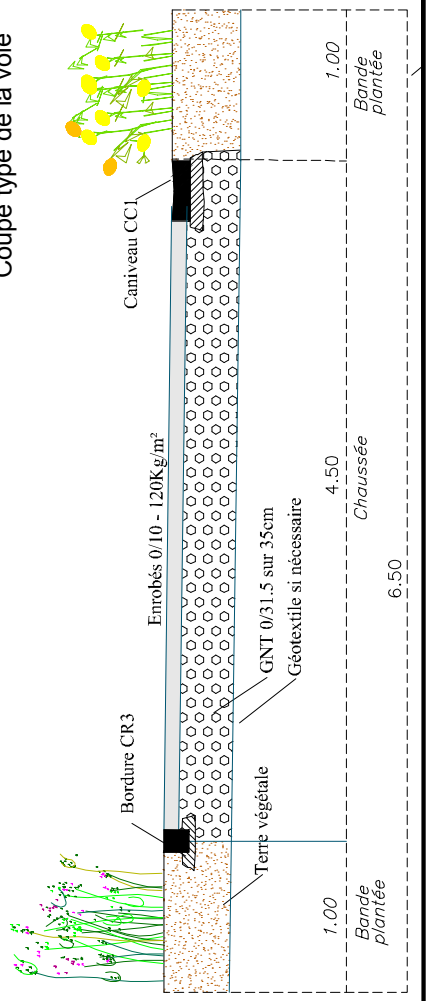
Gestion de la surverse
 dans la noue

Armoire de commande
 Alimentation éclairage
 Poste EU

Rue du Potreau
 (R.D. 263)

Auvent

Coupe type de la voie



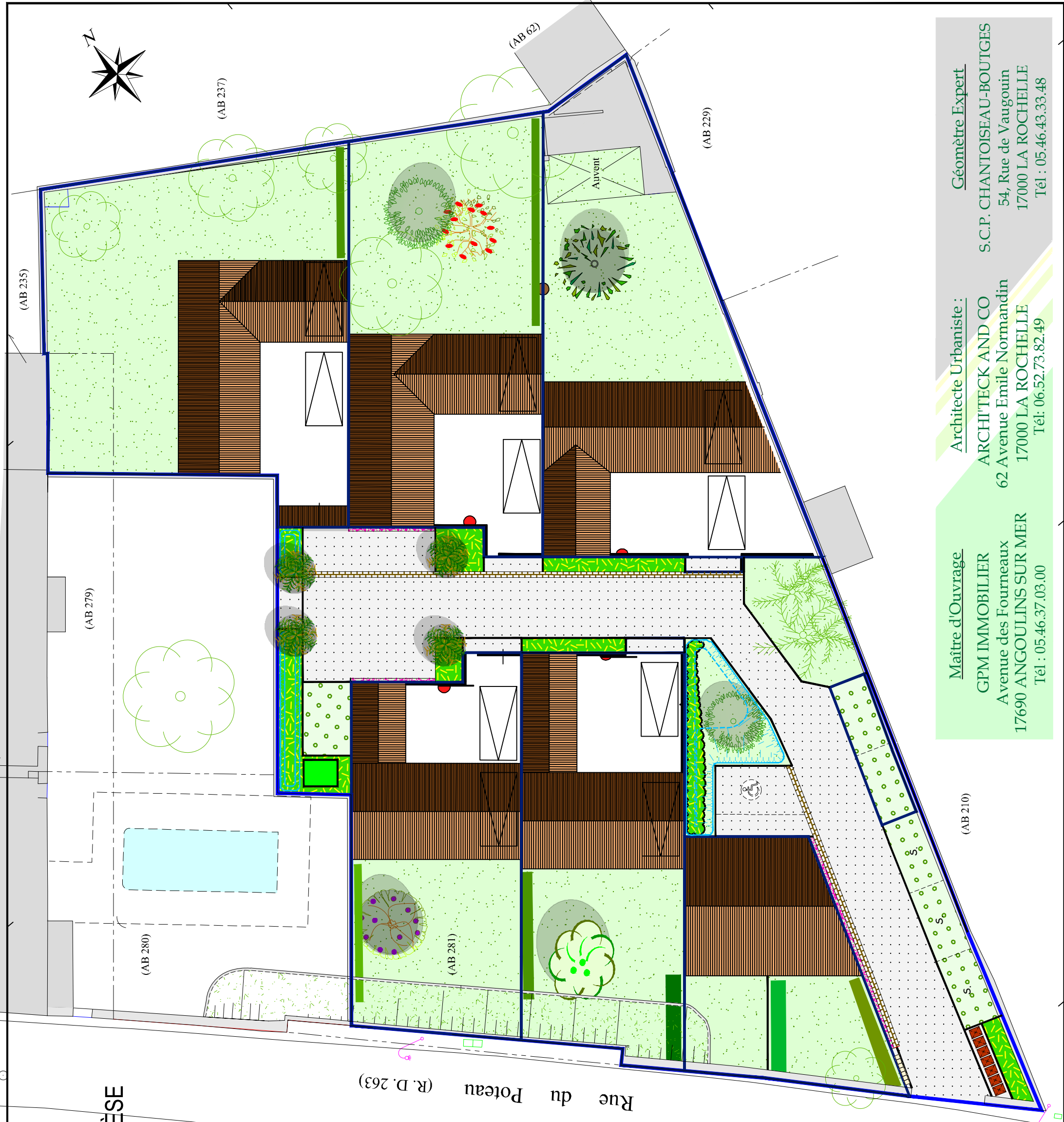
Raccordement refolement
 EU dans regard de
 branchement à créer par CDA

Raccordement GAZ
 Raccordement AEP

Raccordement télécom
 avec chambre à créer
 sur fourreaux existants

Commune de PERIGNY
Les Rives du Canal

SCHÉMA PRÉSENTANT UNE HYPOTHÈSE
D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS



Pièce :
PA9

Maître d'Ouvrage

GPM IMMOBILIER
Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS SUR MER
Tél : 05.46.37.03.00

Architecte Urbaniste :

ARCHITTECK AND CO
62 Avenue Emile Normandin
17000 LA ROCHELLE
Tél: 06.52.73.82.49

Géomètre Expert

S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTGES
54, Rue de Vaugouin
17000 LA ROCHELLE
Tél : 05.46.43.33.48

Département de la Charente Maritime
Commune de PERIGNY

Lotissement Les Rives du Canal

REGLEMENT

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

Architecte : ARCHIT'ECK AND CO – Dorothée LECLERE
62, rue Emile Normandin
17000 LA ROCHELLE

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

Pièce
PA 10

Dossier 115138
Juin 2021

A - DISPOSITIONS GENERALES

1 - Objet du règlement

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement. Le présent règlement s'applique à l'intérieur du périmètre qui délimite le lotissement.

Le lotissement est situé sur la Commune de PERIGNY, rue du Poteau. Sa délimitation est indiquée sur le plan d'état des lieux et sur tous les autres plans constituant le dossier de demande de permis d'aménager.

Il est projeté sur la parcelle AB 282.

2 - Champ d'application

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Communauté d'Agglomération, à savoir le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Le terrain est situé en zone UL2 du PLUi en sa version après modification simplifiée n°1 du 02 mars 2021. Les règlements sont opposables à quiconque détient à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Ils doivent être rappelés dans tous les actes de succession, de vente ou de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

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

3 - Division du terrain

Les surfaces du lotissement se décomposent de la manière suivante :

| N° | Surface |
|-------|--------------------|
| Lot 1 | 195 m ² |
| Lot 2 | 301 m ² |
| Lot 3 | 283 m ² |
| Lot 4 | 451 m ² |
| Lot 5 | 367 m ² |
| Lot 6 | 407 m ² |
| Lot 7 | 25 m ² |

| | |
|--------------------------------------|----------------------------|
| Surface totale des lots | 2 029 m² |
| Surface de la voirie | 500 m² |
| Surface des espaces verts | 144 m² |
| Surface totale du lotissement | 2 673 m² |

Les surfaces des lots ne deviendront définitives qu'après le bornage.

B - REGLEMENT

Les constructions doivent respecter les prescriptions de l'ensemble des pièces du PLUi adopté en sa version après modification simplifiée n°1 du 02 mars 2021.

Destination des constructions et usage des sols

1 – Destinations et sous destinations des constructions et usage des sols interdits

Toutes les autres destinations et sous destinations des constructions et usage des sols autres que ceux indiqués à l'Article 2 seront interdits.

2 - Destinations et sous destinations des constructions et usage des sols autorisés

Les lots 1 à 6 sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation, leurs annexes, les clôtures et les piscines.

Il ne sera réalisé qu'un seul logement par lot à l'exception du lot 1 sur lequel il sera possible de créer deux logements dans le cadre d'une opération de logement locatif social.

Le lot 7 sera des places de stationnement de véhicules automobiles et exclusivement réservé à cet usage. Il est inconstructible.

N'y seront autorisés que des dispositifs de contrôle d'accès de type panneau, borne ou arceau.

Il sera obligatoirement attribué à l'acquéreur du lot à bâtir 1.

