Présentation générale

a. L'aménageur du projet est la commune de Nieul-le-Dolent (siret 218 501 617 00011). Le demandeur est domicilié au 13 place du Marché, à Nieul-le-Dolent (85430).

b. Le présent projet concerne la réalisation du quartier d'habitation « la Monerie 3 », accessible depuis la rue Émile Gabory, sur la commune de Nieul-le-Dolent (85430).

c. Le projet comprend des travaux de viabilisation (EU/EP et réseaux souples) et finitions des voiries et des espaces paysagers.

d. Le projet ne comprend pas de construction.

e. Le projet est associé à un dossier loi sur l'eau (déclaration) suivant les articles R214-1 à R214-5 du code l'environnement. le bassin versant concerné est inférieur à 20 ha, sans impact sur des zones humides (absente sur le périmètre).

f. Sans objet : pas de travaux soumis à autorisation environnementale suivant l'article L181-1 du code l'environnement.

g. Sans objet : pas de dérogation au titre du 4° de l'article L411-2 du code l'environnement.

h. Sans objet : pas de travaux soumis à l'article L632-2-1 du code du patrimoine.

i. Sans objet : pas de demande d'autorisation ou de déclaration suivant le code l'urbanisme.

j. Sans objet : pas de réseaux de chaleur à proximité.

k. Sans objet : pas de stationnements relevant de l'article L171-4 du code de la construction.

Présentation du projet

1. Le terrain est libre de toute construction. Cependant, une ligne électrique est à «effacer» dans le cadre du proajet. Le terrain présente une pente faibledu Sud-Est vers le Nord-Ouest (point bas), de 1.7 à 4.8%.
Le Sud du périmètre du projet est bordé par une haie et des tranches précédentes « la Monerie 1 et 2 ». A l'Est et au Nord, les terrains sont exploités de manière agricole. La rue de la Monerie doublée d'une haie, longe l'Ouest du périmètre.

2. Pour assurer l'insertion du projet, les dispositions suivantes seront prises :

a. Conformément à l'OAP Entrée Nord, la composition du projet intégre un retrait pour assurer la préservation des haies situées au Sud et à l'Est du périmètre. Les arbres existants situés le long de la rue de la Monerie seront également intégrés aux espaces communs pour conserver un écran entre la voie et le projet de manière pérenne. Conformément à l'OAP, les liaisons douces sont assurées par les voies de desserte du projet qui sont traitées soit en voirie avec trottoir attenant (voie de desserte), soit en zone de rencontre, où les piétons sont prioritaires (vitesse limitée à 20km/h). Ces cheminenents sont raccordés aux voies et espaces périphériques : rue Émile Gabory (accès du projet, au Sud-Ouest), rue de la Monerie (à l'Ouest) et l'espace vert commun situé sur les tranches précédentes (au Sud-Est, parcelle AB1).

b. Les aménagements comprennent les éléments suivants :

- Des voies de desserte et zones de rencontres seront créées pour assurer l'accessibilité à tous les lots, offrant deux caractéristiques différentes : la voie de desserte principale présentera une largeur de chaussée de 5.50 m avec un trottoir attenant de 1.50 m, tandis que les voiries secondaires, d'une largeur de 6.00 m seront traitées en zone de rencontre : piétons prioritaires, vitesse automobile limitée à 20 km/h. A l'Est, un boucle est créée permettant d'assurer le demi-tour des véhicules des pompiers et de la gestion des ordures ménagères.
  Une gestion intégrée des eaux pluviales est imposée à tous les lots. L'ensemble des eaux pluviales de ruissellement des espaces communs sera géré par tamponnement au point bas du projet, au Nord : cf. notice des travaux.
- La voirie, ainsi que les réseaux et les accès, sont à réaliser dans le cadre du projet.
- Les espaces collectifs seront formés principalement par la voirie, les liaisons douces internes au projet et des espaces verts bordant les voies de desserte et la «coulée» située au centre du projet.
- Il est prévu de réaliser 38 stationnements publics perméables, traités en pavés à joints enherbés.

c. L'accès au projet de «la Monerie 3» via la rue Émile Gabory reprend partiellement le profil de celle-ci : en effet, la rue Émile Gabory est constituée d'une voie flanquée de deux trottoirs (logique automobile), la nouvelle voie de desserte présentera un trottoir de 1.50 m de large d'un seul coté, une chaussée d'une largeur de 5.50 m et bande paysagère traitée soit en noue, soit en stationnements perméables, soit en aire de dépôt temporaire traité en terre-pierre. La transition entre la rue existante et la nouvelle voie de desserte sera marquée par un dos d'âne, pour instituer «une chute» de vitesse, d'autant plus que l'accès au projet est en continuité directe avec la rue Émile Gabory. Les voiries secondaires seront traitées dans leur ensemble en zone de rencontre d'une largeur de 6.00 m (piétons prioritaires et vitesse limitée à 20km/h). Au coeur du projet, les voies seront accompagnées de noues pour assurer la gestion des eaux pluviales des espaces communs. Le projet comporte également un réseau de liaisons douces pour apporter un choix dans les parcours du quartier. Les nouvelles clôtures qui mettent en avant le principe de frontage (participation des plantations privées à la qualité des espaces communs) sont définies au PA10.3. Hors projet, l'espace situé au Nord sera traité en espace paysager au titre de compensation de suppression de zone humide sur un autre secteur de la commune.

d. Au Sud et à l'Ouest du périmètre, le retrait par rapport aux haies existantes assurera leur préservation et leur entretien.

e. Les équipements à usage collectif sont les voiries du projet, les stationnements, les réseaux d'assainissement (EU) et les réseaux souples. Des aires de dépôt temporaires des bacs seront situées le long des voies afin d'assurer une marche avant sur l'ensemble de l'opération avec l'emploi d'un bras automatique situé à droite du camion : cf. PA2.3.

DOC ÉTUDE V04 - 22.06.26



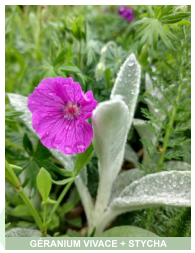
EXEMPLES D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER FAVORISANT LA VÉGÉTALISATION DU NOUVEAU QUARTIER

VOIE DOUCE CENTRALE ORNÉE D'UNE BANDE VÉGÉTALE, AMBIANCE PRAIRIE : VIVACES SE RESSEMANT NATURELLEMENT, ENTRETIEN MINIMUM. DÉCOR CHAMPÊTRE VARIANT AVEC LES SAISONS: COQUELICOT, MARGUERITE, BLEUET, MYOSOTIS, CHICORÉE SAUVAGE, GRAMINÉES. POUR LES TOUTES PREMIÈRES FLORAISONS DU PRINTEMPS, POSSIBLITÉ D'AGRÉMENTER AVEC DES BULBES RÉSISTANTES ET PÉRENNES: JONQUILLE, JACINTHE DES BOIS.

