

St Sauveur d'Aunis

à 22 km/17 minutes de LA ROCHELLE



Le Carrousel



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.....





gpm
TERRAINS

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	COMPETENCE GEOTECHNIQUE	Zac des Groix 8 impasse des Fossés 17120 COZES
Notaire	MAITRE HEDELIN	119 rue de la Juillerie 17170 FERRIERES
Travaux	EN COURS	
Concessionnaires	ENEDIS	14 rue Marcel Paul 17000 LA ROCHELLE
	RESE	Le Fief Girard 17290 AIGREFEUILLE D'AUNIS
	AIR	34 rue de la Binetterie 17700 SURGERES





Avenue des Fourneaux
17690 Angoulins-sur-Mer

Saint Sauveur d'Aunis

Saint Sauveur d'Aunis est un bourg vivant et animé situé à 25 kms de La Rochelle. Plusieurs commerces sont à disposition des liguriens : médecins, boulangerie, boucherie, coiffeur ainsi que plusieurs services tels qu'une école maternelle et primaire.

La commune de Courçon se trouve à 10 mins et comprend un collège.

Les habitants de St Sauveur d'Aunis peuvent également profiter des services de la commune de Ferrières (3kms) où se trouvent un Carrefour Market, une garderie périscolaire, une crèche, un relais d'assistantes maternelles, une école élémentaire et une bibliothèque.

LA MAIRIE :

Place de la mairie
17450 ST SAUVEUR D'AUNIS
Tel : 05.46.01.80.13
Fax : 05.46.01.83.07

ECOLE

Ecole primaire et maternelle :

2 r Roulerie
17450 ST SAUVEUR D'AUNIS

Tel : 05.46.01.80.46 ou 05.46.01.92.02

MEDECINS :

Docteur Poiroux Cécile :

20 rue Ligoure
17450 ST SAUVEUR D'AUNIS

Tel : 05.46.01.92.56

Docteur Paulais Gérard :

20 rue Ligoure
17450 ST SAUVEUR D'AUNIS

Tel : 05.46.01.92.56





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)

Le projet ayant fait l'objet d'une demande de permis n°017 396 18 C0004

déposée à la mairie le : 2 3 1 1 2 0 1 8

par : GPM Immobilier

fera l'objet d'un permis tacite² à défaut de réponse de l'administration trois mois après cette date. Les travaux pourront alors être exécutés après affichage sur le terrain du présent récépissé et d'un panneau décrivant le projet conforme au modèle réglementaire.

Cachet de la mairie :



2 Le maire ou le préfet en délivre 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.



Mairie de Saint-Sauveur-d'Aunis
Place de la Mairie
17540 SAINT-SAUVEUR-D'AUNIS
05.46.01.80.13
mairie.stsauveurdaunis@orange.fr

ACCORD D'UN PERMIS D'AMENAGER COMPRENANT OU NON DES CONSTRUCTIONS ET/OU DES DEMOLITIONS

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DOSSIER N° PA 017396 18 C0005

Dossier déposé complet le 27/12/2018

Par : SARL GPM IMMOBILIER

Représentée par Monsieur MARTEL Stéphane

Demeurant à :

Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS

Pour :

Création d'un lotissement d'habitation de 22 lots,
les lots 21 et 22 portant une construction existante
+ la création d'un ilot destiné à recevoir une
opération groupée de 6 logements sociaux
'Le Carroussel'

Sur un terrain sis :

Rue de la Grosse Planche
Rue du Moulin Corneau
17540 SAINT SAUVEUR D'AUNIS

Cadastré : AC244, AC284, AC463, ZT156

Superficie du terrain : 11 522 m²

LE MAIRE,

Vu la demande de permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions susvisée,
Vu les plans et pièces annexés à la demande,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, et R.421-1 et suivants,
Vu l'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande en date du 27 décembre 2019,
Vu le périmètre de protection des abords des monuments historiques approuvé le 12.07.2012,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Sauveur d'Aunis approuvé le 19.12.2012, modifié et révisé le 22.03.2014, zone 1AUh
Vu la modification n°2 du PLU portant sur la suppression d'un emplacement réservé approuvée le 27.11.2018,
Vu l'avis d'ENEDIS en date du 23/01/2019,
Vu l'avis de la Régie d'Exploitation des Services de l'Eau en date du 21/02/2019,
Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 24/04/2019,
Vu la saisine du SDIS en date du 09/01/2019,

Considérant les pièces présentées à l'appui de la demande de permis de construire,

ARRETE

Article 1 :

La SARL GPM IMMOBILIER, représentée par Monsieur Stéphane MARTEL, est autorisée à créer 22 lots et 1 ilot pour une opération groupée sur la commune de Saint Sauveur d'Aunis, sous réserve de l'application des prescriptions mentionnées ci-après.

Article 2 :

La division des lots et l'édification des constructions devront se conformer au plan parcellaire annexé et aux pièces écrites jointes en annexe au présent arrêté, non contraires aux prescriptions suivantes :

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 22 lots + 1 ilot.

Les règles d'implantation et de volume des constructions seront celles applicables à la zone 1AUh du règlement du PLU :

- Les terrains devront être desservis par une voie publique ou privée en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.
- Les aires de stationnement seront conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols, notamment par l'utilisation de matériaux favorisant la percolation plutôt que le ruissellement.

Article 3 :

La délivrance des permis de construire ne pourra intervenir que dans les conditions prévues à l'article R. 442-18 du Code de l'Urbanisme :

- Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement ;
- Soit à l'appui du certificat du lotisseur attestant de la réalisation de la viabilisation du lot lorsque le lotisseur a été autorisé à procéder à la vente des lots par anticipation.

Article 4 :

Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme : « *Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.* »

Article 5 :

Les prescriptions émises par la RESE devront être respectées :

Eau potable : La desserte interne sera assurée par la pose d'une canalisation raccordée sur le réseau de diamètre 64 / 75 PVC existant rue de la Grosse Planche.

Chaque lot sera raccordé individuellement par un branchement de diamètre 19/25 à partir de la nouvelle conduite jusqu'à environ 1 mètre dans la parcelle où sera implanté un regard pour recevoir un comptage de DN 15.

Le lotisseur devra fournir les plans de récolement sous format EDIGEO (sur support informatique).

La protection contre l'incendie la plus proche est assurée par le poteau d'incendie DN 100 existant en bordure de la rue du Moulin Corneau à environ 200 mètres du lot n°10.

Assainissement : Un réseau gravitaire interne de diamètre 200 sera réalisé par le lotisseur et se raccordera sur le réseau existant rue du Moulin Corneau à une profondeur de 1,30 m. Il devra être conforme aux prescriptions du C.C.T.P. de la Charente-Maritime et devra faire l'objet d'une inspection vidéo ainsi que d'essais d'étanchéité à l'air ou à l'eau contrôlés par la RESE sur la totalité du réseau.

Chaque lot sera raccordé individuellement par un branchement de diamètre 125 à partir du collecteur principal et sera muni d'une boîte de branchement à passage direct de diamètre 315/125/100 positionné en limite de parcelle côté voirie.

De chaque boîte, une tuyauterie de diamètre 100 sera posée sur environ 2 mètres dans le lot avec en extrémité un bouchon obturateur de diamètre 100.

Le lotisseur devra fournir les plans de récolement sous format EDIGEO (sur support informatique).

Intégration dans le patrimoine communal :

Les prescriptions techniques citées plus haut aussi bien en adduction d'eau potable qu'en assainissement, si elles sont respectées, permettront une intégration des réseaux dans le patrimoine communal, et ce dès que la voirie sera intégrée dans le celui de la collectivité. En attente de ce transfert, l'exploitation par la RESE de l'ensemble des équipements ne pourra s'effectuer qu'après établissement d'une convention d'intervention sur

domaine privé avec les services de la RESE. Ce document fixera les modalités techniques et financières de l'ensemble de cette prestation.

Article 6 :

Après consultation d'Enedis, la puissance de raccordement nécessitée par le projet serait de 154 kVA triphasé. Aucune contribution financière n'est due par la commune à la CCU.

Enedis précise également que cette parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à Enedis pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

Article 7 :

Les mesures de sécurité définies dans l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation devront être 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.

Article 8 :

Les prescriptions de l'ABF ci-dessous devront obligatoirement être respectées pour les lots situés dans le périmètre de protection :

VOLUMÉTRIE

La pente des toitures sera comprise entre 28 et 30 pour cent (soit 16 °).

Les volumétries seront simples. Seront évités les petits volumes décrochés et les fausses tours.

Les rampes d'accès aux sous-sols sont interdites.

Le type de la longère sur plan rectangulaire et de volume parallélépipédique sera privilégié et les plans en Y , en V, hors tradition locale, ne seront pas acceptés.

Niveau des constructions :

Le niveau du rez-de-chaussée sera situé à 0,30 m maximum au-dessus de l'axe de la voie.

Les arcades ne seront pas autorisées en façade rue; sur les façades arrières, elles ne seront pas continues et seront de dimensions limitées.

ABRI JARDIN

Les abris seront couverts en tuiles de terre cuite identiques à la construction principale.

Le bardage bois sera peint en gris clair ou vert foncé (le bois verni ou lasuré est interdit).

Les façades seront en maçonnerie enduite comme la construction principale ou en bardage bois.

COUVERTURE

Les couvertures seront de préférence à deux pentes.

Elles seront constituées de tuiles creuses ou à emboîtement en terre cuite, de tons mélangés et posées sans ordre. Les tuiles béton ne sont pas autorisées.

L'égout de toiture sera maçonné avec un débord des tuiles de 10 à 16 cm par rapport au nu extérieur du mur.

Il n'y aura pas de débordements de toit sur les murs pignons.

Les tuiles de faîtage seront scellées au mortier de chaux blanche teintée.

Les souches de cheminée seront de finition enduite de forme nettement rectangulaire, droites et rapprochées du faîtage. (sans ouvrage préfabriqué la surmontant). Les mitrons seront en terre cuite ou remplacés par des tuiles canal de récupération posées debout.

MAÇONNERIE

L'enduit sera gratté fin ou taloché lisse, et réalisé avec un mortier de tonalité de la pierre du pays (clair, pas d'ocre ni de rose).

Les angles seront dressés sans baguette.

MENUISERIES

Les menuiseries seront posées entre 15 et 20 en retrait du nu extérieur du mur.

Les menuiseries de fenêtre pourront être en PVC, les volets battants seront obligatoirement en bois peint à lames verticales sans barre ni écharpe.

Dans le cas de petits bois, ils seront extérieurs et non intégrés au vitrage.

Les barreaux de défense de baie seront droits, verticaux et posés entre tableaux. Ils seront peints de couleur foncée.

Les portes de garage seront sans oculus.

PEINTURE

Les volets battants extérieurs seront en bois peint en respectant les couleurs régionales (gris, gris-vert, gris-bleu...). La porte d'entrée pourra être d'une couleur plus foncée.

Les vernis et le ton bois naturel ne sont pas autorisés.

NOTA : Les prescriptions ci dessus et la palette des couleurs sont développées et illustrées dans la rubrique conseils du site internet du service territorial de l'architecture et du patrimoine :

<http://www.sdap-poitou-charentes.culture.gouv.fr>

ELEMENTS TECHNIQUES

Les capteurs solaires seront regroupés pour éviter le mitage de la toiture. Les climatiseurs, les pompes à chaleur ne seront pas visibles du domaine public.

Les coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade seront intégrés au mur au droit d'un parement plat et respectant les lignes de joints des pierres de taille. Ils seront dissimulés derrière un volet en bois peint de couleur de la maçonnerie ou des volets.

CLÔTURE SUR RUE ET ESPACES PUBLICS

Les piliers de portail seront sans saillie côté voie. Les poteaux intermédiaires seront incorporés au mur de clôture de manière à ne pas être visibles. Le mur sera enduit avec un mortier de tonalité blanche. La surface sera traitée simplement de manière homogène sans motifs particuliers. La finition sera lissée ou talochée. Le mur sera enduit sur ses deux faces. Les piliers seront arasés à hauteur du mur.

CLOTURE EN LIMITE SEPARATIVE

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences locales variées doublées éventuellement d'une clôture grillagée.

Toutes les clôtures du lotissement auront une unité d'aspect et de hauteur; elles seront implantées à l'alignement y compris pour les portails et portillons.

EN CAS DE PISCINE

Les parois et le fond du bassin seront ton gris. La protection hivernale du bassin sera réalisée par une bâche de teinte si possible vert foncée déroulée dans le même plan que les margelles.

Celles-ci respecteront strictement le terrain naturel sans aucun talutage.

La couverture par un volume transparent gonflable ou sur ossature est interdite ou fera l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation (Déclaration préalable ou Permis de Construire selon la surface couverte).

La construction de la piscine nécessitant l'abattage d'arbres, les sujets devront être remplacés impérativement par des arbres de haute tige d'essences locales.

Les plages périphériques seront réduites au minimum (1 m autour du bassin).

TRAITEMENT ESPACE PUBLIC

De manière générale, il sera évité la multiplication de matériaux en traitement de chaussée et de trottoir.

La noue entre accotement enherbé et chaussée sera traitée simplement sans bordure bétonnée.

Les modèles de mobilier (bancs, poubelles, etc...) et d'éclairage seront simples.

Les locaux poubelles seront cachés par un mur maçonné doublé d'une haie d'arbuste d'essences locales.

Article 9 :

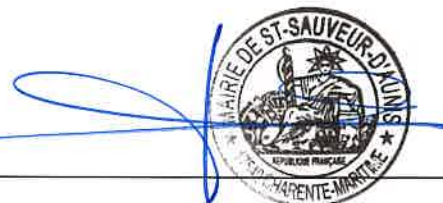
Conformément au décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010, le terrain est situé en zone de sismicité 3 (modérée), toute construction devra respecter les règles constructives correspondantes.