La réunion de deux ou plusieurs lots est autorisée. Dans ce cas, le nombre de logements sera limité au nombre de lots réunis.

L'exercice des professions libérales, services à la personne et l'occupation à usage de bureaux seront autorisés, à condition que les locaux affectés à ces activités ne représentent pas plus de la moitié de la surface de plancher de l'ensemble de la construction et que les activités soient non polluantes et non bruyantes.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toutes les obligations et interdictions liées à :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives,
- à leur hauteur maximale,
- à leur aspect extérieur,
- aux clôtures,
- aux espaces favorables à la nature

sont strictement définies dans les dispositions générales et dans le règlement de la zone UL2 du PLUi en vigueur, en sa version après modification simplifiée n°1 du 02 mars 2021.

Toutefois, les règles ci-dessous viennent renforcer les prescriptions de ces documents.

Afin d'assurer une cohérence sur l'ensemble du projet, le lotisseur a confié à l'architecte du projet une mission de conseil et de visa avant dépôt des permis de construire. **Le dossier de demande d'autorisation devra contenir le visa de l'architecte sur le projet.**

3 – Volumétrie et ordonnancement des constructions sur les lots

Prescriptions particulières au lot 1 (terrain à vocation sociale – bande A)

- Construction en R+1 (hauteur < à 8 mètres au faîtage) autorisées
- Modèles autorisés : Façade sur rue et Pignon sur rue
- Typologie et volumétrie simple reprenant les codes de l'architecture traditionnelle charentaise
- Le contemporain est autorisé dans la mesure du respect des volumes de l'architecture traditionnelle charentaise

Prescriptions particulières aux lots 2 et 3 (bande A)

- Au vue des dénivelés et de l'orientation : Obligation d'implanter les jardins côté rue du Poteau avec conservation du mur de clôture existant.
- Maisons : Hauteur fixée en R+1 (hauteur < à 8 mètres)
- Modèles autorisés : Pignon sur rue, maison sur cour et maison ouverte
- Les volumes doivent être simples et harmonieux et de construction traditionnelle afin de prolonger la typologie des existants sur rue.
- Les matériaux privilégiés côté rue du Poteau (enduit lisse et clair, menuiseries et volets bois de tonalités claires)
- Emploi possible de matériaux plus contemporains reprenant les codes de l'architecture charentaise sur les autres façades à condition d'avoir un ensemble cohérent du bâti dans son ensemble.
- 1 place de parking au moins devra être intégrée au logement sans pour autant avoir la porte de garage sur la voie.

Prescriptions particulières aux lots 4, 5 et 6 (au delà de la bande A)

- Maisons en rez-de-chaussée uniquement (hauteur < à 4.50 mètres)
- Modèles autorisés : Pignon sur rue, maison sur cour et maison ouverte à l'exception du lot 4 : maison sur cour
- Les projets contemporains sont encouragés à condition de respecter les codes de l'architecture charentaise
- L'articulation des volumes devra faire l'objet d'un soin particulier
- Les jeux de décrochés et articulation des volumes seront limités et bien proportionnés entre eux.
- Une attention particulière sera portée à la cohérence de la composition des façades entre elles.
- 1 place de parking au moins devra être intégrée au logement sans pour autant avoir la porte de garage sur la voie.

Prescriptions générales aux tous les lots

- Les volumes disproportionnés par rapport à l'environnement seront interdits
- Les toitures seront à deux versant pour les R+1
- Les toitures en rdc seront mono-pente ou à deux versants
- Limiter la co-visibilité avec les parcelles adjacentes.
- Les abris de jardin (limité à un par parcelle) devront être côté jardin (forme simple et compacte et seront proscrites les constructions type "chalet").

Sont ici rappelés les principes de la construction traditionnelle charentaise : volumétrie simple et compacte, une toiture en pente, percements réguliers plus hauts que larges, tonalités claires des façades.

4 – Aspect des constructions

Matériaux et couleurs

Pour donner une lecture cohérente à l'ensemble des futures constructions il est souhaité pour le choix des couleurs de conserver les teintes traditionnelles et le matériau brut comme le bardage bois naturel , le zinc ou le parement pierre calcaire par exemple.

Toitures

Les toitures seront traitées en tuiles canal de couleur naturelle et de ton mélangé.

Le zinc pourra être autorisé dans le cadre du visa de l'architecte.

Les toitures terrasses pourront être autorisées si celles ci sont bien intégrées visuellement.

Facades

Les façades sur rue ne pourront être aveugles et devront comportées obligatoirement au moins une ouverture.

Pour les constructions d'architecture traditionnelle, les matériaux de façade seront la maçonnerie enduite et la pierre ou parement de taille de la région (à condition de rester minoritaire).

Sont également autorisés le bardage bois posé verticalement (naturel ou avec traitement CTB-P+) et le zinc à condition de rester minoritaire.

Les menuiseries PVC sont à proscrire.

Les enduits (finition lisse, taloché fin à très fin) et revêtements de façade devront se rapprocher des teintes de la palette définie au paragraphe suivant.

Palette des couleurs à respecter (ou très proche des RAL décrit ci dessous) :

Les façades : teinte naturelle de ton clair sans pour autant être blanc (Les tonalités obtenues à partir du sable naturel et chaux aérienne sont conseillées)

RAL conseillés (1013, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018)

La couleur des volets devra s'accorder avec la couleur des menuiseries.

Les teintes vives et foncées sont à proscrire.

Les portes d'entrée pourront avoir un traitement différent, plus travaillées pour une mise en valeur mais toujours en harmonie avec le reste de la façade (visa de l'architecte).

Abris de jardin

Les abris de jardin seront construits avec des matériaux non précaires tel que la tôle ou bâche plastique.

Les matériaux type parpaing devront être enduits ou bardé en bois brut.

Eléments techniques

Toute installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public ou de la voie de desserte.

Les installations techniques type coffrets d'alimentation et comptage, interphones, devront être intégrés ou dissimulés dans la maçonnerie et/ou intégrés aux clôtures.

Les autres éléments techniques seront implantés dans une logique de dissimulation.

Accès aux lots (sauf lots 1 et 7)

Afin de garantir l'harmonie du quartier et de ne pas avoir un paysage d'arrière de voiture et de renforcer la cohérence paysagère, l'accès de chaque parcelle des lots doit être réalisé de la manière suivante :

- un porche commandant un patio suivi d'un garage,
- ou par un accès au garage via une cour.

Les portes de garage ne devront pas donner directement sur la voie.

Les espaces d'accès seront agrémentés d'éléments paysagers.

5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres de constructions devront être arborés et traités en espaces conviviaux.

L'entrée de la parcelle sera traitée de manière à privilégier un esprit de jardin avec des ambiances paysagères différenciées afin de prolonger la continuité entre les espaces publics et privés.

Clôtures et portails

Le traitement des clôtures devra être soigné.

Les clôtures devront être conformes au plan des clôtures sur pièce PA4 dans le but d'être uniforme dans l'ensemble du périmètre du lotissement.

Sur voie interne, la clôture respectera les dispositions prévues au PLUi en fonction du modèle de maison retenu.

En limite séparative des lots, il pourra être réalisé :

- une clôture avec grillage à moutons galvanisé à mailles carrées sur madriers bois placés tous les 0.50m à 1.00m (hauteur grillage et madriers de 1.80m maximum) obligatoirement doublée d'une haie d'essences locales variées,
- ou un mur maçonné d'une hauteur maximum de 1.80m

Les murs de clôture anciens existants seront conservés.

Les clôtures préfabriquées types plaques de béton, plastique ou matériaux de synthèse, panneaux ajourés ou brandes sont interdites.

Les portails, portillons et portes de garage devront s'harmoniser avec la façade.

Les clôtures devront être conformes au plan des clôtures ci-annexé, dans le but d'être uniforme dans l'ensemble du périmètre du lotissement.

Plantations

Les arbres existants seront à conserver ou à remplacer.

Sur les lots vierges d'arbre, il est obligatoire de planter au moins un arbre.

Les clôtures végétales doivent être constituées d'essences locales variées adaptées à la nature du sol. Y figureront un minimum de trois essences et un mélange de caducs et de persistants.

Les haies mono-spécifiques (composées d'une seule essence), les thuyas, cupressus et lauriers palme sont interdits.

La haie sera à minima plantée sur un rang avec une densité d'un sujet tous les mètres. Elle pourra être accompagnée de plantes grimpantes adaptées au développement de cette dernière.

La haie devra être maintenue à une hauteur quasi identique de celle de la clôture.

8 - Stationnement

Sur les lots 2 à 6, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement,
- une surface de stationnement de 40% de la surface de plancher affectée à l'usage des professions libérales, services à la personne et à l'usage de bureaux.

Sur le lot 1, la création de places de stationnement est interdite. Les places nécessaires aux deux logements seront placées sur le lot 7.

Équipements et réseaux

9 – Desserte par les voies publiques et privées

La voirie et les accès véhicules sont définis sur le plan de composition.

Sur les lots, il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule.

Le plan de composition d'ensemble du projet (PA4) porte une position d'accès obligatoire (triangle fuchsia plein) et des lignes « accès véhicule interdit » (petits triangles ocres).