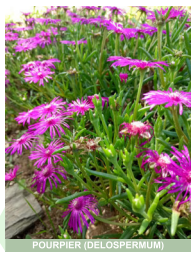


VOIE DE DESSERTE AVEC UNE ALTERNANCE DE STATIONNEMENTS PERMÉABLES TYPE PAVÉS À JOINTS ENHERBÉS ET DE BANDES VÉGÉTALES ACCOMPAGNANT LES ZONES DE DÉPÔT TEMPORELS DE BACS OM. PLANTÉES DE GRAMINÉES, DE VIVACES COUVRE-SOL OU COMPACTES TELLES QUE SAUGE, GAURA, STYCHA, GÉRANIUM ET POURPIER VIVACE, ELLES PRÉSENTENT UN ENTRETIEN MINIMUM.





GÉRANIUM VIVACE + STYCHA



POURPIER (DELOSPERMUM)



APERÇU URBAIN

DOSSIER D'ÉTUDE AVP 22/06

DATE	MODIFICATION	INDICE
...	...	...
...	...	...
...	...	...

ADAUC
Cyrille ROCHER architecte.urba
15 bis rue des Soupirs
44300 NANTES
Tel : 07 45 10 40 95
Mail : cro@adauc.fr

AMÉNAGEMENT DU QUARTIER
« LA MONERIE 3 »
À NIEUL-LE-DOLENT (85430)

Commune de Nieul-Le-Dolent
13 place du Marché
85430 NIEUL-LE-DOLENT
Tel : 02 51 07 90 92

APPROCHE PAYSAGÈRE

1 / 1 000
AVANT PROJET
06 2026

PHASE - PAGE ind.
AVP 2 .2



NOTICE DÉFENSE INCENDIE

1. Les conditions d'accès

L'accès au projet se fait depuis la rue Émile Gabory, située au Sud-Ouest du périmètre, par une voirie créée en continuité de l'existante. L'ensemble des lots est distribué par une voirie publique.

La voirie principale à créer dans le cadre du projet présente une largeur de voie utilisable de 5.50 mètres avec trottoir attenant de 1.50 mètres. Les voies secondaires au coeur du lotissement se composent d'une chaussée partagée de 6.00 mètres de large. Le projet présente une impasse d'une longueur inférieure à 60 mètres, dont l'extrémité aboutit à une palette de retournement.
La hauteur libre est de 3.50 mètres minimum, les candélabres sur les voies ont une hauteur utile de 5.00 mètres.
La pente longitudinale de la voirie sera inférieure à 4%. Le profil de la voie sera monopente, son devers n'excédera pas 2% maximum.
L'ensemble des girations ont été testées suivant l'article CO2, à savoir un rayon interne de 11 mètres minimal plus une sur-largeur (S=15/R).
La classe de plate-forme de la voirie est PF2 avec une structure de chaussée et de l'enrobé. Cette configuration permet de répondre à la portance de la chaussée à 130 KN, répartis 40 KN sur essieu avant suivant les études VRD.

2. La défense incendie

La défense incendie est partiellement assurée par un poteau incendie existant, situé à l'intersection de la rue Émile Gabory avec la rue de la Monerie : couverture du projet avec une distance inférieure à 200m pour les deux premiers lots depuis l'accès principal.
NB : Le débit et la pression du poteau incendie existant sont à confirmer.
L'implantation d'un deuxième poteau incendie est nécessaire afin d'assurer la défense de tous les lots. Sa position centrale permettra de couvrir l'ensemble du périmètre. Ses spécificités techniques sont à définir.

ACCESSIBILITÉ PERSONNES HANDICAPÉES

Les voies en impasse présentent une pente longitudinale inférieure à 4%, et des devers inférieurs à 2%.
La surface des circulations piétonnes ne présente pas d'obstacle pour la roue, la canne et le pied.
La signalétique et les systèmes d'information sont accessibles aux personnes handicapées.

DOC ÉTUDE V04 - 22.06.26

NB: Bornage périmétrique à réaliser. Les surfaces des lots sont indicatives. Les surfaces définitives seront données après le bornage réalisé par un géomètre-expert.

DATE	MODIFICATION	INDICE
...	...	...
...	...	...
...	...	...

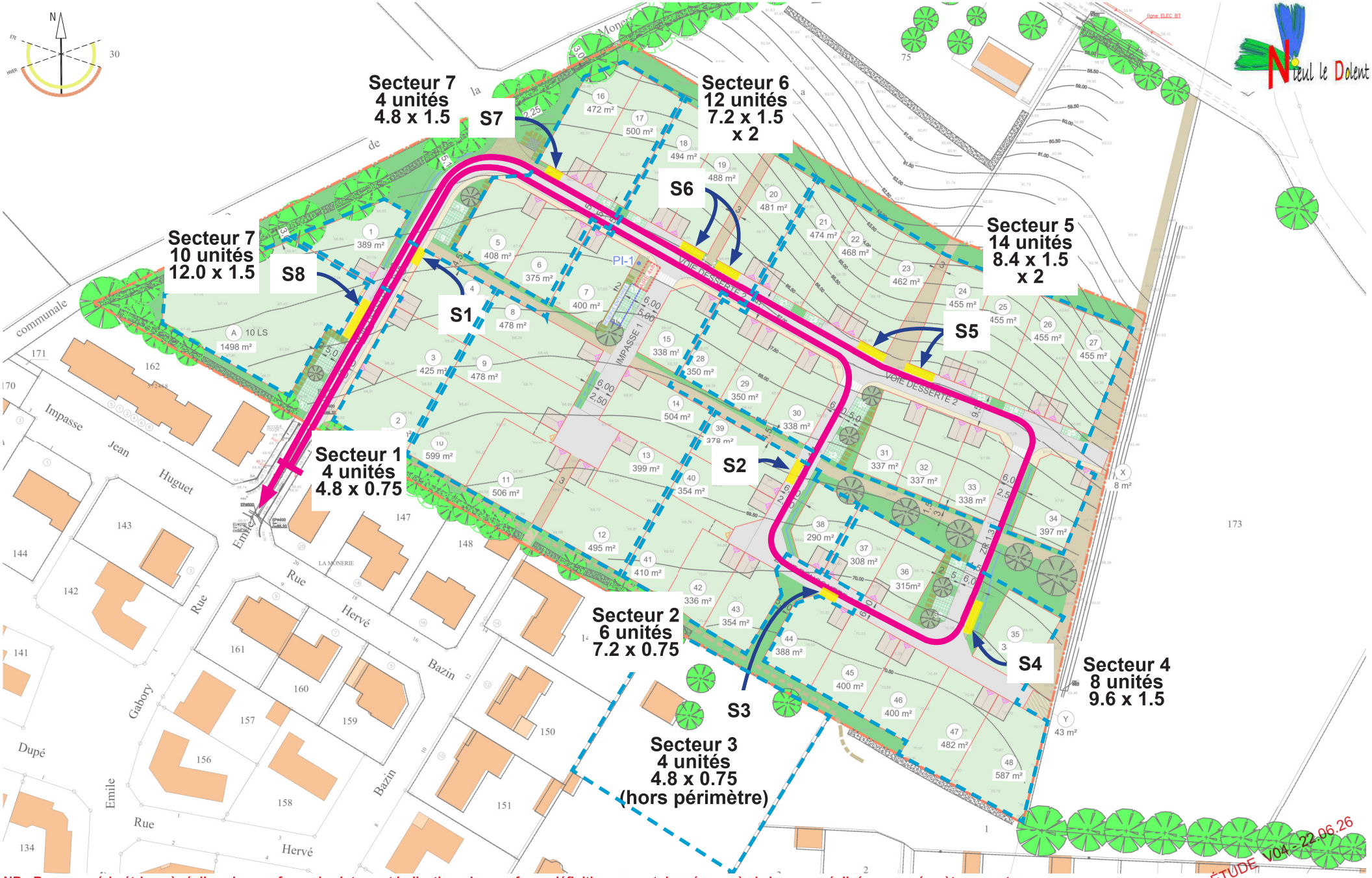
ADAUC
Cyrille ROCHER architecte.urba
15 bis rue des Soupirs
44300 NANTES
Tel : 07 45 10 40 95
Mail : cro@adauc.fr

