

# Dispositions spécifiques applicables à l'ilot B - Tranche 1

\* Les dimensions sur les plans de ces documents seront susceptibles d'être modifiés à la marge en fonction de la réalisation des travaux, des bornages et des contraintes de chantier. Ces fiches concernent les espaces privés et non les espaces publics communs qui pourront évoluer (positionnement des candélabres, des arbres, nature des matériaux...)

## Aspect de la construction :

### Matériaux et couleurs

Les façades sont recouvertes d'un enduit de ton clair et d'aspect lissé ou gratté fin. Sur les volumes d'architecture contemporaine, des matériaux différents pourront être utilisés (bois, zinc, cuivre, acier...).



Palette de couleurs pouvant être utilisées sur les menuiseries :



### Plantations :

L'aménagement des terrains doit comprendre une part minimale de surfaces favorables à la nature. Elle est de 20% pour les terrains d'une superficie de 151m<sup>2</sup> à 500m<sup>2</sup>. Les nouvelles plantations devront privilégier les essences locales.

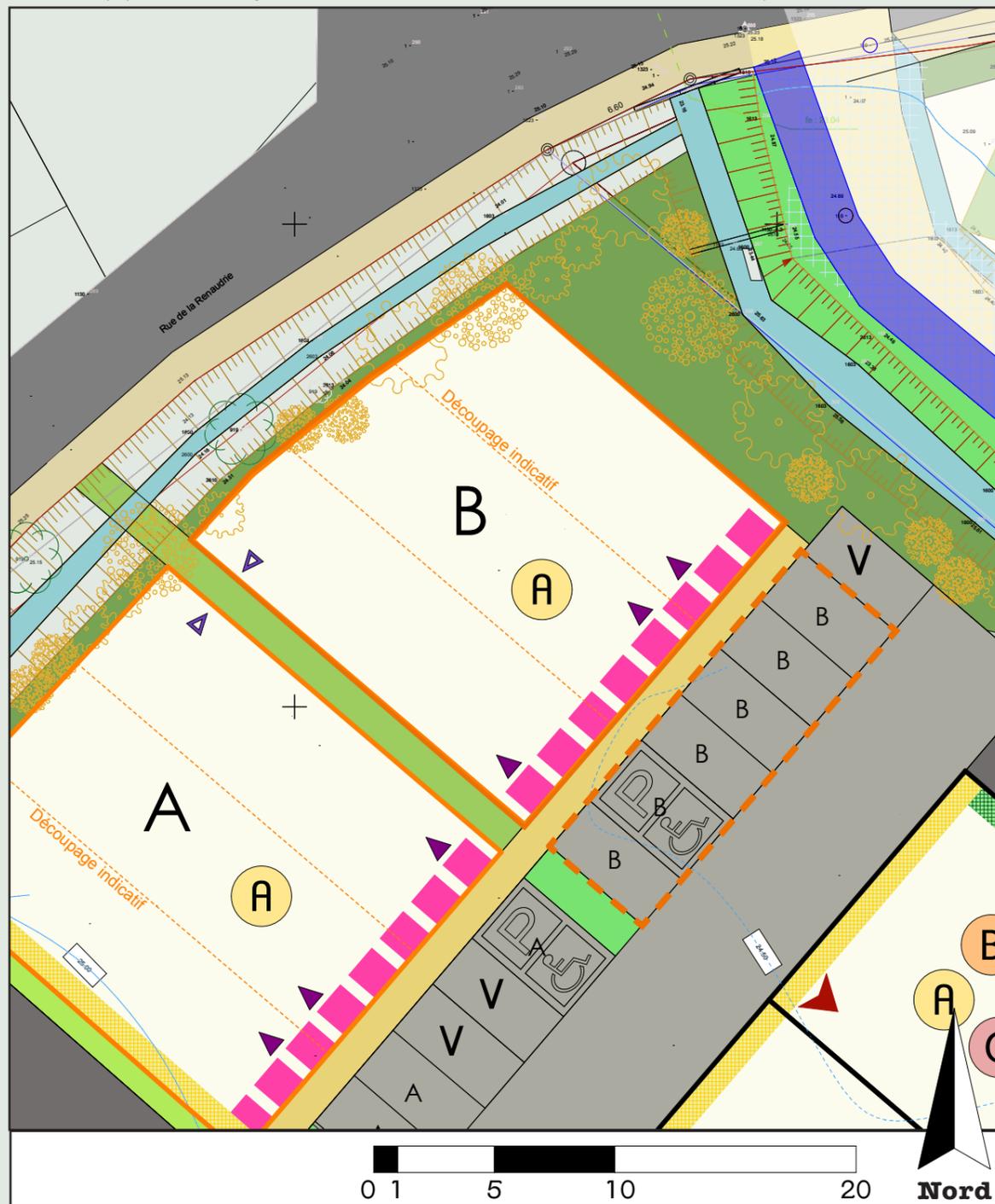
Quelques essences locales pour des arbustes :