10 – Desserte par les réseaux et gestion des ordures ménagères

10 – 1 : Eau potable

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

10 – 2 : Assainissement Eaux Usées

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

10 – 3 : Assainissement Eaux Pluviales

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

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées des terrains seront conservées sur les lots 2 à 6 dans un dispositif d'infiltration correctement dimensionné (de type jardin de pluie, noue, échelle d'eau, tranchée drainante, structure réservoir sous revêtement poreux, ...).

Pour le lot 1 qui va recevoir du bâti à l'alignement côté nord, les eaux de la partie avant de la toiture pourront être envoyées vers une boîte de branchement créée en limite de propriété.

Les dispositifs sur les lots seront dimensionnés conformément aux prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales à la parcelle au sein du lotissement Les Rives du Canal établies par le Bureau d'Etudes EAU MEGA et annexées au présent règlement.

L'acquéreur devra fournir dans son dossier de demande de permis de construire une note de calcul de dimensionnement hydraulique associée aux ouvrages de gestion des eaux choisis ainsi qu'un plan masse détaillant le parcours des eaux pluviales sur sa parcelle avec notamment les cotes altimétriques du rez-de-chaussée des constructions et l'implantation des ouvrages envisagés.

Les dispositifs permettant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont fortement conseillés. Ils seront équipés d'un trop plein vers la structure d'infiltration privative.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange dé-chlorées des piscines.

10 – 4 : Électricité – Téléphone – Fibre optique

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

10 – 5 : Déchets

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

Les conteneurs seront présentés sur une aire à l'entrée rue du Poteau.

Possibilités maximales d'occupation du sol

La surface de plancher disponible sur chaque parcelle est indiquée dans le tableau ci-après :

| N° | Surface | Surface de plancher |
|-------|--------------------|---------------------|
| Lot 1 | 195 m ² | 200 m ² |
| Lot 2 | 301 m ² | 230 m ² |
| Lot 3 | 283 m ² | 220 m ² |
| Lot 4 | 451 m ² | 310 m ² |
| Lot 5 | 367 m ² | 270 m ² |
| Lot 6 | 407 m ² | 310 m ² |
| Lot 7 | 25 m ² | 0 m ² |

Le dépassement de la surface de plancher sur chaque parcelle est interdit.

Gestion à la parcelle

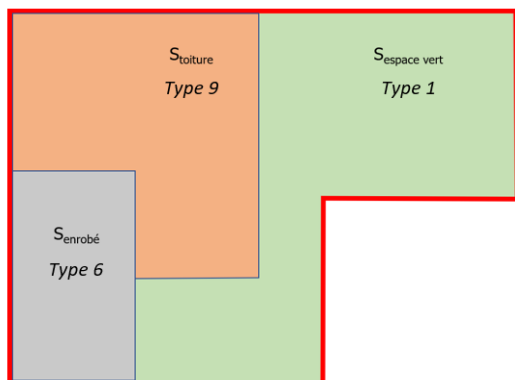
NOM DU PROJET

COMMUNE

Fiche de calcul de la surface active

La surface active est la surface qui contribue au ruissellement. Elle s'approche de la surface imperméabilisée.

Elle se calcule à partir des coefficients de ruissellement suivants :



Représentation schématique des types de surfaces sur une parcelle

| Type de surface | Coefficient de ruissellement (Cr) |
|---|-----------------------------------|
| Type 1 : Espaces verts en pleine terre | 0,1 |
| Type 2 : Surfaces imperméables recouvertes de terre végétale d'une épaisseur <0,50 m | 0,3 |
| Type 3 : Surfaces imperméables recouvertes de terre végétale d'une épaisseur <0,20 m | 0,5 |
| Type 4 : Matériaux perméables avec infiltration des eaux de pluie (mélange terre/pierre, gravier) | 0,6 |
| Type 5 : Surfaces partiellement perméables (dalles engazonnées, enrobé drainant, béton poreux) | 0,1 |
| Type 6 : Revêtements imperméables (enrobé, béton) | 0,9 |
| Type 7 : Toiture plate | 0,6 |
| Type 8 : Toiture tôle ondulée | 0,8 |
| Type 9 : Toiture tuiles | 0,9 |
| Type 10 : Terrasse | 1 |

$$S_a = \frac{(\text{surface de type 1} \times Cr \text{ type 1} + \text{surface de Type 2} \times Cr \text{ type 2} + \dots + \text{surface de Type 10} \times Cr \text{ type 10})}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Volumés d'eaux pluviales collectés

Le volume de pluie collectée sur une parcelle se calcule par le produit de la surface active par la hauteur de précipitations pour une pluie d'une période de retour et d'une durée données.

$$V_{\text{pluie}} = \text{hauteur de précipitations (T,Dp)} \times \text{Surface active}$$

Volume d'eaux pluviales à stocker

Pour simplifier, le volume d'eaux pluviales à stocker sur chaque parcelle est calculé comme la différence entre le volume d'eau collecté et le volume d'eau infiltré pendant un temps donné (durée de pluie).

$$V_{\text{stockage}} = V_{\text{pluie}} - V_{\text{infiltré}}$$

Le volume d'eau infiltré se calcule à partir de la perméabilité du sol, en fonction de la surface d'infiltration déterminée pour chaque technique de gestion à la parcelle employée. Ces techniques font l'objet de fiches spécifiques dans les parts

Dimensionnement

Le volume d'eaux pluviales à stocker sur la parcelle dépend de la surface imperméabilisée du projet (surface active Sa) et de la surface d'infiltration disponible

Le volume de stockage Vutile est déterminé pour le dispositif préconisé dans le cadre du projet :

Hypothèses :

Perméabilité : 2,8E-06 m/s
10,0 m/h
Pluie de durée : 6 h

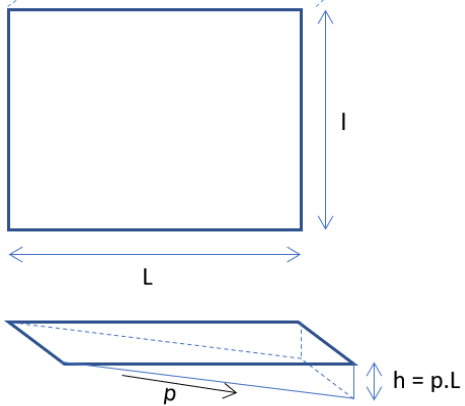
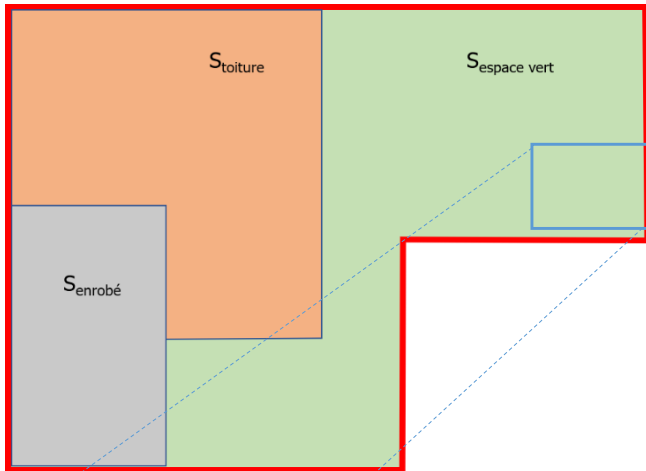
Jardin de pluie
Noue
Puits d'infiltration
Structure réservoir

| Sinf (m ²) | Volume à stocker (en m ³) pour une période de retour de 100 ans | | | | | Le volume de stockage Vutile doit être supérieur | | | | |
|------------------------|---|-----|-----|-----|-----|--|-----|-----|------|--|
| | Sa surface active (m ²) | | | | | | | | | |
| | 50 | 100 | 150 | 200 | 250 | 300 | 400 | 500 | 1000 | |
| 5 | 1 | 1 | 2 | 3 | 4 | 4 | 6 | 7 | 15 | |
| 10 | | | 2 | 3 | 3 | 4 | 6 | 7 | 14 | |
| 20 | | | 2 | 2 | 3 | 4 | 5 | 7 | 14 | |
| 30 | | | | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 14 | |
| 40 | | | | 2 | 2 | 3 | 5 | 6 | 14 | |
| 50 | | | | | 2 | 3 | 4 | 6 | 13 | |
| 100 | | | | | | | 3 | 4 | 12 | |
| 200 | | | | | | | | | 9 | |
| 300 | | | | | | | | | 6 | |
| 400 | | | | | | | | | 3 | |
| 500 | | | | | | | | | | |

Fiche de dimensionnement - Jardins de pluie

Un jardin de pluie est une dépression peu profonde et plantée, utilisée en gestion intégrée des eaux pluviales comme technique de traitement et de stockage. Il est mis en forme soit par terrassement des espaces verts, soit par la mise en œuvre d'une structure maçonnée (muret, clôture avec soubassement...)