AMÉNAGEMENT DU QUARTIER
« LA MONERIE 3 »
À NIEUL-LE-DOLENT (85430)

Commune de Nieul-Le-Dolent
13 place du Marché
85430 NIEUL-LE-DOLENT
Tel : 02 51 07 90 92

DÉFENSE INCENDIE

1 / 1 500 — PHASE - PAGE ind.
AVANT PROJET — AVP 2 .3
06 2026



NB: Bornage périmétrique à réaliser. Les surfaces des lots sont indicatives. Les surfaces définitives seront données après le bornage réalisé par un géomètre-expert.

DOC ÉTUDE V04 - 22.06.26

DATE	MODIFICATION	INDICE
...	...	...
...	...	...
...	...	...

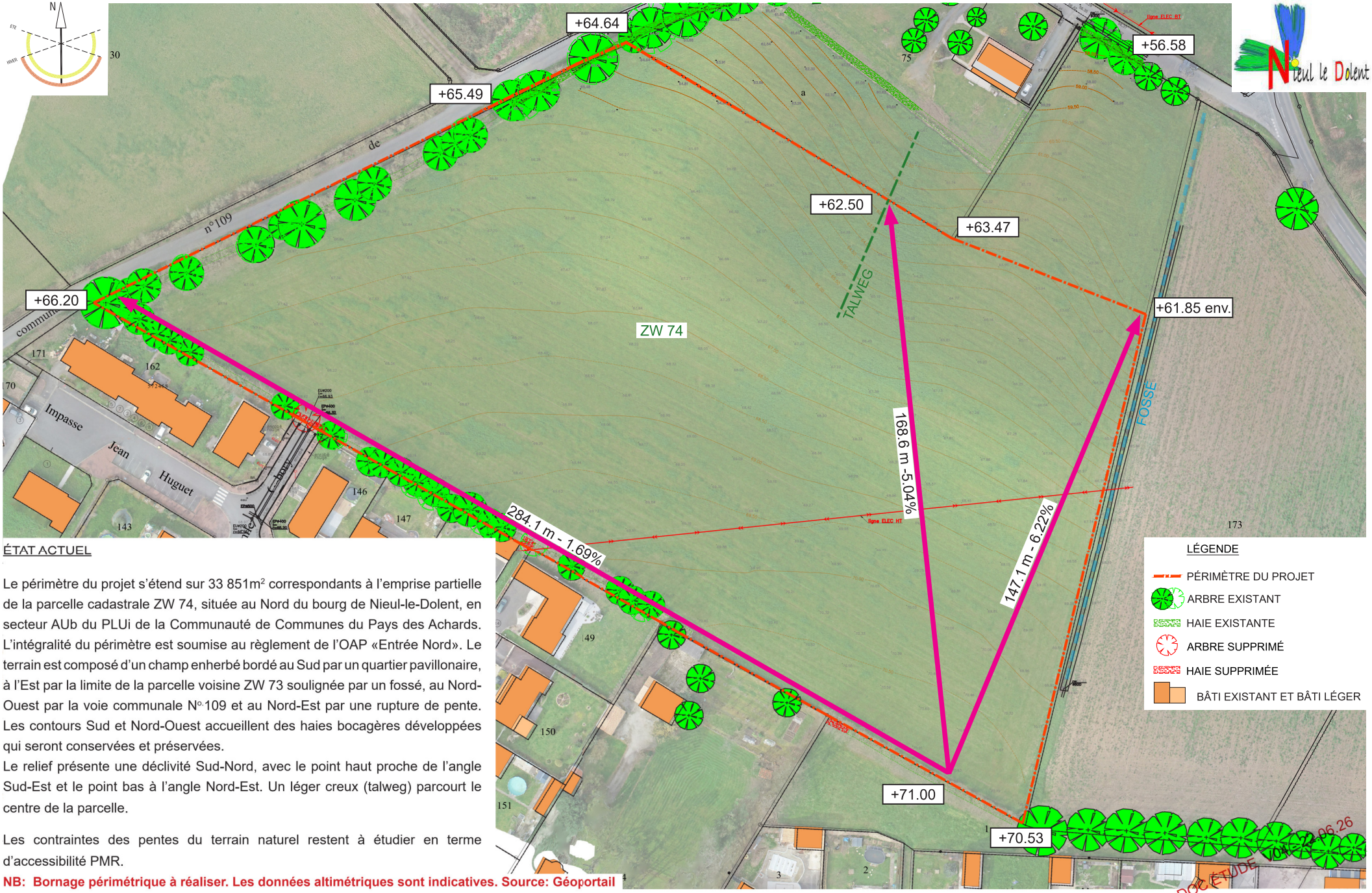
ADAUC
Cyrille ROCHER architecte.urba
15 bis rue des Soupirs
44300 NANTES
Tel : 07 45 10 40 95
Mail : cro@adauc.fr

