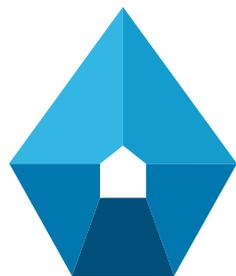


Esnandes

à 10 km/12 minutes de LA ROCHELLE



gpm
IMMOBILIER

Le Domaine du Pas des Roches



Mon terrain, mon projet !





Avenue des Fourneaux
17690 Angoulins-sur-Mer

SOMMAIRE

- Les intervenants.....
- Les services de la commune
- Le Permis d'Aménager
- Note de présentation.....
- Situation et Plans
- Règlement.....
- Grille de Prix.....





Avenue des Fourneaux
17690 Angoulins-sur-Mer

INTERVENANTS

Maître d'ouvrage	SARL GPM IMMOBILIER	Avenue des Fourneaux 17690 ANGOULINS SUR MER
Géomètre - Maître d'œuvre	SCP CHANTOISEAU – BOUTGES	54 rue Vaugouin 17000 LA ROCHELLE
Etude de Sol	JOSENSI CONSULTANT	110 rue Pierre Loti 17300 ROCHEFORT SUR MER
Notaire	Maître GIRAUDET	2 place du Marché 17230 MARANS
Travaux	à déterminer	
Concessionnaires	ENEDIS	2 bd Aristide Briand 17300 ROCHEFORT 0810 76 000
	SAUR	13 rue Paul Emile Victor 17640 VAUX SUR MER
	ORANGE	22 rue Alsace Lorraine 17100 SAINTES





Avenue des Fourneaux
17690 Angoulins-sur-Mer

ESNANDES

Esnandes est un charmant village d'environ 2 071 habitants situé dans le département de la Charente-Maritime (région Nouvelle-Aquitaine). Ses habitants sont appelés les Esnandais.

Elle se situe à 12 kms de LA ROCHELLE.

Esnandes est une commune très active qui dispose d'équipements de loisirs (Associations sportives et culturelles, centre de loisirs...) et de services (commerces en tous genres, artisans, services de santé, salle des fêtes, école...).

LA MAIRIE

Maire : Monsieur Didier GESLIN

21 Avenue de la République
17137 ESNANDES

Tel : 05.46.01.32.13
Fax : 05.46.01.21.93
Mail : accueil@esnandes.fr

Horaires d'ouvertures :

Les lundis, mardis, jeudis et vendredis :
10h00-12h30 et 13h30-17h00.
Les mercredis de 13h00 à 19h00.

ECOLE - CANTINE

Ecoles :

École élémentaire
Rue des Ecoles
17137 ESNANDES
Tel: 05.46.01.22.31

École maternelle
Rue Pierre Mendès
17137 ESNANDES
Tel : 05.46.01.30.63

Restaurant scolaire et garderie :

L'École élémentaire ainsi que l'école maternelle assurent les services de restaurant scolaire et de garderie.
Tel: 05.46.01.33.48

MEDECINS

- Médecin : 05.46.00.89.97 et 05.46.00.48.26
- Infirmières : 05.46.01.36.68
- Kinésithérapeutes : 05.46.00.52.52
- Dentiste : 05.46.01.37.79
- Orthophonistes : 05.46.68.09.03
- Pharmacie : 05.46.01.32.12





Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE CHARGÉ
DE L'URBANISME

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 bénéficierez 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 trouverez 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. 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 différés : c'est le cas des travaux situés dans un site classé, des transformations de logements en un autre usage dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements de Paris, des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, ou des installations classées pour la 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)

Cachet de la mairie :

Le projet ayant fait l'objet d'une demande de permis n° PA 17153 19 0001,
déposée à la mairie le : 04/02/2019
par : 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.



² Le maire ou le préfet en délivre certificat sur simple demande.

Délais et voies de recours : Le permis peut faire l'objet d'un recours gracieux 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).

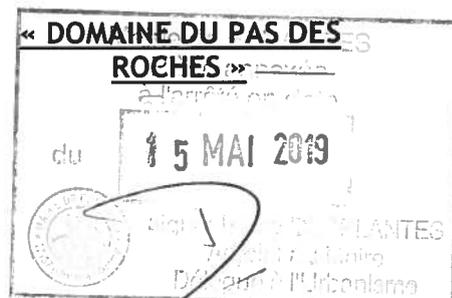
Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété 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.

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Demande déposée le 4 février 2019 Affichée le 4 février 2019 Complétée le 13 mars 2019	
Par :	GPM IMMOBILIER
Demeurant à :	avenue des Fourneaux 17690 ANGOULINS
Représenté par :	Monsieur MARTEL Stéphane
Pour :	Lotissement de 64 lots (dont un îlot social)
Terrain sis à :	rue du Pas des Roches et rue de la Prée de Sion, à Esnandes

Référence dossier

PA 017 153 19 0001

LOTISSEMENT



Le Maire,

Vu la demande de Permis d'Aménager, présentée par la SARL GPM IMMOBILIER, représentée par Monsieur Stéphane MARTEL et dont le siège social est situé avenue des Fourneaux, 17690 à Angoulins Sur Mer

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son livre IV,

Vu le Plan Local d'Urbanisme d'ESNANDES approuvé le 25 juin 2010, modifié le 19 décembre 2013 et le 25 janvier 2018,

Vu le dossier joint à la demande, (conformément à l'article R.442-8 du Code de l'Urbanisme),

Vu La délibération du conseil municipal en date du 6 mars 2019, portant engagement de la commune de réaliser, au carrefour de la rue du Prée de Sion et de la rue du Pas des Roches, les travaux relatifs à la gestion des eaux pluviales,

Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 22/03/2019

Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 10/04/2019

Vu l'avis de la SAUR Centre Atlantique en date du 11/03/2019

Vu l'avis d'ENEDIS l'électricité en réseau en date du 02/04/2019

ARRETE

ARTICLE 1 : Le demandeur est autorisé à diviser une unité foncière d'une superficie de 37070,00 m², cadastrée ZB0040-ZB0041, située rue du Pas des Roches.

ARTICLE 2 : La division en 64 lots (dont un îlot pour des locatifs sociaux) et l'édification des constructions devront se conformer au plan de composition et aux pièces écrites jointes en annexe au présent arrêté, non contraires aux prescriptions suivantes :

- Le nombre maximum de lots destinés à la construction est de 64,
- La Surface de Plancher maximum constructible sur l'ensemble du lotissement est de 12620,00 m² (elle s'appliquera à chacun des lots conformément au tableau de répartition de l'article 14 du règlement du lotissement)

Les règles régissant l'édification des constructions seront celles contenues dans le règlement du lotissement pendant son délai de validité, conformément à la réglementation applicable en matière de lotissement.

ARTICLE 3 : Les travaux dont le programme est défini dans les pièces jointes au présent arrêté, devront être commencés dans un délai de 3 ans à compter de la notification de la présente décision. A défaut, le présent arrêté sera caduc (article R.424-17 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 : Le lotissement est autorisé conformément aux plans et au programme des travaux joints à la demande. Tous les travaux, définis tant au programme des travaux, qu'aux plans techniques ci-annexés, seront à la charge du lotisseur.

Ils devront tenir compte des prescriptions annexées au présent arrêté et des prescriptions suivantes :

Assainissement : gestion des eaux usées :

L'ensemble des eaux usées (vannes et ménagères), séparé des eaux pluviales, sera obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement existant. A ce titre, le formulaire de demande de branchement sera renvoyé au service assainissement de la CDA de La Rochelle.

Les ouvrages d'eaux usées internes à cette opération resteront privés.

Assainissement : gestion des eaux pluviales :

Pour les lots 1 à 63 :

Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales seront conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Ils devront être accessibles et équipés d'un regard de visite avec décantation pour faciliter leur entretien. Le volume utile et le type des dispositifs seront adaptés à la perméabilité du sous-sol.

Pour l'îlot 1 et les voiries : Les eaux pluviales seront collectées et dirigées vers un ouvrage de rétention situé dans l'emprise du lotissement. Elles seront ensuite rejetées avec un débit limité à 3l/s/ha, dans l'exutoire à réaliser par la commune.

Les ouvrages de stockage devront être accessibles et équipés d'un regard de visite pour faciliter leur entretien. La faisabilité du projet est conditionnée par la réalisation dudit exutoire tel que décrit dans le dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.

Les dispositifs pluviaux situés sous voiries seront exécutés conformément au Cahier des Prescriptions Techniques pour la réalisation des ouvrages pluviaux sur le territoire de la commune d'Esnandes.

Les dispositions prévues dans le cadre du dossier Loi sur l'Eau devront être respectées. Le dossier devra être communiqué aux services instructeurs.

Gestion des déchets :

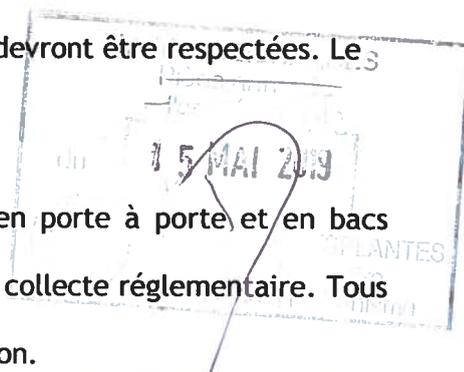
La collecte pourra effectuer en limite du domaine public, en porte à porte et en bacs roulants fournis par la collectivité.

Les bacs seront présentés uniquement aux jours et heures de collecte réglementaire. Tous les bacs seront rentrés sur les parcelles après la collecte.

Les lots 54 et 26 rapprocheront leurs bacs de l'axe de circulation.

Le lot 1 sera équipé d'un local et d'une aire de présentation. Les dimensions seront adaptées à la taille du projet (nombre de logements) cette aire de présentation sera implantée en limite du domaine public et directement accessible par le véhicule de collecte.

Les voiries seront dimensionnées et traitées de façon à permettre la circulation des véhicules de ramassage des déchets (PL). Un surbaissé sur voirie sera réalisé afin de permettre le cheminement des bacs roulants. Elle sera implantée à moins de 10 m de la voirie. *(Une fiche technique est disponible au service déchets de la CDA)*



ARTICLE 5 : La Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux prévue par l'article R.462-1 et R.462-2 du Code de l'Urbanisme ne pourra être envoyée pour l'ensemble du lotissement qu'après réalisation des travaux prévus au programme d'aménagement.

ARTICLE 6 : Les règles d'urbanisme, contenues dans les documents annexés au présent arrêté, deviendront caduques au terme de dix années conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 : Les constructions qui seront édifiées dans le lotissement seront assujetties aux différentes taxes en vigueur :

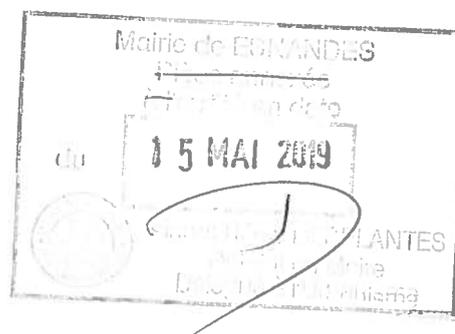
- Taxe d'Aménagement (TA) ;
- Redevance d'Archéologie Préventive (RAP) ;
- Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) ;

ARTICLE 8 : Le présent arrêté devra, à la diligence du Notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente de chacune des parcelles, être publié au Fichier Immobilier dans les conditions fixées à l'article 73 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955 pris pour l'application de la loi n° 55-22 du 4 Janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

ARTICLE 9 : La présente décision est transmise au Représentant de l'État dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales, conformément à l'article L.424-7 du code de l'urbanisme.



Esnandes, le
Le Maire,



INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Caractère exécutoire de l'autorisation : l'autorisation n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales, sauf dans les cas suivants :

- Pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise.
- Pour un projet situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

Obligation d'affichage de la décision :

En application de l'article R.424-15 du Code de l'Urbanisme, Mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis et pendant toute la durée du chantier. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

Cet affichage mentionne également l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R.600-1, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable.

Ce panneau doit être conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19 du même Code, le modèle est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement.

Durée de validité du permis : conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir : adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA no 13407*02 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement).

Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :

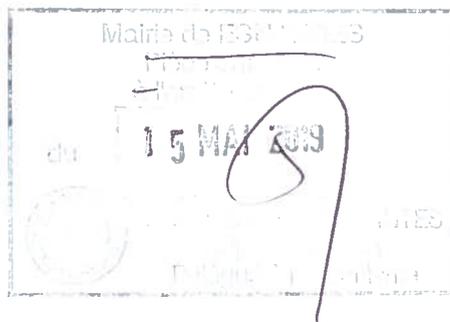
- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

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 respecte les règles d'urbanisme.

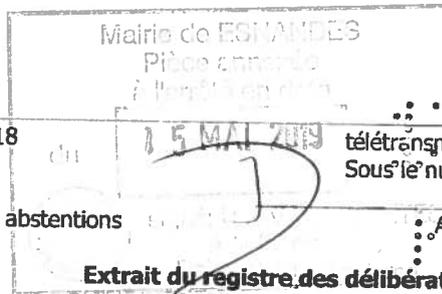
Obligation de souscrire une assurance dommages-ouvrages : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du code des assurances.

Délais et voies de recours : Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut adresser un recours contentieux au tribunal administratif de Poitiers (15 rue de Blossac - CS 80541 - 86 020 POITIERS CEDEX) ou en le déposant en ligne sur l'application Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Il peut également saisir le Maire d'un recours administratif (recours gracieux) dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision. En cas de réponse négative de l'administration ou au terme d'un délai de deux mois en cas de silence (la non réponse valant rejet implicite), le pétitionnaire dispose d'un délai de deux mois pour introduire le recours contentieux susvisé auprès du Tribunal Administratif.



13 MARS 2019



Nombre de conseillers en exercice : 18
Nombre de conseillers présents : 16
Nombre de conseillers votants : 18
Nombre de voix : 8 pour; 5 contre; 5 abstentions

télétransmis, au contrôle de légalité
Sous le numéro : 017-211701537-2018

Accusé de réception reçu le :

**Extrait du registre des délibérations
du Conseil Municipal**

L'an deux mil dix-neuf, le 6 mars à 20h45, le Conseil Municipal de la commune d'Eslandes, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Monsieur Didier Geslin, Maire.
Date de convocation : 27 février 2019.

Présents (16) : Didier Geslin, Anne Fréhel, Rémi Desplantes, Anne Canaud, Raymond Proux, Sylvie Sauvignon, Francine Beaumelle, Jocelyne Marie, Guy Scherrer, Catherine Fillon, Ludivine Denfert, Aurélie Philippeaux, Alain Bouvet, Michel Rougier, Christine Kubicek, Yann Juin.

Absents représentés (2) : Philippe Michel par Francine Beaumelle, Eric Nicol par Rémi Desplantes

Absent non représenté (0) :
Secrétaire de séance : Anne Canaud.

2019 – 04/03 – Lotissement Le Domaine du Pas des Roches : Travaux relatifs à la gestion des eaux pluviales

Rapporteur : Rémi Desplantes

La société GPM Immobilier a déposé le 4 février 2019 une demande de permis d'aménager afin de réaliser un lotissement de 63 lots individuels et d'un îlot destiné à recevoir une opération d'au moins 21 logements. Les études de sols ont montré une perméabilité globalement mauvaise des terrains objet de la demande alors qu'aucun réseau enterré ni fossé pouvant servir d'exutoire n'existe sur le pourtour de l'opération.

Outre la réalisation d'un bassin de rétention et d'infiltration à ciel ouvert dans la partie sud-ouest du projet, il est par conséquent nécessaire pour la commune de prévoir un exutoire au carrefour de la Prée de Sion et du Pas des roches afin de permettre l'évacuation régulée du bassin notamment en cas d'évènement exceptionnel.

Un dossier spécifique dit dossier loi sur l'eau eu égard à la réglementation du code de l'environnement doit être déposé par GPM Immobilier auprès des services de l'Etat pour préciser les dispositions à prévoir.

GPM Immobilier ne pourra pas engager les aménagements du lotissement avant la validation de l'Etat sur ces dispositions.

La délivrance du permis d'aménager étant conditionnée à la réalisation de cet exutoire, la commune doit s'engager à effectuer les travaux nécessaires pour l'arrivée des premiers habitants sur le site.

Ceux-ci ont été estimés en 1^{ère} analyse à environ 75 000 euros HT.

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L111-11 qui dispose que lorsque compte tenu de l'aménagement projeté des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet le permis d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai ces travaux doivent être réalisés,

Vu le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la demande de permis d'aménager n° PA 153 19 001 déposée le 4 février 2019 par la société GPM Immobilier,

Considérant qu'il y a lieu afin d'assurer un exutoire au site du Pas des Roches permettant l'évacuation des eaux pluviales des espaces communs du futur lotissement pouvant notamment résulter d'un évènement exceptionnel,

Vu l'avis de la commission "Urbanisme, Développement économique, Papi-PPRL" du 26 février 2019 (2 voix contre, 1 pour et 2 abstentions),

Après délibération, le Conseil Municipal décide (8 voix pour, 5 contre et 5 abstentions) :

- D'engager les démarches nécessaires à la réalisation d'un exutoire pluvial au carrefour de la rue de la Prée de Sion et de la rue du Pas des Roches selon les dispositions qui seront validées par l'Etat dans le cadre du dossier Loi sur l'Eau, et ce au plus tard fin 2021,
- D'autoriser le Maire ou son représentant à signer tous actes et documents nécessaires à ces effets.

Fait et délibéré en Mairie les jours, mois et ans figurant ci-dessus
Au registre sont les signatures
Affiché le 11 mars 2019

Pour copie conforme
en mairie le
Le Maire, Didier Geslin





Périgny, le 10 avril 2019

Pôle Opérationnel

Service Gestion des Risques
Section Prévention ERP

Tél : 05 46 00 59 12

Courriel : secretariat-groupeprevention@sdis17.fr

N/Réf. : SDIS/19/PREV n° 224

Le Directeur départemental
des services d'incendie et de secours
à

Monsieur Le Président
Communauté d'Agglomération de La Rochelle
Service Urbanisme Règlementaire
CS 21095
17 087 LA ROCHELLE Cedex 02

Référence dossier N° : PA 17 153190001 - GMP IMMOBILIER Logements à ESNANDES
Classement : Habitation

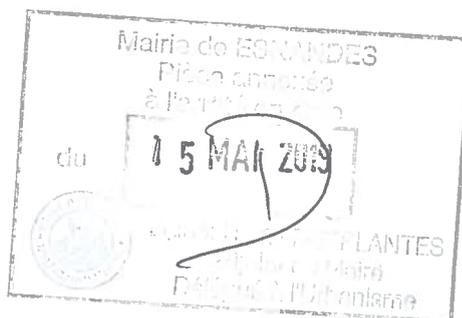
Comme suite à votre demande relative au dossier ci-dessus référencé, le Service départemental d'incendie et de secours de la Charente-Maritime demande que les mesures de sécurité définies dans l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation soient respectées. Une voie d'accès doit être réalisée pour les engins de secours conformément à l'article 4 du même arrêté.

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée conformément à l'arrêté préfectoral N°17-082 du 17 mars 2017 relatif à la défense extérieure contre l'incendie.



L'adjoint au chef du pôle opérationnel

Lieutenant Colonel Joseph VERFAILLIE





Accueil Raccordement Electricité

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
SERVICE URBANISME REGLEMENTAIRE
CS21095
17087 LA ROCHELLE CEDEX 2

Téléphone : 05 46 68 37 12
Télécopie : /
Courriel : Sylvain.ubeda@@enedis.fr
Interlocuteur : UBEDA Sylvain

Objet : Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme
ROCHEFORT Cedex, le 02/04/2019

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PA0171531900001 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : RUE DU PAS DES ROCHES
17137 ESNANDES
Référence cadastrale : Section ZB , Parcelle n° 40-41
Nom du demandeur : MARTEL STEPHANE

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. L'autorisation d'urbanisme concernant un lotissement, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement globale du projet de 343 kVA triphasé.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, aucune contribution financière¹ n'est due par la CCU à Enedis.

Cette réponse reste valable pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme.

Nous vous demandons d'indiquer explicitement sur l'autorisation d'urbanisme la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit, à savoir 343 kVA triphasé. Si cette puissance de raccordement retenue n'est pas inscrite dans l'autorisation d'urbanisme, et que le bénéficiaire demande une puissance de raccordement différente de celle retenue par Enedis, une contribution financière pour des travaux correspondant à une autre solution technique pourrait être à la charge de la CCU (ou de l'EPCI).