Le volume d'eaux pluviales à stocker sur la parcelle dépend de la surface imperméabilisée du projet (surface active S_a) et de la surface d'infiltration disponible (S_{inf}).



$$S_{inf} = I \times L$$
$$V_{utile} = \frac{(h \times L \times I)}{2}$$

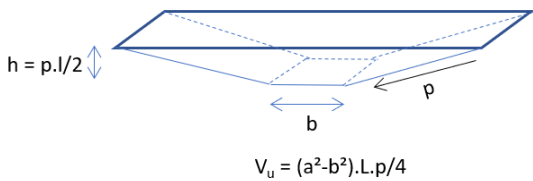
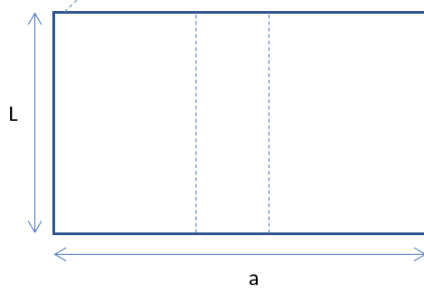
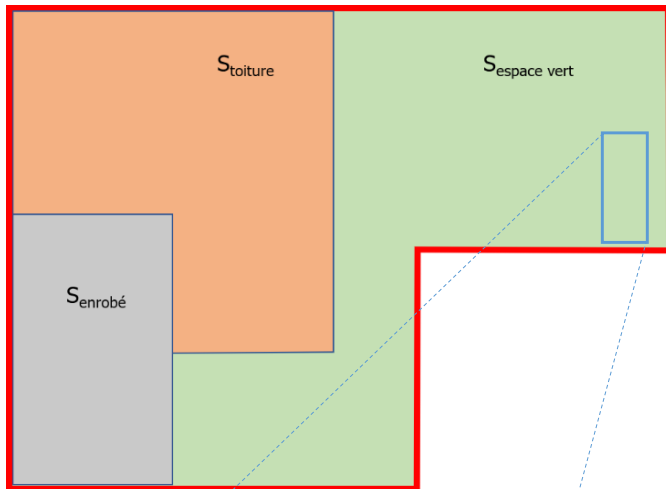
Le volume de stockage V_{utile} doit être supérieur au volume à stocker

Fiche de dimensionnement - Noues d'infiltration

Une structure réservoir d'infiltration est un ouvrage parallélépipède, qui peut être enterré à faible profondeur sous une voirie, un revêtement poreux, une couche de cailloux ou de terre végétale enherbée.

Elle peut être constituée de gravillons drainés et enveloppés d'un géotextile maintenant les cailloux en place, ou bien d'une structure alvéolaire ultra-légère. La capacité de stockage de ce type d'ouvrage dépend de l'indice de vide du matériau choisi.

Le volume d'eaux pluviales à stocker sur la parcelle dépend de la surface imperméabilisée du projet (surface active S_a) et de la surface d'infiltration disponible (S_{inf}).



$$S_{inf} = a \times L$$

$$V_{utile} = \frac{(a^2 - b^2) \times L \times p}{4}$$

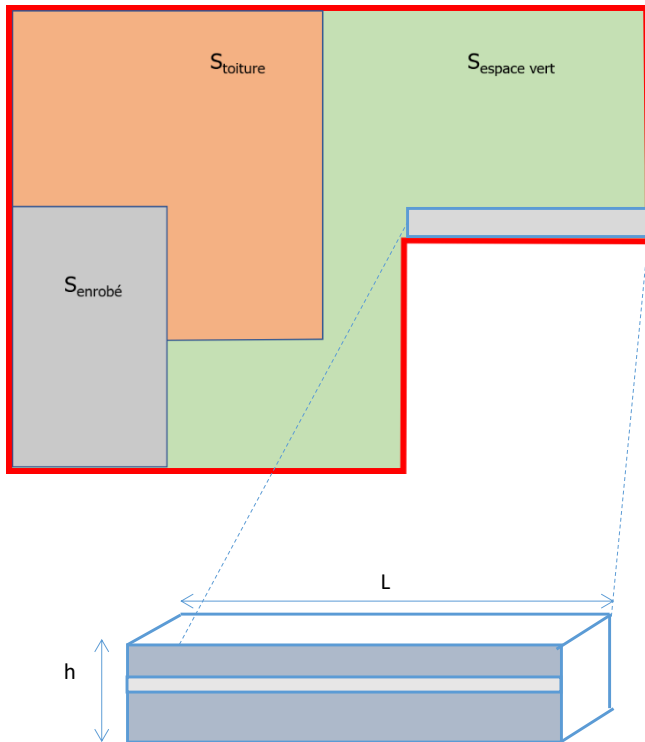
Le volume de stockage V_{utile} doit être supérieur au volume à stocker

Fiche de dimensionnement - Tranchée drainante ou structure réservoir

Une structure réservoir d'infiltration est un ouvrage parallélépipède, qui peut être enterré à faible profondeur sous une voirie, un revêtement poreux, une couche de cailloux ou de terre végétale enherbée.

Elle peut être constituée de gravillons drainés et enveloppés d'un géotextile maintenant les cailloux en place, ou bien d'une structure alvéolaire ultra-légère. La capacité de stockage de ce type d'ouvrage dépend de l'indice de vide du matériau choisi.

Le volume d'eaux pluviales à stocker sur la parcelle dépend de la surface imperméabilisée du projet (surface active S_a) et de la surface d'infiltration disponible (S_{inf}).



$$S_{inf} = l \times L$$

$$V_{utile} = \frac{(h \times L \times l)}{2}$$

Le volume de stockage V_{utile} doit être supérieur au volume à stocker

| Indice de vide : e | |
|----------------------|------------------|
| Matériau | Indice de vide e |
| Gravillon | 0,2 |
| | 0,35 |
| | 0,5 |
| Structure alvéolaire | 0,95 |

NOTA : La GNT calcaire et les pneus usagés ne sont pas autorisés

Note de calcul de dimensionnement du dispositif de gestion des eaux pluviales à la parcelle

Lot n° :

Propriétaire :

Paramètres initiaux :

Perméabilité du sol : k = 1,00E+01 m/s
 Hauteur de pluie : h = 10,0 mm
 Durée de la pluie : 6 h

| Calcul de surface favorable à la nature | Coefficient de | Surface de projet S | Surface de active |
|---|-------------------------|---------------------|-------------------|
| Type 1 : Espaces verts en pleine terre | 0,1 | ..... | ..... |
| Type 2 : EBC ou EVP en pleine terre | | | |
| Type 3 : Arbres existants conservés en pleine terre | 0,1 | ..... | ..... |
| Type 4 : Surfaces imperméables recouvertes de terre végétale d'une épaisseur >0,20 m | | | |
| Type 5 : Surfaces imperméables recouvertes de terre végétale d'une épaisseur >0,10 m | 0,3 | ..... | ..... |
| Type 6 : Surfaces imperméables recouvertes de terre végétale d'une épaisseur >0,10 m | 0,5 | ..... | ..... |
| Type 7 : Matériaux perméables avec infiltration des eaux de pluie (mélange terre/pierre, gravier) | 0,6 | ..... | ..... |
| Type 8 : Autres surfaces partiellement perméables (dalles engazonnées, enrobé drainant, béton poreux) | 0,1 | ..... | ..... |
| Autres types de surfaces | | | |
| Enrobé, béton | 0,9 | ..... | ..... |
| Terrasse | 1 | ..... | ..... |
| Toiture | Plate | 0,6 | ..... |
| | Tôle ondulée | 0,8 | ..... |
| | Tuiles | 0,9 | ..... |
| Total | <i>somme Sa/somme S</i> | <i>somme S</i> | <i>somme Sa</i> |

Caractéristique de l'ouvrage :

Jardin de pluie

Volume à stocker Vs : m³
 Sinf = m² = l x L
 (lu dans le tableau de la fiche Jardin de pluie)

Largeur I : m
 Longueur L : m
 Hauteur h : m

$$\text{Sinf} = l \times L$$

$$\text{Vu} = \frac{(h \times L \times l)}{2}$$

Vu doit être supérieur à Vs

Contrôle du temps de vidange :

Noue

Volume à stocker Vs : m³
 Sinf = m² = a x L :
 (lu dans le tableau de la fiche Noüe)

Largeur totale a : m
 Largeur du radier b : m
 Longueur L : m
 Hauteur h : m

$$\text{Sinf} = a \times L$$

$$\text{Vu} = \frac{(a^2 - b^2) \times L \times p}{4}$$

Vu doit être supérieur à Vs

Contrôle du temps de vidange :

Tranchée drainante ou structure réservoir

Volume à stocker Vs : m³
 Sinf = m² = l x L :
 (lu dans le tableau de la fiche structure réservoir)

Largeur I : m
 Longueur L : m
 Hauteur h : m
 Matériaux :
 Indice de vide e :

$$\text{Sinf} = l \times L$$

$$\text{Vu} = \frac{(h \times L \times l)}{2}$$

Vu doit être supérieur à Vs

Contrôle du temps de vidange :

Département de la Charente Maritime
Commune de PERIGNY

Lotissement Les Rives du Canal

ENGAGEMENT DU LOTISSEUR DE CONSTITUER UNE ASSOCIATION SYNDICALE DES ACQUEREURS

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

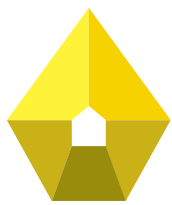
Architecte : ARCHIT'ECK AND CO – Dorothee LECLERE
62, rue Emile Normandin
17000 LA ROCHELLE

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

Pièce
PA 12

Dossier 115138

Juin 2021



GpM
Groupe MARTEL
LIEUX DE VIE & SERVICES
IMMOBILIER S

2000
2020 ans

Vous êtes notre bien le plus précieux !