AMÉNAGEMENT DU QUARTIER
« LA MONERIE 3 »
À NIEUL-LE-DOLENT (85430)

Commune de Nieul-Le-Dolent
13 place du Marché
85430 NIEUL-LE-DOLENT
Tel : 02 51 07 90 92

GESTION DES ORDURES MÉNAGÈRES

1 / 1 000 — PHASE - PAGE ind.
AVANT PROJET — AVP 2 .4
06 2026



ÉTAT ACTUEL

Le périmètre du projet s'étend sur 33 851m² correspondants à l'emprise partielle de la parcelle cadastrale ZW 74, située au Nord du bourg de Nieul-le-Dolent, en secteur AUb du PLUi de la Communauté de Communes du Pays des Achards. L'intégralité du périmètre est soumise au règlement de l'OAP «Entrée Nord». Le terrain est composé d'un champ enherbé bordé au Sud par un quartier pavillonaire, à l'Est par la limite de la parcelle voisine ZW 73 soulignée par un fossé, au Nord-Ouest par la voie communale N°109 et au Nord-Est par une rupture de pente. Les contours Sud et Nord-Ouest accueillent des haies bocagères développées qui seront conservées et préservées.

Le relief présente une déclivité Sud-Nord, avec le point haut proche de l'angle Sud-Est et le point bas à l'angle Nord-Est. Un léger creux (talweg) parcourt le centre de la parcelle.

Les contraintes des pentes du terrain naturel restent à étudier en terme d'accessibilité PMR.

NB: Bornage périmétrique à réaliser. Les données altimétriques sont indicatives. Source: Géoportail

DOCUMENT D'ÉTUDE VOIR LE 06.26

DATE	MODIFICATION	INDICE
...	...	...
...	...	...
...	...	...

ADAUC
Cyrille ROCHER architecte.urba
15 bis rue des Soupirs
44300 NANTES
Tel : 07 45 10 40 95
Mail : cro@adauc.fr

AMÉNAGEMENT DU QUARTIER
« LA MONERIE 3 »
À NIEUL-LE-DOLENT (85430)

Commune de Nieul-Le-Dolent
13 place du Marché
85430 NIEUL-LE-DOLENT
Tel : 02 51 07 90 92

PLAN ÉTAT ACTUEL

1 / 1 000 | PHASE - | PAGE ind.
AVANT PROJET | AVP 3
06 2026



RÉPARTITION DES SURFACES :

CESSIBLE	:	21 670 m²	64%
EV (compris voies douces et parkings perméables)	:	8 046 m²	24%
VOIRIE	:	4 135 m²	12%
PÉRIMÈTRE opérationnel	:	33 851 m²	100%

Au total, 58 logements individuels libres

- 48 lots individuels
- 1 îlot de 10 logements sociaux

Surface moyenne des lots individuels : 420 m²

Densité : 17.1 log/ha

38 parkings publics, soit 0.66 place/logement

LÉGENDE

- PÉRIMÈTRE OPÉRATIONNEL
- ENROBÉ
- STATIONNEMENT PAVÉS ENHERBÉS
- SURFACE CESSIBLE
- ESPACE VERT
- TROTTOIR
- VOIE DOUCE
- CHEMIN INFORMEL INDICATIF
- TERRE-PIERRES
- NOUE
- HAIE EXISTANTE
- HAIE PROJET ESPACE COMMMUN
- ARBRE EXISTANT
- ARBRE PROJET ESPACE COMMUN
- 2 PLACES DE STATIONNEMENT PAR LOGEMENT : L5.0 x P6.0 > DIMENSION ET POSITION IMPOSÉES
- ACCÈS IMPOSÉ : L4.0 2 PLACES LIBRES SUR LE LOT
- ILOT A : ACCÈS de 5.0 m de large à positionner sur les 17.0 m de façade
- BÂTI EXISTANT
- ZONE DÉPÔT TEMPORAIRE BACS OM
- EDF TELECOM AEP EU
- CANDÉLABRE EP

NB: Bornage périmétrique à réaliser. Les surfaces des lots sont indicatives. Les surfaces définitives seront données après le bornage réalisé par un géomètre-expert.

DOC ÉTUDE V04 22.06.26

DATE	MODIFICATION	INDICE
...	...	...
...	...	...
...	...	...

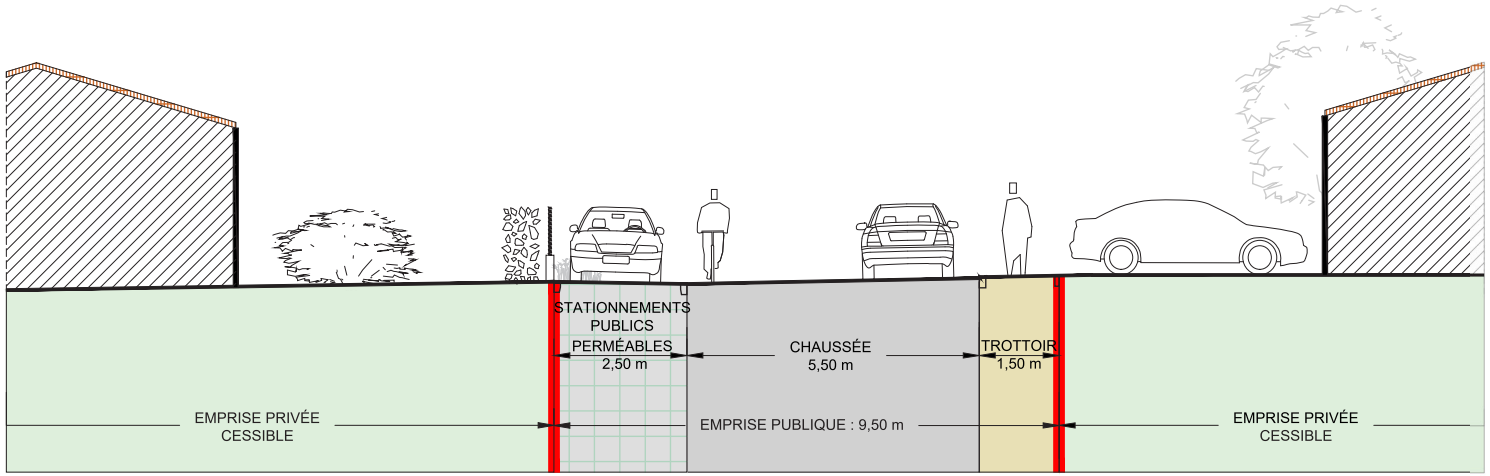
ADAUC
Cyrille ROCHER architecte.urba
15 bis rue des Soupirs
44300 NANTES
Tel : 07 45 10 40 95
Mail : cro@adauc.fr

