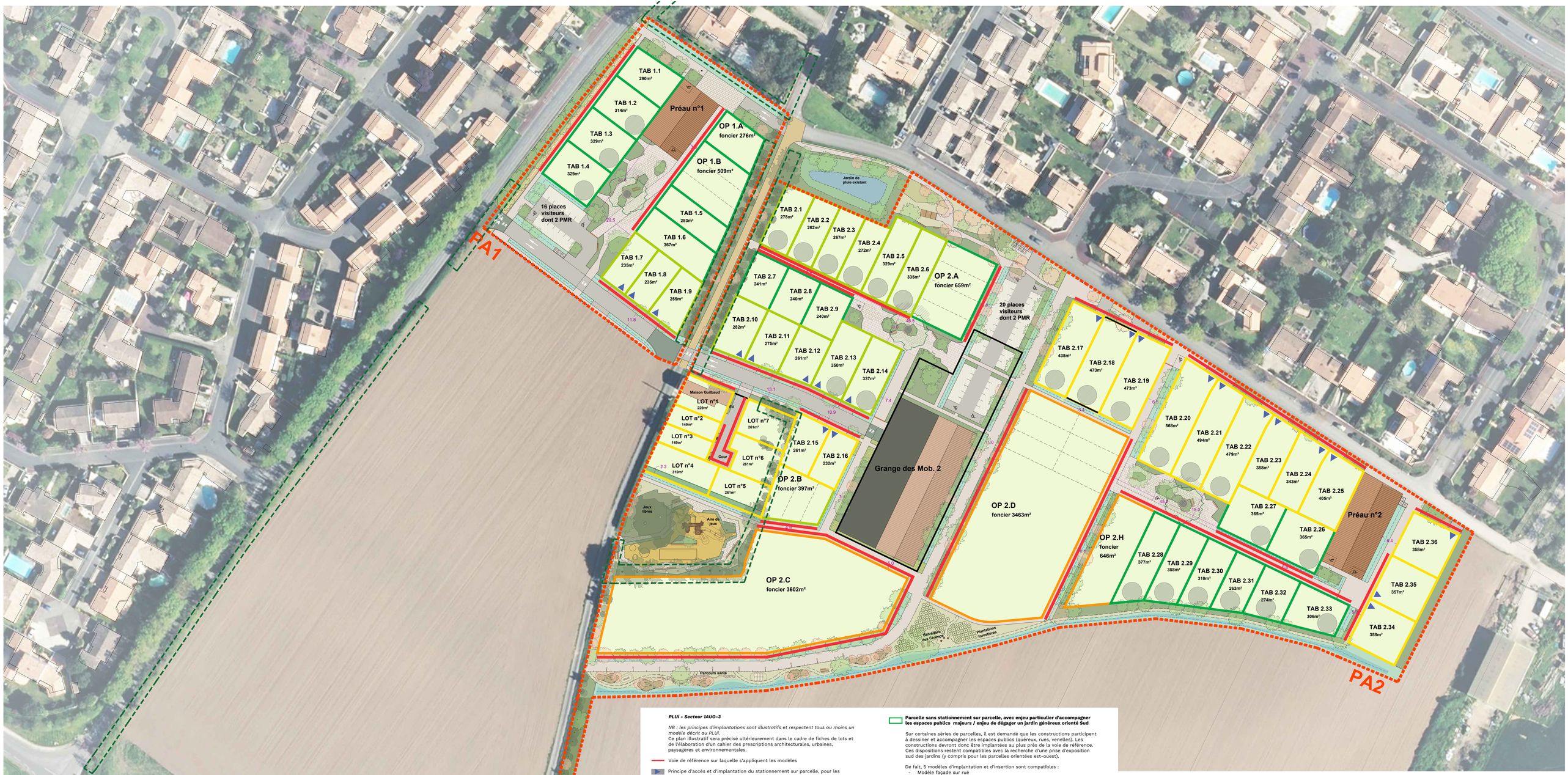

PLUi - Secteur TAUO-3

NB : les principes d'implantations sont illustratifs et respectent tous au moins un modèle décrit au PLUi.
Ce plan illustratif sera précisé ultérieurement dans le cadre de fiches de lots et de l'élaboration d'un cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.

Voie de référence sur laquelle s'appliquent les modèles

Principe d'accès et d'implantation du stationnement sur parcelle, pour les parcelles concernées (implantation indicative)
Les places de stationnement répondant à la demande réglementaire seront non-closes, et pourront être couvertes partiellement ; elles ne peuvent pas être comprises dans le volume bâti.

MODELES D'IMPLANTATION ET D'INSERTION DE CATEGORIE A

surface de plancher inférieure ou égale à 300 m² SP
hauteur des constructions inférieure ou égale à 14m (équivalent R+2)

Parcelle dont le stationnement se fait au sein de la parcelle, avec un accès nord, est ou ouest / enjeu de dégager un jardin généreux orienté Sud

La configuration de ces parcelles, avec stationnement organisé le long de la voie de référence au nord, à l'est ou à l'ouest, appellent cependant à resserrer l'implantation des constructions au plus près de la voie de référence.
Il s'agit parallèlement d'optimiser une prise d'exposition sud des jardins (y compris pour les parcelles orientées est-ouest).

De fait, 4 modèles d'implantation et d'insertion sont compatibles :
- Modèle pignon sur rue
- Modèle maison sur cour
- Modèle maison ouverte
- Modèle jardin à l'avant

Les modèles façade sur rue, jardinet à l'avant et second rang sont incompatibles avec un stationnement sur parcelle desservie depuis la voie et la volonté de dégager un jardin sud.

