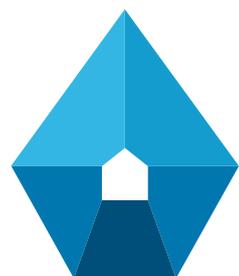


Sainte-Soulle

📍 à 14 km/19 minutes de LA ROCHELLE



gpm
IMMOBILIER

Les Orchidées



Mon terrain, mon projet !





gpm
TERRAINS

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
Architecte	UCHAN Pascale	7 rue François Lориoux 79000 BESSINES
Géomètre - Maître d'œuvre	SIT&A CONSEIL	4 rue de la Palenne 17139 DOMPIERRE SUR MER
Etude de Sol	COMPETENCE GEOTECHNIQUE	8 impasse des Fosés 17120 COZES
Notaire	Maître PASSARINI	7 rue de la Chartrie 17220 BOURGNEUF
Travaux	En cours	
Concessionnaires	ENEDIS	14 rue Marcel Paul 17000 LA ROCHELLE
	SAUR	13 rue Paul Emile Victor 17640 VAUX SUR MER





Avenue des Fourneaux
17690 Angoulins-sur-Mer

SAINTE-SOULLE

Sainte-Soulle est un charmant village d'environ 4154 habitants situé dans le département de la Charente-Maritime en région Nouvelle Aquitaine.

Ses habitants sont appelés les Solinois et les Solinoises

Elle se situe à 12 kms de LA ROCHELLE.

Sainte-Soulle 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, pharmacie, écoles...).

LA MAIRIE

Maire : Christian GRIMPRET

39 rue de l'Aunis
17220 SAINTE-SOULLE

Tel :05.46.37.00.35

Fax :05.46.37.50.00

Horaires d'ouvertures :

Lundi : 8h30 12h30 et 16h00 19h00

Mardi : 8h30 12h30 et 13h30 17h30

Mercredi : 8h30 12h30

Jeudi : 8h30 12h30 et 16h00 19h00

Vendredi :8h30 12h30 et 13h30 16h30

ECOLE

***École Maternelle* :**

38 bis rue de l'Aunis
17220 SAINTE SOULLE

Tél : 05.46.37.11.22

***École Élémentaire* :**

38 rue de l'Aunis
17220 SAINTE SOULLE

Tél : 05.46.37.08.13

***École Primaire* :**

9 route de la Rochelle
17220 SAINTE SOULLE

Tél : 05.46.3708.21

SANTE

- Médecins : Mme BEDOUCHE - Mr BEYSENS - Mme MEKLAT 05.46.37.51.67
Mr PINTO - Mr RECHARD 05.46.37.53.07
- Infirmières : Mr GILLIER - Mme LAMBERT 05.46.37.09.99
- Dentiste : Mr BENNANI 05.46.37.62.14
- Sage-Femme : Mme WYBRESKI 06.45.25.86.89



181023



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)

Le projet ayant fait l'objet d'une demande de permis n° PA 17407 19 0002,
déposée à la mairie le : 08/02/2019
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.

Lotissement 6 lots Chemin de Coudin Sainte-Soulle

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

Cachet de la mairie :



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		Référence dossier
Demande déposée le 8 février 2019		PA 17407 19 0002
Affichée le		
Complétée le 7 mars 2019		
Par :	GPM IMMOBILIER	LOTISSEMENT « <u>Les orchidées</u> »
Demeurant à :	avenue des Fourneaux 17690 ANGOULINS	
Représenté par :	Monsieur MARTEL Stéphane	
Pour :	Lotissement	
Terrain sis à :	11 chemin de Coudin La Gabardelière A Sainte-Soulle	

Le Maire,

Vu la demande de Permis d'Aménager, présentée par GPM IMMOBILIER, représentée 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 l'arrêté de Monsieur le Ministre de l'Équipement en date du 29 Novembre 1974, délimitant les périmètres sensibles à l'intérieur desquels sont applicables les dispositions des articles L.113-10 et L.331-3 du Code de l'Urbanisme, et l'arrêté préfectoral du 3 avril 1980 portant extension desdits périmètres,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de SAINTE-SOULLE approuvé le 11 juillet 2006 et révisé les 16 décembre 2010 et 19 décembre 2013, modifié le 23 novembre 2017,

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

Vu l'avis Favorable du service Syndicat des Eaux ci-joint en date du 03/04/2019 sur la prise en charge de l'extension du réseau d'eau potable,

Vu l'avis d' ENEDIS l'électricité en réseau en date du 28/03/2019

ARRETE

ARTICLE 1 : Le demandeur est autorisé à diviser une unité foncière d'une superficie de 3856,00 m², cadastrée ZR0111, située 11 chemin de Coudin La Gabardelière.

ARTICLE 2 : La division en 6 lots 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 6,
- La Surface de Plancher maximum constructible sur l'ensemble du lotissement est de 1548 m²
- La Surface de Plancher applicable à chaque lot sera conforme au tableau des surfaces annexé au 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 :

L'ensemble des eaux usées (vannes et ménagères), séparé des eaux pluviales, sera obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement existant à la charge du demandeur. 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.

Pluvial :

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.

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 s'effectue en limite du domaine privé et en bacs roulants individuels fournis par la collectivité. Les bacs seront sortis et présentés uniquement aux jours et heures de collecte réglementaire sur l'aire prévue à l'entrée du projet. Cet espace permettra d'accueillir 6 bacs individuels. Les bacs seront rentrés sur les parcelles après chaque ramassage.

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.



Sainte-Soulle, le
Le Maire,

31 MAI 2019



P/le Maire
L'Adjointe déléguée
Elyette BEAUDEAU

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.

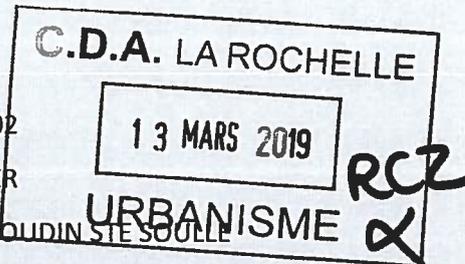
Délais et voies de recours : Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut adresser un recours contentieux au tribunal administratif de Poitiers (15 rue de Blossac - CS 80541 - 86 020 POITIERS CEDEX) ou 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.

AVIS TECHNIQUE DONNE EN QUALITE DE GESTIONNAIRE DELEGUE DU SERVICE PUBLIC D'EAU POTABLE ET/OU D'ASSAINISSEMENT

- AVIS SERVICE EAU POTABLE
- AVIS SERVICE ASSAINISSEMENT
- Avis adressé à :

- Référence de la demande (CU/PC/PA) : PA 17407 19 0002
- Nom du demandeur : GPM IMMOBILIER
- Adresse de la demande : 11 CHEMIN DE COUDIN STE SOULLE
- AVIS FAVORABLE
- AVIS DEFAVORABLE



AVIS SERVICE EAU POTABLE

- Ce projet est desservi en eau potable
En Ø mm
- Pour alimenter ce projet, il faut prévoir la réalisation d'une extension du réseau public,
En PVC Ø 63 mm sur 150 ml environ,
A partir de
- Pour alimenter ce projet, il faut prévoir le renforcement de la canalisation,
En Ø mm sur ml environ, —
- Pour alimenter ce projet, il faut prévoir le déplacement de la canalisation actuellement située en
domaine privé,
En Ø mm sur ml environ,
A partir de

OBSERVATIONS EAU POTABLE

- Le projet devra être équipé d'un compteur général implanté dans une zone accessible, à l'intérieur du passage privé, juste en limite immédiate du domaine public, et sera conservé pour servir de commun pour la facturation de l'écart entre la somme des compteurs individuels et le compteur général.
- Chaque lot sera alimenté individuellement par un branchement équipé d'une fermeture ¼ de tour à la conduite et montée avec une bouche à clé réglable. Chaque logement sera pourvu d'un compteur individuel équipé d'un robinet d'arrêt purgeur monté sur douilles filetées et parfaitement démontables.
- La mise en eau définitive du réseau intérieur ne sera effectuée qu'après désinfection et certificat de conformité sanitaire de l'Agence Régionale de Santé (ARS). Une épreuve à 10 kg/cm² devra être réalisée sur le collecteur général et vérifiée par un agent SAUR.
- Il est impératif qu'un dispositif de purge soit mis en place en extrémité du réseau.
- Si l'installation nécessite l'installation d'un surpresseur, il sera impératif qu'il fonctionne par l'intermédiaire d'une bache rampon aspiration.