AMÉNAGEMENT DU QUARTIER
« LA MONERIE 3 »
À NIEUL-LE-DOLENT (85430)

Commune de Nieul-Le-Dolent
13 place du Marché
85430 NIEUL-LE-DOLENT
Tel : 02 51 07 90 92

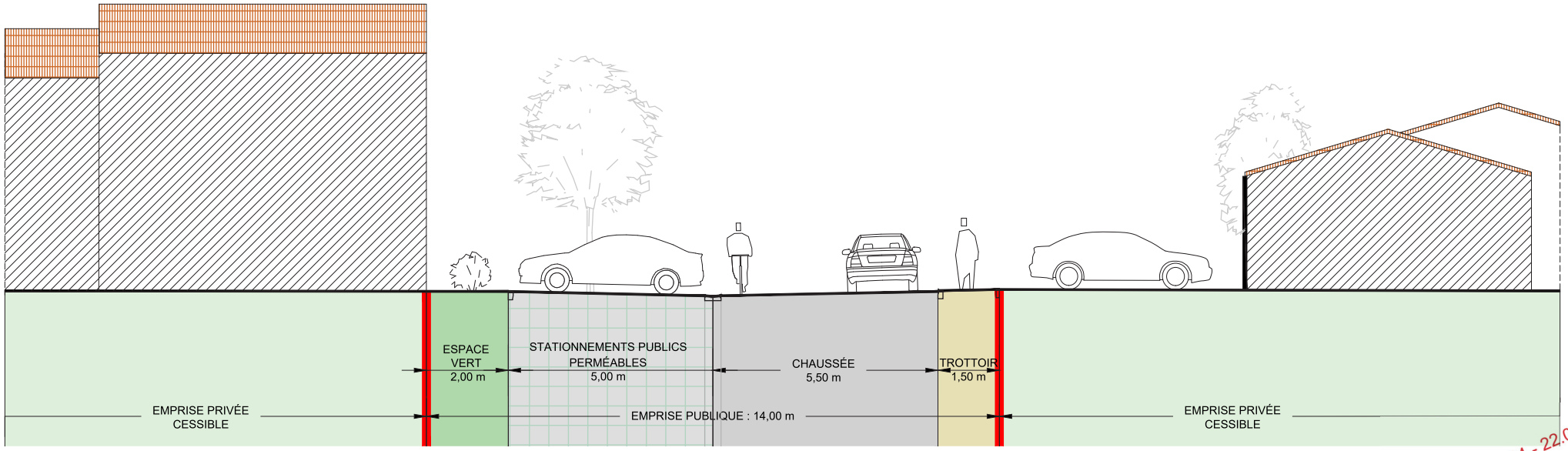
PLAN DE COMPOSITION

1 / 1 000 — PHASE - PAGE ind.
AVANT PROJET — AVP 4 .A
06 2026



COUPE A - VOIE DE DESSERTE 2





COUPE B - VOIE DE DESSERTE 1

NB: La morphologie des constructions du projet est indicative.

DOC ÉTUDE V04 - 22.06.26

DATE	MODIFICATION	INDICE
...	...	...
...	...	...
...	...	...

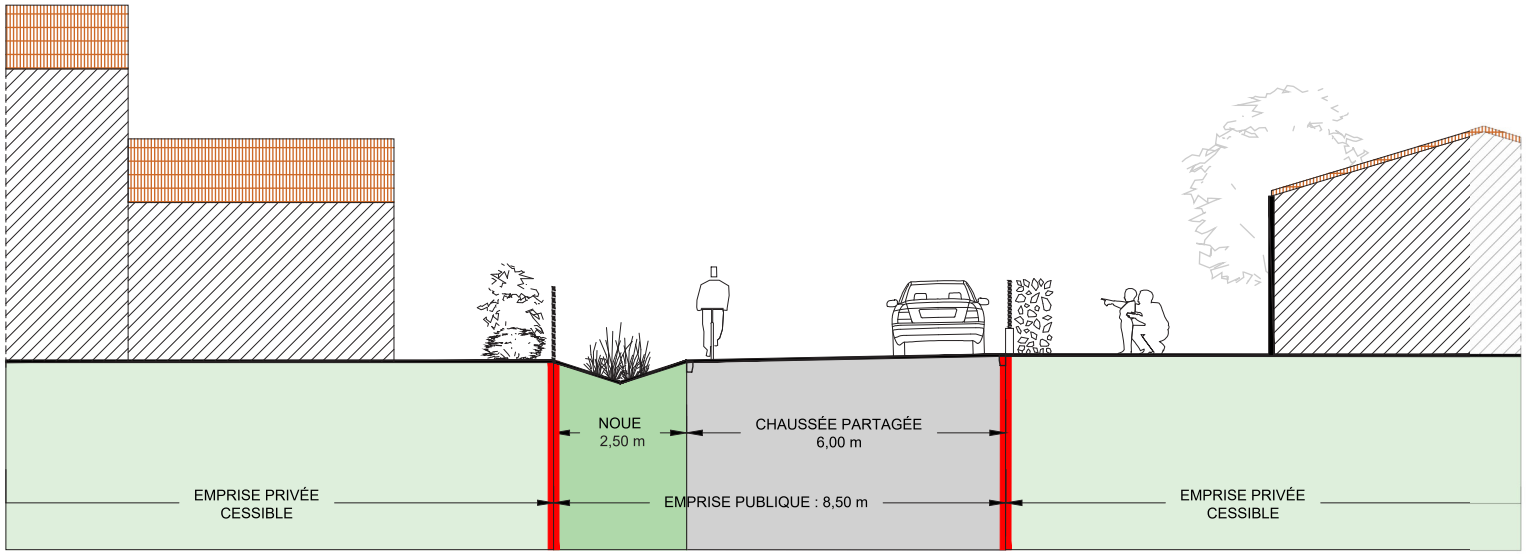
ADAUC
Cyrille ROCHER architecte.urba
15 bis rue des Soupirs
44300 NANTES
Tel : 07 45 10 40 95
Mail : cro@adauc.fr

AMÉNAGEMENT DU QUARTIER
« LA MONERIE 3 »
À NIEUL-LE-DOLENT (85430)

Commune de Nieul-Le-Dolent
13 place du Marché
85430 NIEUL-LE-DOLENT
Tel : 02 51 07 90 92