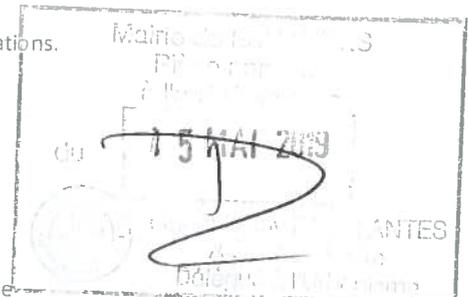
Nous vous demandons d'indiquer explicitement sur l'autorisation d'urbanisme :

- que cette opération nécessite la création de deux postes de distribution publique préfabriqués intégrables en immeuble, sur le terrain d'assiette de l'opération. Le maître d'ouvrage de l'opération devra se rapprocher d'Enedis afin de définir précisément les emplacements de postes de transformation et les modalités de financement et de réalisation.

Cette réponse ne précise pas la contribution due par le client à Enedis

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Sylvain UBEDA
Votre conseiller



¹ Cette contribution financière est définie à l'article L342-11 du code de l'énergie





Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Le Préfet de région

à

Communauté d'agglomération de La Rochelle
Service urbanisme

6 Rue Saint-Michel
CS 21095
17087 LA ROCHELLE CEDEX 02

Direction régionale des
affaires culturelles

Service régional de
l'archéologie

Affaire suivie par :
Éric NORMAND
05 46 43 11 49

eric.normand@culture.gouv.fr

Références : PA0171531900001-1

C.D.A. LA ROCHELLE

27 MARS 2019

URBANISME

Poitiers, le 22 mars 2019

Objet : Archéologie préventive – Réception d'un dossier d'aménagement
Références : ESNANDES (CHARENTE-MARITIME), Rue du Pas des Roches
PA0171531900001
Votre courrier du 4 février 2019
Livre V du Code du patrimoine

Vous m'avez transmis le dossier d'aménagement visé en référence afin que j'évalue son impact sur d'éventuels vestiges archéologiques et que je détermine, le cas échéant, les mesures d'archéologie préventive nécessaires à mettre en œuvre.

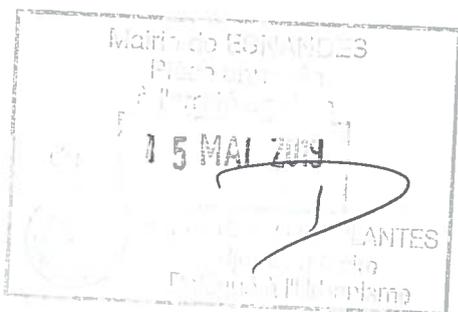
J'ai l'honneur d'en accuser réception à la date du 1 mars 2019.

Après examen du dossier, je vous informe que, en l'état des connaissances archéologiques sur le secteur concerné, de la nature et de l'impact des travaux projetés, ceux-ci ne semblent pas susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Ce projet ne donnera pas lieu à une prescription d'archéologie préventive.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous apporter toutes les informations que vous jugerez utiles.

Pour le Directeur régional des affaires culturelles
et par délégation,
La Conservatrice Régionale de l'Archéologie

Nathalie FOURMENT



ESNANDES

α

REÇU le
- 7 MARS 2019
Rép: 11329

Avis sollicité sur une demande de Permis d'Aménager

P.J. en communication : Un exemplaire du dossier de demande

Référence du dossier :

Réf.: ROY Catherine 05 46 30 36 39
Dossier n° PA 17153 19 0001
Déposé le 04/02/2019
Objet : Lotissement
Hors ABF
Terrain sis à **ESNANDES**
rue du Pas des Roches

Adresse du demandeur :

GPM IMMOBILIER
avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS

En application des articles R.423-59 et suivants du code de l'urbanisme, vous disposez d'un délai d'un mois à compter de la réception du dossier dans votre service pour me faire parvenir votre avis sur le dossier. Passé ce délai, vous serez réputé avoir émis un avis favorable.

Il conviendra cependant, même dans cette éventualité, de me faire retour de l'exemplaire du dossier communiqué, dans les meilleurs délais.

Votre avis, notamment s'il est défavorable ou s'il contient des prescriptions, doit être motivé pour pouvoir être légalement repris dans l'arrêté.

La Rochelle, le 26 février 2019
P. le Président de la Communauté d'Agglomération,
Le Directeur du Service Urbanisme,

P/O

L.T

DESTINATAIRE :

SAUR Centre Atlantique
2 rue Alain Gerbault
ZAC des 4 chevaliers
17180 PERIGNY

Mairie de ESNANDES
15 MAI 2019
ANTES

PARTIE DESTINEE A VOTRE REPONSE
A ADRESSER A :



**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DE LA ROCHELLE
SERVICE URBANISME REGLEMENTAIRE**

CS 21095
17087 LA ROCHELLE CEDEX 2
Mél : urbanisme-reglementaire@agglo-larochelle.fr
Fax : 05.46.30.36.09

v/réf. :

date :

Avis

Faucard

 **CENTRE
ATLANTIQUE**
Zone des 4 Chevaliers
2, rue Alain Gerbault - 17180 PÉRIGNY
N° Service Client - Tél. 05 81 31 85 02

C.D.A. LA ROCHELLE
12 MARS 2019
URBANISME

P.J. EN RETOUR :

- L'exemplaire du dossier communiqué
- Ce bordereau pour code barre

Code barre à joindre à votre réponse



* 4 . 9 7 D I . 4 T 7 3 *

Département de la Charente Maritime

Commune d'ESNANDES

Le Domaine du Pas des Roches

C.D.A. LA ROCHELLE

07 FEV. 2019

PLAN DE SITUATION DU TERRAIN

Mairie de ESNANDES

PLANNING

05 MAI 2019

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

Architecte Urbaniste : GHECO – Isabelle BERGER WAGON
13bis, rue Buffeterie
17000 LA ROCHELLE

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

Pièce
PA 1

Dossier 111026

Février 2019

Carte IGN - Echelle 1/25000



Plan Cadastral - Echelle 1/2500



Département de la Charente Maritime

Commune d'ESNANDES
Rue du Pas des Roches
Rue de la Prairie de Sion
07 FEV. 2019
URBANISME

Lotissement Le Domaine du Pas des Roches

Plan des travaux d'équipement



Maître d'ouvrage : Géomètre Expert
Architecte Urbaniste : G.H.E.C.O. Urbanisme
S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTGES
54, Rue de Vauguin
17000 LA ROCHELLE
Tél : 05 46 43 33 48
E-mail: ghesco@wanadoo.fr

Maître de l'ouvrage : GPM IMMOBILIER
Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS SUR MER
Tél : 05 46 37 03 00
E-mail: contact@gpm-immobilier.com

ESQ PRO Pièce : **PA-8.2** Echelle : **1/500**
DCE
PA
Dates et Natures d'interventions
17/03/2011 Relevé Topographique
31/01/2019 Dépot du PA

Légende

Bordures
Caniveau béton
Bordure béton
Alimédo projet
Alimédo terrain naturel

Eaux Usuelles
Réseau existant
Réseau à poser - Regard de visite 01000 - C400
Relevement EU
Conduite de branchement - 0160
Regard 0400 - C250 - Simple ou double
Alimédo nappes - fil d'eau et profondeur

Eaux Pluviales
Réseau existant
Réseau à poser - Regard de visite
Relevement AEP
Alimédo nappes - fil d'eau et profondeur
Grilles - solaires - Regard de branchement
Caniveau grille-40x30
Bassin de rétention

EDF
Coffret EDF à poser
Gaz
Coffret gaz à poser

Télécom
Réseau existant
Fourreaux à poser - Chambre de tirage
-40x5 entre chambres
Regard de branchement 30x30 - 20x45

Eclairage
Câbles à poser
Candélabres à poser
Bornes lumineuses à poser

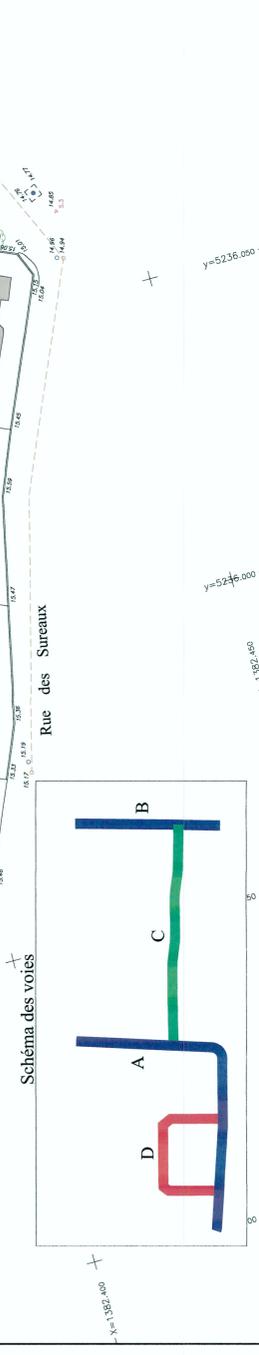
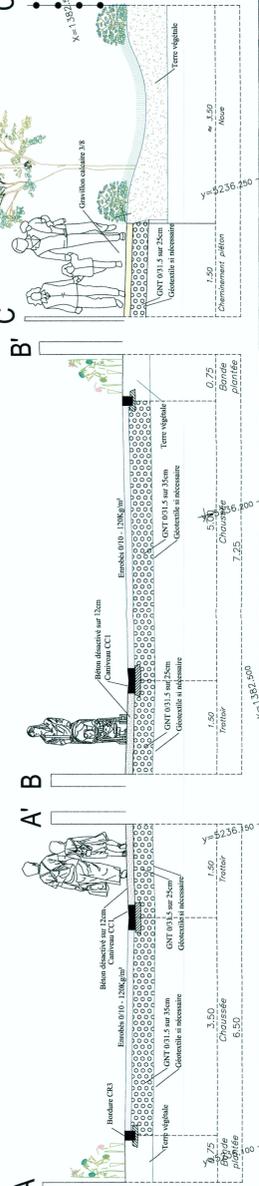
AEP
Conduite existante
Nappes AEP
Poteau incendie
Tranchée technique
commune contenant :

GAZ
EPH HT
1800mm
Eclairage

Coupe de principe de la tranchée commune

Espace à rétrocéder

Espace à rétrocéder à l'association syndicale



Département de la Charente Maritime

Commune d'ESNANDES

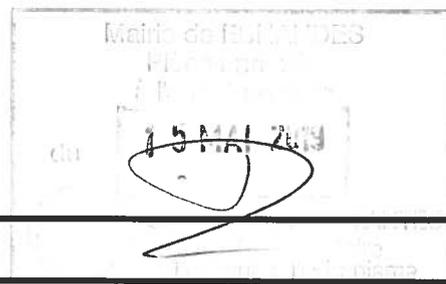
Le Domaine du Pas des Roches

C.D.A. LA ROCHELLE

07 FEV. 2019

URBANISME

PHOTOGRAPHIES SITUANT LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE



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

Architecte Urbaniste : GHECO – Isabelle BERGER WAGON
13bis, rue Buffeterie
17000 LA ROCHELLE

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

Pièce
PA 6

Dossier 111026
Février 2019

Photos vue proche PA 6

Mairie de ESCANDES
Pièce apposée
à l'acte de vente
du 15 MAI 2019
Délégué à l'urbanisme

5



6



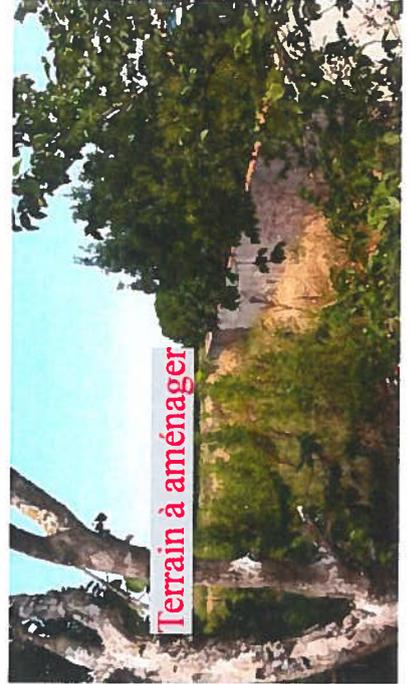
7



8



9

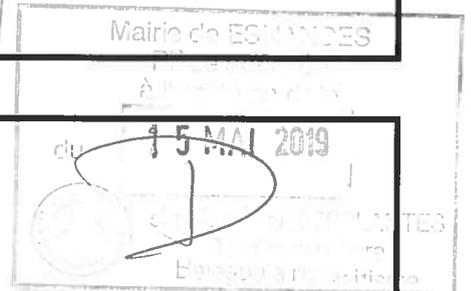
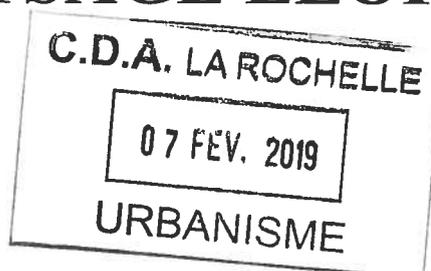


Département de la Charente Maritime

Commune d'ESNANDES

Le Domaine du Pas des Roches

PHOTOGRAPHIES SITUANT LE TERRAIN DANS LE PAYSAGE ELOIGNE



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

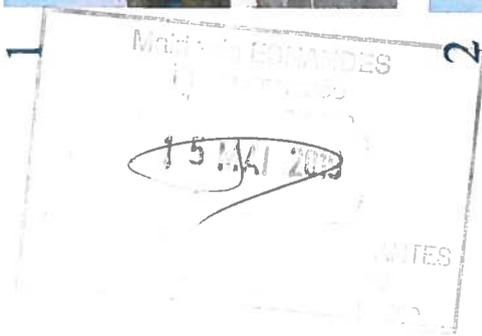
Architecte Urbaniste : GHECO – Isabelle BERGER WAGON
13bis, rue Buffeterie
17000 LA ROCHELLE

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

Pièce
PA 7

Dossier 111026
Février 2019

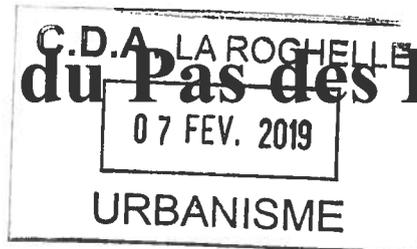
Photos vue lointaine PA 7



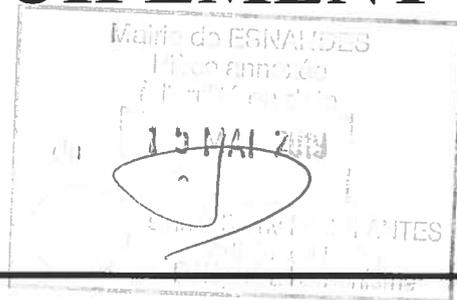
Département de la Charente Maritime

Commune d'ESNANDES

Le Domaine du Pas des Roches



**PROGRAMME DES
TRAVAUX D'EQUIPEMENT**



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

Architecte Urbaniste : GHECO – Isabelle BERGER WAGON
13bis, rue Buffeterie
17000 LA ROCHELLE

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

Pièce
PA 8 - 1

Dossier 111026
Février 2019

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. Une attention particulière sera apportée au respect des points suivants :

- continuité piétonne dans l'ensemble du projet (sol non meuble et non glissant, repère continu contrasté tactilement ou visuellement, respect des largeurs, des pentes et dévers, présence des traversées piétonnes réglementaires, ...) avec accès depuis chaque parcelle,
- éclairage des cheminements et des zones de conflit, minimum d'obstacles créés par les lampadaires,
- présence du nombre de places de stationnement automobile réservé, respectant les caractéristiques réglementaires.

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 deux tranches qui se dérouleront en deux phases

- phase de viabilisation des lots et empiérement de la voirie,
- phase des finitions de voirie et de réseaux et plantations sur les espaces communs.

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

Les travaux comprendront

- le débroussaillage du terrain,
- le décapage de la terre végétale sous l'emprise des voies,
- la réalisation de tranchées pour la mise en place de tous les réseaux depuis les conduites principales existantes,
- le terrassement du corps des chaussées.

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 des eaux pluviales seront placés dans une tranchée spécifique, 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 des voies :

Les voies seront composées des éléments suivants :

Pour les voies A et B à double sens :

- une bande de roulement de 5.00m de large,
- un trottoir de 1.50m de large pour les piétons.
- un trottoir opposé alternant poches de stationnement perpendiculaire plantées d'arbres d'alignement (de 2.50m de large) et bande plantée (de 0.75m de large).

Pour la voie C à sens unique :

- une bande de roulement de 3.50m de large,
- un trottoir de 1.50m de large pour les piétons.
- un trottoir opposé alternant poches de stationnement en épi plantées d'arbres d'alignement (de 2.50m de large) et bande plantée (de 0.75m de large).

Pour la voie D à sens unique :

- une bande partagée de 5.00m de large avec un caniveau central,
- quelques places de stationnement longitudinal plantées d'arbres d'alignement.

A noter un rétrécissement de chaussée au droit des deux croisements avec la coulée verte afin de ralentir la circulation.

b / structure des voies :

Les chaussées, les stationnements et les trottoirs piétons auront 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 0/10 noirs sur chaussées et stationnements
- couche de surface en béton calcaire désactivé sur 0.12m d'épaisseur sur le trottoir piétons longeant la voie principale,
- couche de roulement en enrobés 0/10 ou 0/6 noirs sur trottoir piétons longeant les voies secondaires.

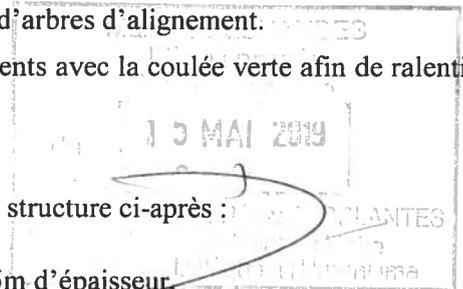
La liaison douce extérieure aura la structure ci-après :

- membrane géotextile si nécessaire,
- couche de fondation en matériaux calcaire 0/31.5 sur 0.25m d'épaisseur,
- couche de finition en gravillon calcaire 3/8.

Ces éléments sont repris sur les coupes en travers type des voies.

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.

Le lotisseur se réserve aussi la possibilité de réaliser la structure des certaines chaussées par traitement à la chaux ou au ciment du sol en place. Ce traitement sera réalisé suite à une étude technique effectuée par le laboratoire de l'entreprise VRD titulaire.



6 - Bordures de trottoirs et caniveaux

Les bordures et caniveaux en béton seront implantés en respect du plan de nivellement et seront de préférence coulés en place.

Concernant la continuité piétonne, les éléments seront arasés lors du coulage pour avoir un ressaut maximum de 0.02m.

7 - Réseau pluvial

Nature du sol - Réseaux existants – Exutoires naturels du ruissellement actuel :

L'étude de sol réalisé par le Bureau d'études JOSENSI fait apparaître une couche de 0.30m de terre végétale caillouteuse, une couche-marno calcaire altéré d'environ 0.20 à 0.70m d'épaisseur sur un support marno-calcaire résistant.

La perméabilité est globalement mauvaise.

Pas de réseau enterré ni de fossé le long du périmètre de l'opération pouvant servir d'exutoire, à l'exception du réseau du lotissement opposé.

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

Principe de collecte et d'évacuation des eaux :

Il a été défini par l'étude effectuée par le Bureau d'Etudes EAU MEGA.

Il convient de ne pas aggraver l'incidence hydraulique sur le fond inférieur.

Différents statuts de gestion des eaux ont été définis sur les parcelles :

- pour les lots, les eaux des toitures et autres surfaces imperméabilisées seront infiltrées sur la parcelle dans des ouvrages correctement dimensionnés de type puisard ou tranchée drainante,
- pour les lots où la construction principale sera implantée à l'alignement, il sera possible de rejeter les eaux de la demi-toiture côté avant de manière superficielle sur l'espace public (vers caniveau ou noue ou bassin),
- pour l'îlot 1, les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées des terrains pourront être récupérées dans le réseau pluvial collectif (noues limitrophes).

Les eaux ruisselant sur les parties communes seront collectées le long des bordures et caniveaux et dirigées par des conduites enterrées vers un bassin de rétention.

Ce dernier se raccordera à un exutoire mis à la disposition du lotisseur dans le carrefour des rues de la Prée de Sion et du Pas des Roches. Sa profondeur permettra l'évacuation régulée du bassin.

Collecteurs :

Les collecteurs seront en béton armé, PVC CR 8 ou SN 8 PEHD annelé.

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.

Les regards de visite aux abords et dans la structure pluviale seront dotés d'une décantation d'au moins 0.50m de profondeur.

Regards grille avaloirs :

Ces ouvrages seront réalisés avec des regards PVC lesté de diamètre 315 mm dotés d'un volume de décantation d'environ 50 litres. Leur fermeture sera des grilles en fonte ductile de classe C 250.