Engagement du lotisseur de constituer une Association Syndicale des acquéreurs de lots

Je soussigné :

Stéphane MARTEL,
demeurant à **ANGOULINS SUR MER, avenue des Fourneaux**

agissant au nom de la **Société SARL GPM IMMOBILIER**
en qualité de pétitionnaire de la demande de permis d'aménager du terrain

sis à **PERIGNY**
cadastré en section **AB numéro 282**

sous la dénomination de «**Lotissement Les Rives du Canal**»

m'engage irrévocablement à constituer une Association Syndicale des acquéreurs des lots de terrain issus du lotissement en cause, à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs du-dit lotissement jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public.

Fait à ANGOULINS, le 03 juin 2021

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UL

La zone UL correspond principalement aux tissus d'habitat individuel de l'agglomération qui ont été réalisés selon un mode de production planifié et aménagé sur d'anciennes grandes unités foncières sous forme principale de lotissement et depuis les années 50 pour leur grande majorité, ou dès le début du 20^{ème} siècle sous des formes plus denses dans le cadre de projets de type balnéaire. Les opérations ont donné naissance à des formes urbaines :

- peu denses pour les réalisations les plus anciennes, post 1950, avec une implantation des constructions* en ordre semi-continu ou discontinu et en retrait des voies sur des terrains de tailles confortables ;
- plutôt compactes et optimisées pour les opérations les plus récentes, post 1990, avec une implantation en ordre continu ou semi continu, à l'alignement ou en léger retrait sur des plus petites surfaces parcellaires.

La zone UL se compose de deux secteurs :

- **le secteur UL 1 « lotissement bas »** couvre des lotissements pavillonnaires où les terrains et les implantations sont relativement homogènes. Le règlement prévoit de nombreuses possibilités d'implantation en rez-de-chaussée afin de faciliter la diversification

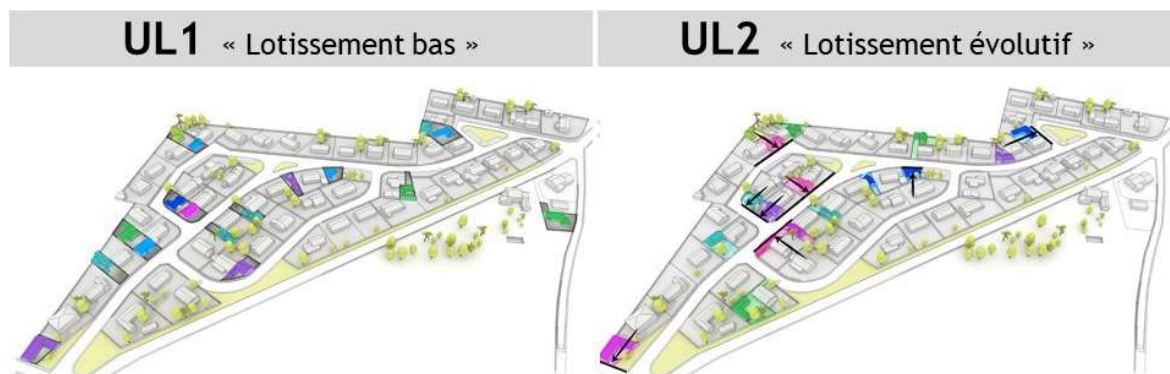
des formes urbaines existantes et nouvelles sans dépasser un étage. Ce secteur a principalement été utilisé dans des villes soumises à la loi littoral ou avec des enjeux paysagers liés à des vues sur des monuments, comme à Marsilly ;

- **le secteur UL 2 « lotissement évolutif »** concerne les lotissements pavillonnaires réalisés à différentes époques de construction*, comme en témoigne la diversité des tailles et des formes du parcellaire. En revanche, les constructions existantes* sont le plus souvent homogènes. La liberté des implantations autorisées par le présent règlement permet de progresser vers des formes urbaines et architecturales plus variées.

Certains terrains sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et/ou spatialisées (pièces n°3.1 et 3.2) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

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 des Plans de Prévention des Risques Naturels approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone UL.

Schéma illustratif : modélisation, à l'échelle d'un îlot, des évolutions souhaitées selon le caractère des différents secteurs de la zone UL



VOCATION DE LA ZONE UL

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

Le règlement de cette zone permet une évolution du bâti existant et une intensification mesurée des tissus.

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 UL définies ci-après.

ARTICLE UL-1

Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone UL 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 ;
- centre de congrès et d'exposition*.

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 caravanning.

ARTICLE UL-2

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

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

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

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

- habitation* ;
- dans la destination* « commerces 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 défini 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 défini 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*.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- l'extension* des constructions* et installations relevant de la sous-destination* exploitation agricole* existante dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* en sus de l'emprise au sol* du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent PLUi ;
- 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 constructions* relevant de la sous-destination* entrepôts*, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une activité déjà en place ;
- 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,
- › dans le cas d'extension* d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration, que celles-ci soient maintenues dans le même régime ICPE ;
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site et sans débordement sur les voies publiques* ;
- 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.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

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

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Sont admis les constructions* et installations relevant des destinations* et sous-destinations* commerce et activité de service*, équipements d'intérêt collectif et services publics*, bureau* sous réserve d'être conformes avec la partie 2.3 mixité fonctionnelle des dispositions communes aux zones U et AU et d'être compatibles avec l'OAP « mixité fonctionnelle » du présent PLUi.

2.4.2 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, 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 plupart des zones urbaines mixtes, à l'exception de la zone UD. 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 qualitatifs 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'ordonnancement des volumes et façades*, de traitement des accès* et clôtures et des espaces libres ;
- 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 UL-3

Volumétrie des constructions*

Modalités de calcul :

La hauteur* d'un bâtiment* se calcule soit à l'intérieur d'une bande de constructibilité*, soit sans bande de constructibilité*.

- dans le 1^{er} cas, les règles de volumétrie des constructions* par rapport à la hauteur* maximale autorisée (H) sont déterminées en fonction de deux bandes, appelées « Bande A » et « Bande B » : à l'intérieur

de ces bandes sont définies des règles de hauteur* maximale autorisée qui varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès* ;

- dans le 2nd cas : la hauteur* maximale autorisée est la même dans toute l'unité foncière.

3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UL 1

| CARACTÉRISTIQUES | RÈGLES |
|--|--|
| Emprise au sol* maximale des constructions* (ES) | Non réglementée. |
| Hauteur* totale (H) | (H) inférieure ou égale à 4,50 mètres (rez-de-chaussée). |

3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UL 2

| CARACTÉRISTIQUES | RÈGLES | |
|--|--------------------------------------|--|
| Emprise au sol* maximale des constructions* (ES) | Non réglementée. | |
| Hauteur* totale (H) | Bande A* (20 m) | (H) inférieure ou égale à 8 mètres (R+1). |
| | Bande B* (Au-delà de 20 m) | (H) inférieure ou égale à 4,50 mètres (rez-de-chaussée). |

3.3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DES SECTEURS UL 1 ET UL 2

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 limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de sa hauteur* et de sa 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.

Dans le cas d'opération d'ensemble* et pour les projets de constructions* situés sur plusieurs unités foncières contiguës ou pour les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la voie de desserte à créer peut générer une « Bande A », sous réserve que le terrain d'assiette* du projet présente une profondeur au moins égale à 40 mètres mesurés perpendiculairement d'un ou des deux côtés de la voie à créer. Cette distance est ramenée à 30 mètres dans le cas où la voie de desserte permet le maillage entre deux voies publiques* existantes ou voies privées existantes à la date d'approbation du PLUi qui sont ouvertes à la circulation automobile.

Dans les secteurs soumis au risque de submersion marine, dans la bande B, un dépassement de la hauteur* maximale sera autorisé dans les deux cas suivants :

- pour les constructions* n'ayant pas d'étages à la date d'approbation du PLUi afin de réaliser une zone refuge de 15 m² de surface de plancher maximum dans la limite de 2 mètres de haut (se référer au PPRL pour les caractéristiques d'une zone refuge) ;
- en cas de contraintes techniques pour les terrains dont la différence entre le niveau NGF du terrain et la cote de référence du PPRL/PAC ne permet pas la construction* d'une extension* sur un niveau rez-de-chaussée. L'extension* autorisée sera limitée à 30 m² d'emprise au sol* maximum et dans la limite d'un dépassement de la hauteur* maximale de la zone d'1 mètre de haut.

Les bandes de constructibilité ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics. La hauteur maximale autorisée pour ces constructions correspond à celle de la bande A.

ARTICLE UL-4

Implantation et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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'insertion et d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques* existantes ou à créer.