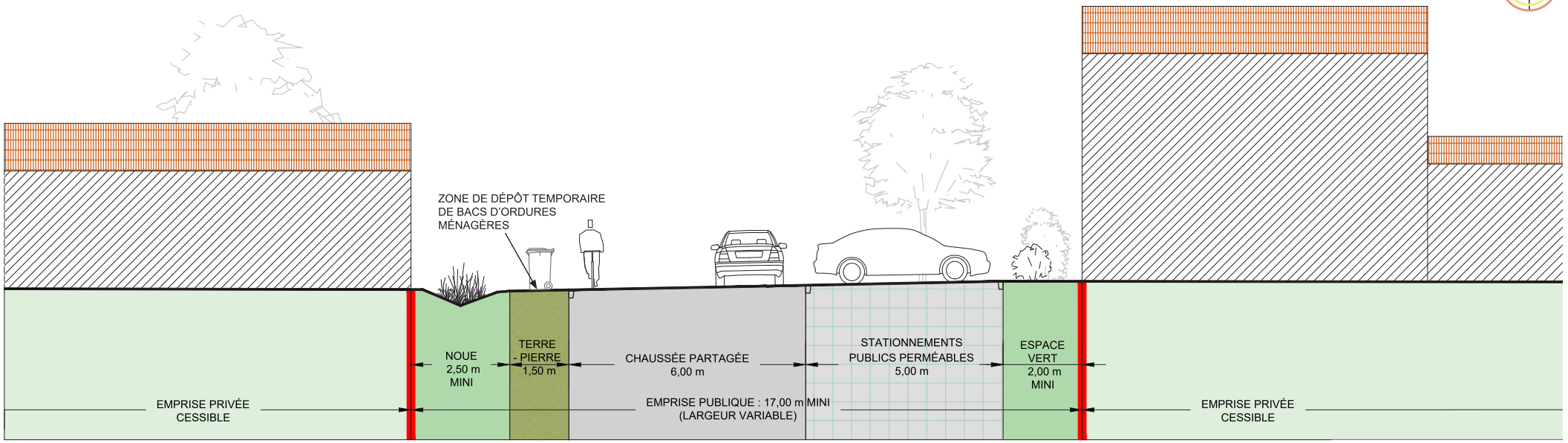
COUPES DE PRINCIPE

1 / 100 — PHASE - PAGE ind.
AVANT PROJET — AVP 4 .B
06 2026





COUPE C - VOIE SECONDAIRE - ZONE DE RENCONTRE



COUPE D - VOIE SECONDAIRE - ZONE DE RENCONTRE AVEC STATIONNEMENTS

NB: La morphologie des constructions du projet est indicative.

DOC ÉTUDE V04 - 22.06.26

DATE	MODIFICATION	INDICE
...	...	...
...	...	...
...	...	...

ADAUC
Cyrille ROCHER architecte.urba
15 bis rue des Soupirs
44300 NANTES
Tel : 07 45 10 40 95
Mail : cro@adauc.fr

AMÉNAGEMENT DU QUARTIER
« LA MONERIE 3 »
À NIEUL-LE-DOLENT (85430)

Commune de Nieul-Le-Dolent
13 place du Marché
85430 NIEUL-LE-DOLENT
Tel : 02 51 07 90 92

COUPES DE PRINCIPE

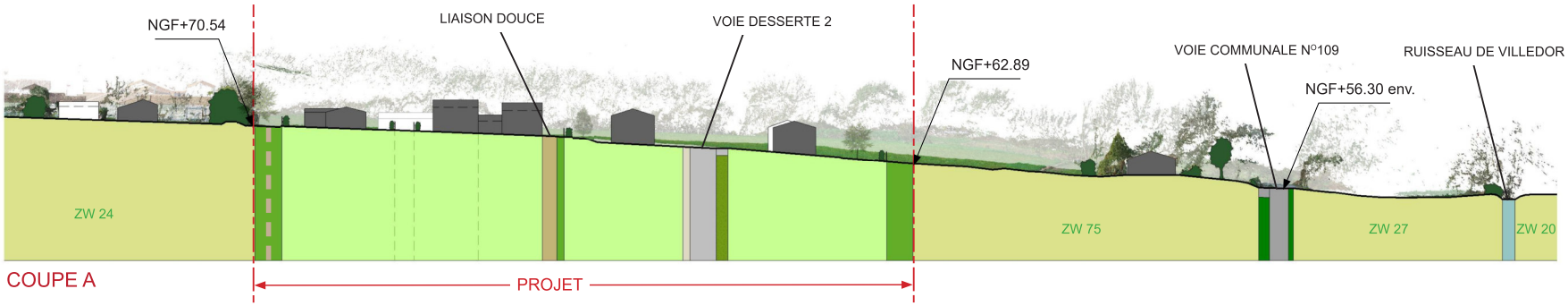
1 / 100
AVANT PROJET
06 2026

PHASE - PAGE ind.
AVP 4 .C



SUD

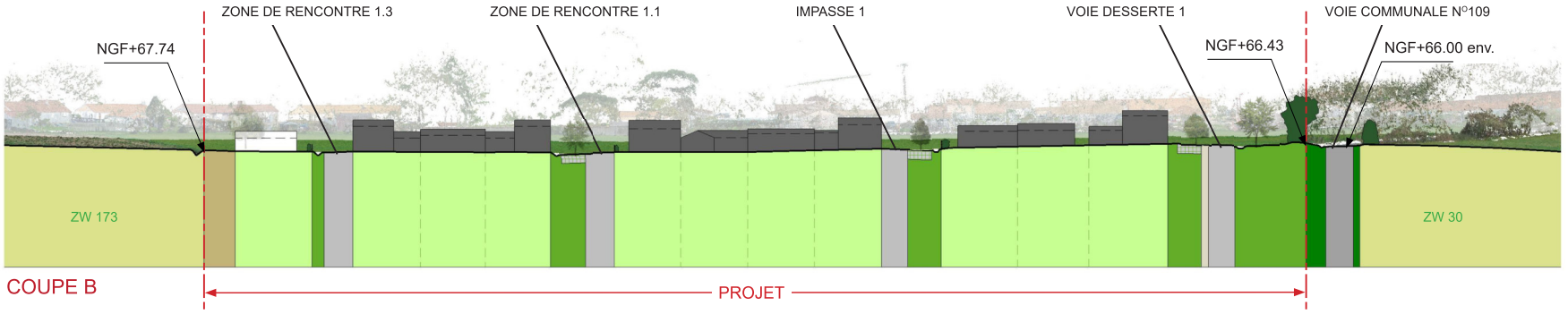
NORD



COUPE A

EST

OUEST



COUPE B

NB: La morphologie des constructions du projet est indicative.

DOC ÉTUDE V04 - 22.06.26

DATE	MODIFICATION	INDICE
...	...	...
...	...	...
...	...	...