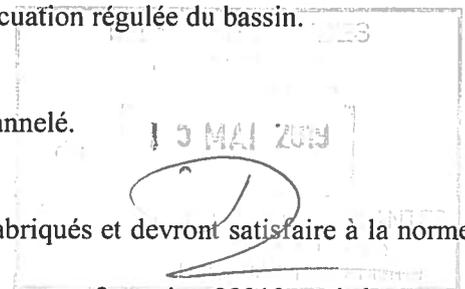
Ils fonctionneront par sur-verse afin de préserver le volume de décantation en fond d'ouvrage.

Bassin de rétention :

Un bassin de rétention à ciel ouvert sera réalisé dans l'espace vert au sud ouest du projet.

Il aura une capacité totale d'au moins 680m³ sur une profondeur d'environ 0.50m et une hauteur d'eau maximale de 0.40m. Les pentes de talus longeant les cheminements piétons seront inférieures à 1/5 pour s'affranchir de clôture. Il se vidangera dans l'exutoire mis à disposition par la Commune.

En aval sera mis en place un ouvrage à cloison siphonide avec régulateur de débit de type Vortex, vanne de sectionnement et dispositif de sur-verse.



8 - Réseau Eaux Usées

Les travaux, tant en fournitures qu'en réalisation, seront exécutés selon le cahier des prescriptions techniques du service Assainissement de la CDA LA ROCHELLE.

Le plan des travaux joint est de niveau Avant-Projet. Un plan d'exécution sera produit avant le début des travaux et sera alors soumis à la validation du - dit service.

Réseaux existants :

La Communauté d'agglomération a créé un exutoire à l'extrémité de la rue du Pas des Roches.

Sa profondeur permettrait le raccordement gravitaire de l'ensemble des lots et îlots mais entrainerait la réalisation d'un réseau de collecte intérieur à grande profondeur (40% à plus de 3m de profondeur).

Le lotisseur, en concertation avec les représentants de la Commune, a fait alors le choix de créer un poste de relèvement au sein du projet.

Principe de collecte et d'évacuation des eaux usées :

Les eaux usées de chacune des lots et îlots du lotissement seront recueillies et dirigées par écoulement gravitaire vers un poste de relèvement placé entre les lots 9 et 63.

Les eaux seront relevées vers le réseau à l'extrémité de la rue du Pas des Roches.

Tuyaux collecteurs et de branchement :

L'ensemble des tuyaux utilisés tant en collecteur qu'en branchement sera conforme au Cahier des Prestations Techniques en vigueur de l'Agglomération.

Les collecteurs seront de diamètre 200mm, les branchements de diamètre 160 mm.

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 possédera une boîte de branchement en PVC, placé en limite de propriété sur le domaine public, d'une dimension intérieure Ø 40cm. Son fil d'eau sera à une profondeur d'environ 1.20m, dans le respect du schéma de raccordement de branchement EU sur réseau profond.

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.

Poste de relèvement :

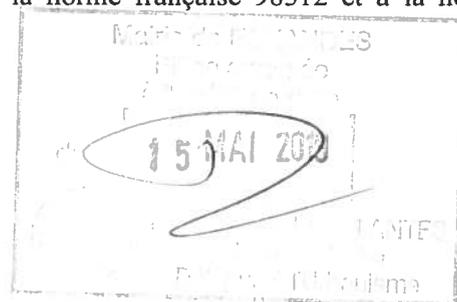
Il aura les caractéristiques suivantes :

- cuve préfabriquée,
- 2 groupes électropompes submersibles.

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 – Défense incendie

L'étude sera réalisée en concertation avec la SAUR, Gestionnaire du réseau d'eau potable sur la Commune.

L'alimentation en eau potable se fera à partir des canalisations passant sous les rues du Pas des Roches et de la Prée de Sion face à l'opération.

Le Lotisseur prendra à sa charge la pose de canalisations PVC 16 bars de diamètre adapté sous les voies internes. Des purges seront installées aux extrémités.

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.

Concernant la défense incendie, le projet est situé dans le rayon d'action des poteaux incendie existant dans le quartier.

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

10 - Electricité Basse Tension

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

Le plan porte un emplacement potentiel de poste transfo.

Chaque lot ou îlot 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.

11 – Gaz naturel

Par convention avec ENGIE, tous les lots seront desservis en gaz de ville.

Le réseau sera installé par ENGIE ou par une entreprise désignée par ENGIE et alimentera les parcelles par l'intermédiaire de coffrets GAZ posés en limite de lots à côté des coffrets électriques.

Le réseau GAZ sera raccordé sur les conduites existant rue du Pas des Roches, face à l'opération.

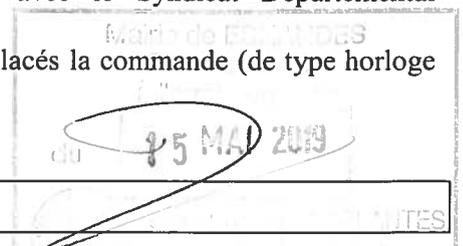
12 – Eclairage Public

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 envisagé est celui mis actuellement en place sur la Commune, à savoir lanterne GHM ODELIA sur mât VALMONT ATHENA. Toutefois, compte tenu des évolutions techniques rapides, il sera défini en phase de finition en concertation avec le Syndicat Départemental d'Electrification et les représentants de la Commune.

Le réseau sera alimenté depuis le poste transfo dans lequel seront placés la commande (de type horloge astronomique) et le comptage.



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 enterré existant rue du Pas des Roches.

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 30 x 30 équipé d'une ré hausse placé en limite de lot ou d'îlot, 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 variés en alignement le long de la voie (érable elsrijk le long de la rue du Pas des Roches, poirier fleurs ou érable champêtre excelsior le long des voies internes),
- d'arbres en forme naturelle ou en cépée sur les espaces dégagés (érable champêtre, frêne Raywood ou saule blanc aux abords du bassin – orme Resista Lutèce sur la falaise),
- de haies arbustives composées, suivant leur nature et leur localisation (en particulier sur les talus abrupts du bassin), d'arbres isolés (érable sycomore, frêne excelsior, érable champêtre, merisier, ...) de sujets moyens (noisetier, viorne opulus, prunelier myrobolan, cerisier Sainte Lucie, lilas, sureau, ...) ou plus petits (troène commun, fusain d'Europe, cornus mas, cornus sanguin, viorne latane, bourdaine, ...),
- de haies basses décoratives le long des voies internes (rosier The Fairy, Santoline, Teucrium Chamaedrys, Romarin rampant, lavande, fusain Esmerald Gaity, Potentile, Stipa, pennisetum, ...).

Les autres espaces communs non affectés à la voirie, au stationnement ou à la plantation des haies arbustives seront engazonnés.

Deux petits espaces de stationnement pour cycles (surlargeur en calcaire stabilisé – 2 arceaux) seront réalisés sur l'espace commun, à proximité des lots 13 et 50.

15 – Collecte des déchets

Les ordures ménagères seront collectées au porte-à-porte devant chaque lot.

Pour l'îlot 1, une ou des aires de présentation seront aménagées sur la parcelle.

16 - Signalisation

Le lotisseur procédera à la mise en place des signalisations horizontale et verticale dans le respect des réglementations en vigueur et en concertation avec les représentants de la Commune.

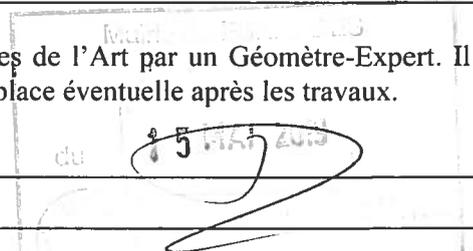
17 - Délimitation des terrains

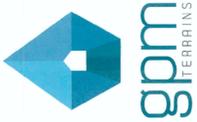
Chaque lot sera borné avant le début des travaux selon les règles de l'Art par un Géomètre-Expert. Il procédera à un contrôle de l'ensemble des bornes avec remise en place éventuelle après les travaux.

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.





Département de la Charente Maritime

Commune d'ESNANDES

Rue du Pas des Roches
Rue de la Prairie de Sion
07 FEV. 2019
URBANISME

Lotissement Le Domaine du Pas des Roches

Plan des travaux d'équipement



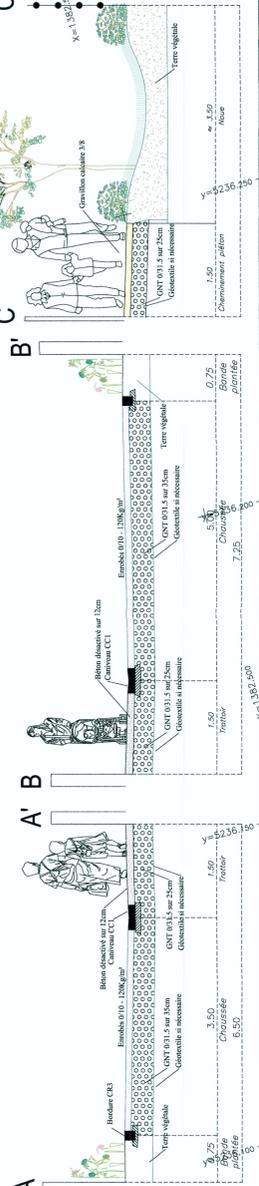
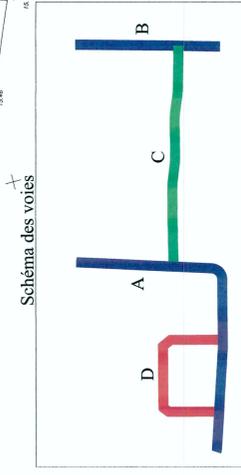
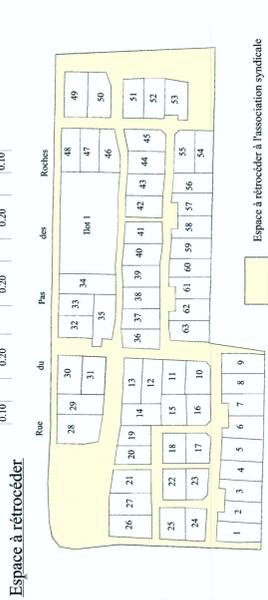
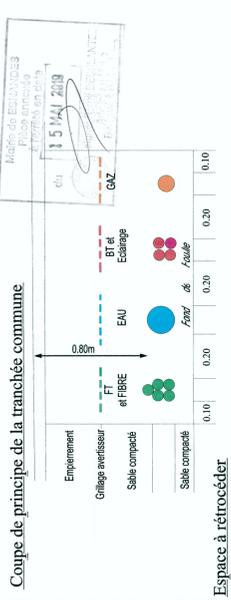
Maître d'ouvrage : Géomètre Expert
Architecte Urbaniste : G.H.E.C.O. Urbanisme
S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTGES
54, Rue de Vauguin
17000 LA ROCHELLE
Tél : 05 46 43 33 48
E-mail: ghesco@wanadoo.fr

Maître de l'ouvrage : GPM IMMOBILIER
Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS SUR MER
Tél : 05 46 37 03 00
E-mail: contact@gpm-immobilier.com

ESQ	PRO	Pièce :	PA-8.2	Echelle :	1/500
PA	DCE				Dates et Natures d'interventions 17/03/2011 Relevé Topographique 31/01/2019 Dépot du PA

Légende

- Bordures**
 - Caniveau béton
 - Bordure béton
 - Altième projet
 - Altième terrain naturel
- Eaux Usées**
 - Réseau existant
 - Réseau à poser - Regard de visite 01000 - C400
 - Relevement EU
 - Conduite de branchement - 0160
 - Regard 0400 - C250 - Simple ou double
 - Altième nappes - fil d'eau et profondeur
- Eaux Pluviales**
 - Réseau existant
 - Réseau à poser - Regard de visite
 - Relevement EP
 - Altième nappes - fil d'eau et profondeur
 - Grilles - solaires - Regard de branchement
 - Caniveau grille-40x30
 - Bassins de rétention
- Eclairage**
 - Caniveau à poser
 - Canalisations à poser
 - Bornes lumineuses à poser
- AEP**
 - Conduite existante
 - Nerf AEP
 - Potens incendie
 - Tranchées techniques commune contenant :
- Équipement**
 - Grilles aversoir
 - Sabots compacts
 - Sabots compacts

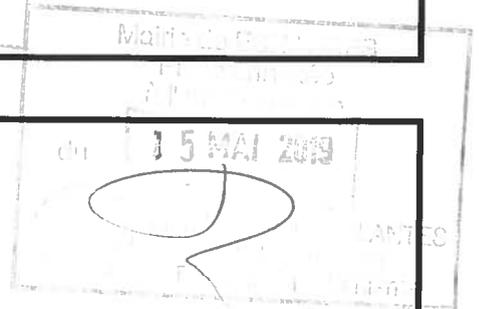
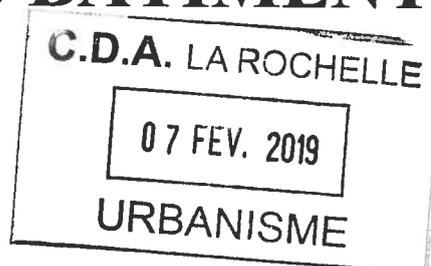


Département de la Charente Maritime

Commune d'ESNANDES

Le Domaine du Pas des Roches

SCHÉMA PRÉSENTANT UNE HYPOTHÈSE D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS



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

Architecte Urbaniste : GHECO – Isabelle BERGER WAGON
13bis, rue Buffeterie
17000 LA ROCHELLE

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

Pièce
PA 9

Dossier 111026
Février 2019

du
15 MAI 2019

Rue des Sureau



Square des Goélands

Venelle du Pas des Roches

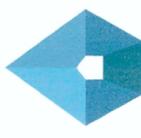
Pas

Square des Goélands

Roches

Rue des Vignes

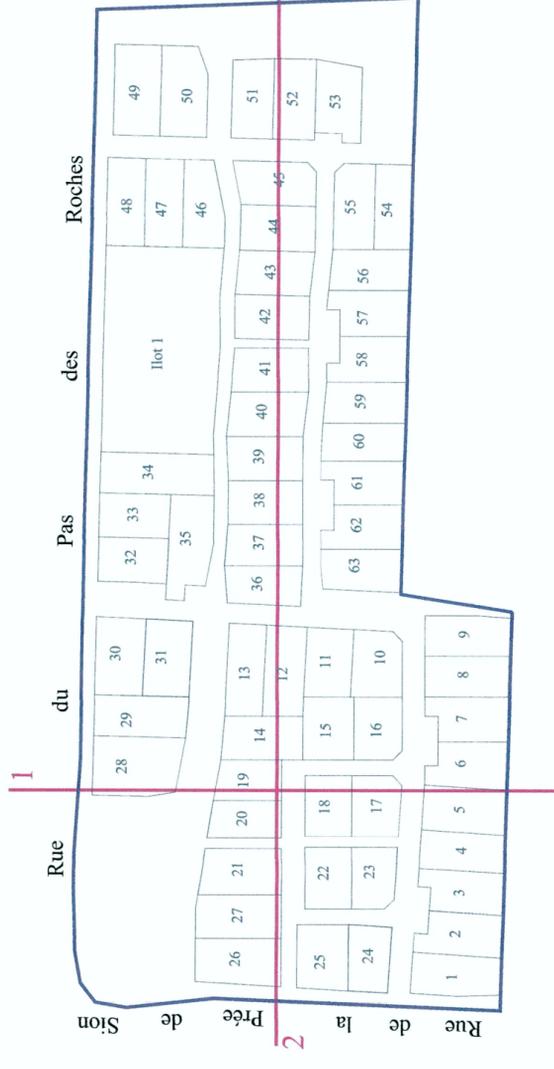
du
15 MAI 2019



Commune d'ESNANDES

Lotissement Le Domaine du Pas des Roches

Vues et coupes



COUPE 1 - Terrain Naturel



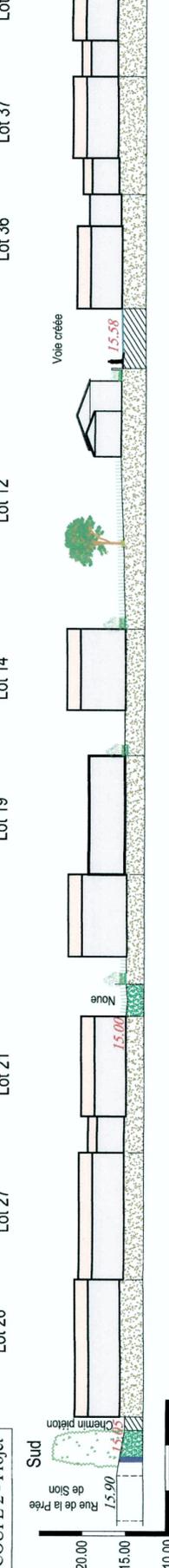
COUPE 1 - Projet



COUPE 2 - Terrain Naturel



COUPE 2 - Projet



Département de la Charente Maritime

Commune d'ESNANDES

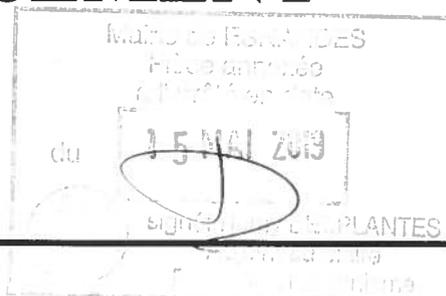
Le Domaine du Pas des Roches

C.D.A. LA ROCHELLE

07 FEV. 2019

URBANISME

REGLEMENT DU LOTISSEMENT



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

Architecte Urbaniste : GHECO – Isabelle BERGER WAGON
13bis, rue Buffeterie
17000 LA ROCHELLE

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

Pièce
PA 10

Dossier 111026
Février 2019

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 d'ESNANDES. 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 les parcelles cadastrales ZB 40 et 41.

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 Commune, à savoir le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Le terrain est situé en majeure partie en zone AUH. Une petite partie côté nord est placée en zone N. Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé 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	N°	Surface	N°	Surface	N°	Surface
Lot 1	365 m ²	Lot 17	300 m ²	Lot 33	316 m ²	Lot 49	435 m ²
Lot 2	350 m ²	Lot 18	293 m ²	Lot 34	474 m ²	Lot 50	419 m ²
Lot 3	343 m ²	Lot 19	269 m ²	Lot 35	424 m ²	Lot 51	336 m ²
Lot 4	340 m ²	Lot 20	274 m ²	Lot 36	299 m ²	Lot 52	347 m ²
Lot 5	387 m ²	Lot 21	384 m ²	Lot 37	319 m ²	Lot 53	349 m ²
Lot 6	356 m ²	Lot 22	300 m ²	Lot 38	335 m ²	Lot 54	324 m ²
Lot 7	348 m ²	Lot 23	277 m ²	Lot 39	339 m ²	Lot 55	355 m ²
Lot 8	356 m ²	Lot 24	278 m ²	Lot 40	346 m ²	Lot 56	332 m ²
Lot 9	356 m ²	Lot 25	340 m ²	Lot 41	340 m ²	Lot 57	345 m ²
Lot 10	336 m ²	Lot 26	397 m ²	Lot 42	333 m ²	Lot 58	341 m ²
Lot 11	330 m ²	Lot 27	384 m ²	Lot 43	337 m ²	Lot 59	341 m ²
Lot 12	373 m ²	Lot 28	522 m ²	Lot 44	349 m ²	Lot 60	321 m ²
Lot 13	352 m ²	Lot 29	389 m ²	Lot 45	352 m ²	Lot 61	340 m ²
Lot 14	359 m ²	Lot 30	389 m ²	Lot 46	341 m ²	Lot 62	335 m ²
Lot 15	326 m ²	Lot 31	366 m ²	Lot 47	343 m ²	Lot 63	338 m ²
Lot 16	306 m ²	Lot 32	313 m ²	Lot 48	343 m ²	ILOT 1	2415 m ²

Surface totale des lots	24 321 m ²
Surface de la voirie	4 836 m ²
Surface des espaces verts	7 960 m ²
Surface totale du lotissement	37 117 m ²

B - REGLEMENT

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations ou utilisations autres que celles indiquées à l'Article 2 seront interdites.

2 - Occupations et utilisations du sol admises

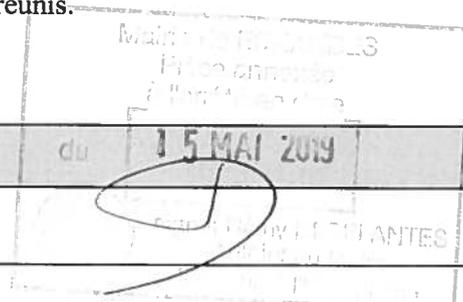
Sont admises les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les clôtures et les piscines.

L'exercice des professions libérales, services à la personne et l'occupation à usage de bureaux sera autorisé, 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.

Le nombre de logement est limité à un sur les lots (1 à 63).

L'îlot 1 est destiné à une opération de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements à réaliser sera au minimum de 21.

La réunion de deux ou plusieurs lots est autorisée. Dans ce cas, le nombre de logement sera limité à la somme des logements autorisés sur chacun des lots réunis.