Parcelle sans stationnement sur parcelle, ou avec stationnement accessible depuis le sud de la parcelle / enjeu de dégager un jardin généreux orienté Sud

La configuration de ces parcelles exclusivement nord-sud, avec voie de référence au sud, appellent une implantation des constructions au nord de la parcelle, et donc en retrait par rapport à la voie de référence (rue ou venelle), et ce pour favoriser une exposition sud des jardins.
A noter que les limites sud de parcelle, sur espace public, devront être traitées avec un soin particulier (traitement qualitatif des clôtures).

De fait, 1 seul modèle d'implantation et d'insertion est compatible :
- Modèle jardin à l'avant

Les modèles façade sur rue, jardinet à l'avant, pignon sur rue, maison sur cour, maison ouverte et second rang sont incompatibles.

Parcelle sans stationnement sur parcelle, avec enjeu particulier d'accompagner les espaces publics majeurs / enjeu de dégager un jardin généreux orienté Sud

Sur certaines séries de parcelles, il est demandé que les constructions participent à dessiner et accompagner les espaces publics (quéreux, rues, venelles). Les constructions devront donc être implantées au plus près de la voie de référence. Ces dispositions restent compatibles avec la recherche d'une prise d'exposition sud des jardins (y compris pour les parcelles orientées est-ouest).

De fait, 5 modèles d'implantation et d'insertion sont compatibles :
- Modèle façade sur rue
- Modèle maison sur cour
- Modèle maison ouverte
- Modèle jardinet à l'avant
- Modèle pignon sur rue

Les modèles jardin à l'avant et second rang sont incompatibles.

Toutes les parcelles avec modèles de catégorie A, offrant un jardin sur quéreux, devront obligatoirement proposer des portillons sur quéreux.

arbre de haute tige (petit ou moyen développement) selon nomenclature du PLUi à planter sur certains terrains à bâtir / implantation sur le lot concerné destinée à accompagner la venelle ou du quéreux (implantation illustrative sur le plan ci-contre).

PLUi - OAP spatialisée Fief de Beauvais

Maisons individuelles groupées :
Les MIG accolées sont limitées à une série de 4 unités.

Immeubles de logements collectifs :
Les LC respectent un gabarit de taille modeste de 10 à 20 logements par entité.

Gabarits et hauteurs :
A l'échelle de l'OAP, les gabarits en R+3 sont limité à 20% de l'emprise bâtie maximum.

MODELES D'IMPLANTATION ET D'INSERTION DE CATEGORIE A + B OU B

surface de plancher supérieure à 300 m² SP
hauteur des constructions supérieure à 14m (équivalent R+2)

Parcelle comprenant des logements intermédiaires ou collectifs

Tous les modèles du PLUi sont, à ce stade, compatibles.

Périmètre des permis d'aménager

ESPACES PUBLICS - MATERIAUX

Carrefours d'entrée de quartier - Voie bus en site propre - Plateau d'entrée aux Granges des Mobilités : similaire enrobé noir agrégats clairs

Voies de desserte principales : similaire enrobé noir agrégats clairs

Entrées et coeurs de quéreux

Cheminements, trottoirs : similaire stabilisé compacté ou renforcé

Voies bi-directionnelles cycles : similaire enrobé drainant

Accès piétons aux parcelles (positionnement indicatif) : similaire stabilisé compacté ou renforcé

Surlargeurs pour giratoins véhicules techniques : similaire terre-pierre

PARCELLES PRIVEES

Délimitation des îlots

Implantations bâties (à titre illustratif) / avec nombre de logements à titre indicatif

ESPACES PUBLICS VERTS

Arbres existants conservés
Haie bocagère existante conservée/renforcée
Arbres projets (tiges/cépées)
Arbres "totems" plantés projetés
Arbres fruitiers plantés projetés
Arbres/haie bocagère à percer
Plantations forestières en jeunes plants

Talus/fossés existants conservés
Espace de prairie de fauche et/ou gazon
Chemin de tonte
Espaces verts arbustifs (ambiance bocagère)
Noue en semis prairial adapté (prof. variable 20 à 40cm)
Talus/modelés et/ou fossés créés ensemencés (H+/-60cm)
Espace vert protégé inscrit au PLUi - Modification n° 1 approuvée le 06 juillet 2023
Haies protégées inscrites au PLUi

ESPACES PUBLICS - MOBILIER

Clous
Bornes
Table pique-nique
Bancs / transats / chaises
Agrès
Jeux
Conteneurs enterrés

N

0 5 10 20 m

PERMIS D'AMENAGER PA.4 - Plan de composition

Opération d'aménagement du site de Fief de Beauvais - Périgny

Maître d'Ouvrage
SAS Fief de Beauvais
Crédit Mutuel Aménagement Foncier - Bouygues Immobilier - L'Office
Partenaires - Ville de Périgny - Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Architecte - Urbaniste - Paysagiste
super8
1 place de l'Edit de Nantes
44100 Nantes
contact@ateliersuper8.fr - T 02 43 62 86 67

VRD - Hydraulique - Environnement - SCE
Economie circulaire - Mobilités - Bilan Carbone - Transition énergétique - Voisé
Concertation - RADAR
Préfiguration - L'Atelier formidable

Code Projet	Emetteur	Echelle	Date	Format	N° de document	Indice	Phase
S8_01223	super8	1:500	Déc. 2025	A0	-	-	AVP