Pièce Annexée à l'Arrêté du
31 MAR 2019
P/le Maire
L'Adjointe déléguée
Eric BEAUDEAU

▷ SAUR

Siège social : Atlantis - Les Cyclades – 1 Rue Antoine Lavoisier - 78280 Guyancourt

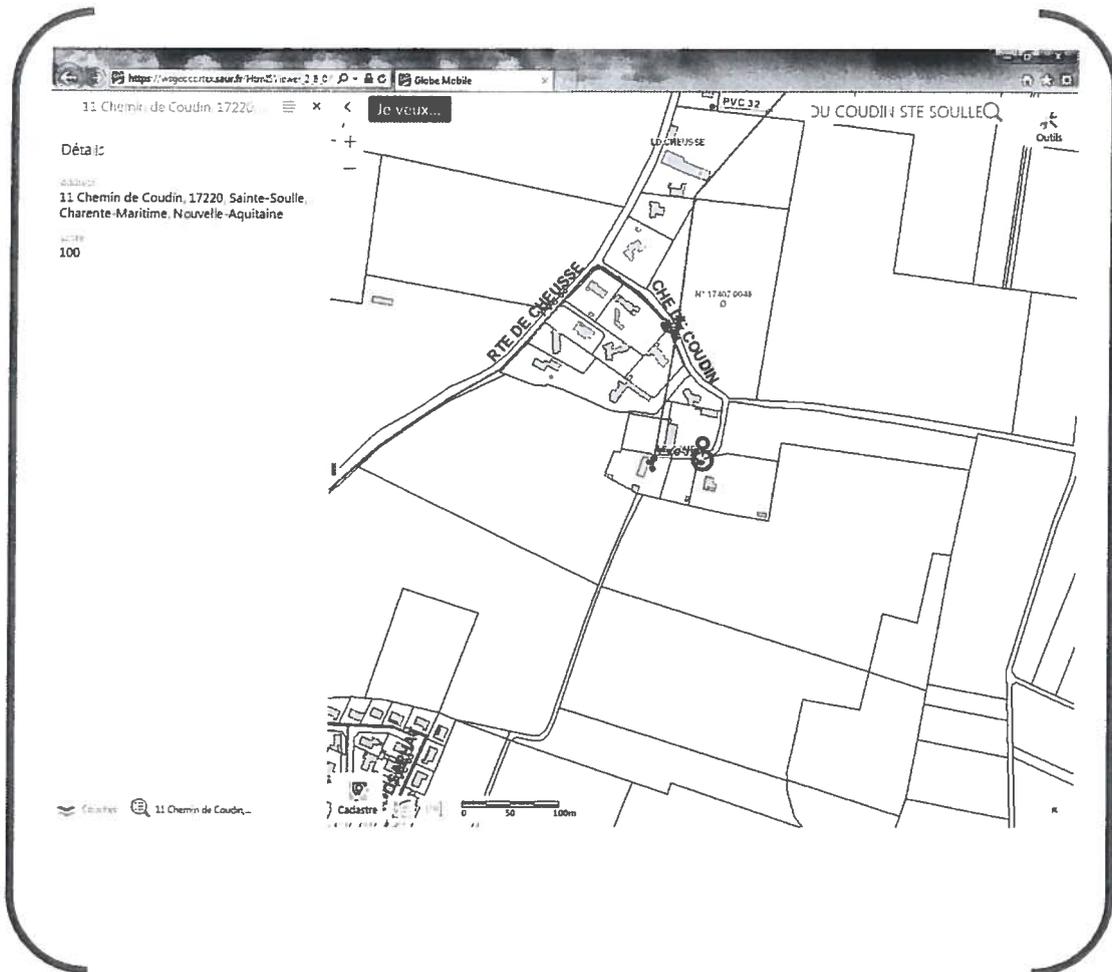
Tél. 01 30 60 84 00 - Tlc : 01 30 60 27 89 - www.saur.com

Saur - S.A.S. au capital de 101 529 000 € - R.C.S. Versailles 339 379 984 - TVA intracommunautaire FR 28 339 379 96

Direction Régionale Atlantique : 13 – Rue Paul Emile Victor – 17640 Vaux sur Mer Cedex

Service Clientèle : Tél. 05.81.31.85.01 - Tlc : 05.46.38.06.74

Commentaire :



Pièce Annexée à l'Arrêté du

31 MAI 2019



P/le Maire
L'Audoinne déléguée
Blanche BEAUDEAU

SAUR

Siège social : Atlantis - Les Cyclades - 1 Rue Antoine Lavoisier - 78280 Guyancourt

Tél. 01 30 60 84 00 - Tlc : 01 30 60 27 89 - www.saur.com

Saur - S.A.S. au capital de 101 529 000 € - R.C.S. Versailles 339 379 984 - TVA intracommunautaire FR 28 339 379 98

Direction Régionale Atlantique : 13 - Rue Paul Emile Victor - 17640 Vaux sur Mer Cedex

Service Clientèle : Tél. 05.81.31.85.01 - Tlc : 05.46.38.06.74

INSTRUCTION DE DOSSIER



[Tapez une citation prise dans le document, ou la synthèse d'un passage intéressant. Vous pouvez placer la zone de texte n'importe où dans le document et modifier sa mise en forme à l'aide de l'onglet Outils de dessin.]

AVIS SERVICE ASSAINISSEMENT

- Ce projet est desservi en assainissement
- Pour desservir ce projet, il faut prévoir la réalisation d'une extension de réseau
Sur ml environ
- Ce projet n'est pas desservi par le réseau d'assainissement public. Le pétitionnaire devra se rapprocher du service compétent pour étudier un assainissement autonome

OBSERVATIONS ASSAINISSEMENT

- Respect des procédures du Maître d'Ouvrage :
 - o Projet d'exécution à remettre au Maître d'Ouvrage pour validation un mois avant le début des travaux
 - o Essai d'étanchéité + inspection télévisée à réaliser
 - o Essai de débit du poste de relèvement à réaliser
 - o Essai de pression du tuyau de refoulement
 - o Plan de récolement à réaliser
 - o Dossier technique du poste de relèvement à réaliser
- Caractéristiques du réseau :
 - o Réseau principal : Ø 160 mm ou 200 mm P.V.C. CR8
 - o Tabouret de branchement : Ø 250/125/100 mm
 - o Regards de visite : Ø 600 mm P.E.H.D. ou Ø 1000 mm en béton
 - o Obturation des cunettes non utilisées dans les fonds de regards Ø 1000 mm.Tous ces contrôles seront remis au Maître d'Ouvrage pour l'obtention de l'attestation de conformité.
- Suite des prescriptions techniques pour chaque logement. :
 - o Séparation des eaux pluviales et des eaux usées
 - o Mise en place d'un tuyau d'évent qui devra être positionné sur le point le plus haut pour chaque logement.
 - o Le raccordement du projet par gravité ne sera autorisé que si le niveau de la plate-forme de la maison aura une altitude supérieure ou égale à celui de la voie publique. A défaut le demandeur devra installer une station de relevage privative équipée d'un clapet anti-retour.

Copie adresse au syndicat départemental des eaux
Vous trouverez ci-joint les plans correspondants.

Vous souhaitant bonne réception de cet avis technique, nos services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Instruction réalisée le :11/03/19.....

Par :... Mr BEJARD christophe.....

Tél : 06 61 19 61 51

E-mail : ...christophe.bejard@saur.com.....

Signature :

 **CENTRE ATLANTIQUE**
Zone des 4 Chevaliers
2, rue Alain Corbeault - 17150 PÉZENNY
N° Service Client - Tél. 05 81 31 85 02

Pièce Annexée à l'Arrêté du

31 MAI 2019



P/le Mairie
L'Adjointe déléguée
Eaux BEAUDEAU

▷ SAUR

Siège social : Atlantis - Les Cyclades – 1 Rue Antoine Lavoisier - 78280 Guyancourt

Tél. 01 30 60 84 00 - Tlc : 01 30 60 27 89 - www.saur.com

Saur - S.A.S. au capital de 101 529 000 € - R.C.S. Versailles 339 379 984 - TVA intracommunautaire FR 28 339 379 98

Direction Régionale Atlantique : 13 – Rue Paul Emile Victor – 17640 Vaux sur Mer Cedex

Service Clientèle : Tél. 05.81.31.85.01 - Tlc : 05.46.38.06.74

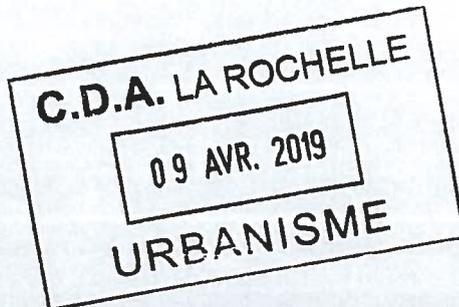
Saintes, le 3 avril 2019

Le Directeur Général

à

N/Réf : DM/MHP

Affaire suivie par Guillaume Lespinasse



CDA de LA ROCHELLE

Service Urbanisme

CS 21095

17087 LA ROCHELLE CEDEX 2

A l'attention de Mme CUZIN

Commune de SAINTE SOULLE

Demande d'avis sur Permis d'Aménager

n° 017 407 19 00002

Réseau eau potable

Madame,

En réponse à votre demande reçue en date du 1^{er} avril 2019, et compte tenu des éléments fournis au dossier par le pétitionnaire et par la SAUR, j'ai l'honneur de vous indiquer que le Syndicat des Eaux prendra en charge l'extension du réseau d'eau potable nécessaire au raccordement de la parcelle ZR 111 chemin de Coudin pour un projet de lotissement de 6 parcelles.

Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire,

Je vous prie de croire, Madame, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Le Directeur Général
Denis MINOT

Pièce Annexée à l'Arrêté du

31 MAI 2019



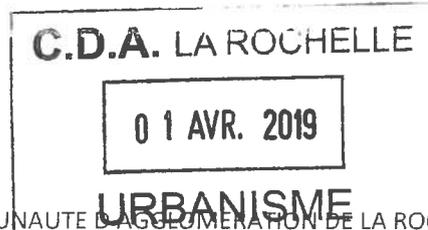
P/le Maire
L'Adjointe déléguée
Emette BEAUDEAU

SYNDICAT DES EAUX DE LA CHARENTE-MARITIME

131 cours Genêt - CS 50517 - 17119 SAINTES CEDEX

Internet : www.sde17.fr - email : secretariat@sde17.fr - Tél. 05 46 92 72 72 - Fax 05 46 92 39 04

TVA : FR 452 517 01 819 - SIRET : 251 701 819 00012 - APE : 3600 Z



Accueil Raccordement Electricité

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
SERVICE URBANISME REGLEMENTAIRE
CS 21095
17087 LA ROCHELLE CEDEX 2

Téléphone : 05.46.68.36.73
Télécopie : /
Courriel : thomas.fremaux@enedis.fr
Interlocuteur : Thomas FREMAUX

Objet : Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme
La Rochelle Cedex, le 28/03/2019

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PA0174071900002 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : 11, CHEMIN DE COUDIN
LA GABARDELIERE
17220 SAINTE-SOULLE
Référence cadastrale : Section ZR , Parcelle n° 111P
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 6x12kVA soit 72kVA.

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 6x12kVA soit 72kVA. 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).

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.

Thomas FREMAUX

Votre conseiller

Pièce Annexée à l'Arrêté du

31 MAI 2019



P/le Maire
L'Adjointe déléguée
Ellyette BEAUDEAU

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

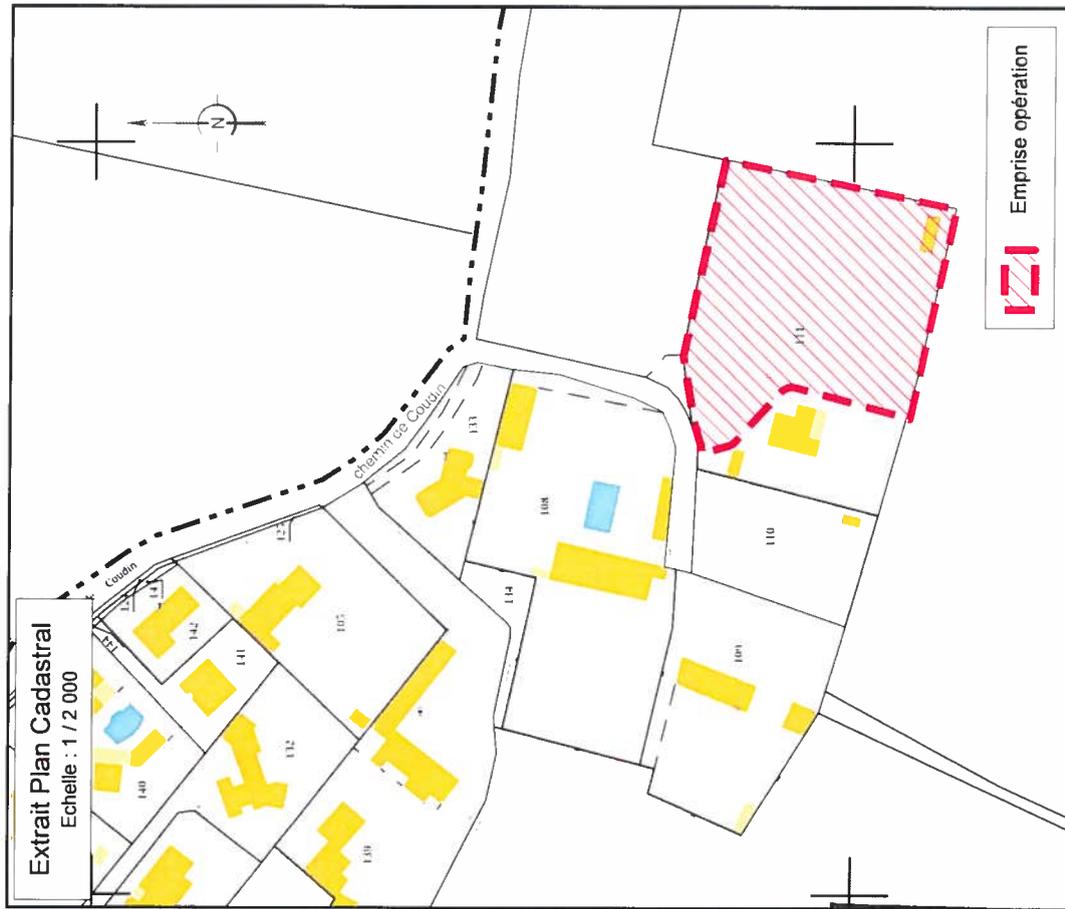
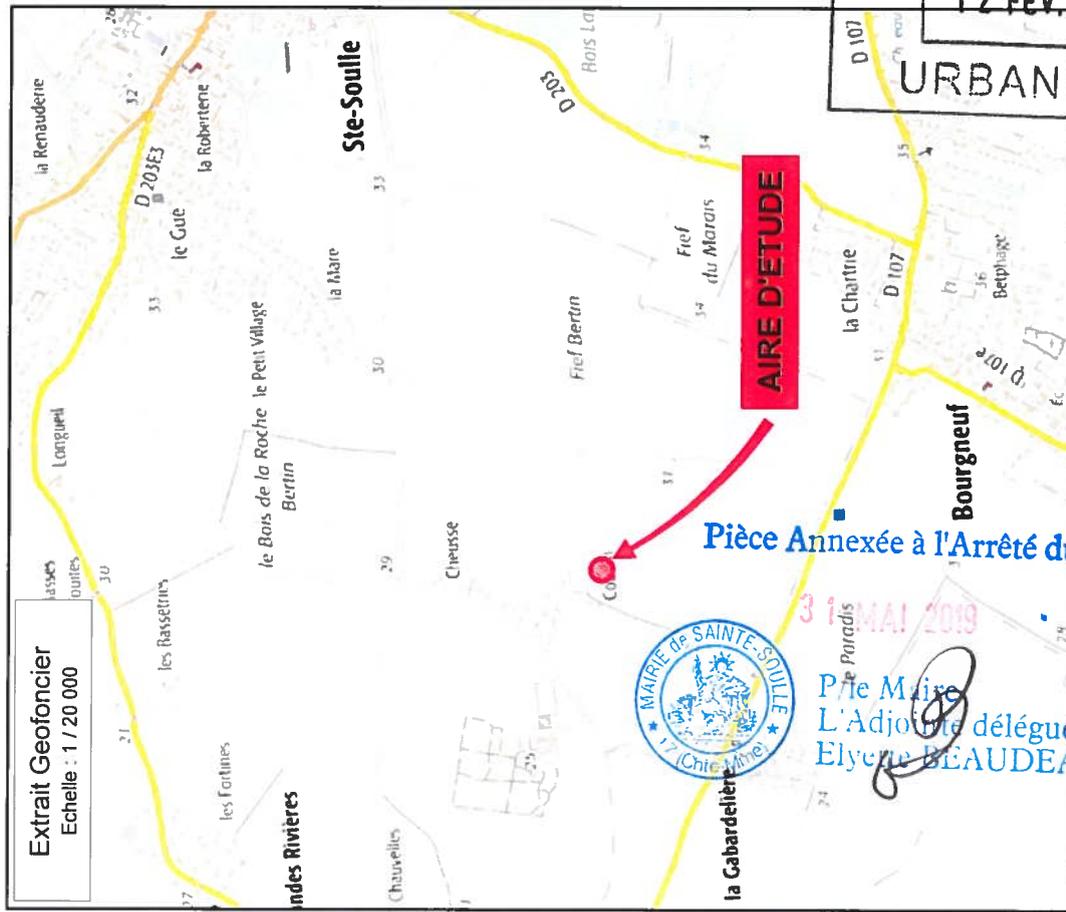


Commune de SAINTE-SOULLE
La Gabardelière
Section ZR
Parcelle(s) n° 111p

PA 1 - Plan de situation

Permis d'aménager "Les Orchidées"