- |                         |                     |                       |                    |
|-------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|
| 1. Ajonc d'Europe       | 7. Daphné laurèole  | 13. Lilas commun      | 19. Prunellier     |
| 2. Bois de Sainte-Lucie | 8. Eglantier        | 14. Néflier           | 20. Sureau noir    |
| 3. Bourdaine            | 9. Filaire          | 15. Nerprun alaterné  | 21. Troène commun  |
| 4. Camérisier à balai   | 10. Fragon          | 16. Nerprun purgatif  | 22. Viorne lantane |
| 5. Cornouiller mâle     | 11. Fusain d'Europe | 17. Noisetier         | 23. Viorne obier   |
| 6. Cornouiller sanguin  | 12. Houx            | 18. Rosier des champs |                    |

### AVERTISSEMENT :

Les éléments présentés constituent une synthèse des principales dispositions du règlement et du Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères de l'opération Via Verde, ainsi que du PLUI de la Communauté d'agglomération de la Rochelle approuvé le 19 décembre 2019 puis modifié par une procédure simplifiée approuvée le 4 mars 2021. Pour la conception d'un projet, il convient donc, nécessairement, de prendre connaissance de l'intégralité de ces documents.



### Prescription sur les clôtures :



#### Coffrets

Les coffrets de branchements de réseaux et les boîtes aux lettres devront être intégrés dans la construction ou dans un muret implanté à l'alignement, d'une hauteur et d'une largeur strictement limitées à l'incorporation des éléments précités.

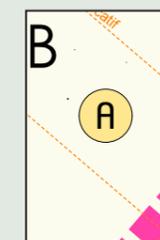
#### Clôtures

- Elles pourront être constituées :
- soit par un mur de 2m de haut maximum ;
  - soit par un muret enduit de 0,60m surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder 2m de haut ;
  - soit de haies vives d'essences diversifiées doublées ou non d'un grillage n'excédant pas 2m de haut.

## Implantation de la construction :

### Choix du modèle d'implantation

L'implantation des constructions doit respecter les prescriptions du modèle indiqué sur le plan. Les prescriptions concernent l'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques, la composition et l'ordonnement des volumes et façades bâtis, le traitement des accès et des clôtures.

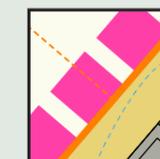


**A** Façade sur rue



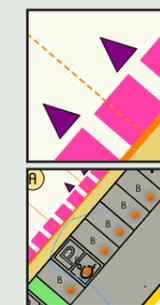
### Accroche en limite de voie

Une implantation d'un élément bâti de chaque construction en limite sur voie est imposée. Pour être conforme au modèle A, l'accroche sera marquée par l'implantation d'une des façades principales de la construction en limite sur voie. Les décrochés ou reculs partiels de façade sont autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti.



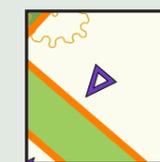
### Accès au lot

L'ilot est externalisé, il est accessible depuis un chemin piéton. Six places de stationnements sont créées sur la placette au Sud-Est et sont réservées à l'usage des 3 logements prévus sur l'ilot. Pour assurer l'accessibilité de la parcelle, une des places est aux normes PMR.