Fait à Saint-Sauveur-d'Aunis

Le 25 avril 2019

L'adjoint à l'urbanisme

Alain FONTANAUD



Transmis au contrôle de la légalité le :

Notification au pétitionnaire le :

Remis en main propre

Signature du pétitionnaire

Transmise par courrier (Recommandé avec AR)

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DURÉE DE VALIDITÉ

L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS

La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES

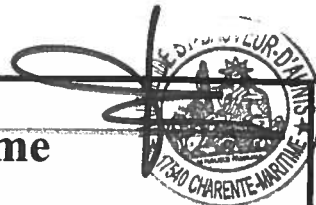
Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

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).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Département de la Charente Maritime
Commune de Saint Sauveur d'Aunis



Lotissement Le Carrousel

PLAN DE SITUATION DU TERRAIN

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

Architectes : AERTS ET PLANAS
59, rue de la République
17300 ROCHEFORT

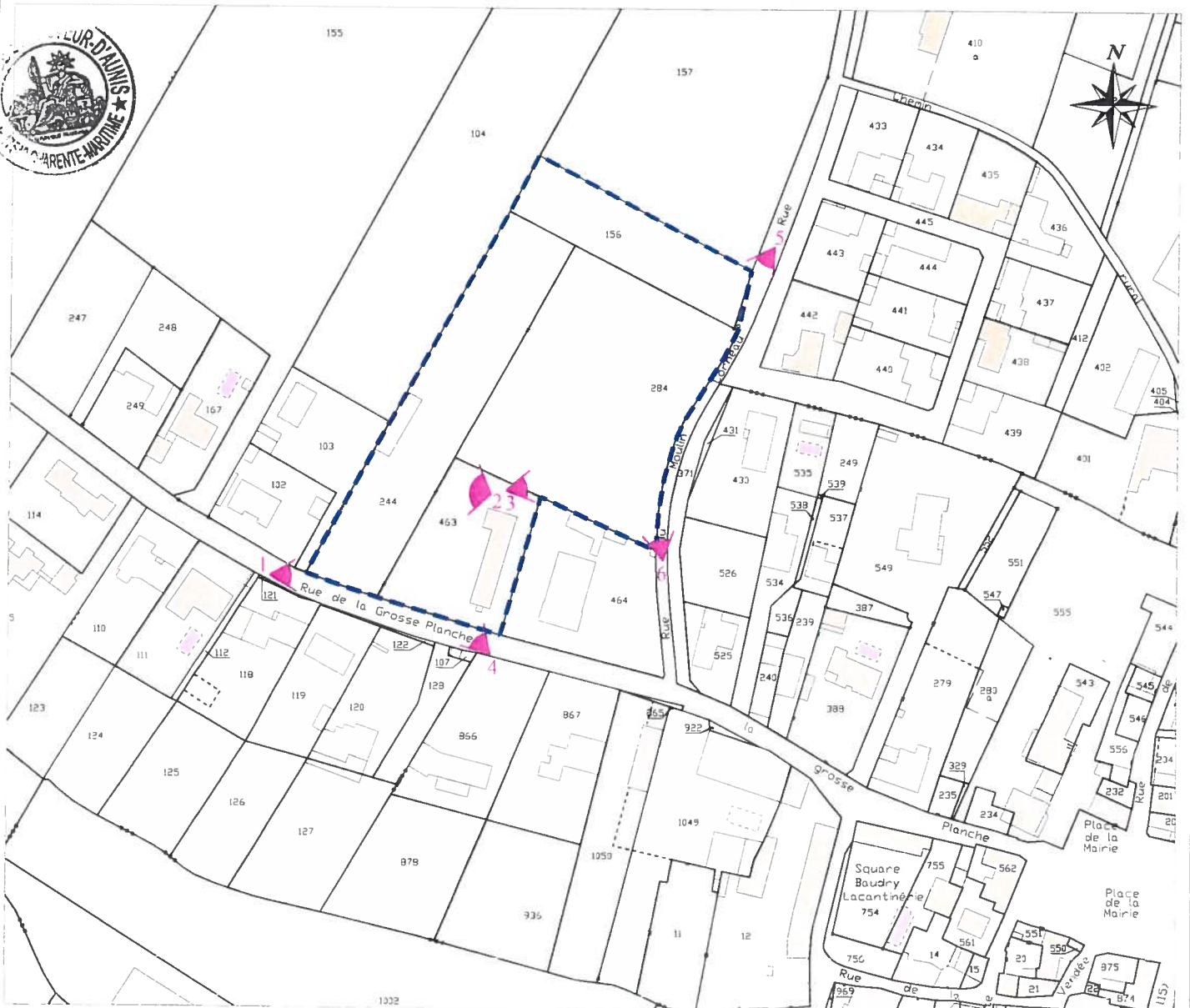
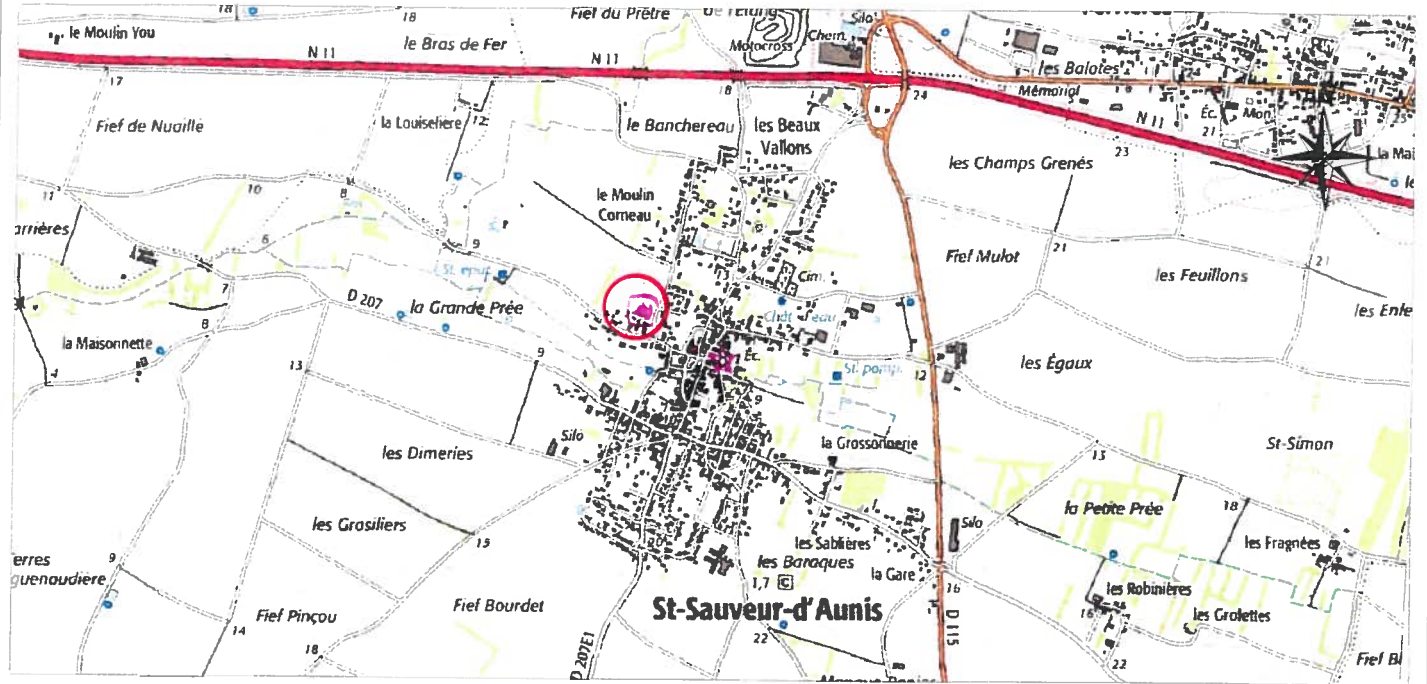
Géomètre-Expert : S.C.P. CHANTOISEAU BOUTGES
54 rue de Vaugouin
17000 LA ROCHELLE

Pièce
PA 1

Dossier 117178

Décembre 2018

Carte IGN - Echelle 1/25000



Plan Cadastral - Echelle 1/2000

2  Angle et numéro prises de vue

Département de la Charente Maritime
Commune de Saint Sauveur d'Aunis

Lotissement Le Carrousel

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT

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

Architectes : AERTS ET PLANAS
59, rue de la République
17300 ROCHEFORT

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

**Pièce
PA 2**

**Dossier 117178
Avril 2018**

I – Analyse du site et de son contexte

Cette phase a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU de la Commune, puis par sa modification. Elle a été soigneusement étudiée par l'équipe de conception. Les points principaux ou intéressants le présent projet sont repris et éventuellement complétés ci-dessous.

1 - Analyse du site à l'échelle de l'agglomération et du bassin de vie

L'espace à aménager est situé sur SAINT SAUVEUR D'AUNIS, commune faisant partie de la Communauté de Communes du Canton de Courçon.

A la frontière entre terre et marais, à la lisière du marais poitevin, elle est placée en troisième couronne de l'agglomération de LA ROCHELLE.

Tout en étant à l'écart des grands axes de circulation, elle les voisine et bénéficie ainsi d'une excellente desserte routière :

- la RN 11 reliant LA ROCHELLE à NIORT qui passe au nord du bourg sans créer de nuisances et permettant un accès rapide aux agglomérations rochelaise et niortaise,
- la RD 115 reliant SURGERES (et sa gare TGV) à MARANS et à la Vendée qui passe à proximité Est du village sans créer, là aussi, de nuisances,
- la RD 207 reliant NUAILLE à BENON qui traverse le bourg,
- la RD 207 E qui rejoint les RIVIERES D'ANAIS depuis le sud du bourg.

Le maillage des voies communales, hormis les rues du bourg aggloméré, sert à la desserte des hameaux et fermes.

La Commune comptait 731 habitants en 1968 et connut une faible croissance jusqu'au début des années 90 (899 habitants). Depuis, au gré de la réalisation progressive de lotissements sur le foncier libre et financièrement accessible, elle s'est développée de manière forte et régulière avec l'arrivée de nouveaux habitants et la construction de nombreuses maisons pour atteindre 1679 habitants en 2015.

Les arrivants étant en majorité des jeunes, on assiste à un net rajeunissement de la population.

78% des actifs travaillent à l'extérieur de SAINT SAUVEUR, dont une majorité dans l'agglomération rochelaise. Cela indique un fort attrait résidentiel, dû en grande partie par la rapidité de l'accès par la RN 11. Les échanges ne provoquent toutefois pas de problèmes particuliers de circulation.

Concernant les transports en commun, SAINT SAUVEUR est placé sur la ligne d'autocar entre COURCON et LA ROCHELLE desservant les centres ville, les collèges et les lycées. Ces liaisons ne sont absolument pas utilisées pour les transports domicile / travail.

Pas de chemins de randonnée identifiés mais les chemins d'exploitation peuvent constituer un réseau appréciable.

2 - Analyse du site à l'échelle de la Commune

Le territoire communal est formé de trois éléments nettement identifiables :

- la zone urbaine où est localisée la quasi totalité de l'habitat,
- la plaine, formée de champs ouverts où la plupart des haies a disparu lors du remembrement.
- le marais au sud de la commune, constitué par un bocage à mailles plus ou moins serrées. Les canaux et fossés sont bordés d'alignements d'arbres.

Ce dernier, inconstructible, ainsi que les infrastructures routières, limitent l'espace à aménager.

La commune a conservé une activité agricole dynamique (une dizaine d'exploitations sur environ 1000 ha). On voit toutefois diminuer le nombre d'exploitations tout en augmentant les structures. Afin de les pérenniser, il convient de préserver le foncier en évitant de le gaspiller. Les bâtiments sont répartis sur l'ensemble du territoire, générant peu de conflits de circulation dans les secteurs urbanisés.

Le centre ancien s'est structuré le long des routes départementales sous forme de village rue.

A partir de la structure originelle, le bourg s'est développé de manière diffuse le long des voies puis sous forme de lotissements au nord et au sud.

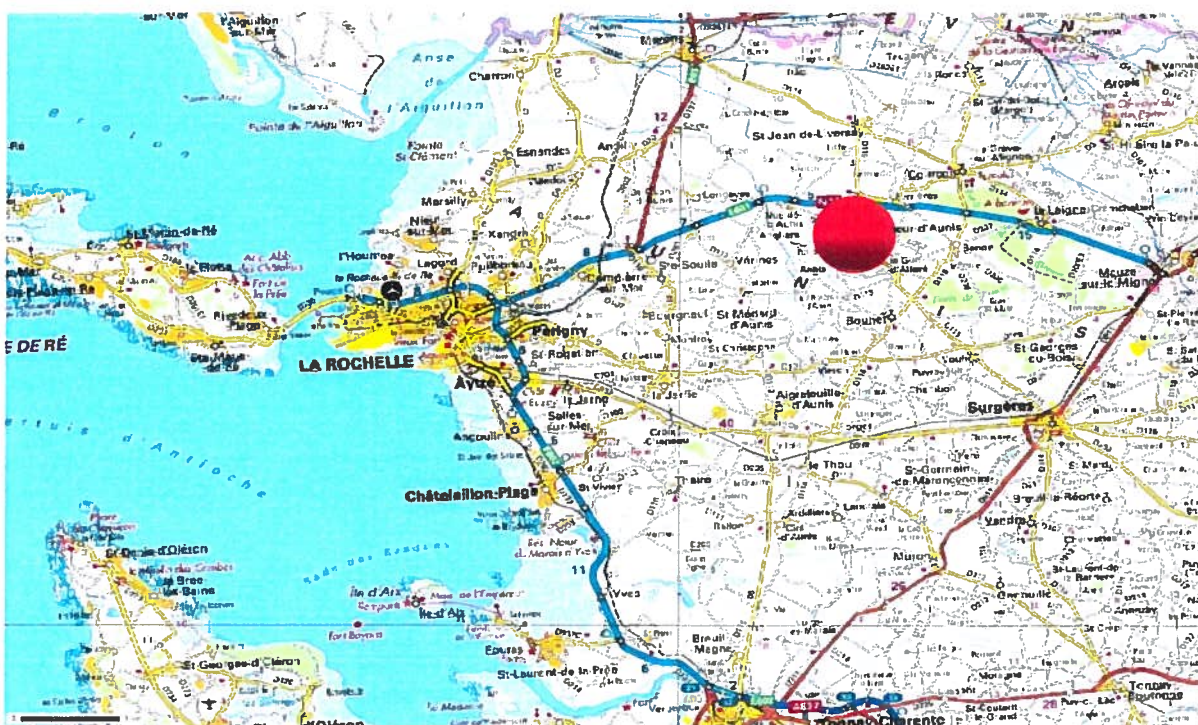
Le village se trouve alors avec une morphologie urbaine très étirée avec des passages routiers obligés. Les déplacements vers le centre (école, mairie, commerces) sont difficiles et peu sécurisés.