Conditions de l'utilisation du sol

3 - Accès et voirie

La voirie et les accès sont définis sur le plan de composition d'ensemble du projet (PA4).

Concernant les accès aux lots et à l'îlot, ce plan PA4 porte différentes positions et prescriptions à respecter. L'accès véhicules à un lot ou îlot est interdit en dehors des positions visées par le plan.

L'implantation d'accès piétons et vélos sur les espaces communs autres que l'accès automobile pourra être autorisée, sous réserve de ne pas faire obstacle aux éventuels aménagements (arbres, noues, lampadaires et stationnements). Ces accès seront d'une largeur maximum de 1.20m et devront être indiqués dans la demande de permis de construire de la maison.

Pour toute demande ultérieure, les aménagements nécessaires à la création de ces accès se feront sous forme de Déclaration Préalable

4 - Desserte par les réseaux

4 - 1 : Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

4 - 2 : Assainissement Eaux Usées

Toute construction doit être raccordé au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Le raccordement, parfaitement étanche, ne doit accepter aucune eau pluviale, eau de nappe ou d'infiltration.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4 – 3 : Assainissement Eaux Pluviales

Les eaux pluviales sont infiltrées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de sorte à éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Selon la qualité des eaux de ruissellement et la sensibilité du milieu récepteur, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

Le dimensionnement des puisards ou tranchées drainantes devra prendre en compte la faible perméabilité des terrains, ainsi que le niveau de la nappe sur le secteur. De plus, il est fortement conseillé de connaître les perméabilités des sols au droit de chacun des terrains afin d'affiner le volume nécessaire pour la rétention et l'infiltration des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Pour les lots (1 à 63), les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées des terrains seront conservées sur la parcelle dans un dispositif adapté à la nature du terrain et correctement dimensionné. Les travaux sont à la charge exclusive du propriétaire de la parcelle.

Toutefois, sur les lots où la construction principale sera implantée à l'alignement, il sera possible de rejeter les eaux de la demi-toiture côté avant de manière superficielle sur l'espace public (vers caniveau ou noue ou bassin). Le restant des eaux sera géré comme au point précédent.

Pour l'îlot 1, les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées des terrains pourront être récupérées dans le réseau pluvial collectif (noues limitrophes).

Pour les lots et pour l'îlot, le dispositif de gestion des eaux pluviales sera dimensionné conformément aux prescriptions du Bureau d'Etudes annexées au présent règlement et devra figurer au dossier de demande de permis de construire

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.

4 – 4 : Électricité – Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux seront réalisés en souterrain.

4 – 5 : Déchets ménagers

Sur l'îlot 1 qui va recevoir une opération groupée, une ou des aires de présentation des ordures devront être aménagées en limite du Domaine Public ou du futur Domaine Public. Elles seront de taille adaptée aux besoins et devront figurer obligatoirement dans le dossier de demande de permis de construire.

5 - Caractéristiques des terrains

Les lots sont définis par le tableau au chapitre A – 3 ainsi que sur les plans annexés.

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

6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées dans le respect des prescriptions portées au plan de composition d'ensemble du projet (pièce PA 4).

Il définit sur certains lots **un angle bâti à réaliser, une zone d'implantation obligatoire ou une ligne d'accroche obligatoire** de tout ou partie de la façade de présentation sur rue de la construction principale.

Il définit en fond des lots 49 et 50 une zone inconstructible (zone N du PLU).

A défaut de prescription portée sur le plan pour un lot, l'implantation y est libre.

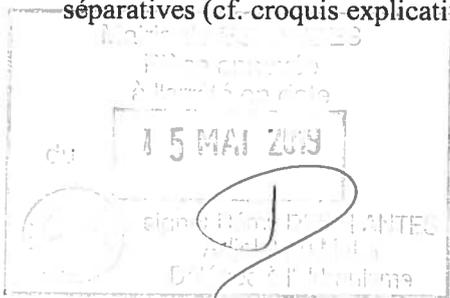
Les orientations sud des constructions seront favorisées pour garantir l'ensoleillement et le confort des logements.

Voir Annexe 3 du présent règlement dite « bioclimatique », relative à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'organisation des constructions pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves.

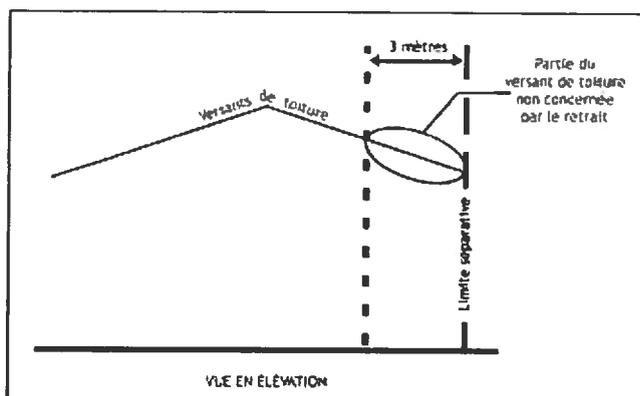
7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments, ou parties de bâtiment, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait d'au moins trois mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives (cf. croquis explicatif ci-dessous).



Exemple d'une toiture à deux pentes



Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Les limites séparatives avec les emprises privées d'usage public doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article 6 précédent.

Voir Annexe 3 du présent règlement dite « bioclimatique », relative à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'organisation des constructions pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves.

8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation n'est pas réglementée.

9 - Emprise au sol des constructions

9-1 Principe :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie d'une unité foncière.

9-2 Exception :

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10 - Hauteur maximum des constructions

10-1 Principe :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de neuf mètres sur l'îlot 1.

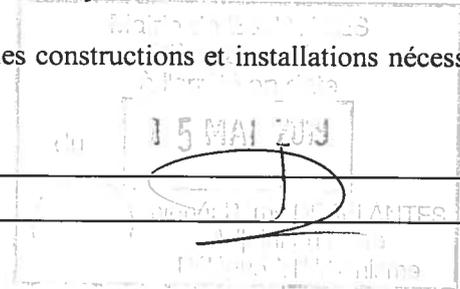
La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 8 mètres sur les lots 1 à 63.

En sus, conformément au plan de composition d'ensemble (PA4) pour les lots 1 à 9 et 56 à 63, la hauteur des constructions sera limitée à 4 mètres, dans la bande de 3 mètres dessinée en fond de parcelle

10-2 Modalités d'application :

La hauteur maximale d'une construction est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées, éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



11 - Aspect extérieur des constructions

11-1 Principes généraux :

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

Les constructions peuvent être d'expression traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont interdites, sauf dans les espaces présentant des risques d'inondation.

Les constructions et aménagements devront s'adapter à la topographie du site. Par conséquent, en cas de terrain en pente, les terrassements seront limités et l'implantation de la construction ainsi que ses aménagements extérieurs devront suivre au plus près le terrain naturel.

Si des remblais sont nécessaires, ces derniers devront être justifiés et paysagés. Ils viendront obligatoirement mourir en pente douce sur les limites séparatives, ou sur les limites avec les voies et espaces communs, pour rattraper les niveaux du terrain naturel avant travaux.

Sur les parcelles, le niveau de rez-de-chaussée de la construction principale devra être compris entre + 0.02m et + 0.30m par rapport au-dessus du niveau fini du revêtement de l'espace commun en limite du lot (voir niveau de l'espace commun en cote IGN 69 sur le plan de composition PA4).

Les terrasses et leurs abords doivent être discrets et adaptés à la nature du terrain et à sa pente.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

11-2 Constructions d'expression traditionnelle (typologie charentaise locale) :

11-1-a : Volumes :

Les volumes doivent être simples en favorisant les volumes compacts plutôt qu'éclatés.

Les effets de tour sont interdits. Les petits volumes décrochés et arcades sont interdits lorsqu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques ou privées d'usage public.

11-1-b : Toitures :

La pente des toitures sera de l'ordre de 28 %.

Les toits à quatre pentes sont réservés aux bâtiments à étage (croupes latérales).

Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et les tuiles à emboîtement type « romane canal ». Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées.

Les souches de cheminée doivent être proches du faîtage.

11-1-c : Ouvertures et menuiseries :

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, exceptées pour :

- les ouvertures des combles qui pourront être de forme carrée,
- les ouvertures de type « œil-de-bœuf ».

D'autres proportions seront acceptées lorsque les ouvertures ne sont pas visibles depuis les voies et les emprises publiques ou privées d'usage public.

Les ouvertures visibles depuis les voies et les emprises publiques ou privées d'usage public doivent être munies de volets battants, exceptées pour les ouvertures de type « œil-de-bœuf ».

Les menuiseries seront peintes avec des couleurs traditionnelles appartenant à la gamme des blanc cassé, gris clair, vert passé, bleu gris, bordeaux, ocre jaune.

Les coffres des volets roulants doivent être intégrés dans la façade.

11-1-d : Matériaux de façade :

Les enduits doivent être de finition "taloché lissé" ou "gratté fin", sans relief particulier et de teinte pierre de pays locale.

Les bardages sont autorisés à condition d'être à dominante verticale, de rester minoritaires et d'être utilisés à des fins d'isolation.

11-3 Constructions d'expression contemporaine (recherche architecturale contemporaine et architecture bio-climatique) :

Pour les constructions d'expression contemporaine, il est possible de mettre en œuvre :

- des volumétries différentes de celles des bâtiments traditionnels,
- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture transparente, ...),
- des matériaux de façade divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton, ...).

Les extensions et locaux accessoires d'une construction principale d'expression contemporaine seront en harmonie avec la construction principale.

11-4 Clôtures

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain. Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies publiques ou privées.

Les clôtures seront constituées conformément aux prescriptions figurant sur le schéma des clôtures annexé au présent document.

Si des clôtures sont prévues, le projet devra être intégré à la demande de permis de construire.

Les enduits sur murs feront référence à ceux de la construction principale. L'enduit sera affleurant et sans surépaisseur,

Afin d'assurer une homogénéité d'aspect entre les clôtures et leur environnement bâti, les murs de clôture autres que moellons auront un aspect en harmonie avec les couleurs du bâtiment présent sur la parcelle.

Dans le cas de murs et murets enduits, ceux-ci doivent l'être sur les deux faces. Le couronnement sera traité en arrondi, sans élément préfabriqué rapporté.

L'arase supérieure du mur ou du muret ne comportera pas de redans et suivra la pente de la voie nouvelle ou existante. Les piliers de portail seront sans saillie côté voie. Les poteaux intermédiaires seront incorporés au mur ou au muret de clôture de manière à ne pas être visibles.

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

Dans le cas d'un muret surmonté d'une grille :

- le muret aura une hauteur maximum de **1.00m**,
- la grille sera métallique à barreaudage vertical fin,
- cette grille pourra être doublée, à l'arrière côté parcelle par une plaque métallique,
- la hauteur hors tout muret et grille ne devra pas dépasser **1.50m**,
- les portails et portillons seront obligatoirement en métal.

Dans le cas d'une clôture grillage :

- Elle sera composée de grillage souple gris sur poteau bois ou métal peint en gris,
- Le portail ou le portillon seront en métal, pleins ou ajourés. Ils seront de teinte identique à la clôture.

Dans les autres cas de clôture, les portails et portillons seront en métal, bois ou PVC.
L'ensemble formé par la clôture, les piliers, le portail ou le portillon devra avoir la même hauteur.

En l'absence de clôture sur rue, la délimitation avec le domaine public doit être au moins matérialisée par une bordurette ou un rang de pavés et les coffrets de branchements de réseaux et la boîte aux lettres devront être intégrés dans un muret d'une longueur minimum de 1.20m et d'une hauteur de 1.00m enduit et fini suivant les prescriptions indiquées ci-dessus.

12 - Stationnement

12-1 – Généralités et modalités de calcul du nombre de places

Modalités de réalisation des places de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsque le nombre total de places de stationnement exigées n'est pas **un nombre entier**, celui-ci sera arrondi à l'entier supérieur.

Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créées par les modifications apportées.

Lorsqu'une construction comporte **plusieurs destinations**, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

12-2 – Règles de stationnement

Sur les lots, pour les constructions destinées à l'habitation, **il est exigé deux places de stationnement pour la première tranche de 120m² de surface de plancher, puis une place par tranche de 50m² de surface de plancher supplémentaire.**

Sur l'îlot 1, réservé aux logements sociaux, il est exigé **une place de stationnement par logement** sur la parcelle.

Pour les constructions destinées aux professions libérales, services à la personne et à l'occupation à usage de bureaux, il sera exigé, en plus des places ci-dessus, **une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée à l'activité.**

12-3 – Règles de stationnement des cycles

Sur l'îlot 1, une ou des aires de stationnement pour cycles seront aménagées. Elles devront figurer sur les documents de la demande du permis de construire.

13 - Espaces libres et plantations

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Il conviendra de privilégier des essences locales (se référer au document **ANNEXE 2** du présent règlement : « annexe paysagère »).

Les clôtures végétales doivent être constituées d'essences locales variées adaptées à la nature du sol, en combinant les essences caduques, persistantes et fleuries. Y figureront un minimum de trois essences en se référant au document **ANNEXE 2** du présent règlement - « annexe paysagère ».

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

Les espaces libres (espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules) doivent comprendre des plantations à la nature du sol sous forme :

- d'arbres d'ornement isolés ou en bosquet,
- d'arbres fruitiers,

- de fleurissement en massifs ou en pied de mur.

Les espaces libres devront comprendre des espaces en pleine terre.

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de quatre emplacements doivent être plantés, à raison d'au moins un arbre pour 80m² de surface affectée à cet usage. Les essences utilisées seront adaptées à la nature du sol.

Possibilités maximales d'occupation du sol

14 – Surface de plancher maximale

La Surface de Plancher maximum sur le lotissement sera de 12 620m².

Elle sera répartie conformément au tableau ci-après :

N°	Surface par lot ou îlot	SP totale
Lots 1 - 2 - 5 - 6 - 8 - 9 12 - 13 - 14 - 21 - 26 - 27 28 - 29 - 30 - 31 - 34 - 35 45 - 49 - 50 - 55	190 m ²	4 180 m ²
Lots 3 - 4 - 7 - 10 - 11 15 - 16 - 17 - 22 - 25 - 32 33 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 42 - 43 - 44 - 46 - 47 - 48 51 - 52 - 53 - 54 - 56 - 57 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63	160 m ²	5 600 m ²
Lots 18 - 19 - 20 - 23 - 24 - 36	140 m ²	840 m ²
ILOT 1	2 000 m ²	2 000 m ²



b. Gestion des eaux pluviales sur les espaces privés

Sur les différents lots individuels, les eaux des espaces imperméabilisés sur jardin (1/2 toitures, allées, terrasses) seront infiltrées à la parcelle au moyen **de puits d'infiltration** (cf. coupe de principe page suivante) ou de **tranchées drainantes** (cf. coupe de principe page suivante), avec surverse vers les parties collectives en cas d'événement pluvieux exceptionnel. Le plancher des habitations sera prévu en surélévation par rapport au niveau fini de la voirie afin d'éviter tout risque en cas de débordement des noues sur domaine public ou des ouvrages privés.

Pour le dimensionnement des ouvrages, nous nous baserons sur une hypothèse de perméabilité moyenne de **4 mm/h** (cette valeur correspondant à la moyenne des valeurs mesurées sur le site en excluant les deux mesures extrêmes, devra impérativement être vérifiée sur site). Les futurs acquéreurs devront adapter à chaque parcelle le dimensionnement de ces ouvrages.

Les tableaux suivants présentent des exemples de dimensionnement d'ouvrages d'infiltration à la parcelle pour des zones imperméabilisées de 60 m² pour une pluie de retour 30 ans. Les ouvrages décrits ci-après pourront être fractionnés en plusieurs parties respectant la surface totale et le volume utile préconisés.

Zone d'apport considérée	Caractéristiques d'ouvrages d'infiltration sur parcelle		
Surface = 60 m ² C = 1,00	Perméabilité retenue	4 mm/h	
	Diamètre du puisard	5,50 m	
	Profondeur du puisard	0,30 m	
	Volume utile à stocker (retour 30 ans)	2,8 m ³	
	Volume à terrasser avec matériaux drainants (indice de vie 0,4)	7,0 m ³	

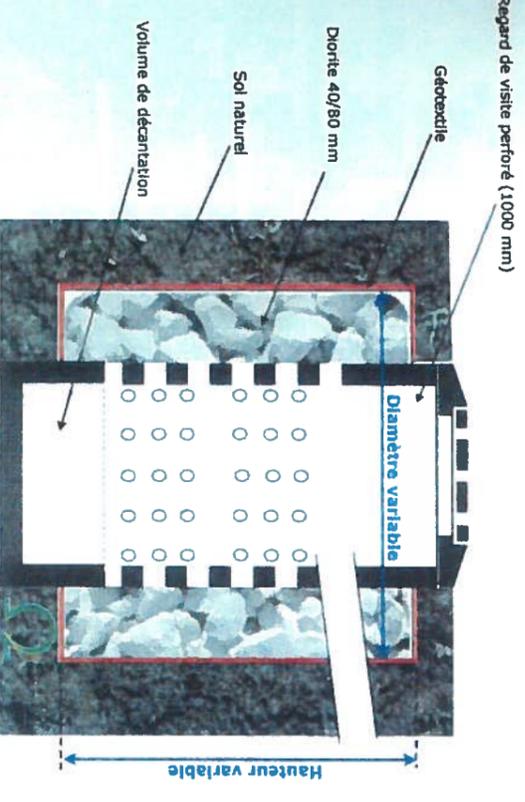
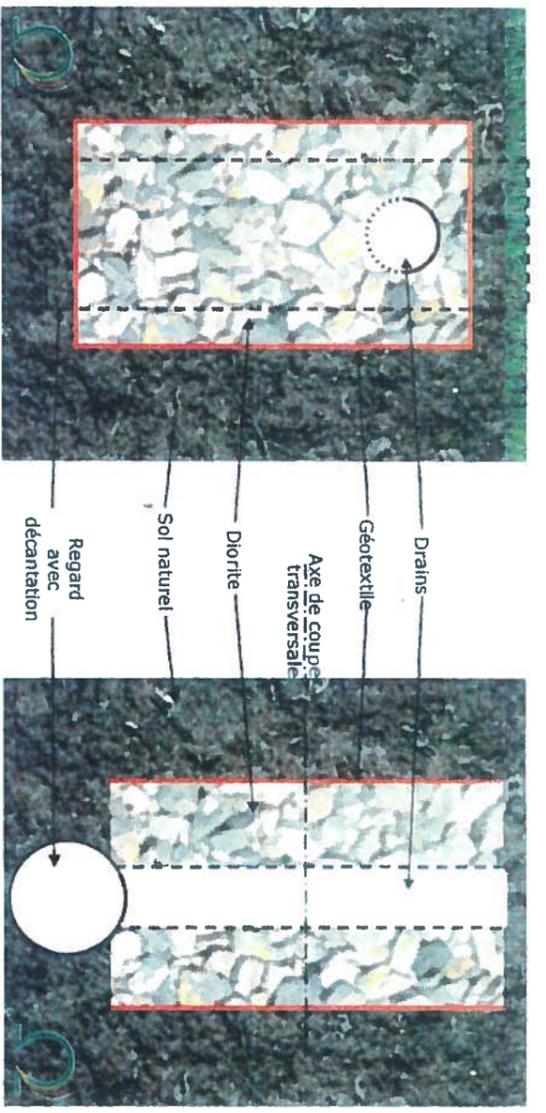


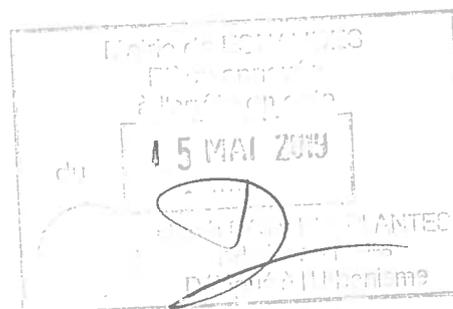
Figure 8 : coupe de principe d'un puisard

Zone d'apport considérée	Caractéristiques des tranchées drainantes	
Surface = 60 m ² C = 1,00	Perméabilité retenue	4 mm/h
	Longueur de la tranchée	12,50 m
	Largeur de la tranchée	2,00 m
	Profondeur de la tranchée	0,30 m
	Volume utile à stocker (retour 30 ans)	2,7 m ³
	Volume à terrasser avec matériaux drainants (indice de vie 0,4)	6,75 m ³



Figure 9 : coupe transversale d'une tranchée drainante





ANNEXE N°2 : ESSENCES VEGETALES RECOMMANDEES EN MILIEU URBAIN

Ces essences sont à adapter à la nature du sol.

Les plantations hors sol doivent être évitées afin de limiter la consommation d'eau nécessaire à leur entretien.