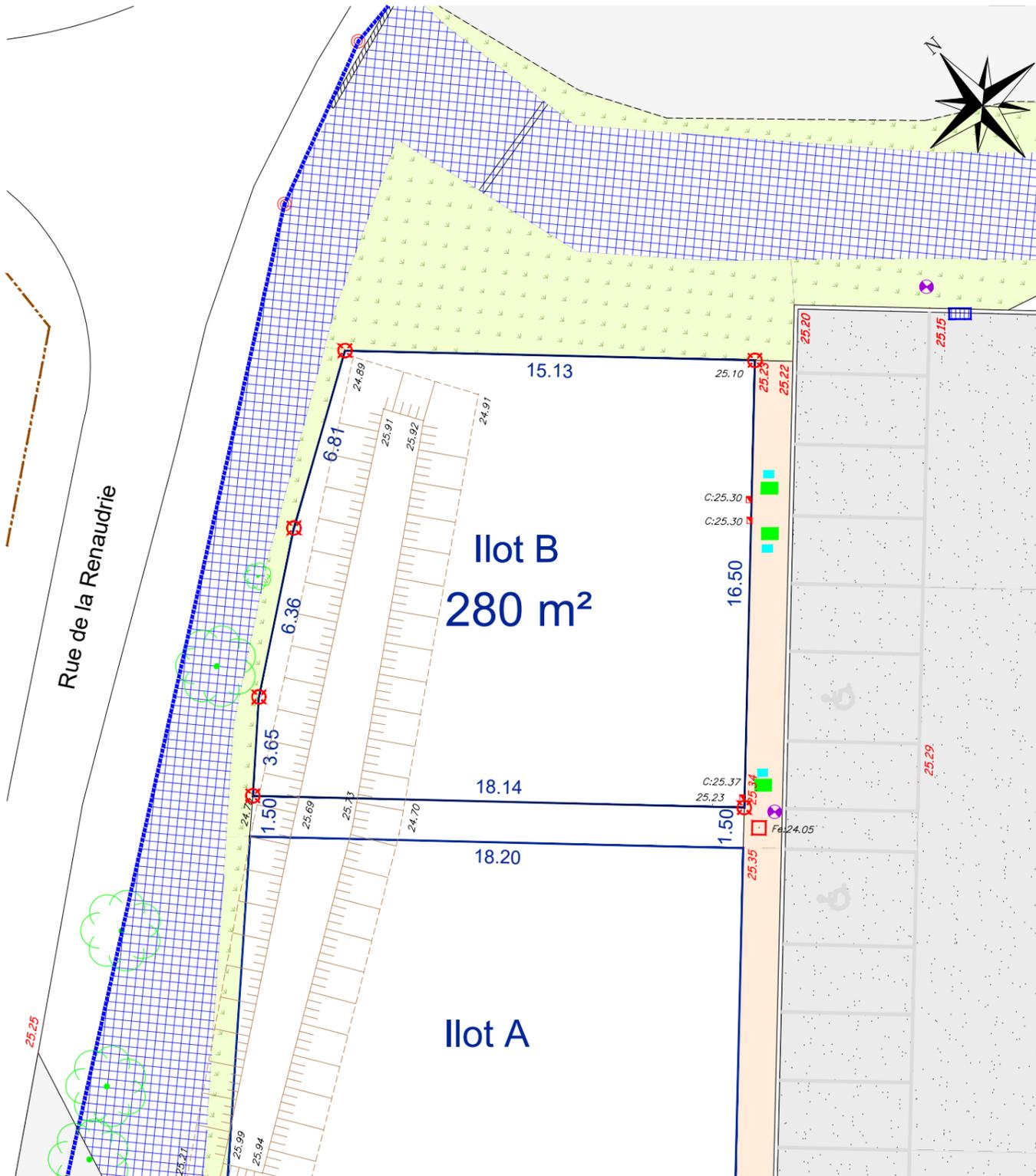


### Accès piéton secondaire

Un accès direct au sentier piéton qui longe la parcelle pourra être créé au Nord-Ouest du lot. Cet accès sera fermé par un portillon de même hauteur que la clôture. Il doit être de qualité, simple et proportionné à l'usage.



Echelle : 1/200



**Légende**

- Fe:13.30 Regard de branchement Eaux Usées (altitude fil d'eau)
- Compteur Eau Potable
- Coffret EDF
- Boîtier de branchement Télécom
- Parcelle cadastrale (sans valeur juridique)
- Périmètre du lotissement
- 11 Place de stationnement Inconstructible rattaché au lot x - réalisé en enrobés grenaillé.
- V Place visiteur
- Lampadaire
- 24.50 Altitude terrain naturel après travaux de viabilité
- 24.50 Altitude projet voirie finie
- Borne OGE implantée
- Borne OGE existante

Les altitudes "voirie finie" sont indiquées sur le plan.  
 Les altitudes des seuils des constructions ou des accès aux lots devront en tenir compte lors de l'implantation.



SAINTE SOULLE  
VIA VERDE



**Plan de Bornage et de Vente**

Permis d'aménager n° PA 17407 20 0004  
 Déposé le 13/11/2020  
 Accordé le 26/10/2022.

**Ilot B**  
**ZK n° 216**  
**280 m²**

Maître d'ouvrage  
Partie Est



**BOUYGUES IMMOBILIER**  
 Agence Vendée Sud - Charentes  
 23 rue du Dr Schweitzer  
 17000 LA ROCHELLE

Maître d'ouvrage  
Partie Ouest



**GPM IMMOBILIER**  
 Avenue des Fourneaux  
 17690 ANGOULINS-SUR-MER  
 contact@kefren-investissement.com

Urbaniste / Concepteur  
 Architecte Conseil / VISA



**3A STUDIO**  
 Atelier d'Architecture & d'Aménagement  
 109 bis rue Jules Charpentier  
 37000 TOURS  
 Tél : 06 72 70 45 00  
 milene.catala@gmail.com

Paysagiste / Urbaniste



**TENDREVERT**  
 4 rue des Moriers  
 41 000 BLOIS

BET VRD & Environnement



**ECR ENVIRONNEMENT**  
 ZAC de Belle Aire Nord -  
 10 rue Jacques Cartier  
 17 440 AYTRÉ

Géomètre Expert

**SCP CHANTOISEAU - BOUTGES**  
 Géomètres Experts Foncier  
 BE V.R.D. Maîtrise d'oeuvre  
 54 rue de Vaugouin  
 17 000 LA ROCHELLE

Le 03 novembre 2022

SAINTE SOULLE - VIA VERDE