La commune propose une offre commerciale relativement complète, en majorité incluse dans le tissu urbain. Elle a toutefois tendance à devenir un appont à la zone commerciale de FERRIERES toute proche qui est très attractive.

Les services médicaux et para-médicaux élevés créent un attrait par rapport aux communes voisines.

Elle dispose de tous les services publics (administratifs, scolaires, ...) et d'un certain nombre d'équipements sportifs.

La vie associative est riche et propose de nombreuses activités diverses.



3 - Contexte réglementaire du site

Les élus ont doté la Commune d'un PLU (approbation au 04 juillet 2012) pour planifier le développement du territoire. Il a été établi pour disposer d'un cadre de référence et de cohérence pour mettre en œuvre les différents éléments de leur projet d'aménagement de la Commune.

Après un an de mise en place, il est apparu nécessaire de procéder à une modification pour :

- ouvrir des zones d'urbanisation future (par le passage de zone 2AU à 1AU) afin de dynamiser la construction neuve,
- mettre en place des orientations d'aménagement et de programmation sur les zones ouvertes à l'urbanisation, afin de viser une cohérence globale à l'échelle de chaque zone mais aussi à l'échelle du bourg,
- ajuster le règlement écrit et, corrélativement, le zonage.

La modification a été approuvée en mars 2014.

Le présent projet était concerné par cette modification. En effet, il se situait alors en zone 2AU.

Situé au nord-ouest du vieux bourg, à l'interface zone résidentielle / zone agricole, il est constitué d'un ancien centre équestre, de prairies et de champs en culture sur 4.39ha.

Le secteur a été ouvert à l'urbanisation et est passé en zone 1AUh. Une partie est destinée à recevoir un équipement public (la délocalisation de l'école était envisagée).

Dans l'échéancier de programmation urbaine, le restant est envisagé à court terme (entre 0 et 3ans pour l'emprise de l'ancien centre équestre) et à moyen terme (4 à 7ans pour la partie ouest).

L'objectif affiché est de réaliser une opération d'une densité minimum de 17 logements à l'hectare.

Une partie de l'emprise du projet (parcelle ZT 156) est incluse dans l'emplacement réservé évoqué ci-dessus. La Commune vient de renoncer à cet emplacement réservé.

Le règlement de la zone ne présente pas de contraintes particulières par rapport à un aménagement classique :

- il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles,
- les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait,
- les bâtiments peuvent être implantés sur limite séparative ou avec un retrait de 3 mètres,
- l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée,
- la hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 6m à l'égout ou deux niveaux,
- les constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique sont autorisées,
- pas de contraintes particulières d'aspect extérieur des constructions et aménagement des abords,
- pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement sur la parcelle, plus une place par tranche de 3 lots sur les parties communes,
- il n'y a pas de coefficient d'occupation des sols.

L'orientation d'aménagement et de programmation graphiques porte deux prescriptions à respecter : un accès voitures et piétons depuis la rue de la Grosse Planche et préservation de l'enveloppe du bâtiment des anciennes écuries pour des raisons patrimoniales.

Des espaces publics et collectifs (hors voirie et stationnement) seront intégrés à l'opération. En relation avec les formes urbaines mises en œuvre, ils devront présenter un traitement paysagé soigné et contribuer à façonner un cadre de vie de qualité pour les habitants.

Le projet se trouve pour sa partie sud dans le périmètre de protection de l'église de la Transfiguration (monument inscrit). Les permis de construire des projets placés dans cet espace seront soumis à l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

4 - Analyse du territoire urbain et paysager

Les paysages de SAINT SAUVEUR sont représentatifs du territoire rural du nord du Pays de l'Aunis avec :

- la plaine cultivée, composée de mouvements de terrain doux et harmonieux, avec un paysage largement ouvert. Les haies ont été supprimées. Le moindre objet se remarque à l'horizon (bâtiments agricoles, pylônes, arbres ou haies isolés). Elle occupe la plus grande partie du territoire.
- le marais bocager, structuré par des canaux et les fossés qui sont longés par des végétaux bas (roseaux, arbustes) ou par des haies arborescentes (frênes, saules, peupliers, ormes). On le trouve en limite sud de la Commune.

Les infrastructures routières (voies, échangeur, pont et talus) sont aussi très présentes.

La commune est coupée par des lignes de talweg, la partie urbanisée est implantée dans une de ces lignes.

Le centre bourg de SAINT SAUVEUR offre l'image d'un lieu très minéral où le bâti ancien est très présent. L'habitat isolé est relativement rare. Il est dense, généralement construit à l'alignement des rues ou des places.

La qualité des constructions est moyenne, bien que l'on puisse remarquer une homogénéité dans l'utilisation de la pierre de taille et du moellon calcaire.

On trouve quelques belles bâtisses bourgeoises.

Les rues sont courbes et étroites. Les murs de clôtures sont opaques et hauts.

Autour de ce centre se sont développées au fil des années des constructions spontanées aux caractéristiques architecturales variées. Implantées généralement en retrait le long des voies existantes, elles n'ont pas créé d'îlot de vie nouveau et génèrent une ambiance différente. Le bâti et les clôtures, construits avec des matériaux divers, manquent d'unité.

Des extensions sont apparues sous forme de lotissement au gré des opportunités foncières. L'aménagement paraît alors quelques fois peu cohérent, avec des culs-de-sac. Le découpage est très homogène en surface et en forme. Les constructions sont implantées au centre des lots, le bâti est de type pavillonnaire simple, les clôtures sur rues sont peu homogènes, de style et de couleur variés. Le végétal y est plus marqué.

Les dernières opérations sont nettement plus qualitatives avec des maisons moins standardisées et plus esthétiques, des implantations plus proches de l'alignement, des clôtures homogènes et des espaces communs soignés.

Les cheminements piétons se développent peu à peu au sein des opérations récentes.

5 - Analyse du site objet du permis d'aménager

Placée au nord ouest du bourg, l'emprise du projet d'une surface de 11 522m² (après bornage du périmètre) est bordée :

- au nord sur environ 80m, par un champ en culture (placé en zone 1AUh dans le même secteur d'urbanisation future) et, un peu plus au nord, par des maisons d'habitation desservies depuis la rue et l'impasse du Moulin Corneau,
- à l'Est sur environ 185m, par la rue du Moulin Corneau et son carrefour avec la rue de l'Etrier, puis par une vaste propriété privée à l'angle des deux voies limitrophes au projet,
- au sud sur environ 68m, par la rue de la Grande Planche, et côté opposé, par un rang de maisons d'habitation dont les jardins sont orientés plein sud à l'arrière,
- à l'ouest sur environ 155m, par l'arrière de deux maisons d'habitation, puis par l'espace agricole (placé lui-aussi en premier rang en zone 1AUh dans le même secteur d'urbanisation future).

C'est un ancien centre équestre qui comprenait différents bâtiments et équipements liés à son exploitation. La plupart des éléments viennent d'être démolis et le terrain complètement nettoyé.

Ne demeurent que la majeure partie du bâtiment ancien principal sur deux niveaux et une petite construction annexe.

Le bâtiment principal conservé présente un intérêt architectural réel (à l'exception de la façade sud remaniée récemment) et une grande souplesse de réaménagement. Il est d'ailleurs visé, comme indiqué précédemment, par une obligation de préservation de l'enveloppe du bâtiment des écuries.

Le terrain est proche du bourg et des institutions telles la mairie, l'école et l'église.

Il s'insère dans un tissu urbain composé d'îlots résidentiels d'une part et des maisons d'habitat pavillonnaire d'autre part.

Il est surplombé sur son extrémité nord ouest par une ligne HTA.

Sa pente est faible (0.6%) descendant du coin sud-ouest (10.90 NGF) vers le coin nord-est (9.90 NGF).

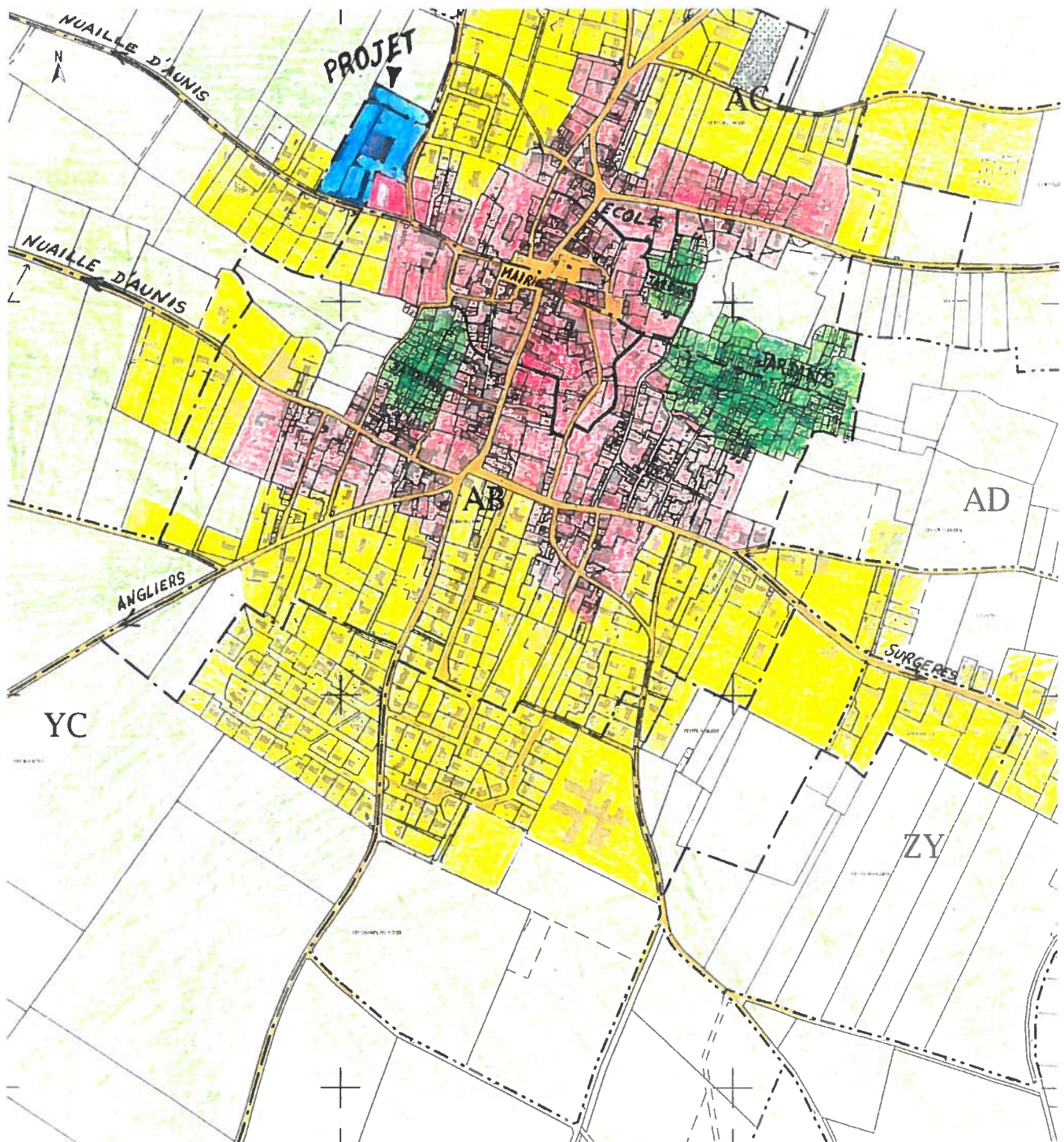
L'étude de sol fait apparaître une couche limoneuse sur un support calcaire dur d'une faible perméabilité.

Concernant les réseaux, l'ensemble des infrastructures existe sous les deux rues limitrophes. Le fossé longeant la rue du Moulin Corneau peut servir d'exutoire pour les eaux pluviales.

6 - Analyse du marché

Par sa proximité des zones d'emploi et par son excellente desserte routière, la commune est attractive pour les actifs des agglomérations rochelaise et niortaise. Elle intéresse principalement des couples actifs primo-accédants qui s'éloignent des villes pour une installation adaptée à leur budget. La taille des parcelles proposées se réduit donc, évoluant également avec des nouveaux modes de vie où disposer d'un grand terrain est moins demandé.