FLEURISSEMENT EN PIED DE MUR DES CLÔTURES OU CONSTRUCTIONS :

Roses trémières, soucis, valérianes, orpins, lavandes, rosiers, romarins, acanthes, marguerites, chardons bleus, belles de nuit, pavots de Californie, lavatères, capucines, iris, pois de senteur, jasmins, passiflores, anémones, arbres au poivre ...



Valérianes



Roses trémières



Marguerites



Acanthes



Lavandes

PLANTES GRIMPANTES ASSOCIEES AU BATI :

Rosiers, glycines, vignes, pois de senteur, jasmins, chèvrefeuilles, passiflores, renouées (espèce envahissante), solanum...



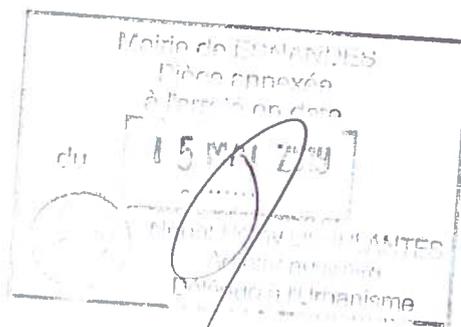
Exemples de vignes vierges apportant un ombrage en été (rôle bioclimatique)

HAIES et BOSQUETS :

Combiner les essences caduques, persistantes et fleuries pour des associations plus harmonieuses et qui participent à la biodiversité.

Végétaux à feuillage caduque (qui perdent leurs feuilles en hiver) :

- Erable champêtre
- Charme
- Hêtre
- Noisetier
- Sorbier
- Robinier
- Chêne rouvre
- Sureau noir
- Orme
- Frêne



Végétaux fleuris :

- Abélia grandiflora (arbuste décoratif au feuillage abondant, fleurs blanches)
- Buddleia / arbre aux papillons (abondante floraison, facile à cultiver mais attention plante envahissante)
- Lilas (fleurs parfumées)
- Eglantier
- Genêt / Cytisus (fleurs jaunes)
- Forsythia (floraison exubérante jaune au printemps)
- Céanothe (très décoratif, floraison bleue ou blanche)
- Seringat (très décoratif, floraison blanche et parfumée)
- Viorne (feuillage très décoratif)
- Laurier tin (belle floraison en hiver)
- Chèvrefeuille (très odorant)

Végétaux à feuillage persistant (feuillage tout au long de l'année / alternative aux thuyas, essences à combiner avec des essences fleuries) :

- Laurier tin (belle floraison en hiver)
- Laurier sauce (pour haie taillée)
- Oranger du Mexique
- Pittosporum tobira (arbuste à fleurs blanches)
- Eleagnus Ebengei (pour haie taillée, croissance rapide, feuillage argenté)
- Buis (pour haie taillée, croissance très lente)
- Houx (pour haies taillées défensives, décoratives par des fruits rouges en hiver)
- Fusain (pour haies taillées décoratives, croissance rapide)
- Osmanthus (jolies haies touffues très odorantes et vert foncé)
- Arbousier (haie libre décorative par sa floraison)
- Aucuba du Japon (arbuste rustique au feuillage panaché)
- Troènes (croissance très rapide)
- Viorne (feuillage très décoratif)



Pittosporum



Laurier tin



Haie de Troène



Laurier rose



Oranger du Mexique



Abélia

Haies en bord de mer (clôtures en zone conchylicole) : Atriplex (arroche maritime), fusain, Eléagnus x ebbingei, tamaris



Atriplex



Fusain



Eléagnus

SONT INTERDITES EN HAIES MONO-SPECIFIQUES LES ESSENCES TROP DENSES : cyprès, thuyas.

ARBRES D'ORNEMENT ISOLES OU D'ALIGNEMENT :

Arbres tiges : tilleul argenté, marronnier, platane d'orient, frêne, charme, chêne vert, pin parasol, pin maritime, érable, paulownia impérial, chêne, orme, érable champêtre.

Privilégier les plantations devant la maison, côté rue, pour embellir l'ambiance du village.

ARBRES FRUITIERS : amandier, pêcher, noyer, poirier sauvage, cerisier, olivier, figuier...

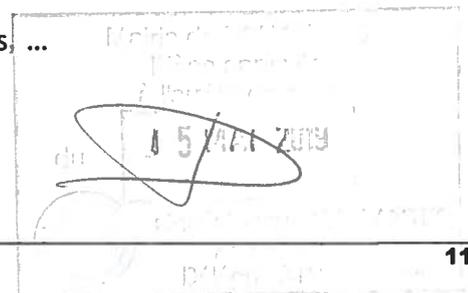


Exemples de vergers

PLANTATIONS EN ZONES HUMIDES :

Plantes de roselière : massettes, iris...

Arbres isolés ou en alignement : tamaris, frênes, ormes, saules, ...





ANNEXE N° 3 : ANNEXE BIOCLIMATIQUE

RECOMMANDATIONS RELATIVES A L'UTILISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES ET A L'ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS POUR L'APPROVISIONNEMENT ENERGETIQUE DES CONSTRUCTIONS NEUVES

Dans un souci de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages, il est recommandé :

- d'apporter un grand soin à la composition des plans de voirie, au découpage des lots, et à l'implantation des nouveaux bâtiments dans la parcelle.
- de concevoir les bâtiments de manière à ce qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires afin de les utiliser pour l'éclairage naturel, de privilégier les énergies renouvelables pour le chauffage et / ou la production d'électricité, tout en veillant au confort thermique d'été.
- de concevoir les bâtiments dans une démarche à priori, intégrant les possibilités ultérieures l'extension et d'adaptation aux énergies renouvelables.
- de prendre en compte la topographie du site pour faciliter l'adaptation des futures constructions au terrain.
- de composer un parcellaire adéquat, peu consommateur d'espace, permettant une implantation satisfaisante des constructions respectueuse des principes de développement durable (voir notamment critères d'implantation et d'exposition ci-dessous).

Quelques principes de base à respecter, sont énumérés ci-dessous. Ceux-ci s'entendent nonobstant les dispositions du présent règlement. La prise en compte de ces principes (liste non exhaustive) pourra être explicitée sous forme de croquis ou autres, joints à la notice explicative accompagnant la demande d'autorisation de construire ou d'aménager.

A/ DIVISIONS FONCIERES / LOTISSEMENTS

La forme du parcellaire impacte directement sur les possibilités d'implantation des constructions et leur bonne exposition. Lors de toute division foncière, une attention toute particulière doit donc être apportée au découpage des lots en vue de tirer parti du potentiel en énergies renouvelables propre au site (topographie / vents dominants, exposition, bâtiments voisins, ...), de générer des parcelles rationnelles, tout en garantissant une insertion satisfaisante de l'opération dans son environnement.

On veillera donc tout particulièrement à :

- composer le plan de voirie de manière à générer des expositions favorables pour les lots à bâtir.
- configurer les accès de façon à minimiser les distances entre les futures constructions et la voie (réduire la longueur des allées menant au garage et aux entrées).

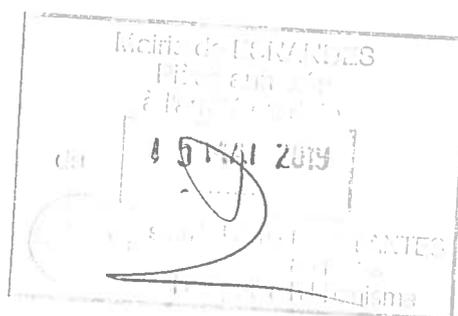
B/ IMPLANTATION / EXPOSITION DU BATI

L'exposition vis-à-vis de l'ensoleillement et l'accès à une unité foncière constituent deux paramètres majeurs pour définir l'implantation d'un bâtiment. L'implantation doit être réfléchi de façon locale, en fonction de la topographie, du tracé de la rue, de l'exposition au soleil, aux vents dominants et par rapport aux bâtis voisins.

Une implantation réfléchi en amont, permet de tirer parti des apports naturels (optimiser les apports solaires, eaux pluviales, ...) et par ailleurs d'améliorer l'impact visuel de la construction depuis l'espace public. La diversité des parcelles est également un facteur pour une meilleure mixité sociale et urbaine. Le projet doit s'adapter au contexte paysager, non l'inverse. Le positionnement des annexes (garage, abri de jardin, ...) et des différentes pièces (pièces à vivre, pièces de service, pièces froides, ...) ainsi que l'aménagement des abords (plantations, clôtures, ...) jouent également un rôle important pour qu'un bâtiment soit plus agréable à vivre, et plus économe en énergie, voire producteur d'énergie.

On veillera donc tout particulièrement à :

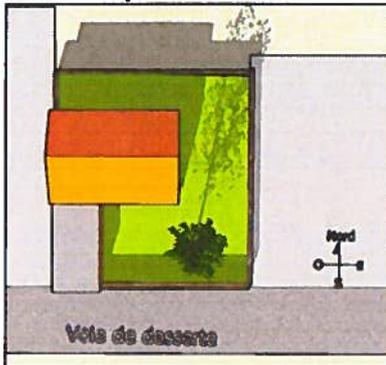
- Organiser le bâtiment de façon à positionner :
 - Les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) au Sud / Sud Est de façon à profiter au maximum des apports solaires, de minimiser la consommation de chauffage, et de profiter de la luminosité naturelle.
 - Les pièces froides et de services qui demandent moins de chauffage (garage, cellier, buanderie, annexes, salle de bain, WC, cuisine, ...) au Nord ou à l'Ouest pour mieux isoler les pièces à vivre et se protéger des vents dominants.
- Implanter la construction afin de dégager un espace suffisant devant la façade orientée au Sud. Chercher par exemple à implanter le bâtiment en recul de la voie dans le cas d'une unité foncière accessible par le Sud afin de positionner les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) de ce même côté, l'intimité vis-à-vis de la voie pouvant être assurée par l'implantation d'une annexe ou de plantations.
- Implanter la construction en limite de parcelles permet de limiter les espaces résiduels, les espaces courants d'airs, et si elle est mitoyenne de profiter de l'inertie des constructions voisines.
- Implanter les garages et les annexes en continuité du bâtiment voisin (mitoyenneté) de façon à améliorer l'inertie thermique et l'isolation phonique.
- Prendre en compte les ombres portées générées par les constructions environnantes pour favoriser les apports solaires directs.
- Concevoir les étages de façon à limiter l'ombre portée du bâtiment côté jardin, notamment dans le cas où la façade principale est orientée au Sud (côté rue) et le jardin au Nord.
- Le cas échéant, tirer parti des constructions voisines pour se protéger des vents dominants.



EXEMPLES

(NB : Les croquis ci-dessus s'entendent nonobstant la taille des parcelles ou les retraits à observer par rapport aux emprises publiques et/ou privées)

Exemple n° 1 :

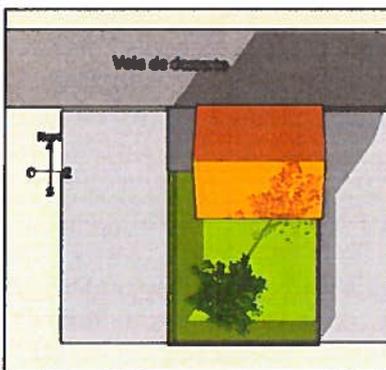


Voie de desserte orientée Est/Ouest et unité foncière accessible par le Sud

Sous réserve du respect du présent règlement :

- chercher à implanter le bâtiment principal le plus en retrait par rapport à la voie afin de positionner les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) au Sud,
- disposer l'annexe (garage par exemple) et les pièces de service (cuisine, salle d'eau, wc, ...) à l'Ouest pour se protéger des vents dominants,
- planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuille caduque au Sud du bâtiment afin d'assurer le confort thermique d'été.

Exemple n° 2 :

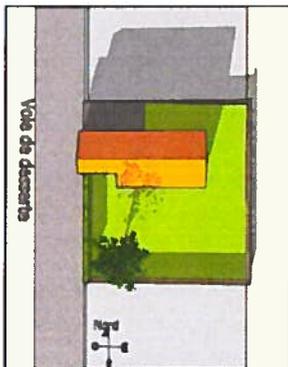


Voie de desserte orientée Est/Ouest et unité foncière accessible par le Nord

Sous réserve du respect du présent règlement :

- chercher à implanter le bâtiment principal le plus près de la voie en y mettant les pièces froides (garage, cellier, ...) et positionner les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) au Sud,
- planter une haie brise-vent à l'Ouest afin de se protéger des vents dominants,
- planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuille caduque au Sud du bâtiment pour assurer le confort thermique d'été.

Exemple n° 3 :

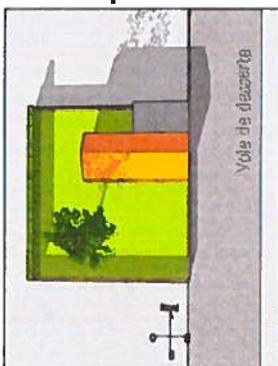


Voie de desserte orientée Nord/Sud et unité foncière accessible par l'Ouest

Sous réserve du respect du présent règlement :

- chercher à implanter le bâtiment principal le plus près de la voie (et si possible en pignon) en positionnant les pièces froides (garage, cellier, ...) au Nord et les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) au Sud,
- planter une haie brise-vent à l'alignement pour se protéger des vents dominants,
- planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuille caduque au Sud du bâtiment afin d'assurer le confort thermique été.

Exemple n° 4 :



Voie de desserte orientée Nord/Sud et unité foncière accessible par l'Est

Sous réserve du respect du présent règlement :

- chercher à implanter le bâtiment principal le plus près de la voie en positionnant les pièces froides (garage, cellier, ...) au Nord et les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) au Sud,
- planter une haie brise-vent à l'Ouest pour se protéger des vents dominants,
- planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuille caduque au Sud du bâtiment afin d'assurer le confort thermique d'été.

C/ VOLUMETRIE / EXTENSIONS ULTERIEURES / ADAPTATIONS AUX ENERGIES RENOUVELABLES

La répartition des ouvertures a un rôle important dans les pertes de chaleur. Définir des surfaces de vitrage en fonction de la surface au sol et de l'orientation de chaque pièce permet d'assurer une luminosité optimale des pièces et des déperditions minimales de chaleur en hiver.

D'une façon générale, on veillera à :

- Privilégier la compacité des constructions favorable à la réduction de consommation énergétique du bâtiment (volumétrie compacte, mitoyenneté). La compacité d'un bâtiment se définit comme le rapport entre le volume et la surface de parois froides (en contact avec l'extérieur) ; plus cette valeur, exprimée en mètres, est grande, moins le bâtiment aura de déperditions.
- Prévoir en amont l'évolutivité du bâtiment : implantation d'annexes futures (garage, abri, remise, véranda, ...), transformation de l'ancien garage en pièce à vivre, maison modulable, aménagements des combles, surélévation, ...
- Prévoir en amont la mise en œuvre ultérieure de dispositifs d'énergies renouvelables si ceux-ci n'ont pu être mis en place initialement :
- Mise en place de panneaux solaires pour la production d'électricité, chauffe-eau solaire, éolienne horizontale (en toiture, en façade, sur une annexe, dans le jardin, ...),
- Localisation de citerne de récupération des eaux de toitures (arrosage du jardin, recyclage des eaux pluviales vers un usage sanitaire (eau des toilettes, ...),
- Mise en place ultérieure de dispositifs géothermiques (pompe à chaleur),

D/ OUVERTURES

La forme de la construction a une incidence sur la prise au vent et sur la consommation énergétique. D'une façon générale les formes compactes présentent davantage d'inertie.

Intégrer dans la conception du bâtiment, dans une démarche a priori, les possibilités ultérieures d'extension (modularité, agrandissements) et d'adaptation aux énergies renouvelables. La prise en compte de ces paramètres dès la phase de conception doit permettre d'assurer la bonne intégration des extensions futures et une mise en œuvre à moindre coût des dispositifs de réduction de la consommation en énergie si ceux-ci n'ont pu être mis en place initialement.

On veillera donc tout particulièrement à :

- Positionner de préférence les baies vitrées au Sud (pour capter davantage d'énergie solaire en hiver et limiter les apports solaires directs en été) : ratio indicatif surface fenêtre / superficie au sol de la pièce : 1/5 à 1/3.
- Limiter les grandes surfaces vitrées à l'Ouest pour éviter notamment la surchauffe induite par le soleil rasant en été et une meilleure protection aux vents dominants : ratio indicatif surface fenêtre / superficie au sol de la pièce : 1/6 à 1/4.
- Limiter les ouvertures au Nord qui ne reçoivent jamais le soleil en hiver : ratio indicatif surface fenêtre / superficie au sol de la pièce : 0 à 1/6.

E/ AMENAGEMENTS DES ABORDS - PLANTATIONS

En règle générale, il conviendra de dégager le plus d'espaces non bâtis au Sud afin de bénéficier au maximum des apports solaires. Les apports solaires peuvent être limités en été avec un ou des arbres de haute tige à feuilles caduques (ombre portée).

On veillera donc tout particulièrement à :

- Privilégier des haies basses et peu denses côtés Sud, avec des feuillus, de façon à capter les rayons bas du soleil en hiver.
- Planter des haies brises vents (plus denses) pour se protéger des vents froids et des vents dominants (généralement vents d'Ouest) ou des couloirs venteux éventuellement générés par les constructions riveraines.
- Planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuilles caduques à proximité de la façade Sud, de manière à temporiser les apports solaires en été et d'assurer le confort thermique des pièces à vivre.
- Privilégier les surfaces perméables ou drainantes pour recueillir les eaux pluviales.

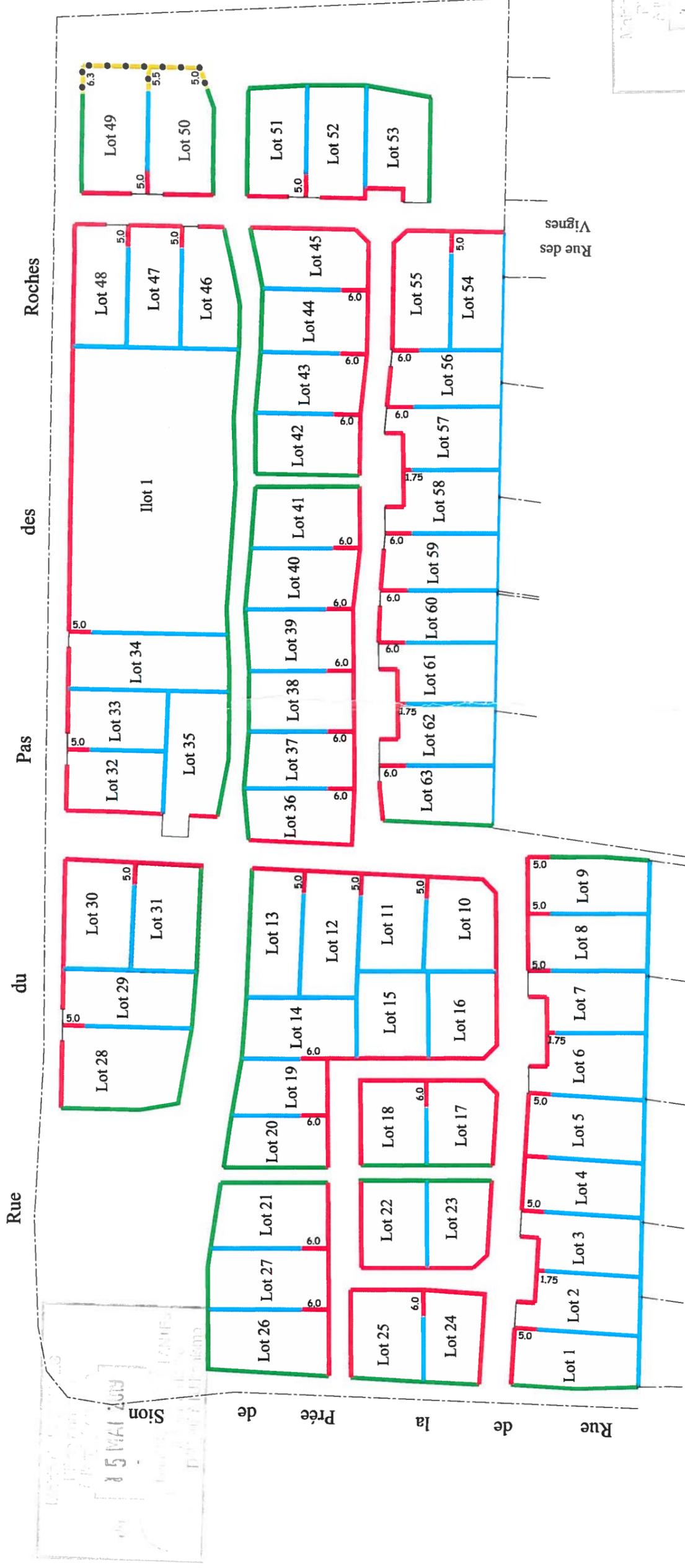


Commune d'ESNANDES

Lotissement Le Domaine du Pas des Roches

gpm SCHEMA DES CLOTURES

TERMINUS



— Clôture interdite

••• Clôture végétale

doublee ou non d'un grillage souple gris n'excédant pas une hauteur de 1.80m

— Muret plein d'une hauteur de 1,00m hauteur.