ADAUC
Cyrille ROCHER architecte.urba
15 bis rue des Soupirs
44300 NANTES
Tel : 07 45 10 40 95
Mail : cro@adauc.fr

AMÉNAGEMENT DU QUARTIER
« LA MONERIE 3 »
À NIEUL-LE-DOLENT (85430)

Commune de Nieul-Le-Dolent
13 place du Marché
85430 NIEUL-LE-DOLENT
Tel : 02 51 07 90 92

COUPE SUR LE TERRAIN NATUREL

1 / 1000
AVANT PROJET
06 2026

PHASE AVP - PAGE 5 ind.



VUE SUD



VUE SUD-EST



VUE EST



DOC ÉTUDE V04 - 22.06.26

DATE	MODIFICATION	INDICE
...	...	...
...	...	...
...	...	...

ADAUC
Cyrille ROCHER architecte.urba
15 bis rue des Soupirs
44300 NANTES
Tel : 07 45 10 40 95
Mail : cro@adauc.fr

AMÉNAGEMENT DU QUARTIER
« LA MONERIE 3 »
À NIEUL-LE-DOLENT (85430)

Commune de Nieul-Le-Dolent
13 place du Marché
85430 NIEUL-LE-DOLENT
Tel : 02 51 07 90 92

VUES PROCHES
LE PÉRIMÈTRE

-	PHASE	-	PAGE	ind.
AVANT PROJET 06 2026	AVP	6	.1	



VUE SUD-OUEST



VUE SUD-EST



VUE NORD : LIGNE ÉLECTRIQUE EN SURPLOMB DU PÉRIMÈTRE



DOC ÉTUDE V04 - 22.06.26

DATE	MODIFICATION	INDICE
...	...	...
...	...	...
...	...	...

ADAUC
Cyrille ROCHER architecte.urba
15 bis rue des Soupirs
44300 NANTES
Tel : 07 45 10 40 95
Mail : cro@adauc.fr

AMÉNAGEMENT DU QUARTIER
« LA MONERIE 3 »
À NIEUL-LE-DOLENT (85430)

Commune de Nieul-Le-Dolent
13 place du Marché
85430 NIEUL-LE-DOLENT
Tel : 02 51 07 90 92

VUES PROCHES
LE PÉRIMÈTRE

-	PHASE	-	PAGE	ind.
AVANT PROJET 06 2026	AVP	6	.2	



VUE NORD-EST DEPUIS L'INTERSECTION DE LA RUE ÉMILE GABORY AVEC LA RUE HERVÉ BAZIN



VUE NORD-OUEST LONGEANT L'IMPASSE JEAN HUGUET



VUE NORD-OUEST DEPUIS L'ESPACE VERT ATTENANT À LA RUE ÉMILE GABORY



DOC ÉTUDE V04 - 22.06.26

DATE	MODIFICATION	INDICE
...	...	...
...	...	...
...	...	...

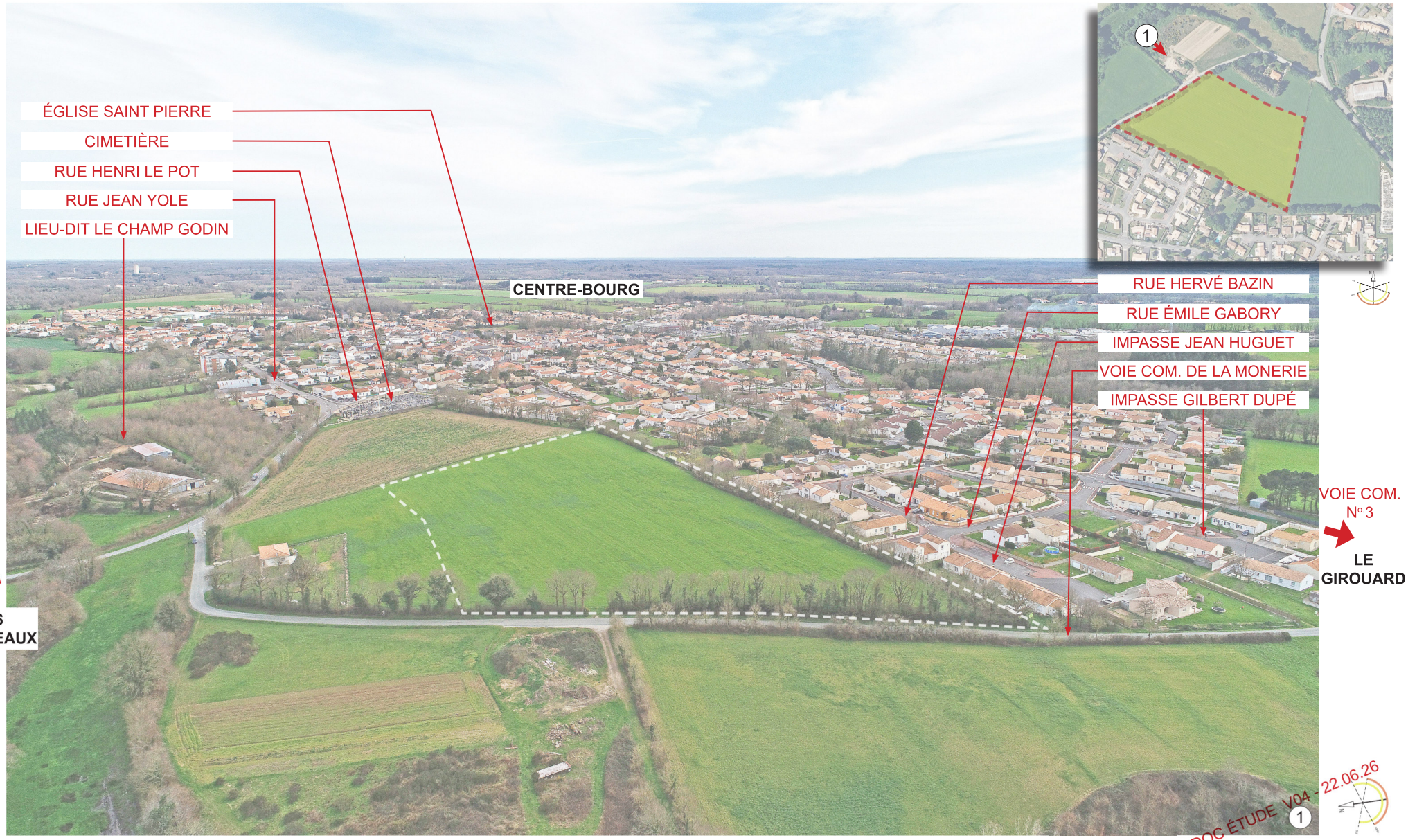
ADAUC
Cyrille ROCHER architecte.urba
15 bis rue des Soupirs
44300 NANTES
Tel : 07 45 10 40 95
Mail : cro@adauc.fr

AMÉNAGEMENT DU QUARTIER
« LA MONERIE 3 »
À NIEUL-LE-DOLENT (85430)

Commune de Nieul-Le-Dolent
13 place du Marché
85430 NIEUL-LE-DOLENT
Tel : 02 51 07 90 92

VUES PROCHES
LES ABORDS DU PÉRIMÈTRE

-	PHASE	-	PAGE	ind.
AVANT PROJET 06 2026	AVP	6	.3	



DOC ÉTUDE V04 - 22.06.26

DATE	MODIFICATION	INDICE
...	...	...
...	...	...
...	...	...