7 – Schémas de synthèse de l'analyse



- habitat ancien
- Extensions urbaines récentes

Tissu urbain du centre bourg

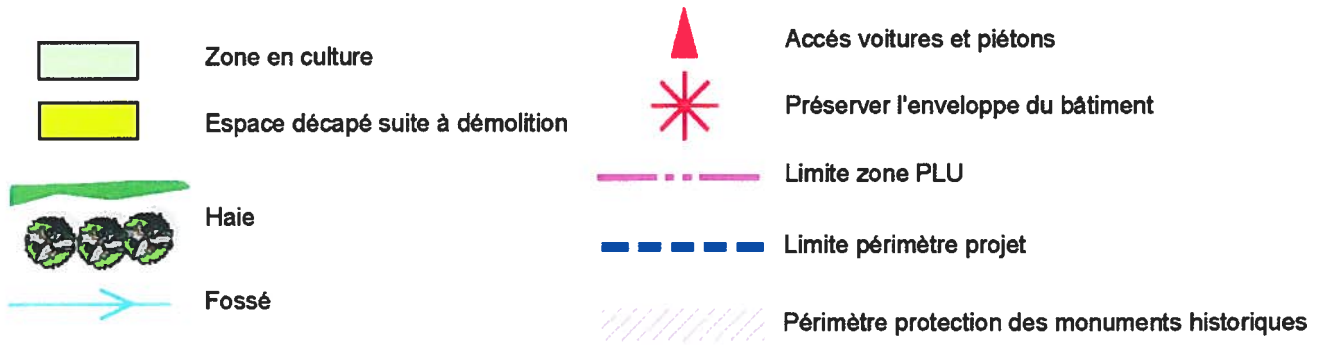
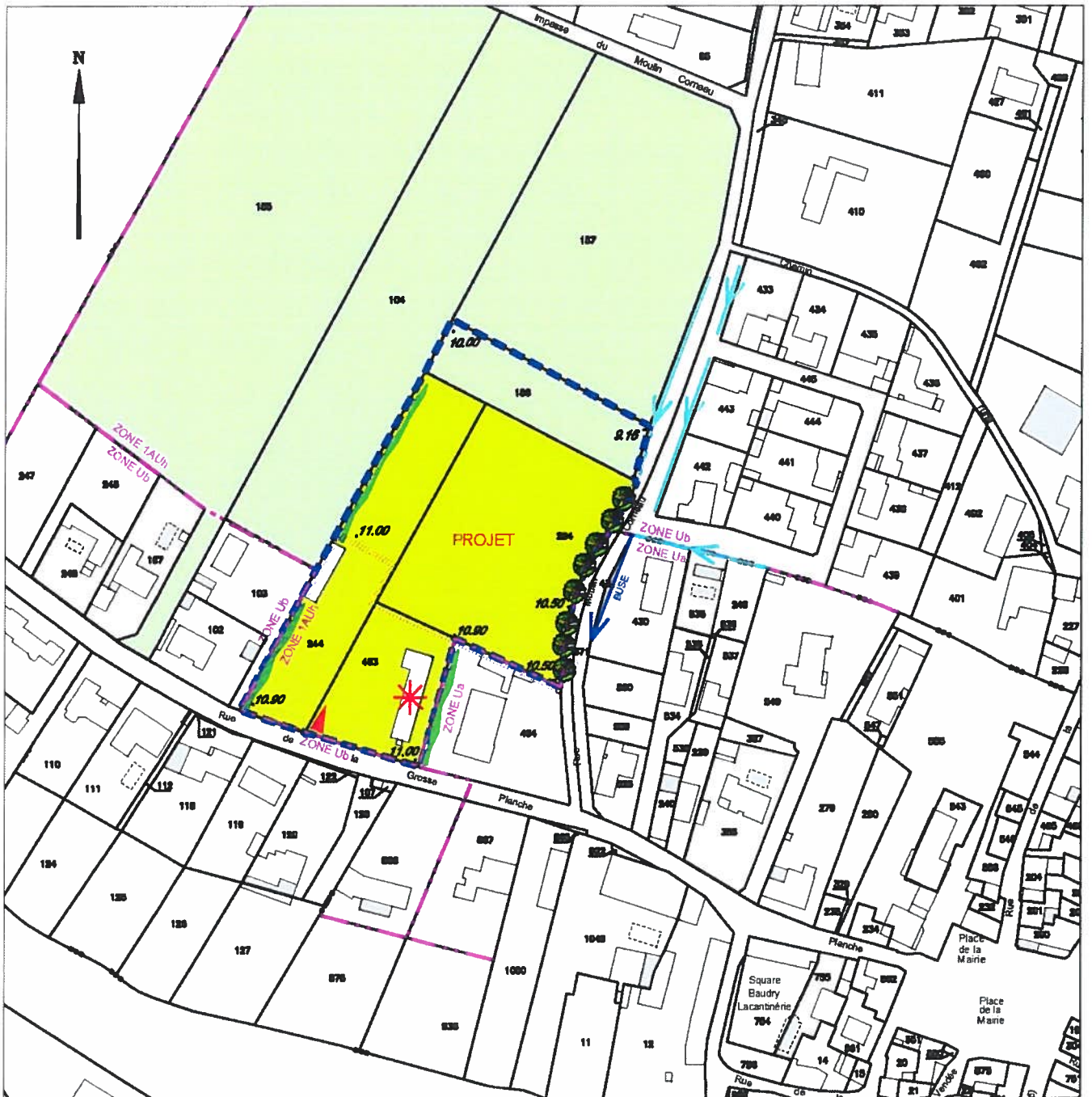


Schéma d'orientations générales sur le terrain

II – Présentation du projet

Les principes d'aménagement découlent de l'analyse précédente et de réunions de concertation avec les représentants de la Commune. Ils sont arrêtés en s'interrogeant à chaque fois sur leur pertinence eu égard à la démarche de développement durable.

La définition du projet et son fonctionnement s'articulent autour de deux pièces principales : le plan de composition d'ensemble (Pièce PA 4) et un règlement (Pièce PA 10) complétant les règles d'urbanisme en vigueur sur le secteur.

Des précisions sont apportées en réponse aux questions ci-après :

1 – Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

L'aménagement se fera sous forme d'un lotissement de :

- 20 parcelles à bâtir dont la superficie varie de 313 à 436m²,
- 2 parcelles portant le corps de bâtiment ancien à préserver,
- un îlot qui va porter une opération de six logements sociaux.

L'objectif d'un minimum de 17 logements à l'hectare est donc respecté.

Ces tailles économes en surface seront synonymes de davantage de densité et de liens sociaux. Ces parcelles de taille moyenne permettront l'accès à la propriété, en particulier de jeunes couples issus de SAINT SAUVEUR.

Sur certains lots de façade relativement large ou à l'angle de deux voies (10, 12 et 19), il sera possible d'édifier deux logements. Cela peut favoriser le logement locatif et une certaine mixité sociale. Afin de ne pas avoir de projet hétéroclite, les deux logements se feront en un seul volume.

Dans le cadre de la réhabilitation des anciennes écuries sur les lots 21 et 22, le nombre de logements autorisés n'est pas précisé.

Outre l'habitation, la possibilité sera ouverte pour certaines activités (professions libérales, services à la personne, bureaux) à condition qu'elles soient intégrées à l'habitation et qu'elles ne créent pas de nuisances au voisinage (pollution visuelle ou sonore, gestion adaptée du stationnement, ...). Cela visera en particulier les personnes débutant une activité professionnelle à domicile avant de la transférer vers un lieu plus adapté en prenant de l'expansion.

Le terrain étant nu, il n'y aura ni suppression ni démolition.

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

Comme nous l'avons vu précédemment, le projet est situé dans une partie d'une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat (zone 1) et il en respecte l'échéancier de programmation.

Il débutera l'aménagement de la partie restante en limite ouest du bourg, confrontant l'espace agricole.

Il mettra en œuvre les principes ci-après : trame circulée limitée à la desserte de l'opération, marquée par des infléchissements limitant les accélérations, partage des usages voitures / piétons, pas d'impasse, limitation du stationnement longitudinal.

Une petite voie en boucle et à sens unique permettra une circulation de desserte apaisée.

Une liaison piétonne est amorcée vers l'ouest et le restant de la zone 1AUh.

Tous les lots sont distribués de part et d'autre de la voirie intérieure. Il a été veillé autant que possible à favoriser de bonnes orientations pour permettre des constructions bioclimatiques et baisser les coûts énergétiques.

Les propriétés existantes ne seront pas confrontées directement aux voies nouvelles, préservant leur intimité actuelle.

Un bassin sera modelé dans l'espace vert à la sortie du projet. Pour des raisons de sécurité, il sera clôturé. Son accès pourra toutefois être ouvert en dehors des périodes de pluie et il servira, avec son relief, d'espace de détente pour les enfants et adolescents

3 – Comment seront traités les voies et espaces publics et collectifs ?

Les voies créées respecteront le principe de hiérarchisation énoncé dans le PLU. A partir des rues limitrophes qui relient les quartiers au centre bourg sera créée une desserte interne d'îlot à l'échelle de l'opération.

Elle aura une emprise resserrée puisqu'elle ne concernera pas une circulation de transit mais uniquement de riverains.

Après un tronçon à double sens planté d'une double rangée d'arbres, des voie à sens unique de circulation desserviront les lots.

Les revêtements en enrobés permettront un entretien aisé. Le cheminement piéton placé le long de la rue du Moulin Corneau à l'arrière du rideau d'arbres sera traité en calcaire de qualité peu sensible à l'eau pour conserver un aspect champêtre.

Les caniveaux et les bordures seront arasées, créant un espace entièrement accessible (le projet sera conçu puis réalisé dans le respect de la loi du 11 Février 2005 et des décrets et arrêtés concernant les conditions d'accessibilité de la voirie et des espaces extérieurs).

Sur les parties communes mais également dans les parcelles privatives, les essences plantées devront être représentatives de la végétation locale. Les haies mono-spécifiques (béton vert) seront interdites. Les arbres le long de la voie seront de petit développement afin de ne pas créer de nuisances sur les parcelles et de ne pas être un obstacle aux véhicules de gabarit important (camion poubelles).

Les arbres, lampadaires et places de stationnement contribuent au rythme et au traitement des rues, une partie des entrées des lots est fixée afin d'éviter une ambiance désordonnée.

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

L'accès véhicules se fera par les rues de la Grosse Planche (accès à double sens) et du Moulin Corneau (une entrée et une sortie, toutes les deux à sens unique).

Tous les lots seront desservis depuis la voirie intérieure.

Le principe est de limiter le nombre d'accès aux lots pour faciliter les aménagements de l'espace public (plantations, lampadaires, stationnements).

Une règle permet toutefois de ne pas pénaliser les acquéreurs désireux d'implanter la construction principale et l'éventuel garage à l'alignement ou proche de l'alignement. Un deuxième accès sera alors possible. Même chose pour certaines parcelles d'angle où un accès sur chaque voie sera autorisé. Outre le stationnement des véhicules, cette disposition permettra une liaison aisée et pratique au jardin (accès remorque, stockage, ...).

Certaines positions d'accès aux lots sont imposées sur le plan de composition d'ensemble, principalement pour des raisons de sécurité ou pour éviter les vues éloignées sur des garages.

Pour les autres, le choix est laissé car il nous apparaît directement lié à l'emplacement et au développement de la maison.

Des places de stationnement réparties sur tout le projet seront aménagées sur les espaces communs. Elles seront destinées principalement aux visiteurs.

Le règlement sera plus contraignant que le PLU et imposera aux acquéreurs la création de deux places sur la parcelle, afin de réduire la présence de véhicules sur les espaces communs.

5 – Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?

Les règles d'implantation des constructions et le traitement des clôtures sont définis pour structurer les éléments visuels dans le projet. La lisière entre l'espace public et l'espace privé, premier plan offert à la vue de l'usager, doit faire l'objet d'un soin particulier.

Règles d'implantation

Sur la plupart des lots, une zone d'implantation des façades (entre 0 et 5m de l'alignement) permettra d'obliger une accroche proche de l'espace public pour favoriser une composition du front bâti, consécutif du parcellaire peu large. L'accroche classique à cinq mètres sera permise (afin d'implanter un

garage sans décrochement dans le prolongement de la façade) mais une implantation à l'alignement ou avec un retrait inférieur sera encouragée pour disposer à l'arrière d'un espace privé bien exposé d'un seul tenant.

Des sens de faitage de la construction principale sur la rue sont indiqués pour renforcer la structuration des corps de rues.

L'implantation sera libre sur le lot 7 sur lequel le choix d'orientation des acquéreurs conditionnera la position de la maison.

La configuration du parcellaire va entraîner des accroches du bâti sur au moins une des limites parcellaires. Des jardins plus grands seront ainsi créés en arrière de parcelle, constituant des cœurs d'îlots végétalisés.

Les types architecturaux traditionnels seront privilégiés afin de respecter l'environnement bâti de proximité. Toutefois, une architecture contemporaine de qualité sera acceptée, notamment dans le cadre d'opération Haute Qualité Environnementale ou d'aménagement durable.

A noter que les lots 1, 2, 3, 20, 21, 22 et que l'îlot 1 sont situés dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

Situation du projet dans le profil du terrain naturel

Il est nécessaire de respecter la topographie du site et de définir le projet en conséquence. Sur cet espace à la pente relativement forte, il convient de coller au terrain et éviter les mouvements artificiels en déblai remblai pour :

- diminuer l'impact pour les vues éloignées,
- limiter les mouvements de terre pour les constructions comme pour les voies et les espaces extérieurs.

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

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

Clôtures

L'espace de présentation sera de préférence non clos ou bordé d'un muret de 1.20 m de hauteur. Il sera traité en jardinet avec des végétaux d'essences variées.

Les alignements de clôtures disparates seront alors évités. Les équipements à placer en limite de propriété (coffrets de branchement, boîte aux lettres, interphone, ...) seront obligatoirement encastrés.

La situation des parcelles d'angle a été étudiée pour les parcelles 10, 12, 14, 16, 17, 19 et 22. En effet, un muret de 1.20m ne permet pas l'intimité dans le jardin à l'arrière. Pour les lots 10, 16 et 17, une bande verte a été prévue en façade secondaire afin qu'elle soit assimilée à une limite séparative pour permettre l'édification d'un mur de 1.80m dont l'impact sera atténué par le végétal. Pour les lots 12, 14, 19 et 22, la clôture sur rue pourra être un muret d'1.50m ou un mur bahut surmonté d'une grille ou, pour plus d'intimité d'une clôture végétale plus haute.

En limites séparatives entre lots, les murs seront autorisés (mais limités à 1.80m de hauteur) mais les clôtures grillage doublées de haies souples, évitant l'effet taillé, seront préférées.