Maître d'Ouvrage
GPM immobilier



Mairie de Ste SOULLE
- 8 FEV. 2019
COURRIER ARRIVÉE

SIT & A CONSEIL
4 Rue de la Palenne - Chagnolet
17139 DOMPIERRE SUR MER
☎ : 05 46 34 13 24
✉ : larochelle@siteaconseil.fr

Dossier : 181023
Fichier : 181023-C.dwg
Février 2019

Dossier : 181023

Commune de SAINTE-SOULLE

Maître d'ouvrage :

GPM immobilier

Lotissement

"LES ORCHIDÉES"



PA 2 - PA 4.1 NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT BILAN DE LA CONCERTATION

Pièce Annexée à l'Arrêté du

31 MAI 2019



P/le Maire
L'adjointe déléguée
ENYQUE BEAUDEAU

Février 2019

CONCEPTEUR
MAÎTRE D'OEUVRE
GEOMETRES - EXPERTS

Ph. PACAUD Ingénieur ESGT

SIT&A CONSEIL

4, Rue de la Palenne - Chagnolet
17139 DOMPIERRE SUR MER
Tél : 05 46 34 13 24

email larochelle@siteaconseil.fr

SIT & A
CONSEIL

Commune de SAINTE-SOULLE (17) Lotissement "LES ORCHIDEES"

PA2 – NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT

PREAMBULE

La présente note a pour objet la présentation d'un dossier de demande d'un permis d'aménager sur la Commune de SAINTE-SOULLE.

Le maître d'ouvrage est la société GPM Immobilier, Avenue des Fourneaux 17690 ANGOULINS SUR MER, représentée par Monsieur Frédéric GIRARD, directeur.

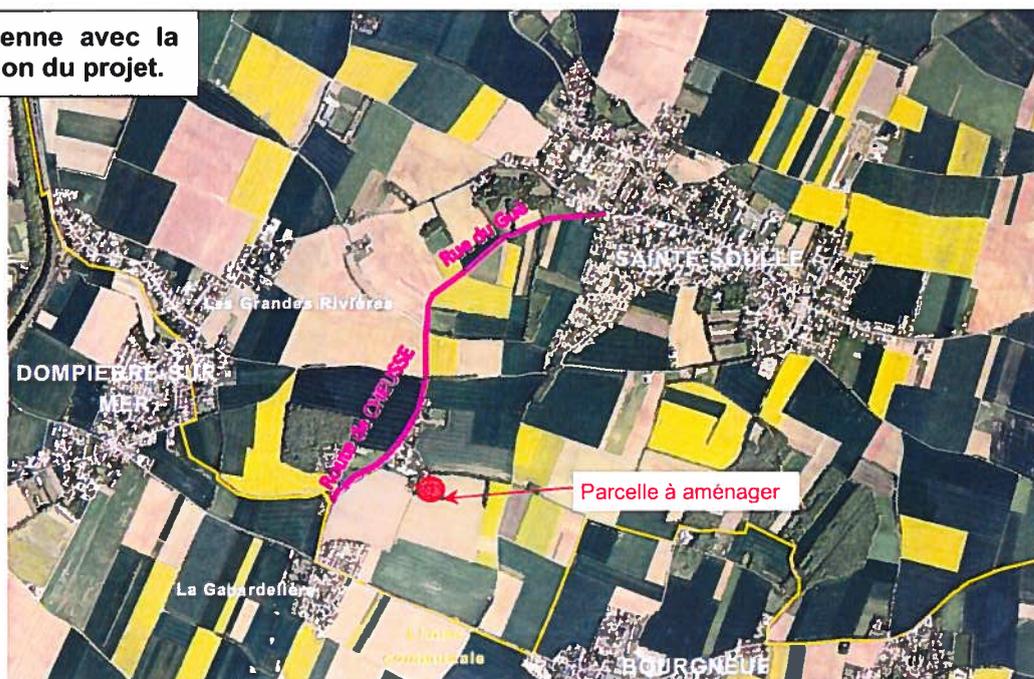
L'auteur du projet, maître d'œuvre est l'équipe pluridisciplinaire formée par :

SIT&A CONSEIL, 4 rue de la Palenne, Chagnolet – 17139 DOMPIERRE-SUR-MER, représentée par M. PACAUD Philippe, Géomètre-Expert Ingénieur ESGT et Madame Pascale UCHAN, 7 rue François Lorigou 79000 BESSINES, Architecte DPLG.

I - ETAT INITIAL DU TERRAIN

Le terrain se situe au Sud-Ouest de la Commune de SAINTE-SOULLE, dans un écart, au nord du lieudit « La Gabardelière ».

Vue aérienne avec la localisation du projet.



Le lotissement est délimité :

- Au Nord, au Sud et à l'Est par des terrains agricoles.
- A l'Ouest par des terrains bâtis pour de l'habitat pavillonnaire.

Vue aérienne avec la localisation du projet.



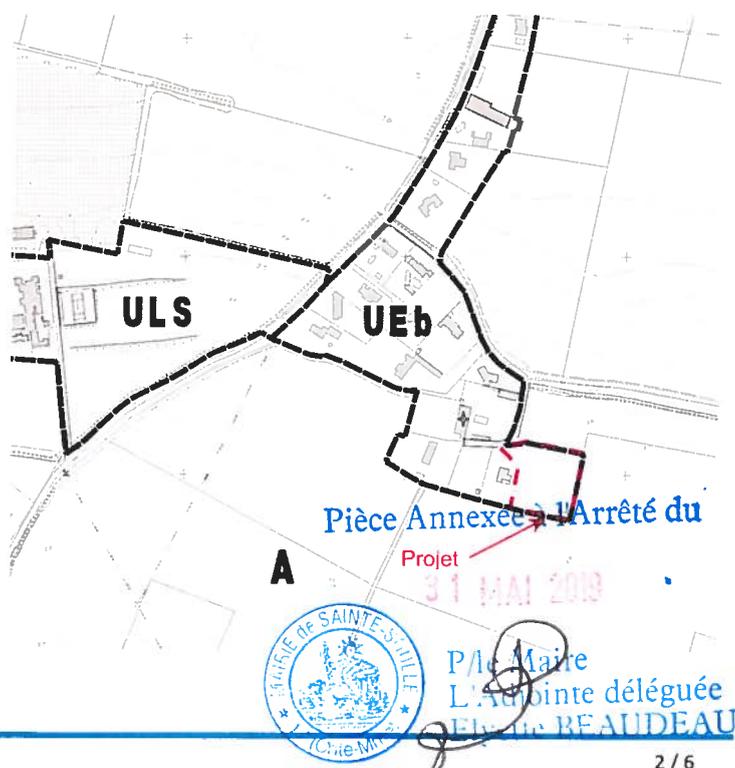
Il est desservi par :

- Le Chemin de Coudin.

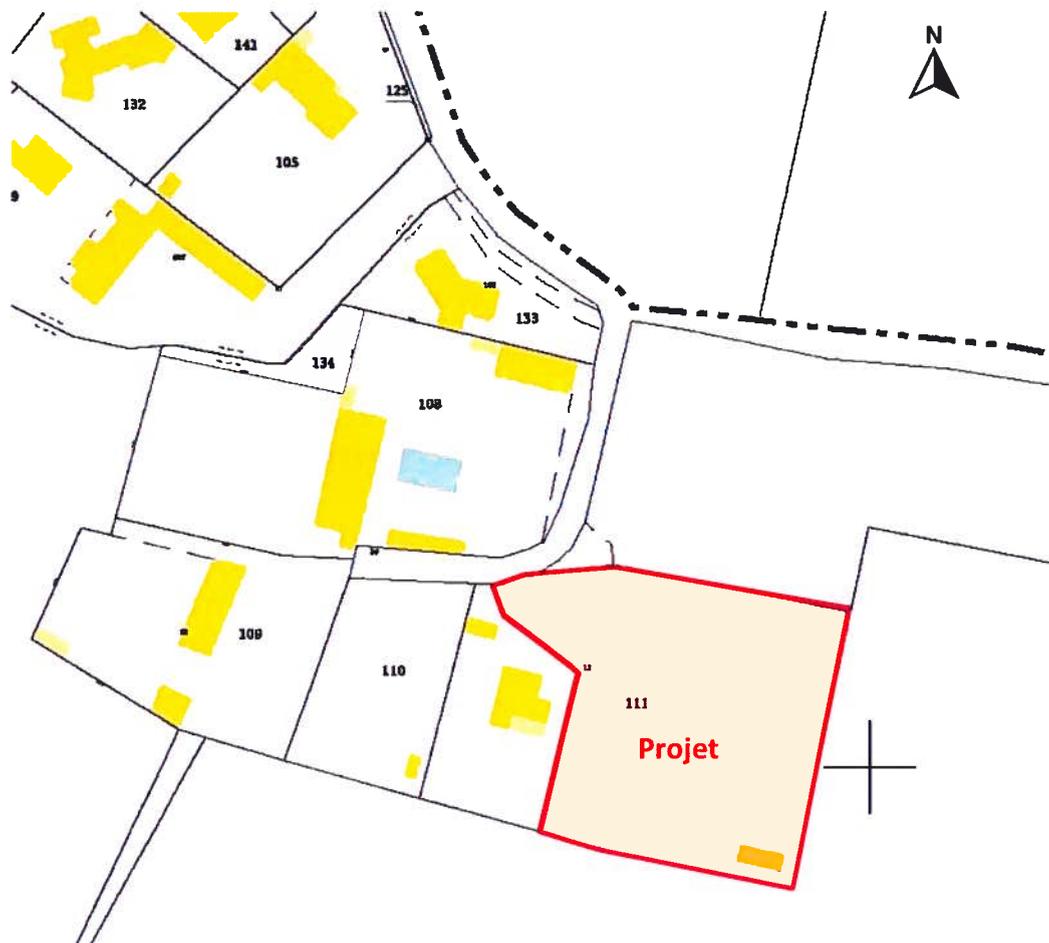
Extrait du PLU avec la localisation du projet.