La hauteur du mur pourra être portée à 1,80m uniquement dans le cas de la prolongation d'un bâtiment implanté à l'alignement d'une voie, ou d'une emprise publique.

ou — Mur bahut de 1.00m de hauteur maximum

surmonté d'une grille, le tout n'excédant pas une hauteur de 1.50m

— Clôture végétale

doublee ou non d'un grillage souple gris n'excédant pas une hauteur de 1.50m

— Muret plein d'une hauteur de 1,00m hauteur.

La hauteur du mur pourra être portée à 1,80m uniquement dans le cas de la prolongation d'un bâtiment implanté à l'alignement d'une voie, ou d'une emprise publique.

ou — Mur bahut de 1.00m de hauteur maximum

surmonté d'une grille, le tout n'excédant pas une hauteur de 1.50m

— Mur d'une hauteur maximum de 2.00m

ou — Clôture grillage souple gris, d'une hauteur maximum de 2.00m doublée ou non d'une haie d'essences locales variées

Les haies seront obligatoirement composées d'un mélange d'au moins trois essences locales variées

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 :

G.H.E.C.O. Urbanisme
13 bis, rue Buffeterie
17000 LA ROCHELLE
Tél : 05.46.41.01.92
E-mail : gheco@wanadoo.fr

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 :

PA

DCE

Echelle :

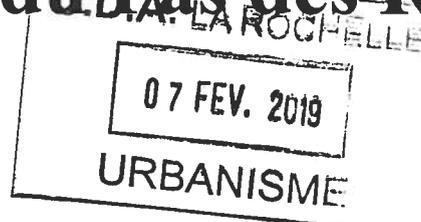
1/1000

Dates et Natures d'interventions
17/03/2011 Relevé Topographique
31/01/2019 Dépôt du PA

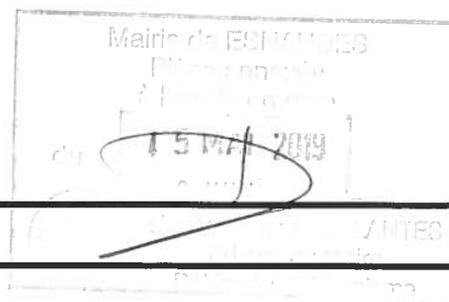
111026.dwg

Département de la Charente Maritime
Commune d'ESNANDES

Le Domaine du Pas des Roches



**ENGAGEMENT DU LOTISSEUR DE
CONSTITUER UNE ASSOCIATION
SYNDICALE DES ACQUEREURS**



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

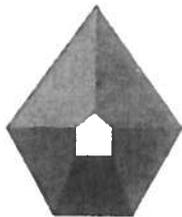
Architecte Urbaniste : GHECO – Isabelle BERGER WAGON
13bis, rue Buffeterie
17000 LA ROCHELLE

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

Pièce
PA 12

Dossier 111026

Février 2019



gpm
TERRAINS

Avenue des Fourneaux
17690 Angoulins-sur-Mer

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

Je soussigné :

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

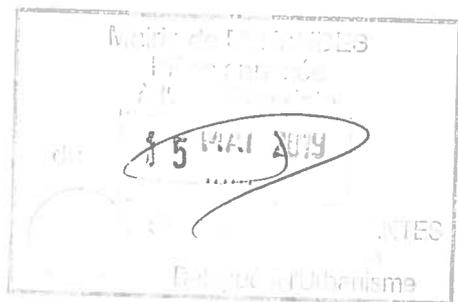
agissant au nom de la **Société SARL GPM IMMOBILIER**
en qualité de pétitionnaire de la demande de permis d'aménager du terrain

sis à **ESNANDES**
cadastré en **section ZB** sur les parcelles 40 et 41

sous la dénomination de «**Lotissement Le Domaine du Pas des Roches**»

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 SUR MER, le 30 janvier 2019



GPM IMMOBILIER SARL
B.P. 29 - Av des Fourneaux
17690 ANGOULINS SUR MER
Tél : 05 46 370 300
Fax : 05 46 375 505
Siret 440 902 278 00017



DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le 16 septembre 2019

Affichée le 16 septembre 2019

Par : GPM IMMOBILIER
Demeurant à : avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS
Représenté par : Monsieur MARTEL Stéphane
Pour : Modification mineure du lotissement
Terrain sis à : rue du Pas des Roches, à Esnandes

Référence dossier

PA 17153 19 0001 M01



Le Maire,

Vu la demande modificative de Permis d'Aménager, présentée par GPM IMMOBILIER, représenté par Monsieur MARTEL Stéphane, dont le siège social est situé avenue des Fourneaux à ANGOULINS,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son livre IV,
Vu le Plan Local d'Urbanisme d'ESNANDES approuvé le 25 juin 2010, modifié le 19 décembre 2013 et le 25 janvier 2018,
Vu l'arrêté en date du 15 mai 2019, autorisant le lotissement « LE DOMAINE DU PAS DES ROCHES » à GPM IMMOBILIER (Monsieur Stéphane MARTEL),

ARRETE

ARTICLE 1 : Le Permis d'Aménager modificatif est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée, conforme aux documents annexés.

ARTICLE 2 : Le présent arrêté n'apporte aucun changement à la période de validité du Permis d'Aménager d'origine, dont les prescriptions et autres obligations sont maintenues.

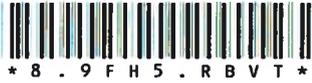
Les plans ci-annexés se substituent aux plans correspondants annexés à l'arrêté initial appelé ci-dessus.

Les prescriptions contenues dans l'arrêté de Permis d'Aménager initial, non contraires aux présentes, sont maintenues et s'appliquent au présent Permis d'Aménager modificatif.

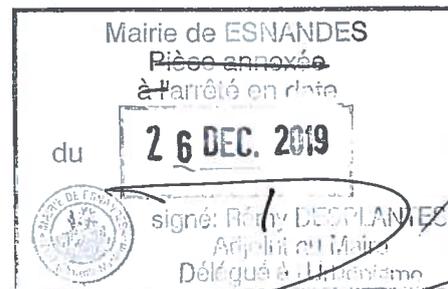
- Déchets : Les lots 26 et 66 rapprocheront leurs bacs de l'axe de circulation.
 - Pluvial : lots 1 à 63 : Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales seront conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Ils devront être accessibles et équipés d'un regard de visite avec décantation pour faciliter leur entretien. Le volume utile et le type des dispositifs seront adaptés à la perméabilité du sous-sol.
 - Pour l'îlot 1 et les voiries : Les eaux pluviales seront collectées et dirigées vers un ouvrage de rétention situé dans l'emprise du lotissement, puis rejetées avec un débit limité à 3l/s/ha. Les ouvrages de stockage devront être accessibles et équipés d'un regard de visite pour faciliter leur entretien. La faisabilité du projet est conditionnée par la réalisation dudit exutoire tel que décrit dans le dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.
- Les dispositifs pluviaux situés sous voiries seront exécutés conformément au Cahier des Prescriptions Techniques pour la réalisation des ouvrages pluviaux sur le territoire de la commune d'Esnandes.
- Les dispositions prévues dans le cadre du dossier Loi sur l'Eau devront être respectées. Le dossier devra être communiqué aux services instructeurs.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté devra, à la diligence du Notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente de chacune des parcelles, être publié au Fichier Immobilier dans les conditions fixées à l'article 73 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955 pris pour l'application de la loi n° 55-22 du 4 Janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

ARTICLE 4 : La présente décision est transmise au Représentant de l'État dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales, conformément à l'article L.424-7 du code de l'urbanisme.



Esnandes, le
Le Maire,



INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Caractère exécutoire de l'autorisation : l'autorisation n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales, sauf dans les cas suivants :

Obligation d'affichage de la décision :

En application de l'article R.424-15 du Code de l'Urbanisme, Mention du permis explicite ou tacite doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite est acquis et pendant toute la durée du chantier. Cet affichage mentionne également l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R.600-1, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis. Ce panneau doit être conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19 du même Code, le modèle est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement.

Durée de validité du permis : conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir : adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA no 13407*02 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement).

Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :

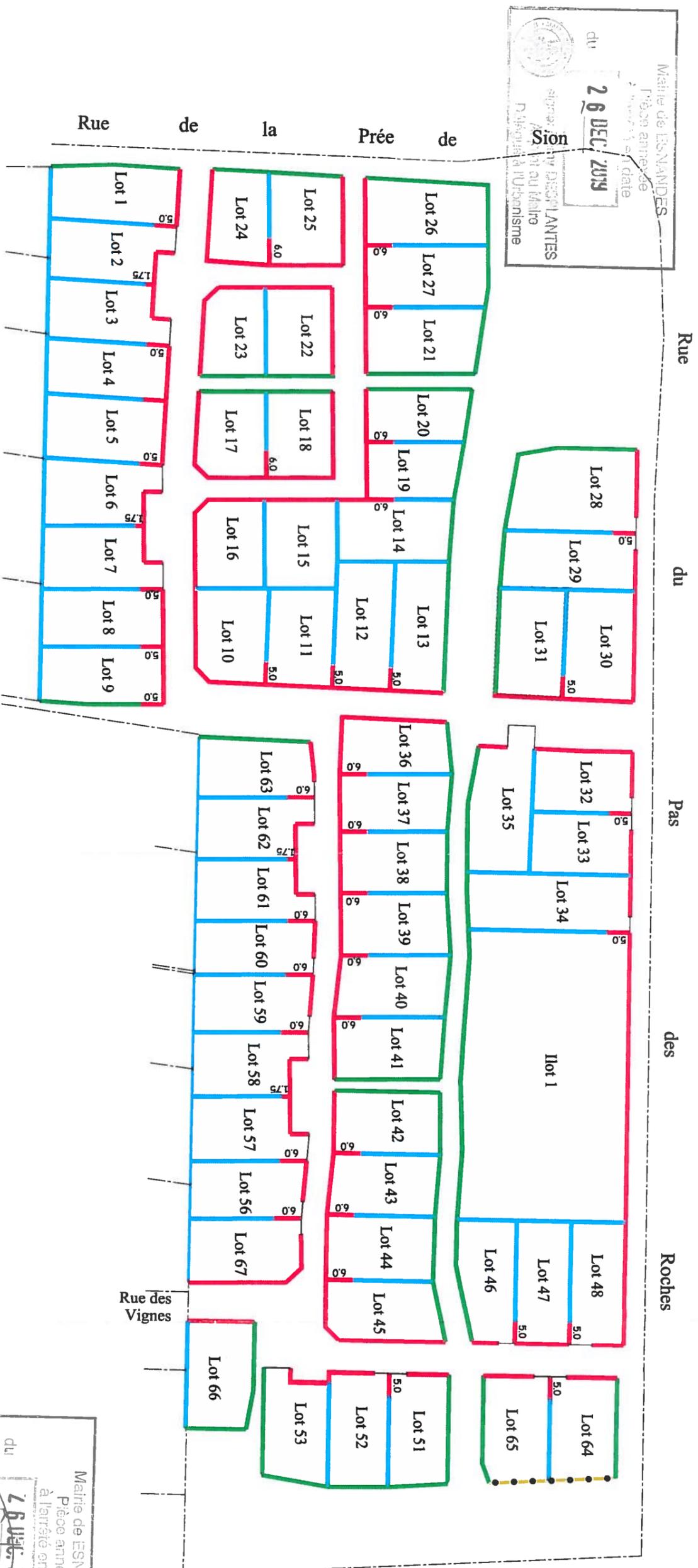
- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

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 respecte les règles d'urbanisme.

Obligation de souscrire une assurance dommages-ouvrages : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du code des assurances.

Délais et voies de recours : Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut adresser un recours contentieux au tribunal administratif de Poitiers (15 rue de Blossac - CS 80541 - 86 020 POITIERS CEDEX) ou en le déposant en ligne sur l'application Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Il peut également saisir le Maire d'un recours administratif (recours gracieux) dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision. En cas de réponse négative de l'administration ou au terme d'un délai de deux mois en cas de silence (la non réponse valant rejet implicite), le pétitionnaire dispose d'un délai de deux mois pour introduire le recours contentieux susvisé auprès du Tribunal Administratif.



Mairie de ESNANDES
 Pièce annexée
 à l'arrêté en date
26 DEC. 2019
 du
 Sion
 Signé: *[Signature]*
 Adjoint au Maire
 Délégué à l'Urbanisme

Mairie de ESNANDES
 Pièce annexée
 à l'arrêté en date
26 DEC. 2019
 du
 Signé: *[Signature]*
 Adjoint au Maire
 Délégué à l'Urbanisme

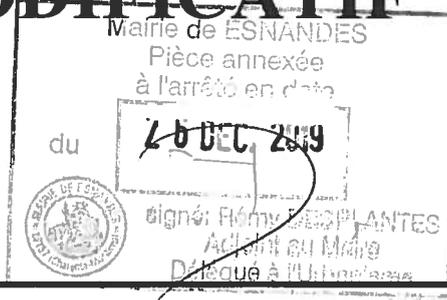
- Clôture interdite
- Clôture végétale doublée ou non d'un grillage souple gris n'excédant pas une hauteur de 1.80m
- Muret plein d'une hauteur de 1,00m hauteur. La hauteur du mur pourra être portée à 1,80m uniquement dans le cas de la prolongation d'un bâtiment implanté à l'alignement d'une voie, ou d'une emprise publique.
- Mur bahut de 1,00m de hauteur maximum surmonté d'une grille, le tout n'excédant pas une hauteur de 1.50m
- Clôture végétale doublée ou non d'un grillage souple gris n'excédant pas une hauteur de 1.50m
- Muret plein d'une hauteur de 1,00m hauteur. La hauteur du mur pourra être portée à 1,80m uniquement dans le cas de la prolongation d'un bâtiment implanté à l'alignement d'une voie, ou d'une emprise publique.
- Mur bahut de 1,00m de hauteur maximum surmonté d'une grille, le tout n'excédant pas une hauteur de 1.50m
- Mur d'une hauteur maximum de 2.00m
- Clôture grillage souple gris, d'une hauteur maximum de 2.00m doublée ou non d'une haie d'essences locales variées

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 : G.H.E.C.O. Urbanisme 13 bis, rue Buffeterie 17000 LA ROCHELLE Tél: 05.46.41.01.92 E-mail: ghceco@wanadoo.fr		Géomètre Expert S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTGES 54, Rue de Vouguin 17000 LA ROCHELLE Tél : 05.46.43.33.48 E-mail: geometres@bge7.com	
ESQ	PRO	Pièce :		Echelle :	Dates et Natures d'interventions
PA	DCE			1/1000	17/03/2011 Relevé Topographique 31/01/2019 Dépôt du PA 16/09/2019 Modificatif n°1

Département de la Charente Maritime
Commune d'ESNANDES

Le Domaine du Pas des Roches
Modificatif n°1

NOTICE DECRIVANT
LE MODIFICATIF



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

Architecte Urbaniste : GHECO – Isabelle BERGER WAGON
13bis, rue Buffeterie
17000 LA ROCHELLE

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

Pièce
PA 2modif1

Dossier 111026
Septembre 2019

I – Historique et Objet

La SARL GPM IMMOBILIER a bénéficié le 15 mai 2019 d'un arrêté accordant un permis d'aménager sous le numéro PA 017 153 19 0001.

Suite à des remarques de différents riverains, et après une concertation entre le lotisseur et le voisinage, il a été convenu d'un accord commun que les points ci-après devaient évoluer dans le cadre d'un modificatif du permis :

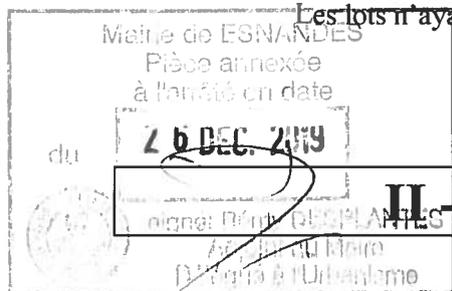
- La partie nord des lots 49 et 50 placée en zone N au PLU et incorporée dans les lots en emprise inconstructible doit être retirée des surfaces cessibles et placée en espace vert.
- Le poste de relèvement Eaux Usées envisagé à proximité de la parcelle ZB 467 riveraine inquiète son propriétaire. Afin de le tranquilliser, le lotisseur désire le déplacer dans le projet.
- A l'extrémité de la rue des Vignes (voie du lotissement Le Clos Noël 4) se trouve une placette de retournement qui n'a pas encore fait l'objet d'une rétrocession dans le Domaine Public. Afin de provoquer un transfert souhaité par toutes les parties, l'emplacement du raccordement de la voie interne passant devant les lots 54 et 55 sur la placette doit être repris pour permettre une liaison rectiligne.

Les pièces écrites et graphiques visées par ces évolutions doivent alors être modifiées.

L'arrêté de permis d'aménager portait différents avis ou prescriptions qu'il convient de modifier ou de compléter :

- L'avis d'ENEDIS du 02 avril 2019 faisait référence à la mise en place de deux postes transfo. Il s'agissait d'un mauvais « copié collé ». Un message d'ENEDIS du 23 mai 2019 joint à la présente notice précise qu'un seul poste suffit.
- L'arrêté fait référence au respect des prescriptions du dossier Loi sur l'Eau. Le récépissé de dépôt du dossier à la Préfecture en date du 19 février 2019 est joint à la présente notice.
- Le projet portant sur une création de surface de plancher supérieure à 10 000m², la Préfecture de région a été interrogée sur la nécessité ou non de réaliser une étude d'impact. La réponse du 07 mars 2019 indiquant qu'il n'y a pas lieu de réaliser une telle étude est jointe à la présente notice.

Les lots n'ayant pas été vendus, il n'y a pas lieu de recueillir l'accord des co-lotis.



II - Projet de modificatif du permis

1 - Présentation des dispositions du présent modificatif

Les lots 49, 50, 54, 55 disparaissent et sont respectivement remplacés par les lots 64 à 67. Les pièces écrites et graphiques faisant référence à ces lots sont modifiées.

Le poste de relèvement Eaux Usées placé à l'arrière du lot 63 est décalé avec modification du stationnement.

La voie et ses abords en liaison avec la rue des Vignes sont modifiés.

2 – Nouvelles pièces

Les articles A3, B2, B4, B10 et B14 du règlement sont modifiés et se substituent aux anciens.

Le schéma des clôtures annexé au règlement est modifié et se substitue à l'ancien.

Le plan de composition d'ensemble PA4 modifl se substitue à l'ancien plan.

Le plan PA5modifl Vues et Coupes se substitue à l'ancien plan.

Le plan des travaux PA8-2 modifl se substitue à l'ancien plan.

Le schéma présentant une hypothèse d'implantation des bâtiments PA9 modifl se substitue à l'ancien plan.





Mikaël Richard <mikael.richard@groupe-kefren.com>

PA 017 153 19 0001

UBEDA Sylvain <sylvain.ubeda@enedis.fr>
 À : "mickael.kefren@gmail.com" <mickael.kefren@gmail.com>

23 mai 2019 à 09:52

Bonjour Mickael,

Je te confirme que le projet nécessite un seul poste.

Nous avons bien estimée la puissance du projet à 343Kva.

Nous vous demandons d'indiquer explicitement sur l'autorisation d'urbanisme :

- que cette opération nécessite la création d'un poste ~~de deux postes~~ de distribution publique préfabriqués intégrables en immeuble, sur le terrain d'assiette de l'opération. Le maître d'ouvrage de l'opération devra se rapprocher d'Enedis afin de définir précisément les emplacements de postes de transformation et les modalités de financement et de réalisation.

Cdt



Sylvain UBEDA

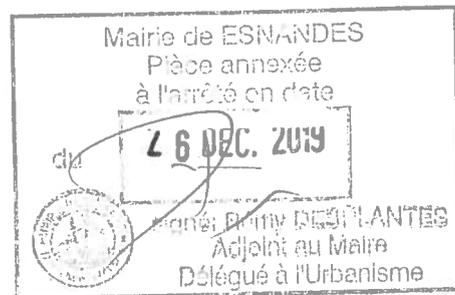
Chargé de Conception Senior

Interlocuteur Privilégié Promoteurs/Aménageurs/Lotisseurs

Enedis - Direction Régionale Poitou-Charentes
 Pôle Ingénierie Raccordement La Rochelle
 14, rue Marcel PAUL - 17021 LA ROCHELLE Cedex
 05.46.68.37.12 - 06.66.51.59.27
 sylvain.ubeda@enedis.fr



Merci de penser à l'environnement avant d'imprimer ce message



Ce message est destiné exclusivement aux personnes ou entités auxquelles il est adressé et peut contenir des informations privilégiées ou confidentielles. Si vous avez reçu ce document par erreur, merci de nous l'indiquer par retour et procéder à sa destruction.