Un schéma des clôtures annexé au règlement permettra de faciliter la compréhension des futurs acquéreurs.

Gestion des eaux pluviales sur les parcelles privées

La perméabilité du terrain est faible. Les eaux des lots privés pourront être rejetée de façon superficielle sur l'espace commun.

Pour l'îlot 1 plus dense, une boîte de branchement sera mise en place pour un rejet enterré.

La récupération de l'eau des toitures pour l'arrosage n'est pas rendue obligatoire mais sera fortement conseillée pour une meilleure restitution dans le sol et pour une bonne économie de la ressource.

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

Les équipements à usage collectif seront constitués de la voirie, des espaces verts et des réseaux.

Ils seront transférés dans un premier temps à l'Association Syndicale des acquéreurs qui sera créée. Ils auront vocation à être ensuite transférés dans le Domaine Public de la Commune.



La collecte des ordures ménagères se fera au-porte à porte le long des voies.

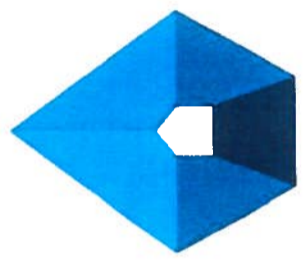
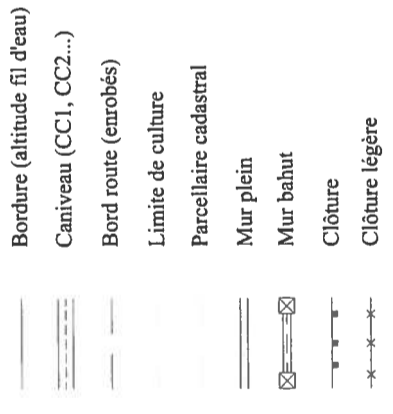
Le recyclage du papier et du verre sera effectué par apport volontaire à des containers de collecte sélective.

Une déchetterie est implantée au nord de la Commune, dans la zone des Beaux Vallons.

Le choix des lampadaires sera fait en concertation avec les représentants de la Commune et le SDEER. Le lotisseur propose le modèle actuellement posé à Saint Sauveur dans le cadre du dernier lotissement.

Légende

-  Bouche à clé
-  AEP : Réseau existant
-  Eaux Pluviales : Réseau enterré
-  Eaux Usées : Regard de visite, boîte branchement
-  Eaux Usées : Réseau gravitaire existant
-  Eaux Usées : Conduite de refoulement
-  EDF basse tension
-  Abri compteur EDF
-  Ligne BT souterraine existante
-  Ligne HTA souterraine existante
-  Ligne HTA aérienne existante
-  Chambre de tirage
-  Télécom : Réseau existant
-  Poteau Télécom
-  Borne O.G.E.
-  Panneaux indicateurs
-  Candélabres, borne lumineuse
-  Point de niveau
-  Station de levé
-  Courbe de niveau
-  Périmètre de protection des monuments historiques
-  Périmètre du lotissement



Département de la Charente Maritime



Commune de SAINT SAUVEUR D'AUNIS



Rue de la Grosse Planche
Rue du Moulin Corneau

Lotissement Le Carrousel

Plan d'état des lieux

Maître d'Ouvrage	Architectes	Géomètre Expert
GPM IMMOBILIER Avenue des Fourneaux 17690 ANGOULINS SUR MER Tél : 05.46.37.03.00 E-mail : contact@gpm-immobilier.com	AERTS ET PLANAS 59, Rue de la République 17300 ROCHEFORT Tél : 05.46.88.07.48 E-mail : Nicolas.aerts@aerts-planas.com	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-3	Echelle : 1 / 500	Dates et Natures d'interventions 10/10/2016 Relevé Topographique et plan de bornage 02/05/2018 Permis d'aménager
PA	DCE			



Plan topographique réalisé le 10/10/2016 par GEOUEST Géomètres Experts
Bornage réalisé le 08/12/2016 par GEOUEST Géomètres Experts

ZT n° 103

AC n° 463

AC n° 464

AC n° 244

AC n° 464

AC n° 264

ZT n° 104

ZT n° 156

ZT n° 157

Rue de la Grosse Planche
Rue du Moulin
Rue Corneau

Ligne HTA

Plan topographique réalisé le 10/10/2016 par GEOUEST Géomètres Experts
Bornage réalisé le 08/12/2016 par GEOUEST Géomètres Experts

Département de la Charente Maritime
Commune de Saint Sauveur d'Aunis



Lotissement Le Carrousel

PHOTOGRAPHIES SITUANT LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE

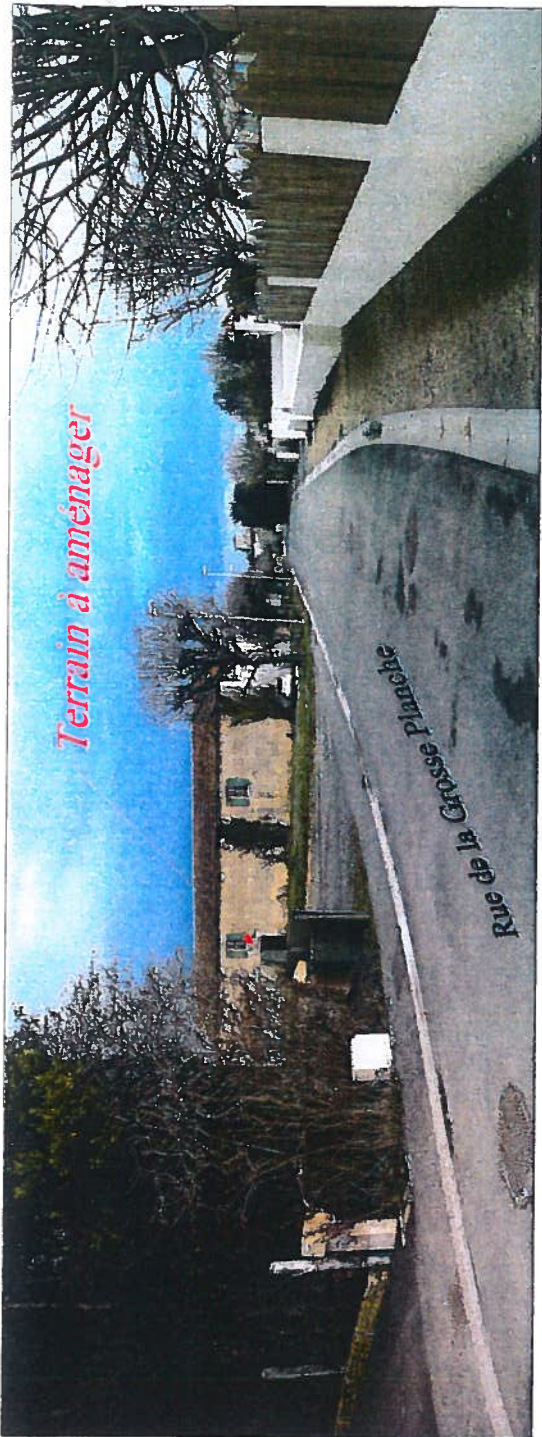
Maître d'ouvrage : GPM IMMOBILIER
Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS SUR MER

Architectes : AERTS ET PLANAS
59, rue de la République
17300 ROCHEFORT

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

Pièce
PA 6

Dossier 117178
Avril 2018

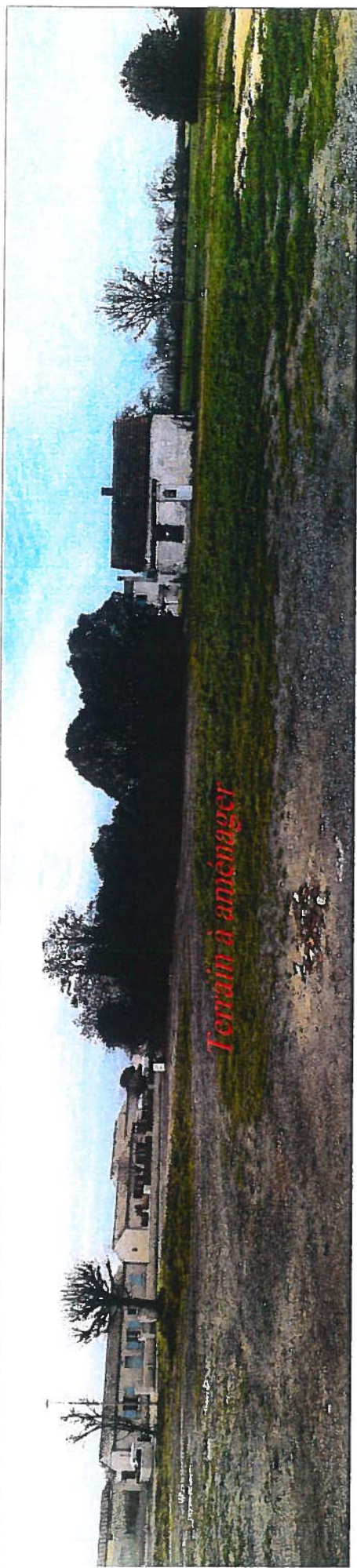


Terrain à aménager

1



2



Terrain à aménager

3



Terrain à aménager



Lotissement Le Carrousel

PHOTOGRAPHIES SITUANT LE TERRAIN DANS LE PAYSAGE ELOIGNE

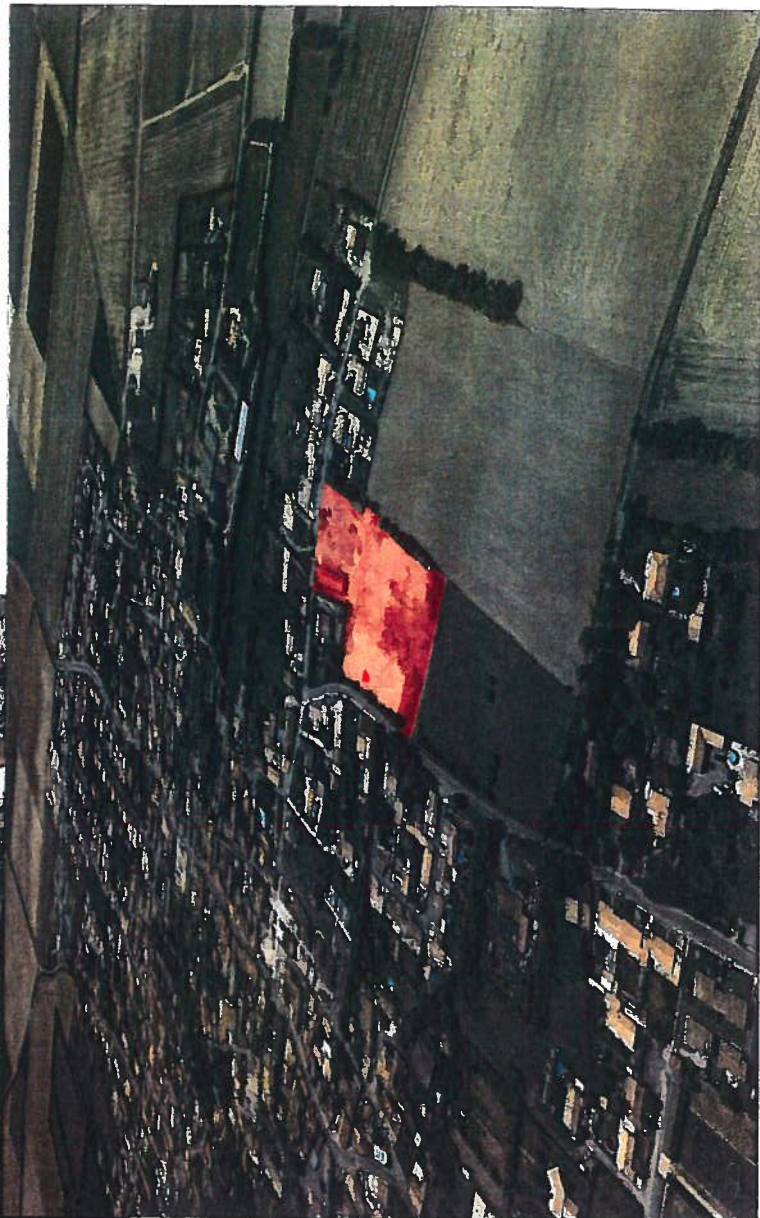
Maître d'ouvrage : GPM IMMOBILIER
Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS SUR MER