Le terrain est situé en zone UEb du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINTE-SOULLE qui caractérise le tissu urbain des écarts dont la typologie correspond à une implantation plutôt spontanée.

La vocation de la zone UE est de renforcer « l'urbanité » de l'espace en permettant le ressèment du tissu urbain par la poursuite du développement des espaces urbanisés en favorisant la mixité sociale dans l'habitat et la diversification des fonctions urbaines présentes dans la zone.



Superficie totale du terrain



Superficie du lotissement parcelle ZR 111p : 38a 56ca. Limite non bornée.

Topographie :

La pente générale du terrain est de direction Sud/Est – Nord/Ouest et inférieure à 2%. (cf PA3)
Le terrain varie entre 27.90 m NGF (au Sud/Est), 26.20 m NGF (au Nord/Ouest).

Environnement et paysage (cf. PA6-PA7)

L'écart s'est urbanisé le long de la route de Cheusse puis s'est développé par le Chemin de Coudin. Le terrain est le dernier construit à l'extrémité Sud de ce chemin et accueille aujourd'hui une maison d'habitation et une dépendance. Il est entouré de terrains agricoles au Nord, à l'Est et au Sud. Il est actuellement entouré de haies de lauriers très consommatrice d'espace et pas représentatrice de la flore locale.

L'inventaire des zones humides, des plans d'eau et du réseau hydrographique de la Commune de SAINTE SOULLE réalisée dans le cadre de la réalisation du PLUI de l'Agglomération de La Rochelle n'indique pas la présence de zone

humide sur le secteur. D'autres part, les observations sur site n'ont pas révélé de végétation spécifique de zone humide à l'endroit du projet.

II - PARTIS RETENUS

A – AMENAGEMENT DU TERRAIN

Les enjeux du projet sont de créer un nouveau lotissement voué à l'habitat. Il sera ainsi créé 6 terrains à bâtir.

Le plan PA4 reprend le zonage du PLU et le projet dans son contexte grâce à une vue aérienne.

Le plan PA9 fait figurer des hypothèses d'implantations de bâti en cohérence avec la trame dessinée et les règles d'urbanisme édictées.

- Superficie des lots :

La superficie des lots varie de 390m² à 642m².

- Surface de plancher maximum autorisée : 1 548 m²

La surface de plancher nette affectée à chaque lot figure sur le règlement.

- Affectation de la surface lotie :

AFFECTATION DE LA SURFACE LOTIE		en m ²	%
SURFACES COMMUNES	Voirie interne	455	11.8%
	Trottoirs, cheminements piétons, stationnements,	61	1.6%
	Espaces verts	243	6.3%
	Total surfaces communes = S1	759	19.7%
Surfaces privatives = S2		3097	80.3%
Surface totale du terrain lotiS1 + S2		3856	100%

- Accords préalables :

Ce projet a été établi en concertation avec les services concessionnaires et administratifs suivants :

- ENEDIS pour l'alimentation électrique des habitations.
- SAUR pour l'adduction d'eau potable
- Le Service assainissement de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle pour l'assainissement eaux usées.
- La Commune de SAINTE-SOULLE pour l'assainissement eaux pluviales.
- ORANGE : pour le réseau téléphonique.
- Le Service des déchets ménagers de la Communauté de Communes de La Rochelle pour la collecte des ordures ménagères



31 MAI 2019

Pie Maire
Elue jointe déléguée
Elisette BEAUDEAU

4/6

- Contraintes & conditions techniques

Voirie :

L'accès au lotissement se fera depuis le chemin de Coudin.

La circulation se fera à double dans l'emprise de la chaussée nouvellement créée formant une voie en impasse.

Revêtements :

Les chaussées seront réalisées en enrobé à chaud 150kg/m².

Réseaux

Les réseaux seront réalisés par le lotisseur dans l'emprise de la voie nouvelle créée. Ils seront raccordés aux réseaux existants chemin de Coudin. Les points de raccordements sont précisés sur le plan PA n°8.1.

Assainissement Eaux usées

Les terrains seront raccordés au réseau d'assainissement existant chemin de Coudin

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales sera assuré à l'intérieur de chaque parcelle.

La rétention des eaux pluviales des emprises communes sera réalisée dans les espaces verts légèrement en creux tel qu'indiqué sur le plan de voirie PA n°8.2.

Espaces verts

L'intégration paysagère de cet aménagement sera assurée par :

- Des noues plantées et d'espaces engazonnés le long de la voie nouvelle.
- La conservation de deux arbres existants et la plantation d'un troisième dans l'espace vert situé à l'entrée du lotissement et la plantation de 5 arbres de haute tige dans la noue qui longe de la voie de desserte.
- L'obligation pour les acquéreurs de lots de planter une haie en limite avec la zone A du PLU

B – COMPOSITION ET ORGANISATION DU PROJET

- Parti proposé :

Cette opération s'intègre dans l'aménagement du secteur en extension des zones bâties, à la rencontre entre une zone d'habitat et une zone agricole.

- Qualité architecturale

La qualité architecturale du projet est définie par les articles du Règlement et vise à assurer une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le cadre environnant. De plus, afin d'avoir une cohérence en termes de clôtures, un plan de clôtures est annexé au règlement de cette opération.

C – ORGANISATION ET AMENAGEMENT DES ACCES AU PROJET

Accès : l'accès automobile au lotissement s'établira depuis le chemin de Coudin. La voirie sera mixte, avec une vitesse de circulation réduite afin de permettre aux piétons et cycles de circuler sans danger.

Accessibilité PMR : les profils en long et en travers des cheminements piétons respectent les normes PMR.

Stationnement

Le projet propose 4 places de stationnement dans les emprises communes dont 1 PMR. Ces places sont matérialisées sur le plan PA n°4. Deux places de stationnement privatives non closes seront créées sur chacun des terrains à bâtir.

Transports en commun

L'arrêt de bus le plus proche se situe sur le RD 107, au lieu-dit Le Gabardelière, à 1km au Sud du terrain. Il est desservi par la ligne YELO 17 de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, ainsi que par plusieurs lignes scolaires.

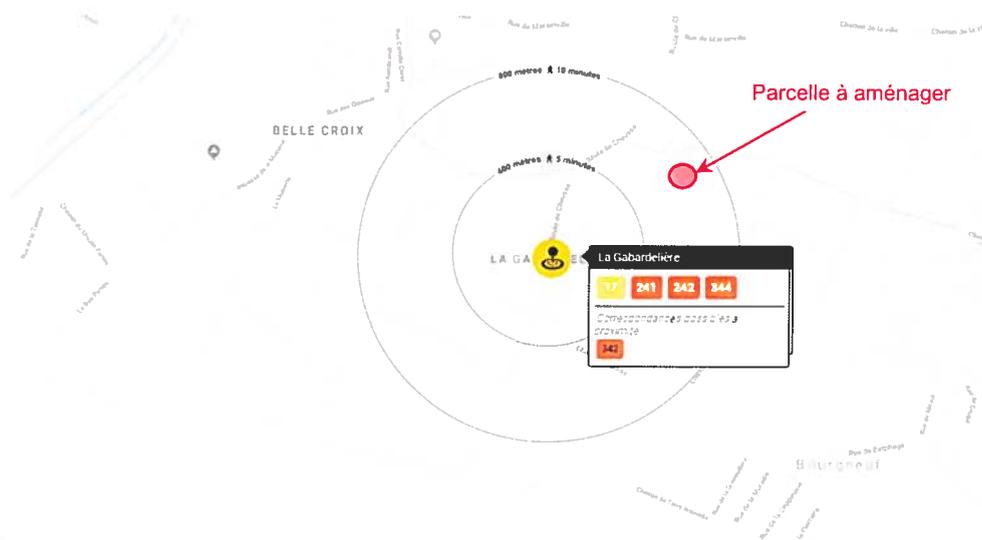
L'offre de transport à 10 minutes

Les autres lignes YELO

17

Les lignes SCOLAIRES

241 242 342 344



D – TRAITEMENT DES PARTIES DU TERRAIN SITUÉES EN LIMITE DU PROJET

Les clôtures situées en limite avec les terrains agricoles (Zone A du PLU) seront constituées de haies vives.