This message is intended for the use of the individual or entity to whom it is addressed and may contain information, that is privileged or confidential. If you have received this communication by mistake, please notify us immediately by electronic mail, and delete the original message.

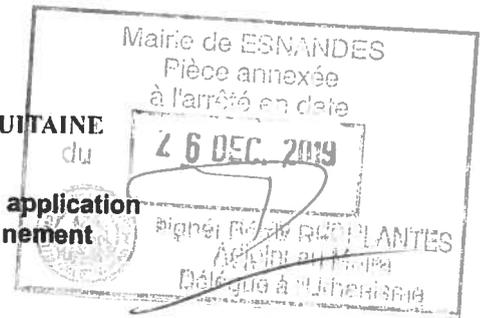
2 pièces jointes

APS - CU-AU 200leme.jpg
 339K



PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

**Arrêté préfectoral
portant décision d'examen au cas par cas en application
de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement**



LE PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Vu la directive 2014/52/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 modifiant la directive 2011/92/UE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le Code de l'environnement, notamment la section première du chapitre II du titre II du livre premier, et plus particulièrement ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3 ;

Vu l'arrêté du ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017, fixant le modèle du formulaire de la demande d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° 2019-7815 relative à l'aménagement d'un lotissement de 58 lots individuels et de 2 îlots collectifs au lieu-dit "Pas des Roches" sur la Commune d'Esnandes (17), reçue complète le 21 janvier 2019 ;

Vu l'arrêté du préfet de région du 27 mars 2018 portant délégation de signature à Madame Alice-Anne MÉDARD, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Nouvelle-Aquitaine ;

Vu l'avis de l'Agence Régionale de Santé du 15 février 2019 ;

Considérant la nature du projet, qui consiste à aménager d'un lotissement de 58 lots individuels et de 2 îlots destinés au logement collectif sur un terrain d'assiette de 37 679 m² pour une surface de plancher cumulée de 12 778 m², 6 750 m² d'espaces verts et 6 040 m² de voiries ;

Considérant que ce projet relève des rubriques suivantes du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement qui soumettent à examen au cas par cas : 39b) « Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m² » ;

Considérant la localisation du projet

- dans une commune classée au titre de la loi littoral,
- en continuité de l'urbanisation du bourg et en zone AUH du PLU de la commune,
- sur un ancien terrain agricole en friche,
- à environ 550 mètres du site Natura 2000 Marais Poitevin (Directives Habitats et Oiseaux),
- à environ 100 mètres de la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II Marais Poitevin,
- à environ 100 mètres de la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I Anse de l'Aiguillon, marais de Charron ;

Considérant que le pétitionnaire s'assurera, avant le démarrage des travaux, de la présence ou de l'absence d'espèces protégées et/ou de leur habitat sur le site d'implantation et sur une aire élargie ;

Considérant qu'en cas de présence d'espèces protégées et/ou de leurs habitats, le pétitionnaire devra respecter la réglementation relative aux espèces protégées (articles L. 411-1 et L. 411-2 du Code de l'environnement) ;

Considérant les objectifs de préservation de la biodiversité et de prévention des risques liés à la santé, il appartient au porteur de projet de privilégier pour les espaces verts des essences locales, non allergènes et non invasives et adaptées à leur environnement ;

Considérant que les eaux pluviales seront stockées puis rejetées à débit régulé vers les sols superficiels alentours, en dehors des périmètres de protection ou d'inventaires relatifs aux milieux naturels ;

Considérant que les eaux usées seront raccordées au réseau communal existant ;

Considérant qu'il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les mesures nécessaires durant la phase chantier afin de limiter la gêne aux riverains et prévenir un éventuel risque de pollution ;

Considérant qu'il ne ressort pas des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade, compte tenu des réglementations spécifiques encadrant son autorisation, que le projet soit susceptible d'impact notable sur l'environnement au titre de l'annexe II de la directive 2014/52 UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 ;

Arrête :

Article 1^{er} :

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement le projet d'aménagement d'un lotissement de 58 lots individuels et de 2 îlots collectifs sur la Commune d'Esnandes (17), n'est pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact.

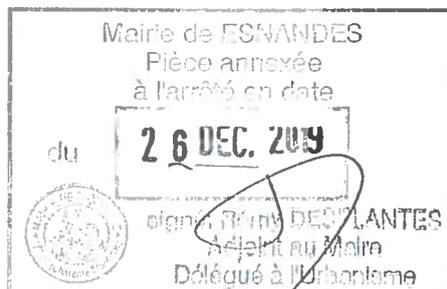
Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 :

Le présent arrêté sera publié sur les sites Internet de la préfecture de région et de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Nouvelle – Aquitaine.

À Bordeaux, le 7 mars 2019



Pour le Préfet et par délégation,
Pour le Directeur et par délégation
Le Chef de la Mission
Evaluation Environnementale

Pierre QUINET

Voies et délais de recours

1- décision imposant la réalisation d'une étude d'impact

Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux :

à adresser à Monsieur le préfet de la région Nouvelle - Aquitaine
(Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun, ci-après.

2- décision dispensant le projet d'étude d'impact

Recours gracieux :

à adresser à Monsieur le préfet de la région Nouvelle - Aquitaine

(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Recours hiérarchique :

Monsieur le ministre d'État de la Transition Écologique et Solidaire

(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Recours contentieux :

à adresser au Tribunal administratif

(Délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique).



PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME

**RECEPISSE DE DÉPÔT DE DOSSIER DE DECLARATION
CONCERNANT
LA CRÉATION D'UN LOTISSEMENT "LE DOMAINE DU PAS DES ROCHES"
COMMUNE DE ESNANDES**

DOSSIER N° 17-2019-00019

**Le préfet de la CHARENTE-MARITIME
Chevalier de l'Ordre national du mérite**

**ATTENTION : CE RECEPISSE ATTESTE DE L'ENREGISTREMENT DE VOTRE DEMANDE MAIS
N'AUTORISE PAS LE DÉMARRAGE IMMÉDIAT DES TRAVAUX.**

VU le code de l'environnement, et notamment les articles L. 211-1, L. 214-1 à L. 214-6 et R. 214-1 à R. 214-56 ;

VU le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 2224-8 ;

VU le code civil et notamment son article 640 ;

VU le schéma d'aménagement et de gestion des eaux du Sèvre Niortaise et Marais Poitevin ;

VU le dossier de déclaration déposé au titre de l'article L. 214-3 du code de l'environnement considéré complet en date du 12 Février 2019, présenté par la SARL GPM IMMOBILIER ANGOULINS, enregistré sous le n° 17-2019-00019 et relatif à : La création d'un lotissement "le domaine du Pas des Roches" ;

donne récépissé du dépôt de sa déclaration au pétitionnaire suivant :

**SARL GPM IMMOBILIER ANGOULINS
Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS SUR MER**

concernant :

La création d'un lotissement "le domaine du Pas des Roches"

dont la réalisation est prévue dans la commune d' ESNANDES

Les ouvrages constitutifs à ces aménagements rentrent dans la nomenclature des opérations soumises à déclaration au titre de l'article L. 214-3 du code de l'environnement. La rubrique du tableau de l'article R. 214-1 du code de l'environnement concernée est la suivante :

Rubrique	Intitulé	Régime	Arrêtés de prescriptions générales correspondant
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) 2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D)	Déclaration	

Le déclarant ne peut pas débiter les travaux avant le 12 Avril 2019, correspondant au délai de deux mois à compter de la date de réception du dossier de déclaration complet durant lequel il peut être fait une éventuelle opposition motivée à la déclaration par l'administration, conformément à l'article R. 214-35 du code de l'environnement.

Au cas où le déclarant ne respecterait pas ce délai, il s'exposerait à une amende pour une contravention de 5^{ème} classe d'un montant maximum de 1 500 euros pour les personnes physiques. Pour les personnes morales, ce montant est multiplié par 5.

Durant ce délai, il peut être demandé des compléments au déclarant si le dossier n'est pas jugé régulier, il peut être fait opposition à cette déclaration, ou des prescriptions particulières éventuelles peuvent être établies sur lesquelles le déclarant sera alors saisi pour présenter ses observations.

En l'absence de suite donnée par le service police de l'eau à l'échéance de ce délai de 2 mois, le présent récépissé vaut accord tacite de déclaration.

À cette échéance, conformément à l'article R.214-37, copies de la déclaration et de ce récépissé seront alors adressées à la mairie d'ESNANDES où cette opération doit être réalisée, pour affichage et mise à disposition pendant une durée minimale d'un mois et à la Commission Locale de l'Eau du SAGE de la Sèvre Niortaise et Marais Poitevin pour information.

Ces documents seront mis à disposition du public sur le site internet de la préfecture de la CHARENTE-MARITIME durant une période d'au moins six mois.

Cette décision sera alors susceptible de recours devant le tribunal administratif territorialement compétent ou au moyen de l'application Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>) conformément à l'article R.514-3-1 du code de l'environnement, par les tiers dans un délai de quatre mois à compter du premier jour de sa publication ou de son affichage à la mairie, et par le déclarant dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Cette décision peut également faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique dans un délai de deux mois. Ce recours administratif prolonge de deux mois les délais mentionnés ci-dessus.

Le service de police de l'eau devra être averti de la date de début des travaux ainsi que de la date d'achèvement des ouvrages et, le cas échéant, de la date de mise en service.

En application de l'article R. 214-40-3 du code de l'environnement, la mise en service de l'installation, la construction des ouvrages, l'exécution des travaux, et l'exercice de l'activité objets de votre déclaration, doivent intervenir dans un délai de 3 ans à compter de la date du présent récépissé, à défaut de quoi votre déclaration sera caduque.

En cas de demande de prorogation de délai, dûment justifiée, celle-ci sera adressée au préfet au plus tard deux mois avant l'échéance ci-dessus.

Les ouvrages, les travaux et les conditions de réalisation et d'exploitation doivent être conformes au dossier déposé.



L'observation des dispositions figurant dans le dossier déposé, pourra entraîner l'application des sanctions prévues à l'article R. 216-12 du code de l'environnement.

En application de l'article R. 214-40 du code de l'environnement, toute modification apportée aux ouvrages, installations, à leur mode d'utilisation, à la réalisation des travaux ou à l'aménagement en résultant, à l'exercice des activités ou à leur voisinage et entraînant un changement notable des éléments du dossier de déclaration initiale doit être porté, avant réalisation à la connaissance du préfet qui peut exiger une nouvelle déclaration.

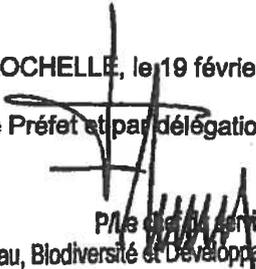
Les agents mentionnés à l'article L. 216-3 du code de l'environnement et notamment ceux chargés de la police de l'eau et des milieux aquatiques auront libre accès aux installations objet de la déclaration dans les conditions définies par le code de l'environnement, dans le cadre d'une recherche d'infraction.

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

Le présent récépissé ne dispense en aucun cas le déclarant de faire les déclarations ou d'obtenir les autorisations requises par d'autres réglementations.

A LA ROCHELLE, le 19 février 2019

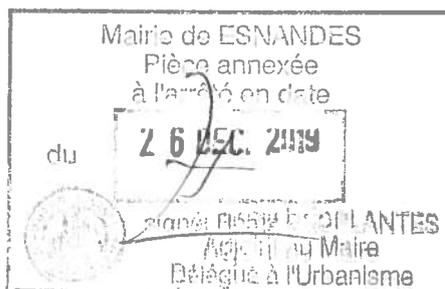
Pour le Préfet et par délégation,


Pl/e chef de service
Eau, Biodiversité et Développement Durable,

Le responsable de l'unité Gestion des Impacts sur l'eau

Yann Fontaine

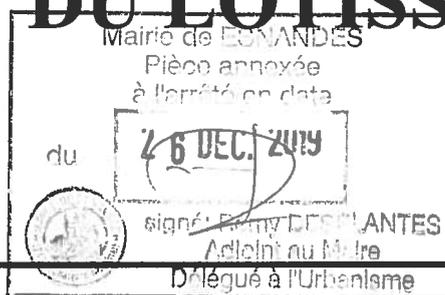
Les informations recueillies font l'objet d'un traitement informatique destiné à l'instruction de votre dossier par les agents chargés de la police de l'eau en application du code de l'environnement. Conformément à la loi « informatique et liberté » du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification des informations qui vous concernent. Si vous désirez exercer ce droit et obtenir une communication des informations vous concernant, veuillez adresser un courrier au guichet unique de police de l'eau où vous avez déposé votre dossier.



Département de la Charente Maritime
Commune d'ESNANDES

Le Domaine du Pas des Roches
Modificatif n°1

REGLEMENT
DU LOTISSEMENT



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

Architecte Urbaniste : GHECO – Isabelle BERGER WAGON
13bis, rue Buffeterie
17000 LA ROCHELLE

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

Pièce
PA 10modif1

Dossier 111026
Septembre 2019

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 d'ESNANDES. 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 les parcelles cadastrales ZB 40 et 41.

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 Commune, à savoir le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Le terrain est situé en majeure partie en zone AUH. Une petite partie côté nord est placée en zone N. Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente ou de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

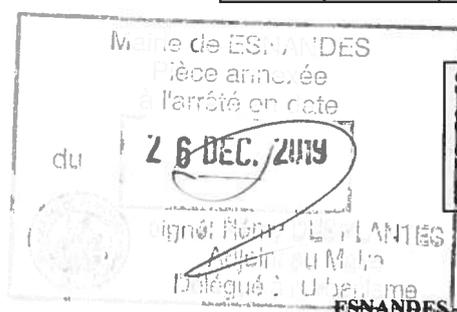
Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité compétente.

3 - Division du terrain

Les surfaces du lotissement se décomposent de la manière suivante :

N°	Surface	N°	Surface	N°	Surface	N°	Surface
Lot 1	365 m ²	Lot 19	269 m ²	Lot 37	319 m ²	Lot 55	
Lot 2	350 m ²	Lot 20	274 m ²	Lot 38	335 m ²	Lot 56	332 m ²
Lot 3	343 m ²	Lot 21	384 m ²	Lot 39	339 m ²	Lot 57	345 m ²
Lot 4	340 m ²	Lot 22	300 m ²	Lot 40	346 m ²	Lot 58	341 m ²
Lot 5	387 m ²	Lot 23	277 m ²	Lot 41	340 m ²	Lot 59	341 m ²
Lot 6	356 m ²	Lot 24	278 m ²	Lot 42	333 m ²	Lot 60	321 m ²
Lot 7	348 m ²	Lot 25	340 m ²	Lot 43	337 m ²	Lot 61	340 m ²
Lot 8	356 m ²	Lot 26	397 m ²	Lot 44	349 m ²	Lot 62	335 m ²
Lot 9	356 m ²	Lot 27	384 m ²	Lot 45	352 m ²	Lot 63	338 m ²
Lot 10	336 m ²	Lot 28	522 m ²	Lot 46	341 m ²	ILOT 1	2415 m ²
Lot 11	330 m ²	Lot 29	389 m ²	Lot 47	343 m ²		
Lot 12	373 m ²	Lot 30	389 m ²	Lot 48	343 m ²	Lot 64	346 m ²
Lot 13	352 m ²	Lot 31	366 m ²	Lot 49		Lot 65	355 m ²
Lot 14	359 m ²	Lot 32	313 m ²	Lot 50		Lot 66	359 m ²
Lot 15	326 m ²	Lot 33	316 m ²	Lot 51	336 m ²	Lot 67	355 m ²
Lot 16	306 m ²	Lot 34	474 m ²	Lot 52	347 m ²		
Lot 17	300 m ²	Lot 35	424 m ²	Lot 53	349 m ²		
Lot 18	293 m ²	Lot 36	299 m ²	Lot 54			

Surface totale des lots	24 203 m ²
Surface de la voirie	4 938 m ²
Surface des espaces verts	7 976 m ²
Surface totale du lotissement	37 117 m ²



B - REGLEMENT

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations ou utilisations autres que celles indiquées à l'Article 2 seront interdites.

2 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admises les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les clôtures et les piscines.

L'exercice des professions libérales, services à la personne et l'occupation à usage de bureaux sera autorisé, 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.

Le nombre de logement est limité à un sur l'ensemble des lots du projet.

L'îlot 1 est destiné à une opération de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements à réaliser sera au minimum de 21.

La réunion de deux ou plusieurs lots est autorisée. Dans ce cas, le nombre de logement sera limité à la somme des logements autorisés sur chacun des lots réunis.

Conditions de l'utilisation du sol



3 - Accès et voirie

La voirie et les accès sont définis sur le plan de composition d'ensemble du projet (PA4).

Concernant les accès aux lots et à l'îlot, ce plan PA4 porte différentes positions et prescriptions à respecter. L'accès véhicules à un lot ou îlot est interdit en dehors des positions visées par le plan.

L'implantation d'accès piétons et vélos sur les espaces communs autres que l'accès automobile pourra être autorisée, sous réserve de ne pas faire obstacle aux éventuels aménagements (arbres, noues, lampadaires et stationnements). Ces accès seront d'une largeur maximum de 1.20m et devront être indiqués dans la demande de permis de construire de la maison.

Pour toute demande ultérieure, les aménagements nécessaires à la création de ces accès se feront sous forme de Déclaration Préalable

4 - Desserte par les réseaux

4 - 1 : Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

4 - 2 : Assainissement Eaux Usées

Toute construction doit être raccordé au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Le raccordement, parfaitement étanche, ne doit accepter aucune eau pluviale, eau de nappe ou d'infiltration.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4 – 3 : Assainissement Eaux Pluviales

Les eaux pluviales sont infiltrées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de sorte à éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Selon la qualité des eaux de ruissellement et la sensibilité du milieu récepteur, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

Le dimensionnement des puisards ou tranchées drainantes devra prendre en compte la faible perméabilité des terrains, ainsi que le niveau de la nappe sur le secteur. De plus, il est fortement conseillé de connaître les perméabilités des sols au droit de chacun des terrains afin d'affiner le volume nécessaire pour la rétention et l'infiltration des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Pour l'ensemble des lots du projet, les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées des terrains seront conservées sur la parcelle dans un dispositif adapté à la nature du terrain et correctement dimensionné. Les travaux sont à la charge exclusive du propriétaire de la parcelle.

Toutefois, sur les lots où la construction principale sera implantée à l'alignement, il sera possible de rejeter les eaux de la demi-toiture côté avant de manière superficielle sur l'espace public (vers caniveau ou noue ou bassin). Le restant des eaux sera géré comme au point précédent.

Pour l'îlot 1, les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées des terrains pourront être récupérées dans le réseau pluvial collectif (noues limitrophes).

Pour les lots et pour l'îlot, le dispositif de gestion des eaux pluviales sera dimensionné conformément aux prescriptions du Bureau d'Etudes annexées au présent règlement et devra figurer au dossier de demande de permis de construire

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.

4 – 4 : Électricité – Téléphone – Télédistribution

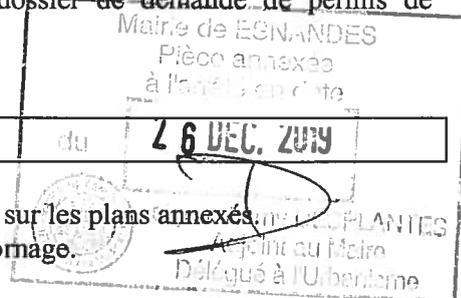
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux seront réalisés en souterrain.

4 – 5 : Déchets ménagers

Sur l'îlot 1 qui va recevoir une opération groupée, une ou des aires de présentation des ordures devront être aménagées en limite du Domaine Public ou du futur Domaine Public. Elles seront de taille adaptée aux besoins et devront figurer obligatoirement dans le dossier de demande de permis de construire.

5 - Caractéristiques des terrains

Les lots sont définis par le tableau au chapitre A – 3 ainsi que sur les plans annexés.
Les surfaces des lots ne deviendront définitives qu'après le bornage.



6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées dans le respect des prescriptions portées au plan de composition d'ensemble du projet (pièce PA 4).

Il définit sur certains lots **un angle bâti à réaliser, une zone d'implantation obligatoire ou une ligne d'accroche obligatoire** de tout ou partie de la façade de présentation sur rue de la construction principale.

A défaut de prescription portée sur le plan pour un lot, l'implantation y est libre.

Les orientations sud des constructions seront favorisées pour garantir l'ensoleillement et le confort des logements.

Voir Annexe 3 du présent règlement dite « bioclimatique », relative à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'organisation des constructions pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves.

10-2 Modalités d'application :

La hauteur maximale d'une construction est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées, éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



11 - Aspect extérieur des constructions

11-1 Principes généraux :

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

Les constructions peuvent être d'expression traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont interdites, sauf dans les espaces présentant des risques d'inondation.