Architectes : AERTS ET PLANAS
59, rue de la République
17300 ROCHEFORT

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

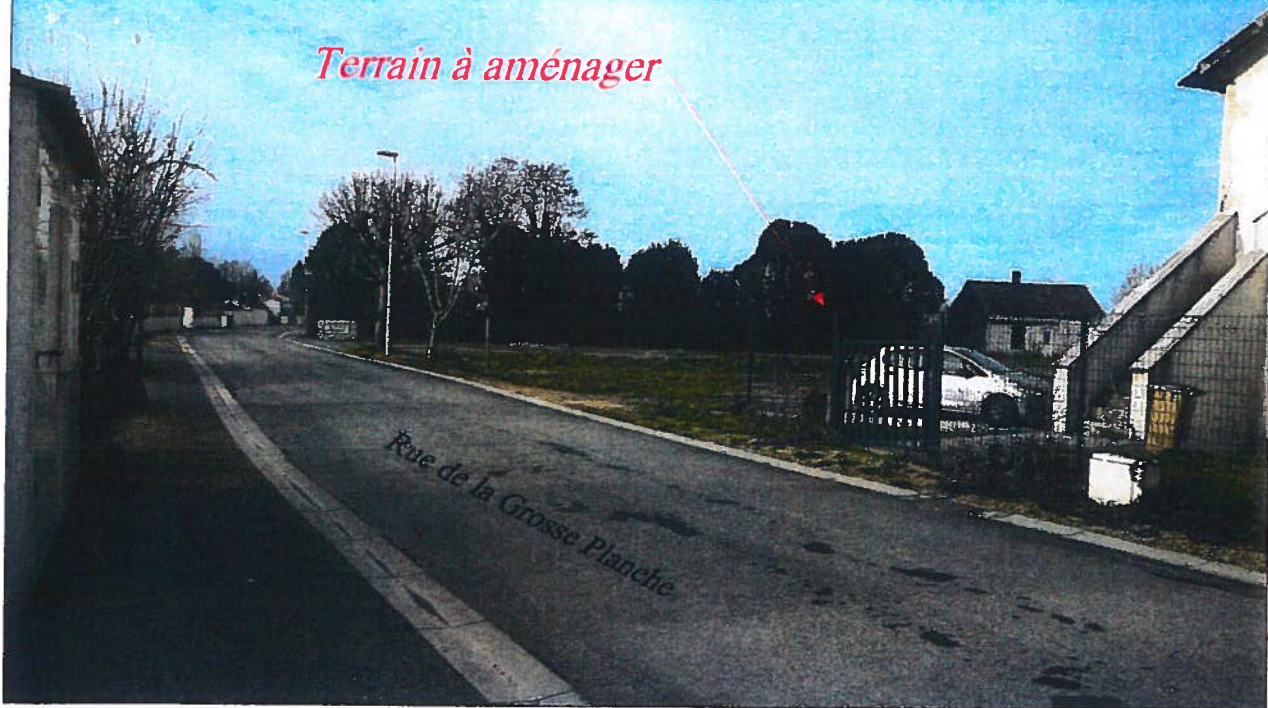
Pièce
PA 7

Dossier 117178
Avril 2018



Terrain à aménager

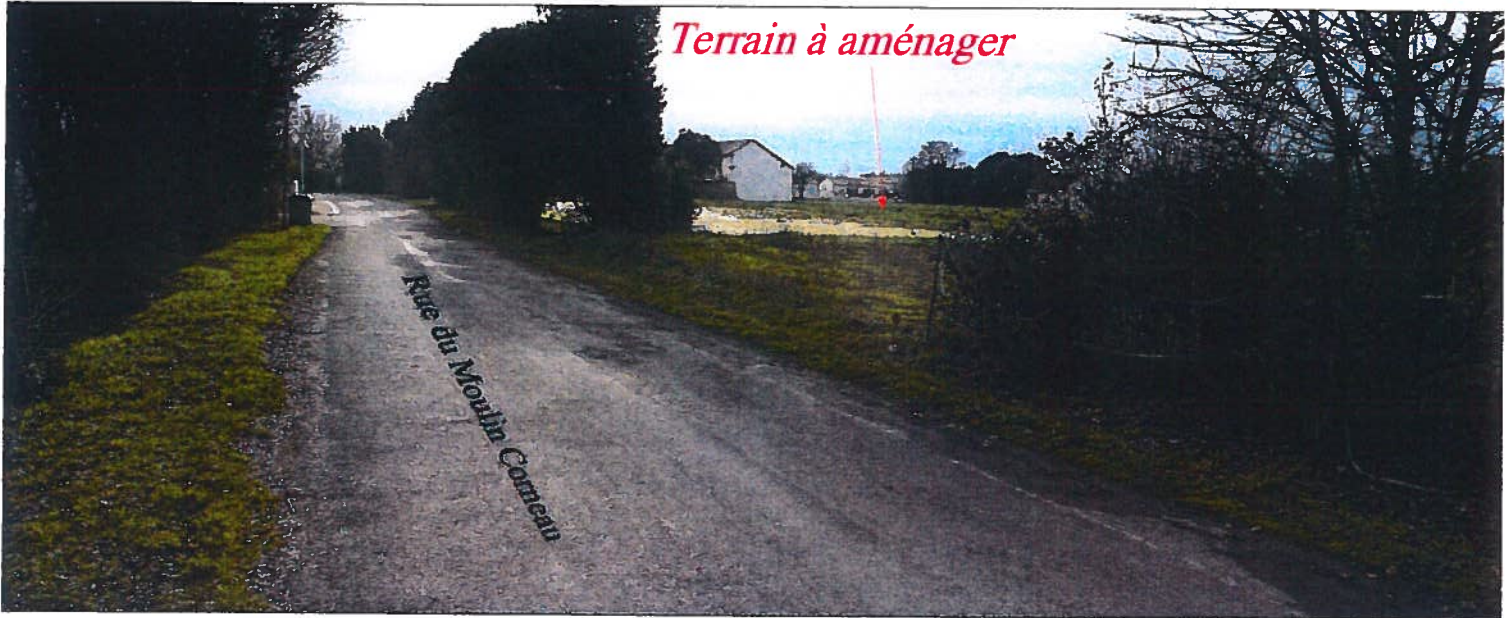
Terrain à aménager



Terrain à aménager

Rue de la Grosse Planche

4



Terrain à aménager

Rue du Moulin Corneau

5

6



Terrain à aménager

Rue du Moulin Corneau

Département de la Charente Maritime
Commune de Saint Sauveur d'Angoulins



Lotissement Le Carrousel

PROGRAMME DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT

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

Architectes : AERTS ET PLANAS
59, rue de la République
17300 ROCHEFORT

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

Pièce
PA 8 - 1

Dossier 117178
Avril 2018

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 lotissement, après notification qui lui sera faite de son approbation.

Le programme des travaux porte sur l'ensemble des voies et réseaux indiqués sur les différents plans joints.

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 phases

- viabilisation des lots et empiérement de la voirie,
- 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 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 de la voirie :

La voirie sera composée des éléments suivants :

Placette d'entrée et voie à double sens :

- une bande de roulement de 5.00m de large,
- un trottoir de 1.50m de large pour les piétons.
- des places de stationnement perpendiculaires à la voie et une double rangée d'arbres d'alignement

Voie interne en boucle à sens unique :

- une bande de roulement de 3.50m de large,
- un trottoir de 1.50m de large pour les piétons,
- des places de stationnement longitudinales.

b / structure de la voirie :

Elle aura la structure ci-après :

- 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 de la chaussée, des stationnements et du cheminement piéton longitudinal en enrobés 0/10 noirs.

Le chemin piéton dans l'espace vert aura la structure ci-après :

- membrane géotextile si nécessaire,
- couche de fondation en matériaux calcaire 0/31.5 sur 0.20m d'épaisseur,
- couche de finition en gravillons calcaire plats 3/8.

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

Cette structure a été retenue à la vue des résultats de l'étude de sol réalisée. Elle pourra être modifiée dans les zones où le support s'avérerait d'une portance différente à celle attendue.

6 - Bordures de trottoirs et caniveaux

Les bordures et caniveaux 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 GEOTEC fait apparaître une couche de limon de 0.50 à 0.80m d'épaisseur sur un support calcaire dur.

La perméabilité est très faible.

L'exutoire le plus proche se trouve au carrefour des rues du Moulin Corneau et de l'Etrier, face au projet.

Il s'agit d'un fossé qui se poursuit de manière busée (diamètre 600mm) vers le bas du village.

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

Principe de collecte et d'évacuation des eaux :

Il a été défini par le Bureau d'Etudes EAU MEGA dans le cadre d'un dossier d'incidence Loi sur l'Eau. Il convient de ne pas aggraver l'incidence hydraulique sur le fond inférieur.

Les eaux des parcelles privatives pourront être rejetées de manière superficielle sur l'espace commun.

Les eaux ruisselant sur les parties communes seront collectées le long de bordures ou de caniveaux et dirigées vers un bassin tampon modelé dans l'espace vert à l'entrée du projet côté rue du Moulin Corneau. Elles seront dirigées vers le fossé opposé avec un débit régulé.

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.

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 tampon :

Un bassin tampon sera modelé dans l'espace vert situé à l'entrée de l'opération côté rue du Moulin Corneau. Il aura une capacité totale d'au moins 193m³ sur une profondeur et une hauteur d'eau maximale d'environ 1m.

Il s'évacuera dans le fossé opposé par un ouvrage équipé d'un régulateur de débit, d'un dispositif effet siphonoïde, d'un dégrilleur et d'une vanne de sectionnement.

Une sur-verse vers ce même fossé sera réalisée pour les événements exceptionnels.

Le bassin sera clôturé (grillage simple torsion de 1.80m de hauteur) et équipé d'un portail (largeur de 3m).

8 - Réseau Eaux Usées

Les travaux seront exécutés selon les prescriptions techniques du Gestionnaire.

Réseaux existants :

Un réseau de collecte passe sous les rues de la Grosse Planche et du Moulin Corneau, face au projet. Leur profondeur permet le raccordement gravitaire de l'ensemble des lots.

Principe de collecte et d'évacuation des eaux usées :

Les eaux usées de chacune des parcelles du lotissement seront recueillies et dirigées par écoulement gravitaire vers le réseau public.

Tuyaux collecteurs et de branchement :

L'ensemble des tuyaux utilisés tant en collecteur qu'en branchement sera en PVC et devra correspondre à la norme XPP - 16-362 (NF EN 1401) classe de rigidité (SN 8) en longueur de 3 mètres uniquement.

Les collecteurs seront de diamètre 200 mm, les branchements de diamètre 125 mm. Les raccordements se feront à angle droit avec une culotte de raccordement suivie d'un coude.

Regards de visite :

Les regards de visite, de diamètre intérieur 1000 mm seront préfabriqués et devront satisfaire à la norme NF - P - 16 -342.

Les tampons de recouvrement en fonte seront conformes à la norme française 98312 et à la norme européenne EN 124. Ils seront de classe D 400.

Regards de branchement :

Chaque lot possédera une boîte de branchement en PVC, placé en limite de propriété sur le domaine public, d'une dimension intérieure de 31.5 cm circulaire.

Les tampons de recouvrement en fonte seront conformes à la norme française 98312 et à la norme européenne EN 124. Ils seront de classe C 250.

Contrôle :

Le réseau complet (collecteurs, regards de visite, branchements) sera totalement étanche. Il sera contrôlé conformément aux normes en vigueur.

Le maître d'ouvrage prendra à sa charge l'hydrocurage du réseau ainsi que son contrôle par vidéo. Il fournira les attestations correspondantes.

9 - Eau potable – Défense incendie

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

L'alimentation en eau potable se fera à partir des canalisations passant sous les rues de la Grosse Planche et du Moulin Corneau, face au projet.

Le Lotisseur prendra à sa charge la pose de canalisations PVC 16 bars de diamètre adapté sous la voirie interne.

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 placé dans le rayon d'action des poteaux incendie existants aux carrefours rue du Moulin Corneau / impasse du Stade et rue de la Grosse Planche / allée de la Poste.

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 ERDF.

Chaque lot sera desservi par un réseau souterrain mis en place conformément au plan projet qui sera établi par EDF jusqu'aux coffrets implantés en limite de propriété.

11 – 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.

Leur modèle sera des lanternes CLERWAY LED de chez PHILIPS (identique au modèle récemment installé sur la Commune) sur mât alu brossé tronconique de 5m, ou un modèle de gamme similaire à définir avec le SDEER et les représentants de la Commune en phase de finition.

Le réseau sera alimenté depuis le réseau public existant rues de la Grosse Planche et du Moulin Corneau.

12 – Téléphone

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 sous les rues de la Grosse Planche et du Moulin Corneau.



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 réhausse placé en limite de lot, sur le domaine privé.

Les travaux seront exécutés selon le schéma et les prescriptions techniques transmises par les services techniques d'ORANGE.

13 – Plantations et aménagements divers

Le lotisseur procédera à la plantation :

- d'arbres de moyen développement en alignement le long des voies (poirier fleurs, charme pyramidal, ...),
- d'arbres au port étalé ou en cépée sur l'espace bassin (saule blanc, érable champêtre, frêne, ...),
- de haies arbustives composées, suivant leur nature et leurs localisations, d'arbres (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 (rosier The Fairy, Santoline, Teucrium Chamaedrys, Romarin rampant, lavande, fusain Emerald Gaity, Potentilla, ...).

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

14 – Collecte des déchets

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

15 - 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.

16 - 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.

17 - Récolement des réseaux

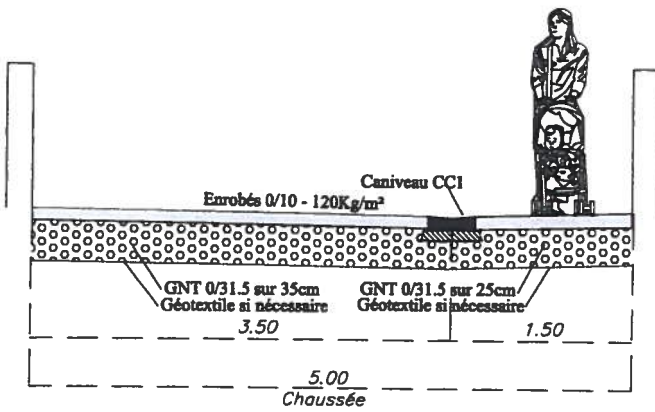
Les plans de récolement de tous les réseaux seront établis par les entreprises choisies par le Lotisseur après exécution, avant réception des ouvrages de viabilité. Le relevé des différents éléments caractéristiques s'effectuera en tranchée ouverte.

Les plans de récolement seront rendus sur plan papier et également sous fichier informatique structuré selon les directives des différents gestionnaires.