E – EQUIPEMENTS A USAGE COLLECTIF

Une aire de présentation des ordures ménagères sera aménagée dans le long du chemin de Coudin. Les boîtes à lettre seront également regroupées à l'entrée du lotissement.

PA4-1 – BILAN DE LA CONCERTATION

Il n'y a pas eu de concertation de réalisée selon les termes de l'Article L 300-2 du Code de l'Urbanisme.

Le lotisseur

Pièce Annexée à l'Arrêté du

31 MAI 2019



P/le Maire
L. Adjointe déléguée
Nicole BEAUDEAU

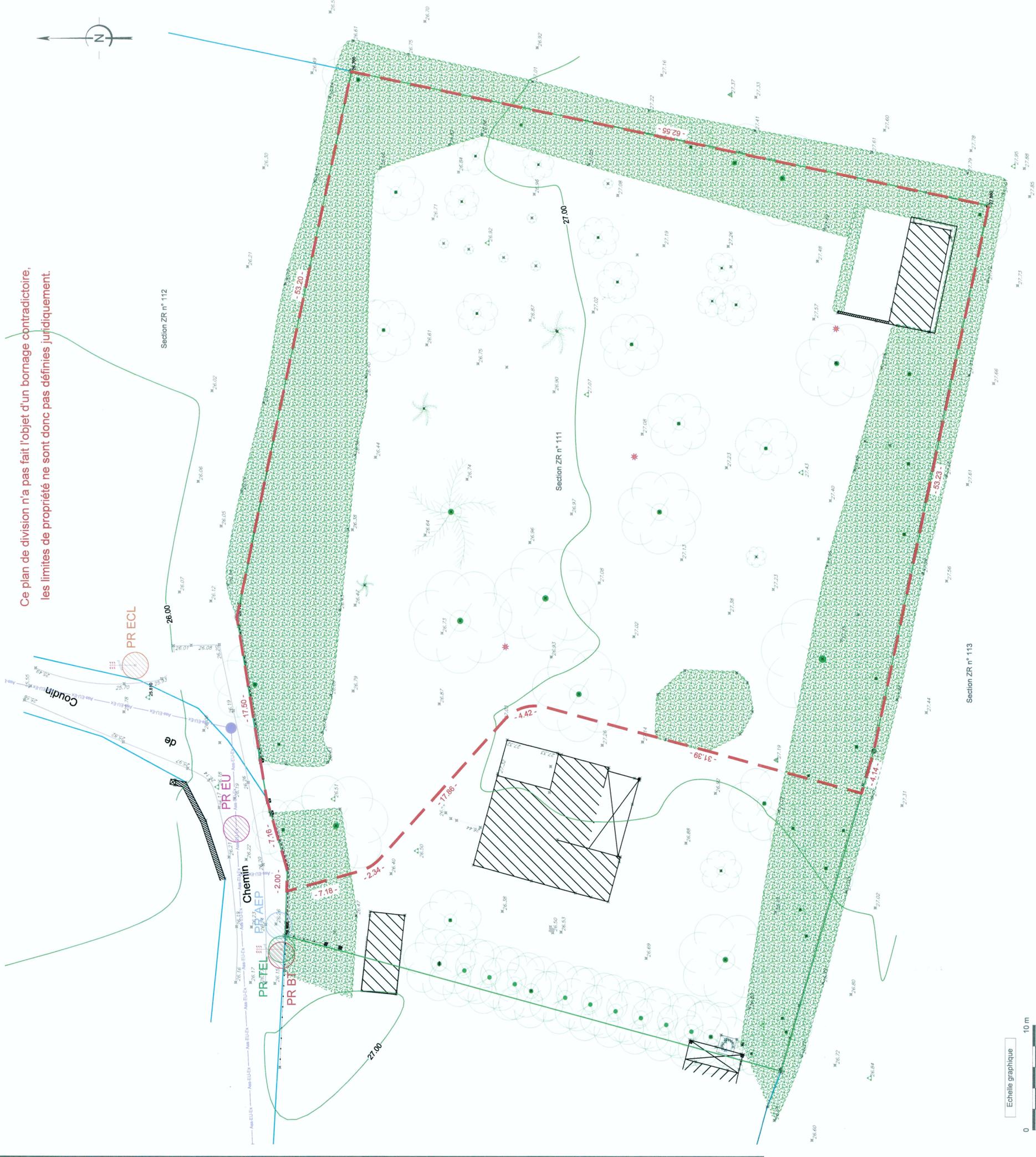
6 / 6

Planimétrie rattachée au système RGF93 - Zone 5 (CC46) (Géoréférencement Teris)		Altimétrie rattachée au système NGF IGN 1969	
A	Février 2019	BD	Echelle : 1/250
B		Pièce Annexée à l'Arrêté du 31 MAI 2019	
C		Dossier : 181023	
D		Plan imprimé le : 6 février 2019	
E		M. PACAUD Philippe - Géomètre Expert - Ingénieur E.S.G.T.	
F		4 Rue de la palenne - Chagnolet - 17139 DOMPIERRE SUR MER	
G		☎ : 05 46 34 13 24	
H		✉ : larochelle@siteaconseil.fr - www.siteaconseil.fr	

LEGENDE



Ce plan de division n'a pas fait l'objet d'un bornage contradictoire, les limites de propriété ne sont donc pas définies juridiquement.



Commune de Sainte-Soulle

La Gabardelière



GPM immobilier

Lotissement

"Les Orchidées"

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

PA 5

VUES ET COUPES

Planimétrie rattachée au système RGF93 - Zone 5 (CC46) (Géoréférencement Teria)		Altimétrie rattachée au système NGF IGN 1969		Echelle : 1/500	
A	Février 2019	Dépôt de la demande de Permis d'Aménager		BD	
B		Pièce Annexée N°1 Arrêté Au 5			
C		31 MAI Dossier : 181023			
D					
E					
F					
G					
H					

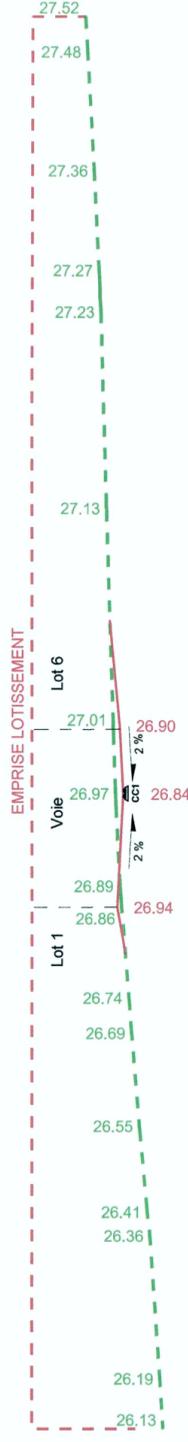
SIT&A CONSEIL

M. PACAUD Philippe - Géomètre Expert - Ingénieur E.S.G.T.
4 Rue de la palenne - Chagnolet - 17139 DOMPIERRE SUR MER
☎ : 05 46 34 13 24
✉ : larochelle@siteaconseil.fr - www.siteaconseil.fr



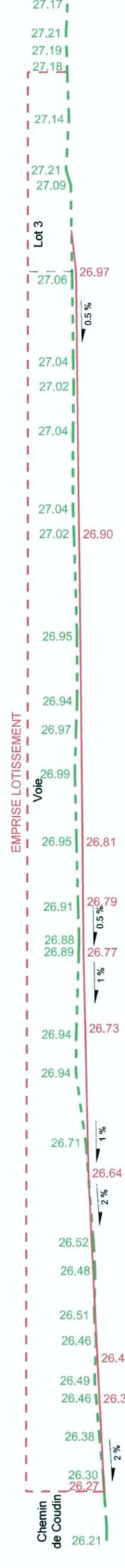
Coupe 2

Echelle horizontale : 1/250
Echelle verticale : 1/100



Coupe 1

Echelle horizontale : 1/250
Echelle verticale : 1/100



LÉGENDE

TN

PROJET

Commune de Sainte-Soulle

La Gabardelière



GPM immobilier

Lotissement

"Les Orchidées"