ADAUC
Cyrille ROCHER architecte.urba
15 bis rue des Soupirs
44300 NANTES
Tel : 07 45 10 40 95
Mail : cro@adauc.fr

AMÉNAGEMENT DU QUARTIER
« LA MONERIE 3 »
À NIEUL-LE-DOLENT (85430)

Commune de Nieul-Le-Dolent
13 place du Marché
85430 NIEUL-LE-DOLENT
Tel : 02 51 07 90 92

VUE AU LOINTAIN
ANNOTÉE

PHASE	PAGE	ind.
AVANT PROJET 06 2026	AVP 7 .1	



DOC ÉTUDE V04 - 22.06.26

DATE	MODIFICATION	INDICE
...	...	...
...	...	...
...	...	...

ADAUC
Cyrille ROCHER architecte.urba
15 bis rue des Soupirs
44300 NANTES
Tel : 07 45 10 40 95
Mail : cro@adauc.fr

AMÉNAGEMENT DU QUARTIER
« LA MONERIE 3 »
À NIEUL-LE-DOLENT (85430)

Commune de Nieul-Le-Dolent
13 place du Marché
85430 NIEUL-LE-DOLENT
Tel : 02 51 07 90 92

VUE AU LOINTAIN
VUE AÉRIENNE

-	PHASE	-	PAGE	ind.
AVANT PROJET 06 2026	AVP	7	.2	



DOC ÉTUDE V04 - 22.06.26

DATE	MODIFICATION	INDICE
...	...	...
...	...	...
...	...	...

ADAUC
Cyrille ROCHER architecte.urba
15 bis rue des Soupirs
44300 NANTES
Tel : 07 45 10 40 95
Mail : cro@adauc.fr

AMÉNAGEMENT DU QUARTIER
« LA MONERIE 3 »
À NIEUL-LE-DOLENT (85430)

Commune de Nieul-Le-Dolent
13 place du Marché
85430 NIEUL-LE-DOLENT
Tel : 02 51 07 90 92

VUE AU LOINTAIN
VUE AÉRIENNE

-	PHASE	-	PAGE	ind.
AVANT PROJET 06 2026	AVP	7	.3	



DOC ÉTUDE V04 - 22.06.26

DATE	MODIFICATION	INDICE
...	...	...
...	...	...
...	...	...

ADAUC
Cyrille ROCHER architecte.urba
15 bis rue des Soupirs
44300 NANTES
Tel : 07 45 10 40 95
Mail : cro@adauc.fr

AMÉNAGEMENT DU QUARTIER
« LA MONERIE 3 »
À NIEUL-LE-DOLENT (85430)

Commune de Nieul-Le-Dolent
13 place du Marché
85430 NIEUL-LE-DOLENT
Tel : 02 51 07 90 92

VUE AU LOINTAIN
VUE AÉRIENNE

PHASE - PAGE ind.
AVANT PROJET AVP 7 .4
06 2026

DOCUMENT EN COURS

DATE	MODIFICATION	INDICE
...	...	...
...	...	...
...	...	...

Bureau d'Études VRD

AMÉNAGEMENT DU QUARTIER
« LA MONERIE 3 »
À NIEUL-LE-DOLENT (85430)

Commune de Nieul-Le-Dolent
13 place du Marché
85430 NIEUL-LE-DOLENT
Tel : 02 51 07 90 92

NOTICE TRAVAUX

DOC ÉTUDE V04 - 22.06.26

- AVANT PROJET 06 2026 - PHASE AVP - PAGE ind. 8 .1



NB: Bornage périmétrique à réaliser. Les surfaces des lots sont indicatives. Les surfaces définitives seront données après le bornage réalisé par un géomètre-expert.

DOC ÉTUDE V04 - 22.06.26

DATE	MODIFICATION	INDICE
...	...	...
...	...	...
...	...	...

ADAUC
Cyrille ROCHER architecte.urba
15 bis rue des Soupirs
44300 NANTES
Tel : 07 45 10 40 95
Mail : cro@adauc.fr

AMÉNAGEMENT DU QUARTIER
« LA MONERIE 3 »
À NIEUL-LE-DOLENT (85430)

Commune de Nieul-Le-Dolent
13 place du Marché
85430 NIEUL-LE-DOLENT
Tel : 02 51 07 90 92

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

1 / 1 000 — PHASE - PAGE ind.
AVANT PROJET — AVP 10.2
06 2026



LÉGENDE

À CHARGE ACQUÉREUR

Jusqu'au droit de l'alignement de la façade sur rue.

Si clôtures, elles seront constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0.50 m. Elles pourront être minérales ou en bois.

Si clôtures, cf. PLU.

Si clôtures, elles auront **une hauteur maximum de 1.80 m**, et seront constituées :
- d'un mur bahut d'une hauteur de 0.80 m max, enduit 2 faces, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie ou opaque,
- ou d'un grillage de 1.80m maximum.

Cette clôture pourra être doublée d'une haie, d'une hauteur de 1.80 m max.

Si clôtures, elles seront constituées d'une haie d'une hauteur de 1.80 m maximum doublée ou non d'un grillage, d'une hauteur de 1.80 m max.

NB: Bornage périmétrique à réaliser. Les surfaces des lots sont indicatives. Les surfaces définitives seront données après le bornage réalisé par un géomètre-expert.

DOC ÉTUDE V04 - 22.06.26

DATE	MODIFICATION	INDICE
...	...	...
...	...	...
...	...	...

ADAUC
Cyrille ROCHER architecte.urba
15 bis rue des Soupirs
44300 NANTES
Tel : 07 45 10 40 95
Mail : cro@adauc.fr

AMÉNAGEMENT DU QUARTIER
« LA MONERIE 3 »
À NIEUL-LE-DOLENT (85430)

Commune de Nieul-Le-Dolent
13 place du Marché
85430 NIEUL-LE-DOLENT
Tel : 02 51 07 90 92

PLAN DES CLÔTURES

1 / 1 0500 | PHASE - | PAGE ind.
AVANT PROJET 06 2026 | AVP 10.3