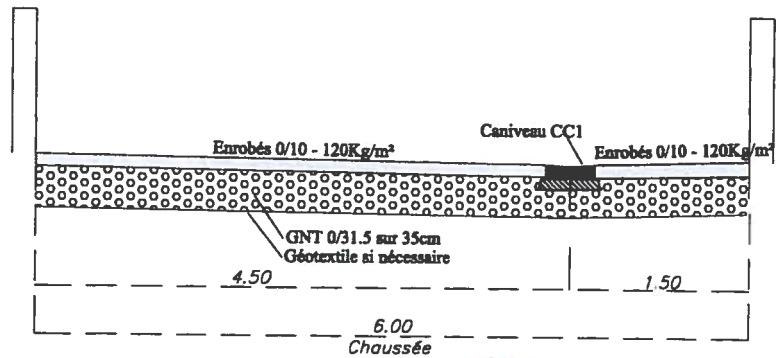




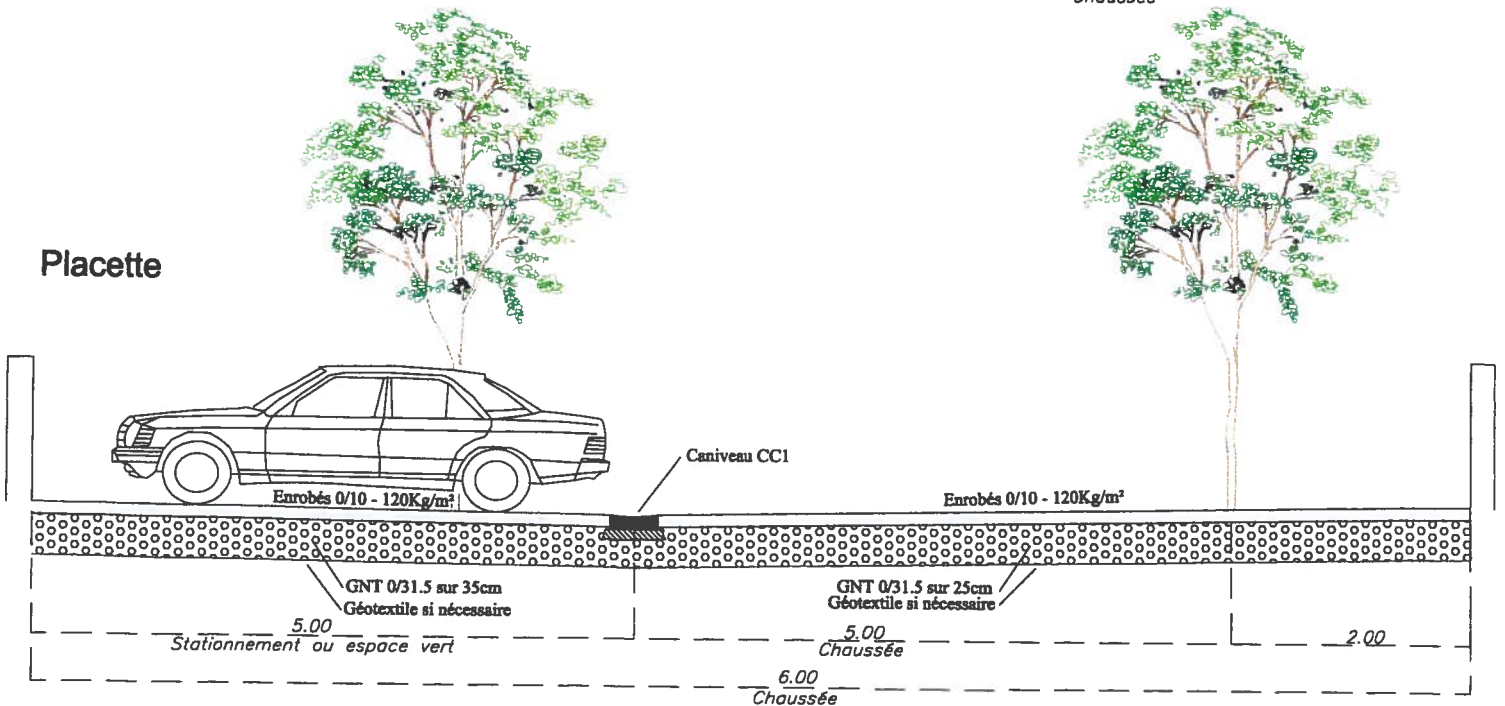
Voie A



Voie B



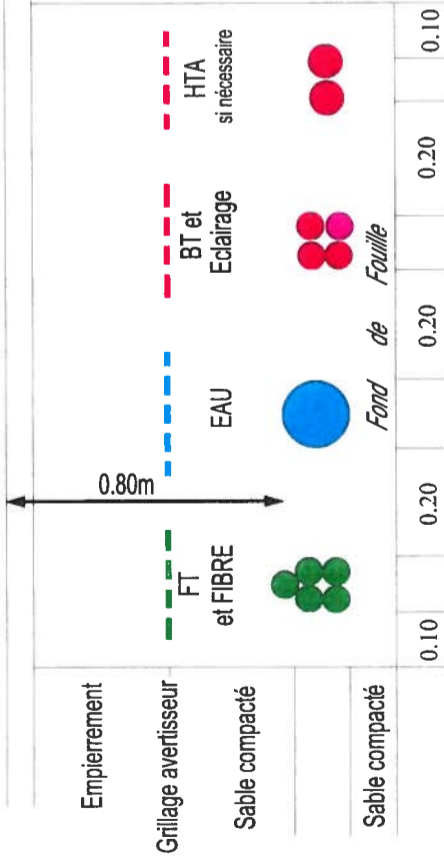
Placette



Légende

Bordures	Caniveau béton	EDF	Coffret EDF à poser
	Bordures T2, CR3 béton		
	Altitude projet	Télécom	Réseau existant
	Altitude terrain naturel		Fourreaux à poser - Chambre de tirage - 4Ø45 entre chambres
			Regard de branchement 30x30 - 2Ø45
Eaux Usées		Eclairage	
	Réseau existant		Câble à poser
	Réseau à poser Ø200 SN8 - Regard de visite Ø1000 - C400		Candélabre à poser
	Conduite de branchement - Ø125		
	Regard Ø315 - C250 - Simple ou double		
	Altitude tampon, fil d'eau et profondneur		
		AEP	Conduite existante
			Arrivée AEP
			Tranchée technique commune contenant :
			EDF BT
			AEP
			Télécom
			Eclairage
Eaux Pluviales			
	Réseau existant		
	Réseau à poser - Regard de visite, Fe		
	Altitude tampon, fil d'eau et profondneur		
	Grilles - avaloirs		
	Bassin de rétention		

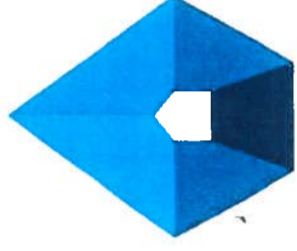
Coupe de principe de la tranchée commune



Espace à rétrocéder



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



gpm
TERRAINS

Département de la Charente Maritime



Commune de SAINT SAUVEUR D'AUNIS

Rue de la Grosse Planche
Rue du Moulin Corneau

**Lotissement
Le Carrousel**

Plan des travaux d'équipement

Maître d'Ouvrage

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

Architectes

AERTS ET PLANAS
59, Rue de la République
17300 ROCHEFORT
Tél : 05.46.88.07.48
E-mail : Nicolas.aerts@aerts-planas.com

Géomètre Expert

S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTGES
54, Rue de Vaugouin
17000 LA ROCHELLE
Tél : 05.46.43.33.48
E-mail : geomètres@bcge17.com

Echelle : 1/500

ESQ	PRO	Pièce : PA-8.2	Echelle : 1/500	Dates et Natures d'interventions 10/10/2016 Relevé Topographique et plan de bornage 02/05/2018 Permis d'aménager
PA	DCE			

Y=5231.800



Y=5231.80
X=1400.050

X=1400.100

Y=5231.700

Y=5231.750

X=1399.950

Y=5231.650

X=1399.950

Y=5231.600

X=1400.050



ZT n° 104

ZT n° 103

ZT n° 157

AC n° 464

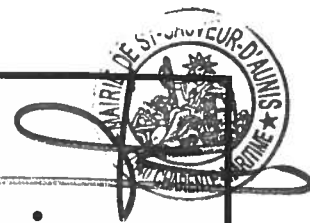
AC n° 464

Y=5231.600

Y=5231.650

Y=5231.700

Département de la Charente Maritime
Commune de Saint Sauveur d'Aunis



Lotissement Le Carrousel

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

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

Architectes : AERTS ET PLANAS
59, rue de la République
17300 ROCHEFORT

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

Pièce
PA 10

Dossier 117178
Avril 2018

A - DISPOSITIONS GENERALES



1 - Objet du règlement

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

Le lotissement est situé sur la Commune de SAINT SAUVEUR D'AUNIS. 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 AC 244, 284 et 463 et ZT 156.

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 zone 1AUh. 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
Lot 1	425 m ²	Lot 13	375 m ²
Lot 2	399 m ²	Lot 14	340 m ²
Lot 3	354 m ²	Lot 15	375 m ²
Lot 4	393 m ²	Lot 16	343 m ²
Lot 5	325 m ²	Lot 17	430 m ²
Lot 6	313 m ²	Lot 18	422 m ²
Lot 7	379 m ²	Lot 19	436 m ²
Lot 8	341 m ²	Lot 20	405 m ²
Lot 9	368 m ²	Lot 21	341 m ²
Lot 10	398 m ²	Lot 22	459 m ²
Lot 11	322 m ²	Ilot 1	905 m ²
Lot 12	390 m ²		

Surface totale des lots	9 238 m²
Surface de la voirie	1 794 m²
Surface des espaces verts	490 m²
Surface totale du lotissement	11 522 m²

B - REGLEMENT



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

1 - 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 seront autorisés, à condition que les locaux affectés à ces activités ne représentent pas plus de la moitié de plancher de la construction principale et que les activités soient non polluantes et non bruyantes.

Sur les lots 10, 12 et 19, le nombre de logements est limité à deux sous forme d'un seul volume.

Sur les lots 21 et 22 sur lesquels l'enveloppe du bâtiment des anciennes écuries devra être préservée, le nombre de logements n'est pas réglementé.

Sur les autres lots, le nombre de logements est limité à un par lot.

L'îlot 1 est destiné à une opération de logements sociaux dans le cadre d'un permis de construire valant ou pas division. Le nombre de logements à y réaliser sera de six.

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.

2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les autres occupations ou utilisations autres que celles indiquées à l'Article 1 seront interdites.

Conditions de l'utilisation du sol

3 - Accès et voirie

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

Sur les lots 1, 4, 7, 11 et 21, il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule simple ou double. La position obligatoire est fixée sur le plan de composition d'ensemble du projet (PA4) par un triangle fuchsia plein.

Sur les lots 2, 3, 5, 6, 8, 9, 10 (s'il ne porte qu'un seul logement), 13, 14, 15, 16, 17, 18 et 20, il sera autorisé deux accès si le garage est implanté à moins de trois mètres de l'alignement. Dans le cas contraire, un seul accès simple ou double sera autorisé.

Sur les lots 12, 19 et 22 placés à l'angle de 2 voies, il sera autorisé un accès véhicule simple ou double sur chaque voie.

Sur l'îlot 1 et le lot 10 (s'il porte deux logements), il sera autorisé au maximum un seul accès véhicule simple ou double par logement.

Quand le plan de composition d'ensemble du projet (PA4) n'indique pas sur un lot ou îlot une position d'accès obligatoire, elle est libre dans le respect :

- des traits d'accès véhicule interdit,
- de l'aménagement des espaces communs : arbres et masses arbustives, lampadaires, stationnement matérialisé, ...

La largeur de l'accès à un lot sera adaptée à la largeur de la voie d'accès afin de rendre aisées les manoeuvres.



4 - Desserte par les réseaux

4 – 1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4 – 2 : Assainissement Eaux Usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

4 – 3 : Assainissement Eaux Pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées des lots pourront être rejetées vers l'espace commun de façon superficielle.

Pour l'îlot 1, les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées des lots pourront être rejetées vers la boîte de branchement mise en place en limite sur rue.

Les dispositifs permettant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont fortement conseillés.

4 – 4 : Électricité – Téléphone - Télédistribution

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

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 (pièce PA 4).

Il définit sur certains lots des zones d'implantation de la façade sur rue de la construction principale.

Sur d'autres lots, le plan PA4 fait apparaître pour le volume sur rue de la construction principale deux sens de faitage au choix.

7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans ce dernier cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à trois mètres.

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres de quatre mètres minimum.

9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.



10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 6 mètres à l'égout, ou bien deux niveaux .
La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée au faîtage, est fixée à 3.50 mètres.

11 - Aspect extérieur des constructions

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité de l'architecture traditionnelle sont autorisées, notamment dans le cadre d'opération Haute Qualité Environnementale ou d'aménagement durable.

Sur les lots 21 et 22, l'enveloppe du bâtiment des anciennes écuries sera préservée.

Les lots 1, 2, 3, 20, 21, 22 et l'îlot 1 sont situés dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les vérandas.

Limites du présent règlement :

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique et demeure opposables au pétitionnaire :

« le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Toitures :

Les couvertures des constructions traditionnelles seront réalisées en tuiles « tige de botte » ou similaire. La pente des toitures des constructions traditionnelles sera de 30% à 35% maximum, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse ou qu'elle prolonge.

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande superficie à usage autre que l'habitation.

Au-delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra avoir une double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente. La couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

Clôtures :

Les clôtures devront, par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et paysager et être compatible avec les constructions avoisinantes et la tenue générale de l'agglomération.

Le projet de clôture devra être intégré à la demande de permis de construire.

Tous les murs et murets réalisés en parpaings seront obligatoirement enduits ou crépis sur les deux faces de manière identique à la construction principale.

L'arase supérieure du mur 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 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.

Les dispositifs à claire voie seront traités de manière sobre et soignée avec des éléments de qualité (les éléments en PVC sont interdits).

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

- le mur bahut aura une hauteur maximum de 0.80m,
- la grille sera métallique à barreaudage vertical fin,
- cette grille pourra être doublée, à l'arrière côté parcelle par une plaque métallique,
- le grillage sera de type panneaux rigides soudés,
- la hauteur hors tout muret et grille ou grillage ne devra pas dépasser 1.50m,
- les portails et portillons intégrés dans ce type de clôture seront obligatoirement en métal et pourront être encadrés de tronçons de mur plein (hauteur maximum de 1.50m, largeur maximale de 1.00m).