Ces dispositions s'expriment sous la forme de 7 modèles qualitatifs d'implantation et d'insertion, tenant compte de la diversité des situations, configurations et projets admis dans la zone et qui 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 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 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*.

Les modèles d'implantation et d'insertion s'appliquent pour toutes les constructions* nouvelles destinées

à l'habitation*, aux autres activités secondaires ou tertiaires* pour la sous-destination* «bureau*» et aux commerces et activités de services* à l'exception de la sous-destination* «cinéma*».

Les modèles qualitatifs 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 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.

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*.

Les règles qualitatives introduites par les modèles en termes de composition, de façade*, de clôtures... peuvent être complétées par les dispositions prévues par la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones relatif à l'aspect extérieur des constructions*.

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*.

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

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 se rapprocher des règles d'un des modèles afin d'améliorer la conformité de la construction existante* avec les dispositions du modèle architectural choisi. Il peut s'implanter selon la même ligne d'implantation* que la construction principale.

Les surélévations devront être conçues en harmonie avec le plan des façades* existantes et leur superficie devra être proportionnée avec la surface du plancher sur lesquelles elles s'appuient pour éviter les effets de tour ou tourelle.

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* inférieure ou égale à 10 m² dont la hauteur* n'excède pas 4 mètres ne sont pas réglementées.

4.1.2 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UL 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 UL 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 | Admis |
| JARDINET À L'AVANT | Admis | Admis |
| JARDIN À L'AVANT | Admis | Admis |
| SECOND RANG | Admis | Admis |

4.1.3 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UL 2

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 UL 2, 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 | Admis |
| JARDINET À L'AVANT | Admis | Admis |
| JARDIN À L'AVANT | Admis | 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 |

4.1.4 Les modèles d'implantation et d'insertion par rapport aux voies ou emprises publiques*

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 ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie sont interdits*.

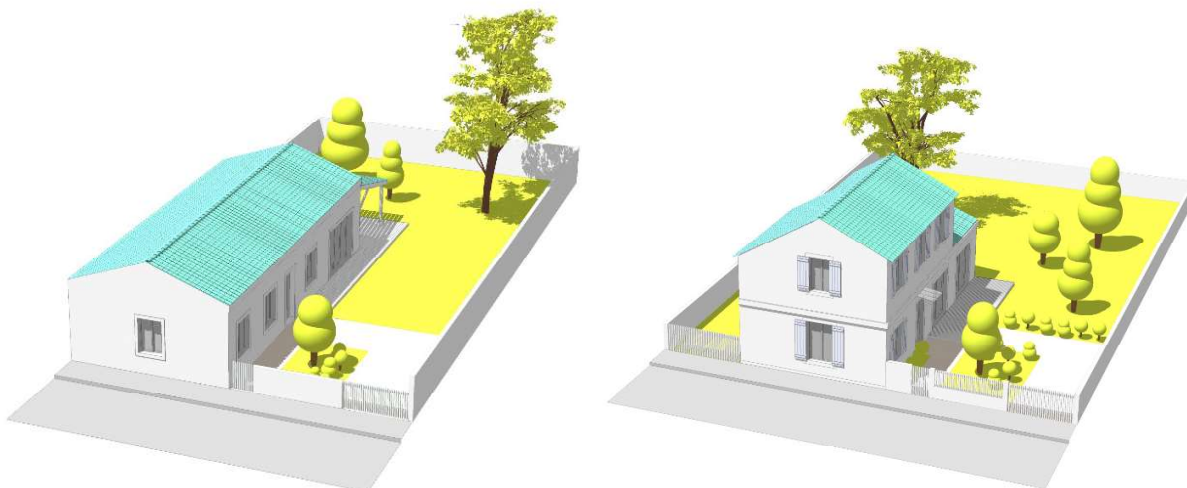
COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade principale* de la construction principale* donnant sur la voie doit comporter au moins une ouverture au rez-de-chaussée. Cette ouverture ne doit pas se réduire à une porte de garage ;
- 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*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - > d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ou d'une grille ouvragée* doublée ou non de haies vives d'essences variées d'une hauteur* maximale de 1,40 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre,
 - > d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

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 des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade secondaire* de la construction principale* donnant sur la voie doit comporter au moins une ouverture en rez-de-chaussée ;
- 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*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - > d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ou d'une grille ouvragée* doublée ou non de haies vives d'essences variées d'une hauteur* maximale de 1,40 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre,
 - > d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

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

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.

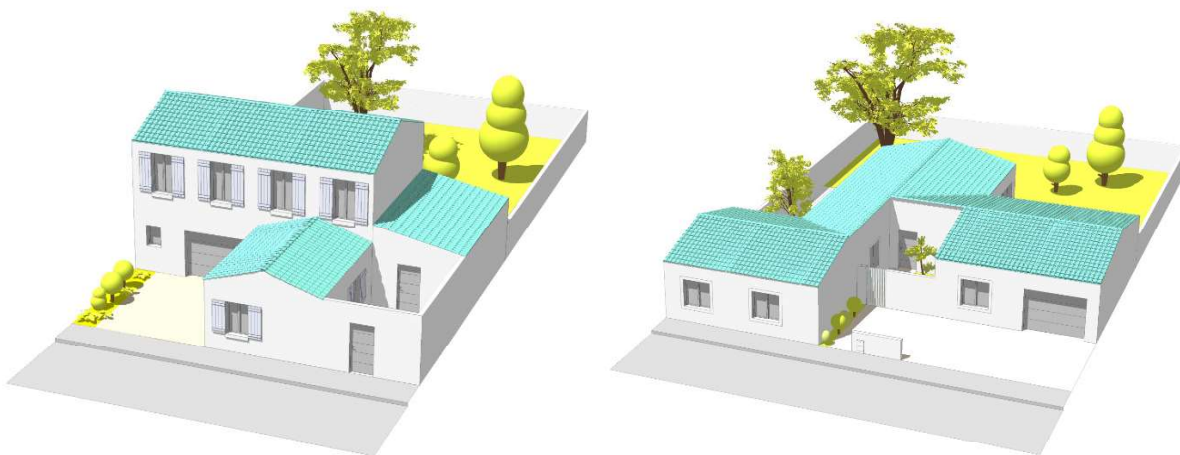
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La cour doit comporter un accès* sur voie ;
- les clôtures doivent être constituées soit :
 - > d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ou d'une grille ouvragée* doublée ou non de haies vives d'essences variées d'une hauteur* maximale de 1,40 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre,
 - > d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Dans les cours, d'une superficie inférieure à 100 m², les espaces non bâtis* doivent comporter des espaces non imperméabilisés afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie ;
- la plantation d'un arbre de petit ou de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

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* doit être implantée sur au moins 30% de la limite d'emprise de la voie* sans toutefois pouvoir excéder 60% 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.

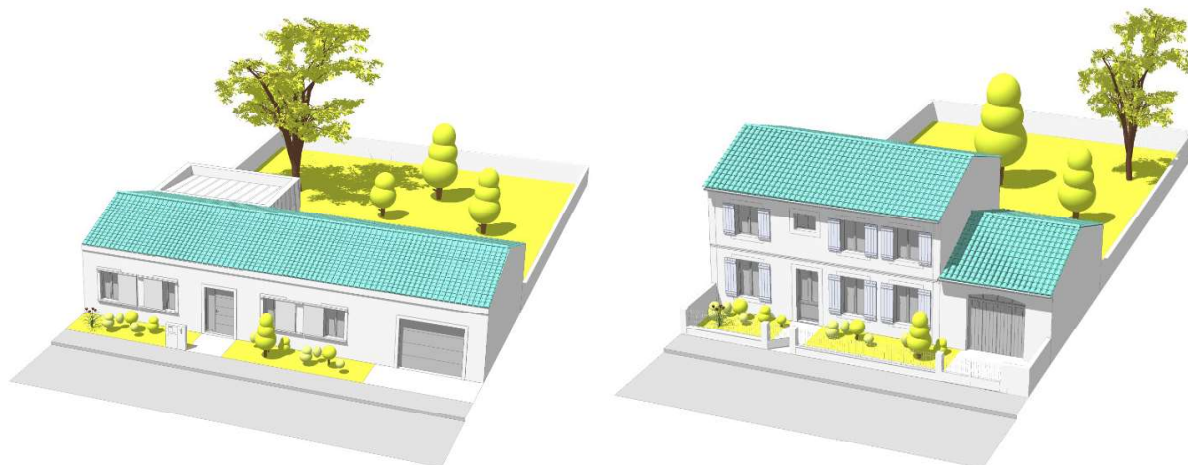
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'espace libre* prévu au contact de la voie doit 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* implantées sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la hauteur* totale du muret ne doit pas excéder 1,20 mètre.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* 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 non bâti* au contact de la voie, une bande non imperméabilisée est exigée afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie.

JARDINET À L'AVANT



Images non prescriptives.

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

- La construction principale* doit être implantée avec un recul compris entre 1 et 4 mètres maximum mesuré depuis la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* et paysager 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. Toutefois, cette obligation ne peut s'appliquer uniquement pour la réalisation de portes de garage ;

- la façade principale*, qui est 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.