C.D.A. LA ROCHELLE

12 FEV. 2019

URBANISME

PA 6 / PA 7

DOCUMENTS PHOTOGRAPHIQUES

Planimétrie rattachée au système RGF93 - Zone 5 (CC46) (Géoréférencement Teria)		Altimétrie rattachée au système NGF IGN 1969		Echelle : 1/1000	
A	Février 2019	Dépôt de la demande de Permis d'Aménager	BD	N° : PA 6 / PA 7	
B	Pièce Annexée à l'Arrêté du				
C	31 MAI 2019				
D	Dossier : 181023				
E	Fichier : 181023-C				
F	Planimétrie déléguée				
G	Mairie de Sainte-Soulle				
H	Mairie de Sainte-Soulle (Charente-Maritime) - Février 2019				

SIT&A CONSEIL

M. PACAUD Philippe - Géomètre Expert - Ingénieur E.S.G.T.

4 Rue de la palenne - Chagnolet - 17139 DOMPIERRE SUR MER

☎ : 05 46 34 13 24

✉ : larochelle@siteaconseil.fr - www.siteaconseil.fr

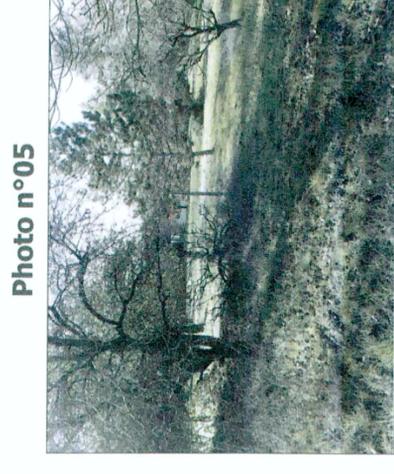
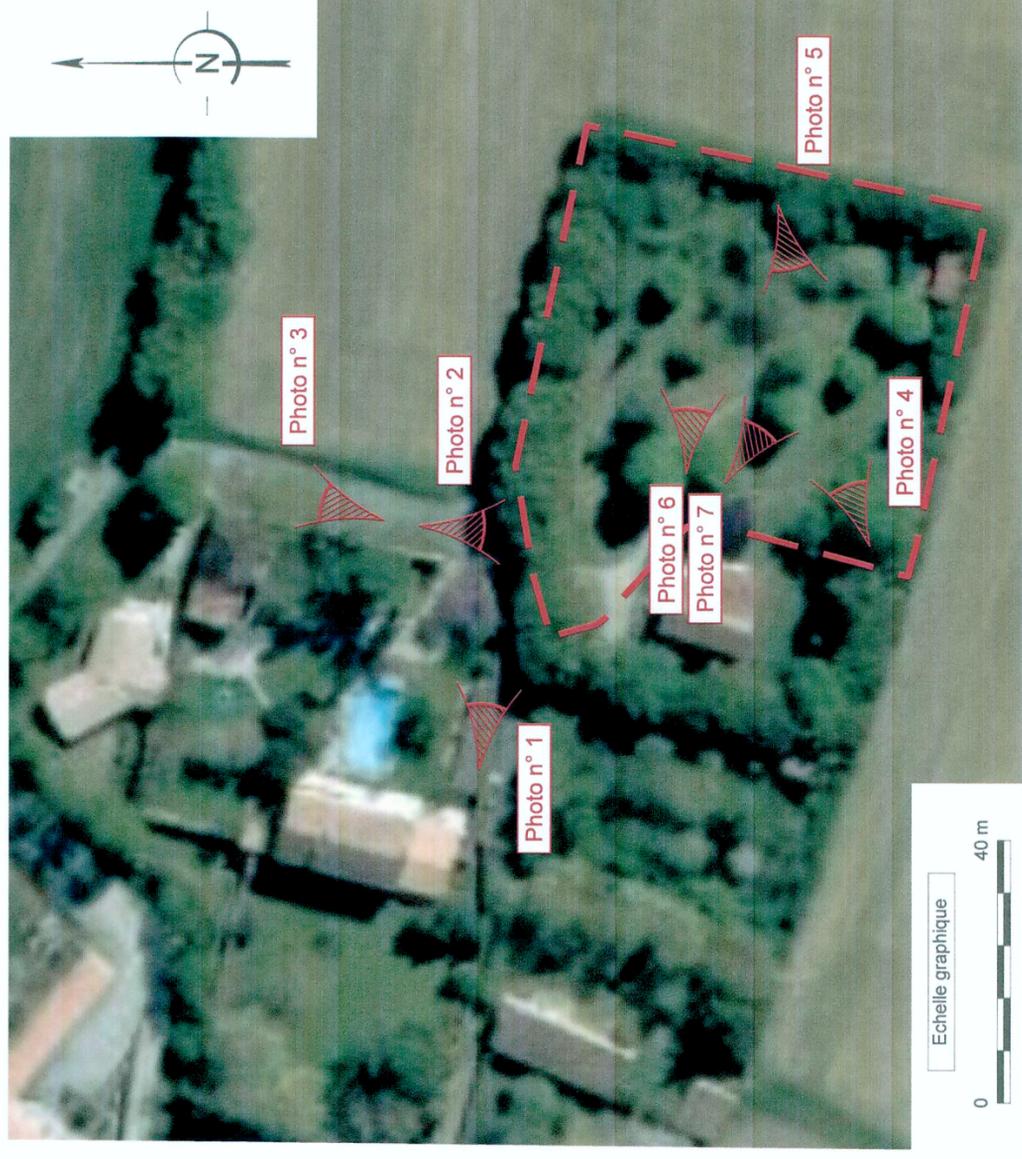


Photo n° 05



Photo n° 06

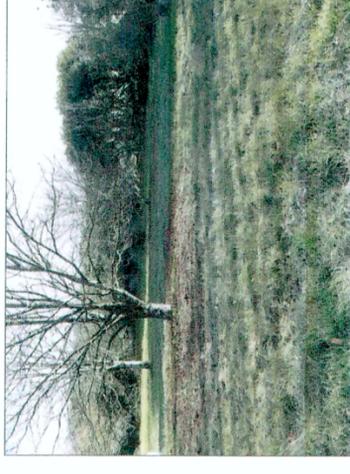


Photo n° 01



Photo n° 02



Photo n° 03



Photo n° 04

Dossier : 181023

Commune de SAINTE-SOULLE

Maître d'ouvrage :

GPM immobilier

Lotissement

"LES ORCHIDÉES"



PA 8 PROGRAMME DES TRAVAUX

Pièce Annexée à l'Arrêté du

31 MAI 2019



P/le Maire
L'Adjointe déléguée
Elvette BEAUDEAU

Février 2019

CONCEPTEUR
MAÎTRE D'OEUVRE
GEOMETRES - EXPERTS

Ph. PACAUD Ingénieur ESGT

SIT&A CONSEIL

4, Rue de la Palenne - Chagnolet
17139 DOMPIERRE SUR MER
Tél : 05 46 34 13 24

email : larochele@siteaconseil.fr

SIT & A
CONSEIL

Commune de SAINTE-SOULLE (17)
Lotissement "LES ORCHIDEES"

PA8 - PROGRAMME DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT

I PREAMBULE

Le lotisseur s'engage à exécuter les travaux décrits ci-après et figurant aux plans ci-annexés pour assurer la viabilité du lotissement « LES ORCHIDEES », sur la commune de SAINTE-SOULLE.

Il sera responsable de la bonne exécution et du bon entretien de la voirie et des réseaux divers.

Il est annexé au programme des travaux le plan réseaux PA 8.1 et le plan voirie PA 8.2.

II – VOIRIE

Caractéristiques de la Voie

L'accès de l'opération se fera par le chemin de Coudin. Une nouvelle voie d'une largeur de 5.00 mètres, desservira les lots. Cette voie, longue de 65 mètres environ, sera réalisée en enrobé.

Travaux de construction des Voies :

La construction de la voirie comprendra les opérations suivantes :

1. Décapage de la terre végétale qui sera répartie sur les lots situés en bordure.
2. Préalablement à la construction des voies, seront exécutées toutes les tranchées nécessaires à la mise en place des canalisations des divers réseaux et aux branchements des lots, le terrain étant actuellement décapé.
3. Mise en place d'un géotextile tissé si besoin.
4. Réglage et compactage de la couche de forme, réalisation des purges éventuelles pour obtenir une plateforme classée PF2. Sur cette plateforme la couche de fondation est mise en œuvre sur une épaisseur de 40 centimètres soigneusement compactée. Un enduit monocouche bitumineux est réalisé pour fermer et protéger la forme.

(Les constructions sont réalisées pendant quelques mois)

5. Mise en œuvre des bordures.
6. La couche de fondation sera nettoyée, son profil sera replit et soigneusement compacté. Un enduit d'accrochage sera réalisé puis un enrobé sera mis en œuvre à raison de 150kg/m² soit sur 6 centimètres d'épaisseur.

Chaussée enrobée :

- } Enrobé 0/10 à 150 kg/m² sur 0,06 m
- } de Matériaux de structure à adapter
- } afin d'obtenir une portance classe PF2

III – ASSAINISSEMENT

Les travaux seront réalisés conformément aux prescriptions du fascicule 70 du CCTG.