En l'absence de clôture sur rue, la délimitation avec le domaine public doit être au moins matérialisée par une bordure ou un rang de pavés et les coffrets de branchements de réseaux et la boîte aux lettres devront être intégrés dans un muret ou un encadrement bois (implanté à l'alignement) d'une hauteur et d'une largeur strictement limitées à l'incorporation des éléments précités.

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

12 - Stationnement

Les aires de stationnement seront conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols, notamment par l'utilisation de matériaux favorisant la percolation plutôt que le ruissellement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement (le garage compris).

Pour les constructions destinées aux professions libérales, services à la personne et l'occupation à usage de bureaux, il sera exigé en plus des deux places ci-dessus une place supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher affectée à l'activité.

13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées en nombre et essence équivalents.

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les haies devront être composées obligatoirement d'un mélange d'essences locales variées (au moins 3 essences à choisir dans noisetier, érable champêtre, charme, églantier, aubépine, trène commun, ...).



Possibilités maximales d'occupation du sol

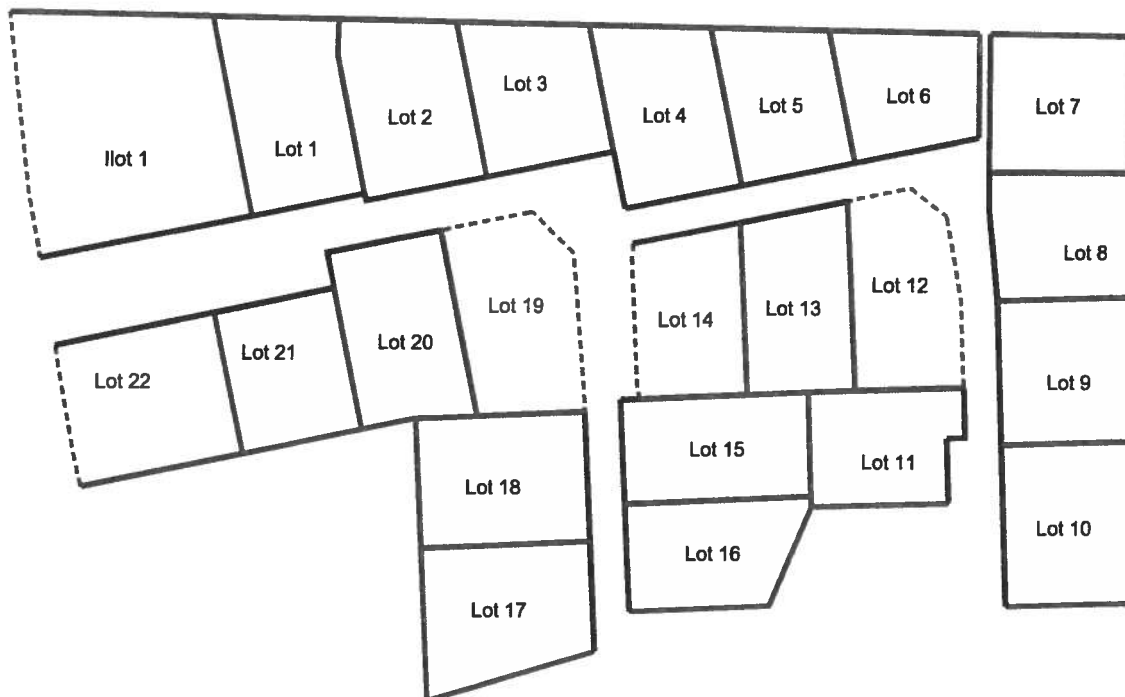


14 - Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

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

N°	Surface	Surface plancher	N°	Surface	Surface plancher
Lot 1	425 m ²	320 m ²	Lot 13	375 m ²	290 m ²
Lot 2	399 m ²	300 m ²	Lot 14	340 m ²	260 m ²
Lot 3	354 m ²	270 m ²	Lot 15	375 m ²	290 m ²
Lot 4	393 m ²	300 m ²	Lot 16	343 m ²	260 m ²
Lot 5	325 m ²	250 m ²	Lot 17	430 m ²	330 m ²
Lot 6	313 m ²	240 m ²	Lot 18	422 m ²	320 m ²
Lot 7	379 m ²	290 m ²	Lot 19	436 m ²	330 m ²
Lot 8	341 m ²	260 m ²	Lot 20	405 m ²	310 m ²
Lot 9	368 m ²	280 m ²	Lot 21	341 m ²	300 m ²
Lot 10	398 m ²	300 m ²	Lot 22	459 m ²	340 m ²
Lot 11	322 m ²	250 m ²	Ilot 1	905 m ²	700 m ²
Lot 12	390 m ²	300 m ²			

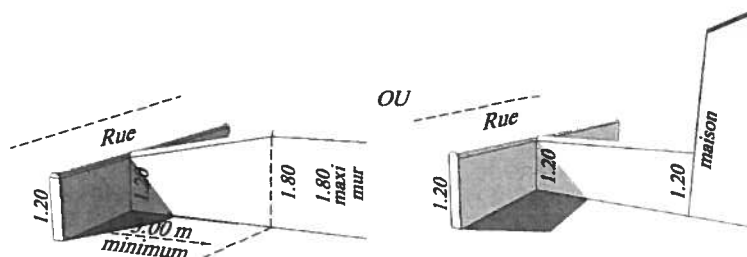
Le dépassement de la surface de plancher sur chaque parcelle est interdit.



— Clôture non obligatoire
 Possibilité de clore par un muret d'une hauteur de 1.20m.

- - - - - Muret d'une hauteur maximum de 1.50m
 ou
 - Mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1.50m
 ou
 - Clôture végétale doublée ou non d'un grillage

— Mur plein d'une hauteur maximum de 1.80m
 (faire transition régulière sur les premiers mètres à partir de l'alignement conformément à l'un des 2 schémas ci contre)
 ou
 - Grillage vert de qualité d'une hauteur maximum de 1.80m, obligatoirement doublé d'une haie.



Département de la Charente Maritime
Commune de Saint Sauveur d'Aunis



Lotissement Le Carrousel

ENGAGEMENT DU LOTISSEUR DE CONSTITUER UNE ASSOCIATION SYNDICALE DES ACQUEREURS

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

Architectes : AERTS ET PLANAS
59, rue de la République
17300 ROCHEFORT

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

Pièce
PA 12

Dossier 117178

Avril 2018



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 **SAINT SAUVEUR D'AUNIS**
cadastré en **section AC** sur les parcelles 244, 284 et 463 et en **section ZT** sur la parcelle 156
sous la dénomination de «**Lotissement Le Carrousel**»

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 25 avril 2018

SARL GPM IMMOBILIER
BP 29 - Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS SUR MER
TÉL : 05 46 37 500
TÉL : 05 46 37 505
SIRET : 440 902 278 00017



Légende



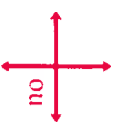
Enrobés
Stabilisé calcaire
Herbe



Bâtiment existant
Enveloppe du bâtiment à préserver
Bâtiment existant



Zone d'implantation obligatoire de tout ou partie de la façade de présentation sur la rue de la construction principale.



Sens du faîtage du volume sur rue de la construction principale.
2 sens de faîtage au choix



Accès véhicule - Position obligatoire



Accès véhicule interdit



Caniveau CCI



Bordure béton CR3 ou T2



→
24.50
Altitude terrain naturel

24.50
Altitude projet



Lampadaire



S.
Place de stationnement



Place de stationnement P.M.R.



Haie arbustive



Haie basse décorative



Arbre d'alignement
(Poirier à fleur, Charme pyramidal ...)



Arbre au port étalé ou en cépée
(érable, frêne, saule blanc ...)

4



Angle et numéro prises de vue

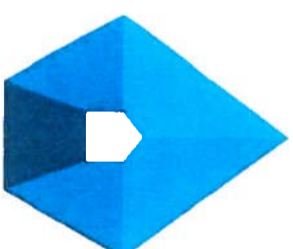


Périmètre de protection des monuments historiques

Périmètre du lotissement

Coordonnées : Système Lambert 93 Zone 5 (CC46)

Nivellement : I.G.N. 69 (altitudes normales)



Département de la Charente Maritime

Commune de SAINT SAUVEUR D'AUNAIS

gpm
TERRAINS

Rue de la Grosse Planche
Rue du Moulin Corneau



Lotissement Le Carrousel

Plan de composition d'ensemble du projet

Maître d'Ouvrage

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

E-mail : contact@gpm-immobilier.com

Architectes

AERTS ET PLANAS
59, Rue de la République
17300 ROCHEFORT
Tél : 05.46.88.07.48

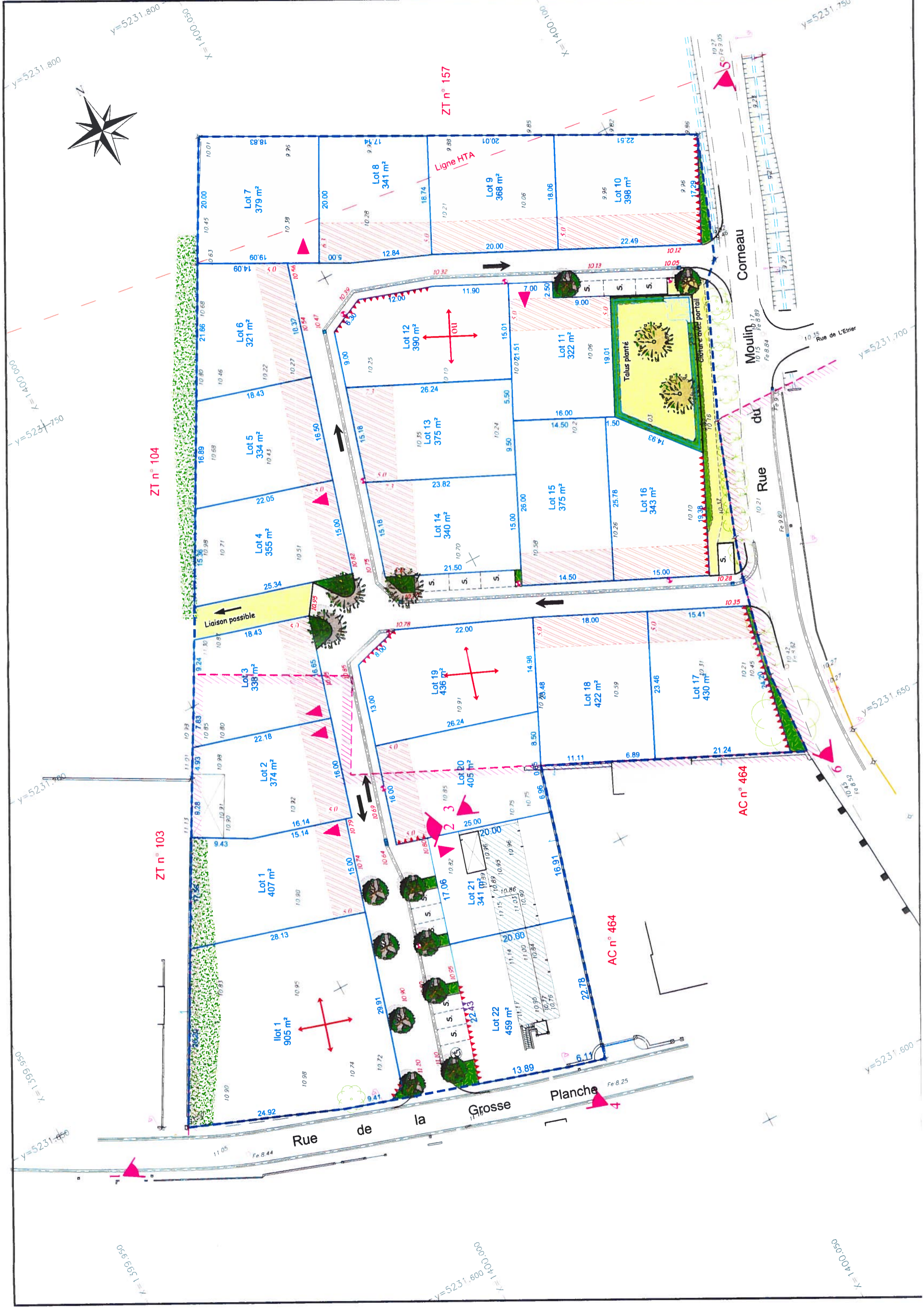
E-mail : Nicolas.aerts@aerts-planas.com

Géomètre Expert

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

E-mail : geometres@bcge17.com

ESQ	PRO	Pièce :	Echelle :	Dates et Natures d'interventions
PA	DCE	PA-4	1/500	10/10/2016 Relevé Topographique 21/12/2018 et plan de bornage Permis d'aménager





GRILLE DE PRIX

SAINT SAUVEUR « Le Carrousel »

LOTS	SURFACES	PRIX	Estimation FRAIS NOTAIRE*
1	407	52 500 €	3 525 €
2	374	48 300 €	3 450 €
3	338	43 600 €	3 325 €
4	355	45 800 €	3 375 €
5	334	43 000 €	3 325 €
6	321	41 400 €	3 275 €
7	379	48 900 €	3 475 €
8	341	44 000 €	3 020 €
9	368	47 500 €	3 425 €
10	398	51 400 €	3 275 €
11	322	41 500 €	3 275 €
12	390	50 300 €	3 475 €
13	375	48 400 €	3 450 €
14	340	43 900 €	3 325 €
15	375	48 400 €	3 450 €
16	343	44 300 €	3 350 €
17	430	55 500 €	3 575 €
18	422	54 400 €	3 550 €
19	436	56 300 €	3 600 €
20	405	52 300 €	3 525 €

Les frais de notaire sont une estimation. Ils comprennent le dépôt de pièces (100 €), la provision pour dégâts occasionnés (600 €) et la constitution de l'ASL (150 €).

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

**Frais de notaire réduits*



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



gpm IMMOBILIER 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