- Des dispositions particulières d'implantation, autres que celles définies ci-dessus, peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

› lorsque pour des raisons d'ordre architectural, environnemental, de topologie ou urbanistique, l'implantation de la construction nouvelle est prévue en cohérence des constructions existantes au voisinage qui sont implantées différemment ;

› lorsque l'unité foncière présente une configuration atypique ou complexe.

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

- 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 d'un dispositif à claire-voie* ou d'une grille ouvragée*, de préférence non doublé de haies vives d'une hauteur* maximale de 1,20 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre ;

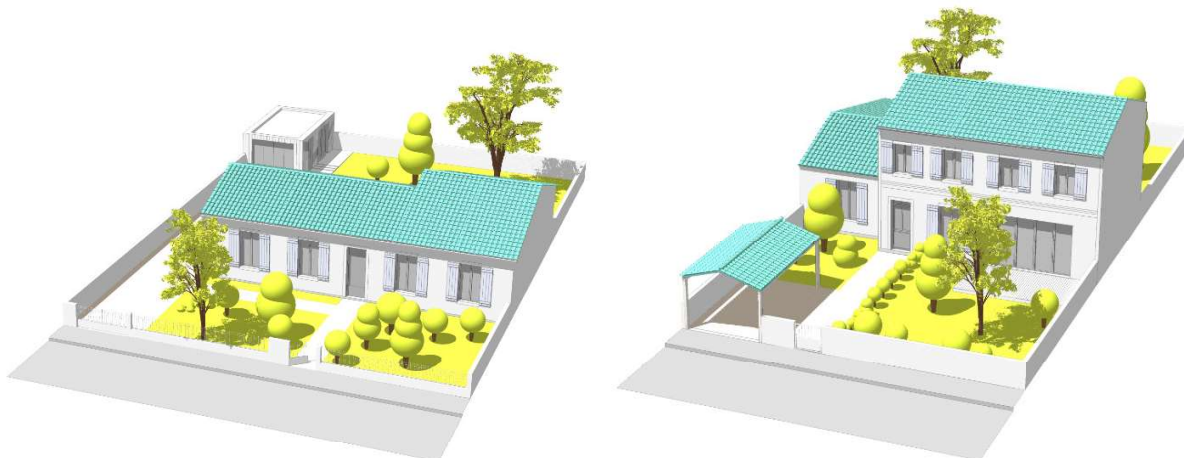
- la hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 1,20 mètre. Elle peut être ponctuellement supérieure à 1,20 mètre afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;

- toutefois, une haie et/ou un talus peut être conservés en lieu et place de l'édification d'un mur ou d'une bordure si ces éléments existants bordent la limite d'emprise de la voie ou emprises publiques.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* prévu au contact de la voie doit être traité sous la forme d'un espace vert planté sur au moins 60% de son emprise.

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 soit :
 - › selon la même ligne d'implantation que la construction principale*,
 - › avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesuré 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.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnement des constructions* doivent respecter une implantation des façades principales* parallèle à la voie ;
- Des dispositions particulières d'implantation, autres que celles définies ci-dessus, peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :
 - › lorsque pour des raisons d'ordre architectural, environnemental, de topologie ou urbanistique, l'implantation de la construction nouvelle est prévue en cohérence des constructions existantes au voisinage qui sont implantées différemment ;
 - › lorsque l'unité foncière présente une configuration atypique ou complexe.

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

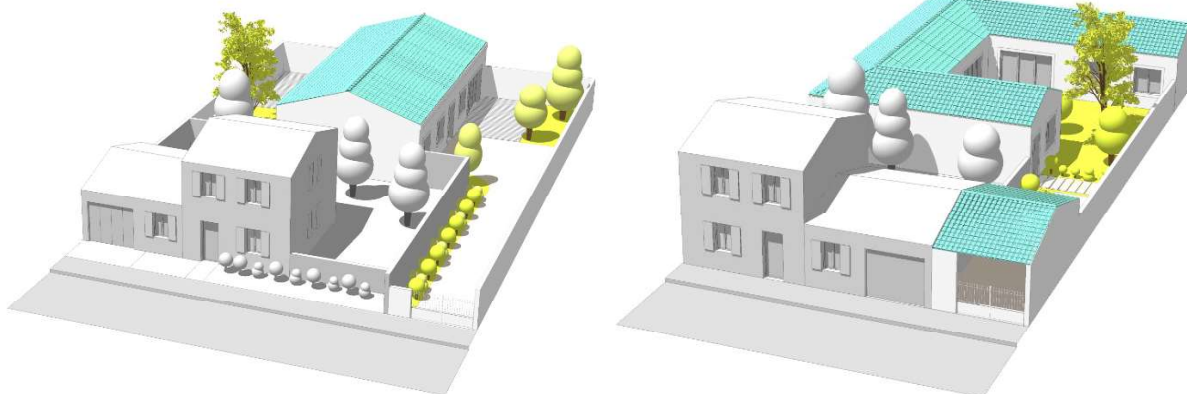
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ou d'une grille ouvragée* doublée ou non de haies vives d'essences variées d'une hauteur* maximale de 1,40 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre,
 - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre,
 - › d'une haie et/ou un talus. Ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité en espace vert planté sur au moins 70% 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 non bâti*.

LE SECOND RANG



Images non prescriptives.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- 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 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*

- 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. IMPLANTATIONS 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 la plus rapprochée. 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*

4.2.2 Dispositions réglementaires du secteur UL 1

Dispositions générales

RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

R égal 0 ou R égal à 3 m minimum si la façade* orientée vers la limite séparative* ne comporte pas d'ouverture (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide), ou R supérieur ou égal à H minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures.

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres peuvent être implantées en limite séparative*.

4.2.3 Dispositions réglementaires du secteur UL 2

Dispositions générales

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 si la façade* orientée vers la limite séparative* ne comporte pas d'ouverture (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide), ou R supérieur ou égal à H minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures.

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.

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres peuvent être implantées en limite séparative*.

L'obligation d'implantation R égal 0 sur au moins une limite séparative ne s'applique pas pour les extensions ou annexes de constructions existantes. En cas de retrait

par rapport aux limites séparatives : R supérieur ou égal à H/2 minimum 3 m si la façade* orientée vers la limite séparative* ne comporte pas d'ouverture (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide), ou R supérieur ou égal à H minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures.

Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

4.3. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*

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

4.3.1 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques*

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, et lorsque les modèles ne s'appliquent pas, les clôtures situées le long de ces emprises 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.

4.3.2 Clôtures en limite séparative*

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

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clô-

tures 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 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 UL-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 en 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 : les parties de murs végétalisés situées à plus de 10 mètres du sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface. | 0,2 |
| Type 10 | Arbres plantés en pleine terre* (hors arbre à port fastigié): 10 m ² par arbre. | 1 |

Le coefficient de biotope* s'applique à tout projet.

en fonction de la superficie du terrain pour chacun des secteurs de zone :

Le terrain d'assiette du projet doit préserver une part minimale de surfaces favorables à la nature qui varie

| | SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 151 M ² ET 500 M ² | SURFACE DU TERRAIN SUPÉRIEURE À 501 M ² |
|---|--|--|
| Secteur UL 1 Coefficient de biotope* | 30% dont 70% minimum de pleine terre* | 40% dont 75% minimum de pleine terre* |
| Secteur UL 2 Coefficient de biotope* | 25% dont 60% minimum de pleine terre* | 30% dont 70% minimum de pleine terre* |

Dispositions particulières

Toutefois, en cas de projets d'évolution (changement de destination*, extensions*, annexes*) des constructions existantes* non conformes implantées sur des terrains d'une superficie comprise entre 151 m² et 500 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.

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.

Cas spécifique des opérations d'ensemble

Le coefficient de biotope* s'applique à chaque terrain issu de la division foncière en propriété ou en jouissance. Dans le cas d'opération d'ensemble* ou pour les projets de constructions* situés sur plusieurs unités foncières contiguës, au moins dix pour cent (10%) de la somme des surfaces favorables à la nature calculée lot par lot doivent être traités sous la forme d'espaces collectif, dont la moitié d'un seul tenant.

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, 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.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum. Les arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon une étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

Pour les opérations d'ensemble* :

En outre, pour les opérations d'ensemble*, un ou plusieurs 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, lorsque celles-ci font l'objet d'une opération d'ensemble*.

ARTICLE UL-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 UL-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 UL-8

Conditions de desserte par la voie

Se reporter au chapitre 10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UL-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

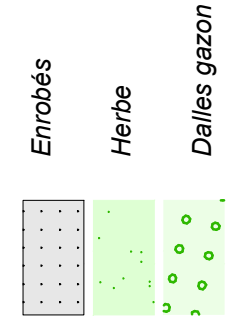
Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

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



Accès véhicule - Position obligatoire



Modèle de maison autorisé

- 1 - Façade sur rue - admis
- 2 - Pignon sur rue - admis
- 3 - Maison sur cour - admis
- 4 - Maison ouverte - admis
- 5 - Jardin à l'avant - admis
- 6 - Jardin à l'avant - admis
- 7 - Second rang - admis



X - Nombre de logement autorisé sur le lot



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



Caniveau pavés



Châssis pavés



Altitude terrain naturel



Altitude projet



Candélabre



Place de stationnement



Place de stationnement P.M.R.