Les constructions et aménagements devront s'adapter à la topographie du site. Par conséquent, en cas de terrain en pente, les terrassements seront limités et l'implantation de la construction ainsi que ses aménagements extérieurs devront suivre au plus près le terrain naturel.

Si des remblais sont nécessaires, ces derniers devront être justifiés et paysagés. Ils viendront obligatoirement mourir en pente douce sur les limites séparatives, ou sur les limites avec les voies et espaces communs, pour rattraper les niveaux du terrain naturel avant travaux.

Sur les parcelles, le niveau de rez-de-chaussée de la construction principale devra être compris entre + 0.02m et + 0.30m par rapport au-dessus du niveau fini du revêtement de l'espace commun en limite du lot (voir niveau de l'espace commun en cote IGN 69 sur le plan de composition PA4).

Les terrasses et leurs abords doivent être discrets et adaptés à la nature du terrain et à sa pente.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

11-2 Constructions d'expression traditionnelle (typologie charentaise locale) :

11-1-a : Volumes :

Les volumes doivent être simples en favorisant les volumes compacts plutôt qu'éclatés.

Les effets de tour sont interdits. Les petits volumes décrochés et arcades sont interdits lorsqu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques ou privées d'usage public.

11-1-b : Toitures :

La pente des toitures sera de l'ordre de 28 %.

Les toits à quatre pentes sont réservés aux bâtiments à étage (croupes latérales).

Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et les tuiles à emboîtement type « romane canal ». Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées.

Les souches de cheminée doivent être proches du faîtage.

11-1-c : Ouvertures et menuiseries :

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, exceptées pour :

- les ouvertures des combles qui pourront être de forme carrée,
- les ouvertures de type « œil-de-bœuf ».

D'autres proportions seront acceptées lorsque les ouvertures ne sont pas visibles depuis les voies et les emprises publiques ou privées d'usage public.

Les ouvertures visibles depuis les voies et les emprises publiques ou privées d'usage public doivent être munies de volets battants, exceptées pour les ouvertures de type « œil-de-bœuf ».

Les menuiseries seront peintes avec des couleurs traditionnelles appartenant à la gamme des blanc cassé, gris clair, vert passé, bleu gris, bordeaux, ocre jaune.

Les coffres des volets roulants doivent être intégrés dans la façade.

11-1-d : Matériaux de façade :

Les enduits doivent être de finition "taloché lissé" ou "gratté fin", sans relief particulier et de teinte pierre de pays locale.

Les bardages sont autorisés à condition d'être à dominante verticale, de rester minoritaires et d'être utilisés à des fins d'isolation.

11-3 Constructions d'expression contemporaine (recherche architecturale contemporaine et architecture bio-climatique) :

Pour les constructions d'expression contemporaine, il est possible de mettre en œuvre :

- des volumétries différentes de celles des bâtiments traditionnels,
- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture transparente, ...),
- des matériaux de façade divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton, ...).

Les extensions et locaux accessoires d'une construction principale d'expression contemporaine seront en harmonie avec la construction principale.

11-4 Clôtures

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain. Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies publiques ou privées.

Les clôtures seront constituées conformément aux prescriptions figurant sur le schéma des clôtures annexé au présent document.

Si des clôtures sont prévues, le projet devra être intégré à la demande de permis de construire.

Les enduits sur murs feront référence à ceux de la construction principale. L'enduit sera affleurant et sans surépaisseur,

Afin d'assurer une homogénéité d'aspect entre les clôtures et leur environnement bâti, les murs de clôture autres que moellons auront un aspect en harmonie avec les couleurs du bâtiment présent sur la parcelle.

Dans le cas de murs et murets enduits, ceux-ci doivent l'être sur les deux faces. Le couronnement sera traité en arrondi, sans élément préfabriqué rapporté.

L'arase supérieure du mur ou du muret ne comportera pas de redans et suivra la pente de la voie nouvelle ou existante. Les piliers de portail seront sans saillie côté voie. Les poteaux intermédiaires seront incorporés au mur ou au muret de clôture de manière à ne pas être visibles.

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

Dans le cas d'un muret surmonté d'une grille :

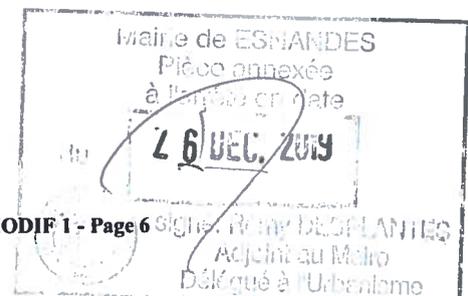
- le muret aura une hauteur maximum de **1.00m**,
- la grille sera métallique à barreaudage vertical fin,
- cette grille pourra être doublée, à l'arrière côté parcelle par une plaque métallique,
- la hauteur hors tout muret et grille ne devra pas dépasser **1.50m**,
- les portails et portillons seront obligatoirement en métal.

Dans le cas d'une clôture grillage :

- Elle sera composée de grillage souple gris sur poteau bois ou métal peint en gris,
- Le portail ou le portillon seront en métal, pleins ou ajourés. Ils seront de teinte identique à la clôture.

Dans les autres cas de clôture, les portails et portillons seront en métal, bois ou PVC. **L'ensemble formé par la clôture, les piliers, le portail ou le portillon devra avoir la même hauteur.**

En l'absence de clôture sur rue, la délimitation avec le domaine public doit être au moins matérialisée par une bordurette ou un rang de pavés et les coffrets de branchements de réseaux et la boîte aux lettres devront être intégrés dans un muret d'une longueur minimum de 1.20m et d'une hauteur de 1.00m enduit et fini suivant les prescriptions indiquées ci-dessus.



12 - Stationnement

12-1 – Généralités et modalités de calcul du nombre de places

Modalités de réalisation des places de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsque le nombre total de places de stationnement exigées n'est pas **un nombre entier**, celui-ci sera arrondi à l'entier supérieur.

Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

Lorsqu'une construction comporte **plusieurs destinations**, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

12-2 – Règles de stationnement

Sur les lots, pour les constructions destinées à l'habitation, **il est exigé deux places de stationnement pour la première tranche de 120m² de surface de plancher, puis une place par tranche de 50m² de surface de plancher supplémentaire.**

Sur l'îlot 1, réservé aux logements sociaux, il est exigé une place de stationnement par logement sur la parcelle.

Pour les constructions destinées aux professions libérales, services à la personne et à l'occupation à usage de bureaux, il sera exigé, en plus des places ci-dessus, **une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée à l'activité.**

12-3 – Règles de stationnement des cycles

Sur l'îlot 1, une ou des aires de stationnement pour cycles seront aménagées. Elles devront figurer sur les documents de la demande du permis de construire.

13 - Espaces libres et plantations

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Il conviendra de privilégier des essences locales (se référer au document **ANNEXE 2** du présent règlement : « annexe paysagère »).

Les clôtures végétales doivent être constituées d'essences locales variées adaptées à la nature du sol, en combinant les essences caduques, persistantes et fleuries. Y figureront un minimum de trois essences en se référant au document **ANNEXE 2** du présent règlement - « annexe paysagère ».

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

Les espaces libres (espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules) doivent comprendre des plantations à la nature du sol sous forme :

- d'arbres d'ornement isolés ou en bosquet,
- d'arbres fruitiers,
- de fleurissement en massifs ou en pied de mur.

Les espaces libres devront comprendre des espaces en pleine terre.

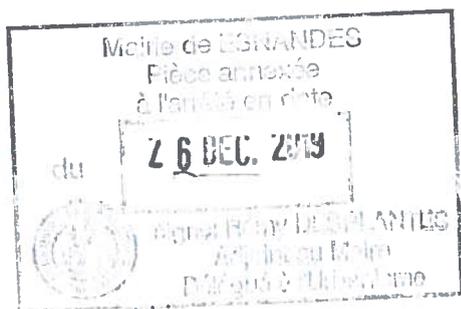
Les aires de stationnement extérieures comportant plus de quatre emplacements doivent être plantés, à raison d'au moins un arbre pour 80m² de surface affectée à cet usage. Les essences utilisées seront adaptées à la nature du sol.

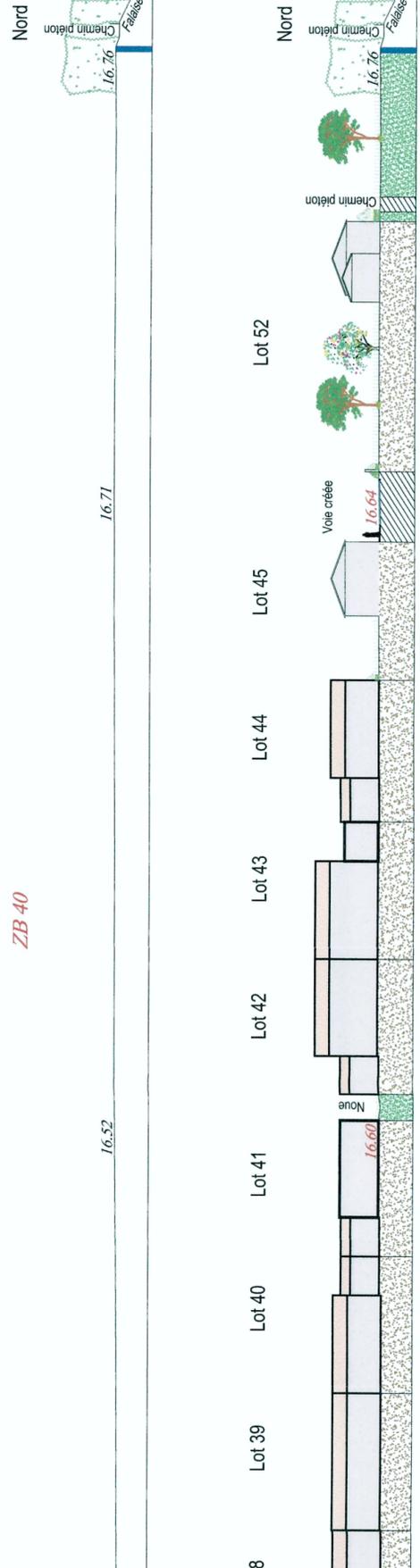
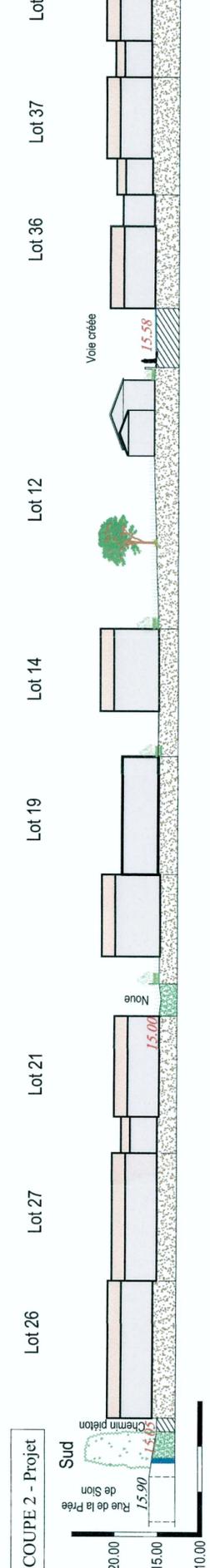
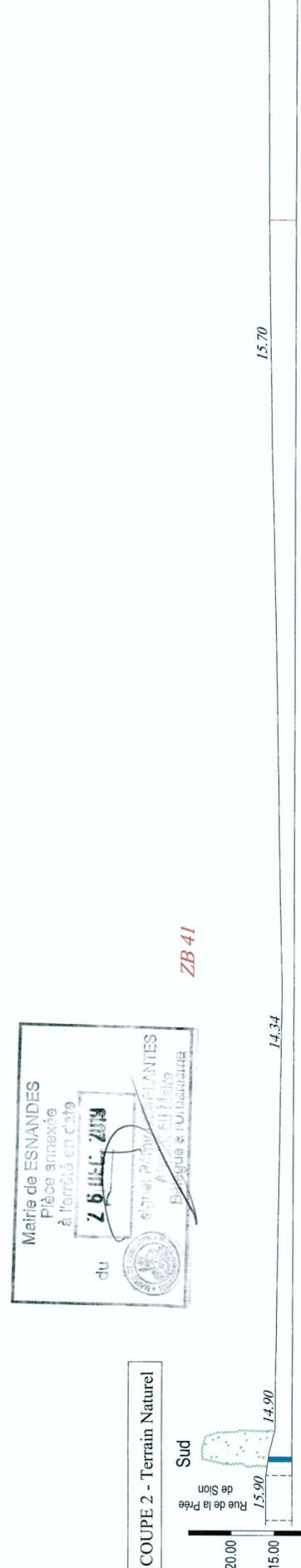
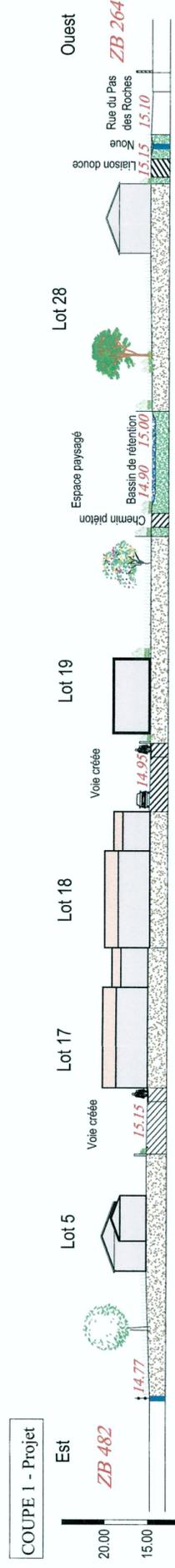
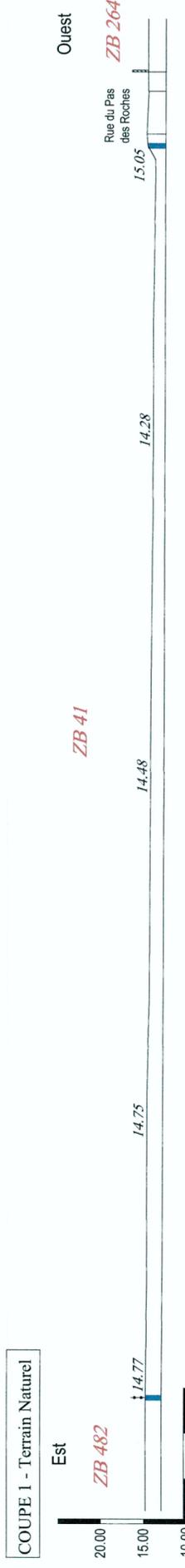
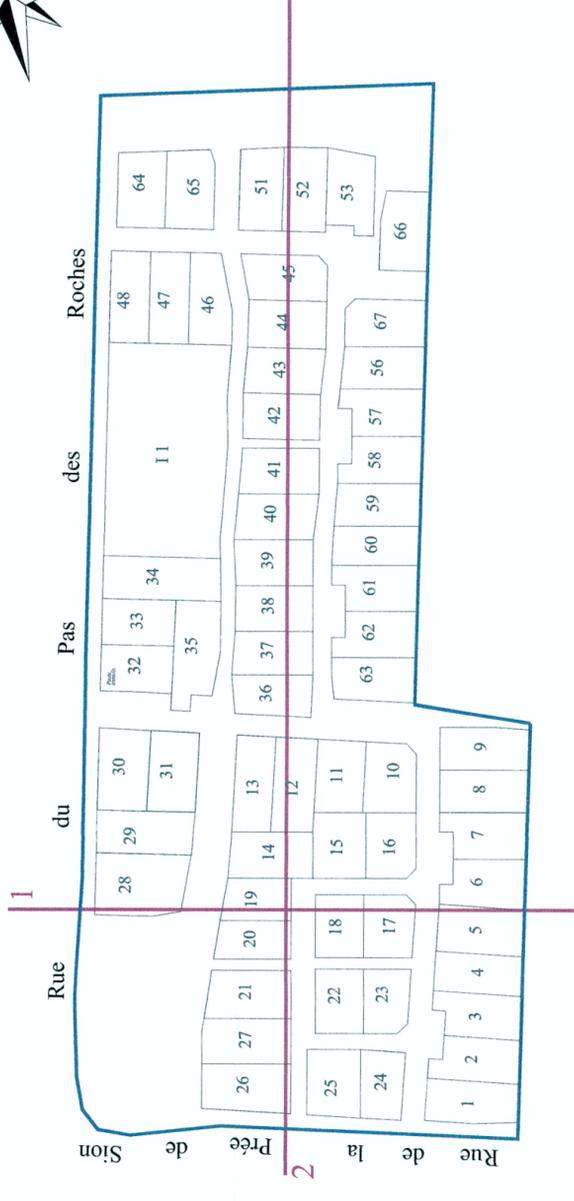
Possibilités maximales d'occupation du sol

14 – Surface de plancher maximale

La Surface de Plancher maximum sur le lotissement sera de 12 620m².
Elle sera répartie conformément au tableau ci-après :

N°	Surface par lot ou îlot	SP totale
Lots 1 - 2 - 5 - 6 - 8 - 9 12 - 13 - 14 - 21 - 26 - 27 28- 29 - 30 - 31 - 34 - 35 45 - 65 - 66 - 67	190 m ²	4 180 m ²
Lots 3 - 4 - 7 - 10 - 11 15 - 16 - 17 - 22 - 25 - 32 33 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 42 - 43 - 44 - 46 - 47 - 48 51 - 52 - 53 - 56 - 57 58 - 59 - 60 - 61 - 62 63 - 64	160 m ²	5 600 m ²
Lots 18 - 19 - 20 - 23 - 24 - 36	140 m ²	840 m ²
ILOT 1	2 000 m ²	2 000 m ²





Lotissement Le Domaine du Pas des Roches Modificatif n°1

Plan de composition d'ensemble du projet



Maitre 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 :
G.H.E.C.O. Urbansisme
13 bis, rue Buffeterie
17000 LA ROCHELLE
Tél : 05.46.41.01.92
E-mail : ghcco@wanadoo.fr

Geometre Expert
S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTGES
17000 LA ROCHELLE
Tél : 05.46.43.33.48
E-mail : gannier@cpet.com

ESQ	PRO	Pièce :	PA4 - modif 1	Dates et Nature des Interventions
PA	DCE	PA4 - modif 1	1/500	17/03/2011 Relevé Topographique 16/09/2019 Modificatif n°1

Légende

	Embossés		Stabilisé calcaire
	Herbe		Béton désactivé
	Mélange terre / pierre		Béton désactivé ou autre revêtement coloré
	Accès véhiculaire au lot - Position obligatoire		
	Accès véhiculaire au lot - 2 positions possibles		
	Accès véhiculaire à l'îlot - Deux accès possibles sur le linéaire visé		
	Accès véhiculaire au lot - Position obligatoire		
	Espace non clos de 5m (minimum) x 5m (minimum)		
	Espace non clos de 3.5m (minimum) x 3m (minimum)		
	Espace closé au lot - Position obligatoire		
	Espace non clos de 3.5m (minimum) x 3m (minimum)		
	Angle de la construction principale sur un minimum 5m de longueur dans les deux directions.		
	Ligne d'encroche obligatoire de tout ou partie de la construction principale.		
	Zone d'implantation et de retrait obligatoire de tout ou partie de la façade de présentation sur la rue de la construction principale.		
	Hauteur de construction limitée à 4m		
	Zone inconstructible		
	Zone remblayée par le lotisseur lors des travaux de viabilité		
	Caniveaux béton		
	Bordures béton		
	Borne bois		
	Borne métal		
	Altitude terrain naturel		
	Altitude projet		
	Candélabre à poser		
	Place de stationnement		
	Place de stationnement P.M.R.		
	Haie arbutive		
	Haie basse décorative		
	Arbre d'alignement (Érable éristsjk, poirier fleurs, ...)		
	Autre en forme naturelle ou en cèpe (Érable champêtre, fêne nywood, saule blanc ...)		
	Angle et numéro prises de vue		
	Périmètre du lotissement		
	Périmètre de l'opération		
	Limite de PLU		

Les cotes et les surfaces des lots sont indicatives et ne servent définitives qu'après bornage au périmètre de l'opération.





AVENUE DES FOURNEAUX
17690 ANGOULINS-SUR-MER
Tél. 05.46.37.03.00
contact@gpm-immobilier.com



gpm Nos garanties

GPM Immobilier c'est 71 lotissements et plus de 1 850 terrains à bâtir depuis 2000. Acheter avec GPM, c'est opter pour la sérénité grâce au savoir-faire et une expérience de plus de 15 ans dans la réalisation d'aménagements fonciers et la vente de terrains à bâtir. Cette force et cette expertise métier vous garantissent la meilleure qualité de service.

www.gpm-immobilier.com



Création : www.studio-lz.com - Crédits photos : Thinkstockphotos - Mélanie Chaigneau - Plan : CréAtech