Borne bois



Massif arbustif bas



Vivaces



Erable



Charme pyramidal ou If



Arbre existant à conserver



Angle et numéro prises de vue



Périmètre du lotissement



Clôture interdite



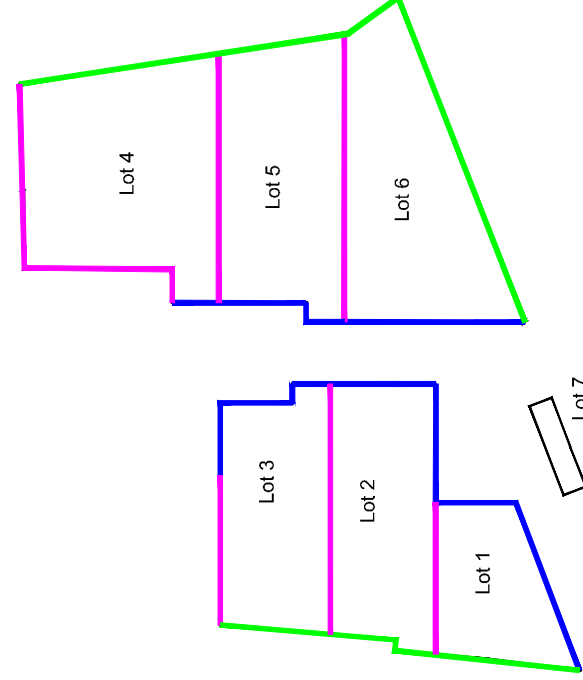
Clôtures à réaliser conformément aux dispositions prévues pour chaque modèle de constructions suivant PLU



Mur maçonné d'une hauteur maximum de 1.80m ou clôture grillage avec haie comme définie dans le règlement du lotissement

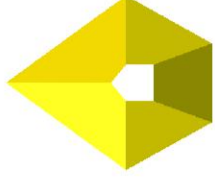


Mur existant à conserver



Nivellement : I.G.N. 69 (altitudes normales)
Coordonnées : Système Lambert 93 Zone 5 (CC46)

Dispositions réglementaires PLU de la Communauté d'agglomération de la Rochelle approuvée le 19 décembre 2019 puis modifiée par une procédure simplifiée approuvée le 4 mars 2021
Zone UL2



Département de la Charente Maritime



Vous êtes notre bien le plus précieux!

Groupe MARTEL
LEURS VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

Commune de PERIGNY

Rue du Poteau

Lotissement Les Rives du Canal

Plan de composition d'ensemble du projet

Dispositions réglementaires PLU de la Communauté d'agglomération de la Rochelle approuvée le 19 décembre 2019 puis modifiée par une procédure simplifiée approuvée le 4 mars 2021
Zone UL2

Maître d'Ouvrage

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

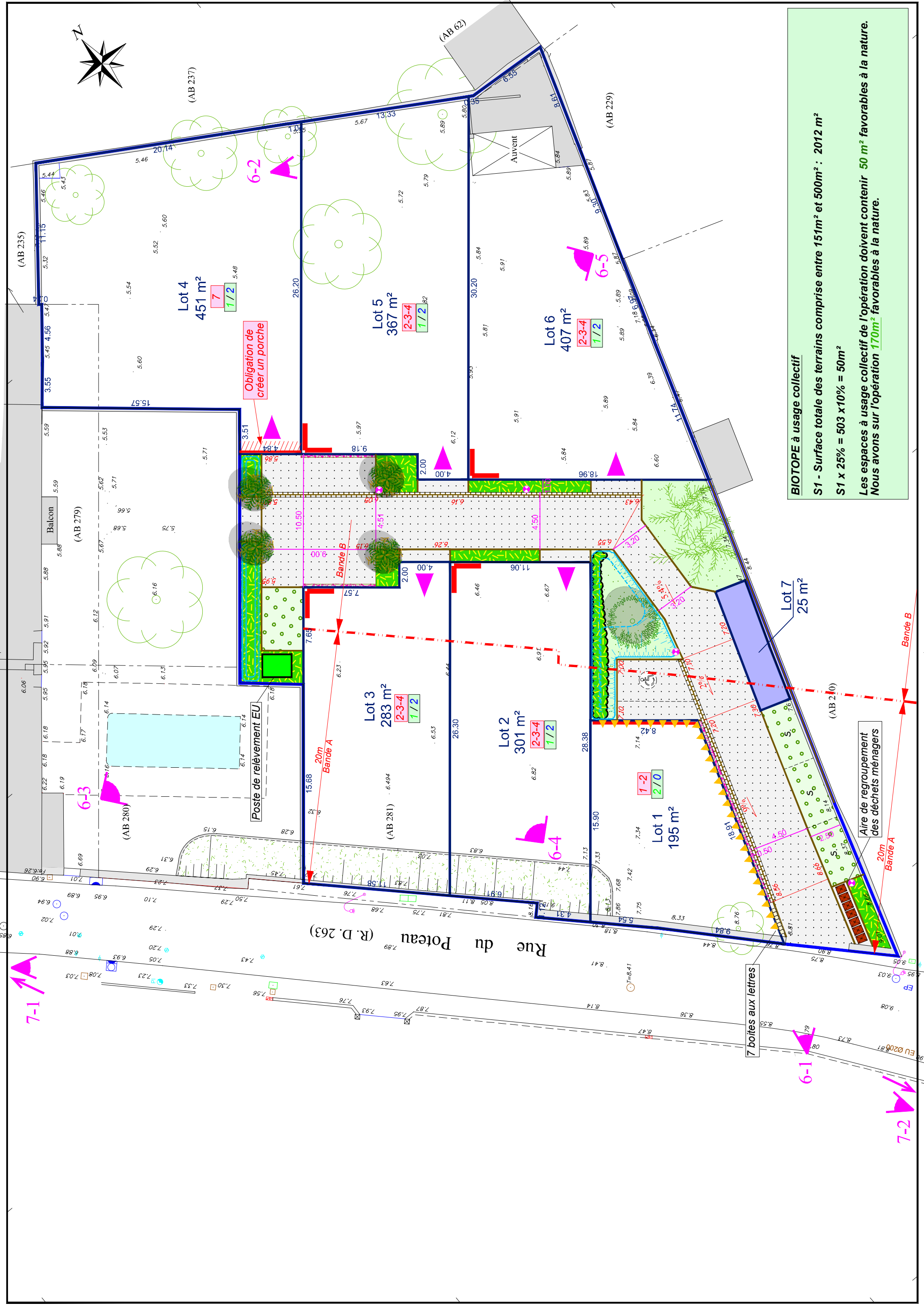
Architecte Urbaniste :

ARCHIT'TECK AND CO
62 Avenue Emile Normandin
17000 LA ROCHELLE
Tél : 06.52.73.82.49
E-mail : architectekandco@gmail.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 : PA4 | Echelle : 1/250 | Dates et Natures d'interventions 06/02/2020 Relevé Topographique 15/06/2021 Permis d'aménager |
| PA | DCE | | | |



BIOTOPE à usage collectif

S1 - Surface totale des terrains comprise entre 151m² et 500m² : 2012 m²

S1 x 25% = 503 x 10% = 50m²

Les espaces à usage collectif de l'opération doivent contenir 50 m² favorables à la nature. Nous avons sur l'opération 170m² favorables à la nature.

Rue du Poteau (R. D. 263)

7 boîtes aux lettres

Aire de regroupement des déchets ménagers

Poste de relèvement EU

Balcon

Auvent

Obligation de créer un porche

(AB 235)

(AB 237)

(AB 62)

(AB 229)

(AB 279)

(AB 280)

(AB 281)

(AB 210)

7-1

6-1

7-2

6-2

6-5

6-4

Lot 4
451 m²

Lot 5
367 m²

Lot 6
407 m²

Lot 3
283 m²

Lot 2
301 m²

Lot 1
195 m²

Lot 7
25 m²

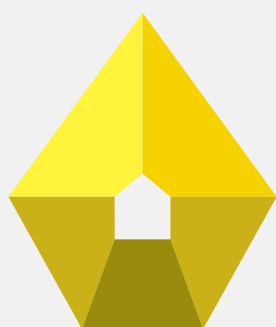
GRILLE DE PRIX

PÉRIGNY « Les Rives du Canal »

| LOTS | SURFACES | PRIX | Estimation FRAIS NOTAIRE* |
|-------|--------------------|-----------|---------------------------|
| Lot 2 | 301 m ² | 213 500 € | 6 075 € |
| Lot 3 | 283 m ² | 198 000 € | 5 825 € |
| Lot 4 | 451 m ² | 315 000 € | 7 875 € |
| Lot 5 | 367 m ² | 257 000 € | 6 775 € |
| Lot 6 | 407 m ² | 288 000 € | 7 225 € |

**Les frais de notaire sont une estimation. Ils comprennent le dépôt de pièces (290€), la provision pour dégâts occasionnés (1000 €) et la constitution de l'ASL (150 €).*

Les frais de constitution sont de 330€ à la signature de la promesse de vente.



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