- **Eaux Usées :**

Le réseau du lotissement sera réalisé en PVC SN8 Ø 200, il sera raccordé sur le réseau existant du chemin de Coudin.

Les eaux usées et les eaux vannes, en provenance des habitations, seront obligatoirement raccordées au réseau d'assainissement des eaux usées du lotissement.

- **Branchements :**

Les branchements seront effectués conformément au plan PA8.1, par des branchements en PVC de Ø 160.

- **Ouvrages d'évacuation individuels :**

Pour le raccordement des constructions, il sera mis en place, en limite de propriété une boîte de raccordement visitable de 315 ou 400 mm de diamètre.

Ces boîtes de raccordement seront équipées d'une fermeture étanche et posées en limite de propriété sur le domaine public. Les regards de visite Ø 1000 en béton sur chaussée seront recouverts par un tampon fonte d'un modèle agréé par le concessionnaire.

Le réseau de cette opération restera privé et sera réalisé conformément aux règles de l'art.

- **Eaux Pluviales :**

Les acquéreurs des lots prendront toutes dispositions pour recueillir et absorber les eaux pluviales des toitures et espaces imperméabilisés non circulées. Les eaux pluviales des places de stationnement seront évacuées par ruissellement de surface sur le domaine public.

Les eaux pluviales de la voirie :

Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées le long de la voie dans deux noues de largeur 3.00 m et de 0.20m de profondeur

Les ouvrages sont dimensionnés pour un événement de fréquence de retour 30 ans minimum. En cas d'évènement exceptionnel, un complément de stockage est assuré dans les noues, le trop plein sera assurée par débordement le long de la chaussée vers le chemin de Coudin au Nord Ouest.

Il a été retenu une perméabilité moyenne de 25mm/h, dans l'attente de réalisation des sondages géotechniques avec essai de perméabilité.

IV – ELECTRICITE – ECLAIRAGE

- **Electricité :**

L'alimentation en électricité se fera par un réseau B.T. souterrain établi conformément aux directives d'ENEDIS, avec pose de coffrets pré-équipés type CIBE (mono-tri, équipés mono).



31 MAI 2019

P/le Maire
L'Adjointe déléguée
Stéphane BEAUDEAU

Le réseau se raccordera sur le réseau existant chemin de Coudin.

La puissance de raccordement est estimée à 72 kVA.

- **Eclairage :**

L'éclairage public et en particulier la répartition des foyers lumineux seront exécutés conformément aux indications portées aux plans. Les positions pourront varier en fonction de contraintes techniques.

Le type de candélabre sera défini en concertation avec la Commune de SAINTE-SOULLE et le Maître d'Ouvrage.

Le réseau d'éclairage public fera l'objet d'un contrôle par organisme agréé, à charge du maître d'ouvrage, avant mise en service.

V – RESEAU D'ALIMENTATION EN EAU

L'alimentation en eau potable se raccordera sur le réseau existant chemin de Coudin au nord-ouest de l'opération.

Les travaux d'adduction en eau potable suivront les directives du Concessionnaire et seront exécutés selon les règles de l'art. Les branchements particuliers seront réalisés par l'aménageur. Préalablement au remblaiement définitif, le réseau d'eau potable sera soumis à des essais de pression pour s'assurer de l'étanchéité et du bon fonctionnement des divers appareils de fontainerie.

La défense incendie est assurée par une bache existante chemin de Coudin situé à moins de 200 m.

VI – RESEAU TELEPHONE

L'alimentation du lotissement se raccordera sur le réseau existant chemin de Coudin au nord-ouest de l'opération.

Le réseau installé en souterrain comprendra des fourreaux PVC 42/45 pour le réseau Telecom et la fibre optique, ainsi que des chambres de tirage d'un type agréé par le concessionnaire. Un regard de 30 x 30 avec rehausse sera installé pour chaque parcelle, en raccordement au réseau par 2 Ø 45.

VII – BRANCHEMENTS

Afin d'éviter une détérioration de la chaussée, les branchements des lots sur les différents réseaux (Eau - Electricité - Téléphone) seront exécutés par le lotisseur en même temps que la pose des réseaux. Les branchements particuliers seront amorcés à une distance suffisante et au moins jusqu'à la limite des lots.

VIII – ESPACES VERTS

Les espaces verts seront réalisés dans le plus grand respect de l'environnement alentour, ils seront plantés d'essences variées.

IX – ENTRETIEN

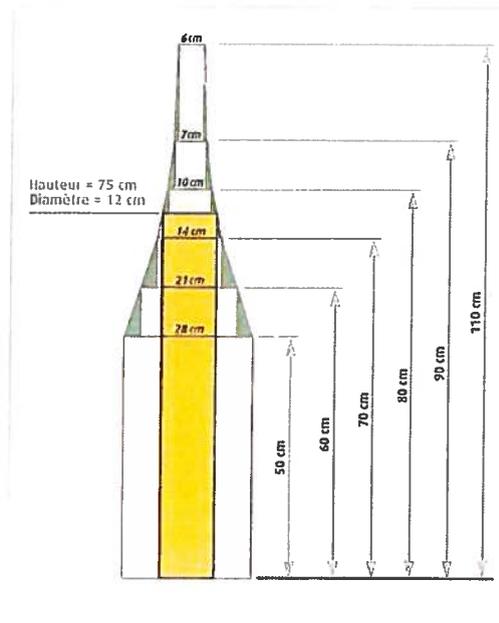
Les aménagements et équipements du lotissement seront entretenus par l'aménageur jusqu'à leur rétrocession à l'association syndicale des colotis.

Une aire de présentation des déchets ménagers est prévue en entrée d'opération pour le dépôt ponctuel des ordures ménagères et tri sélectif les jours désignés par le service de ramassage.

X – ACCESSIBILITE AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Le projet répond aux normes permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

- les pentes des voies sont : de 2 % en travers et inférieurs à 4 % en long,
- pas de bordures avec ressaut de plus de 2 cm, on utilise des caniveaux type CC1,
- tous les volumes seront détectables, la végétation et le mobilier doivent croiser ou être tangents à l'enveloppe pyramidale suivante :



Une place de stationnement sera réservée aux personnes à mobilité réduite. La signalisation du stationnement sera mise en place par un panneau B6d + M6h avec un marquage au sol (pictogramme).

XI - TRANCHEE COMMUNE

La coupe type de la tranchée commune indiquée ci-dessous, comprendra les réseaux suivants :

- Telecom
- Adduction d'eau
- Alimentation électrique
- Eclairage

Elle sera remblayée en matériaux sélectionnés et aptes aux remblais (qualité et teneur en eau en fonction des normes SETRA) après mise en place du lit de pose sur 0.10, enrobage des réseaux sur 0.30 et mise en place des grillages avertisseurs.

Pièce Annexée à l'Arrêté du

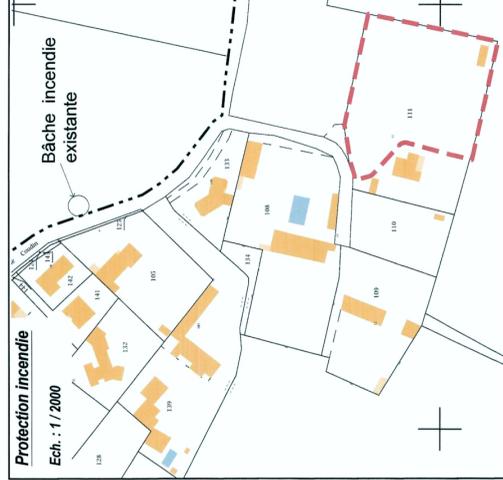
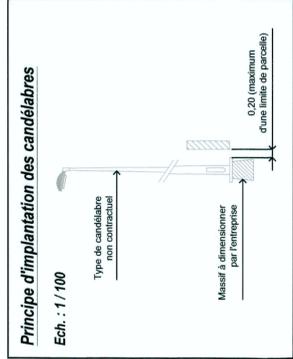
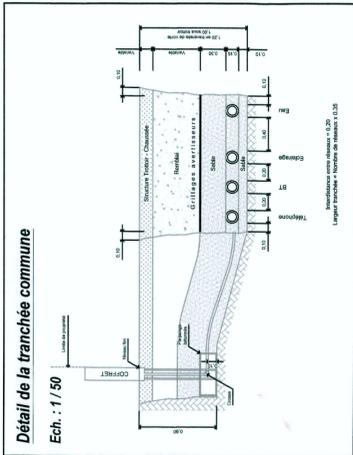


31 MAI 2019

P/le Maire
L'Adjointe déléguée
Elyette BEAUDEAU

PLAN DES RESEAUX

Planimétrie rattachée au système RGF93 - Zone 5 (CC46) (Géoréférencement Terra)		Echelle : 1/250	
A	Février 2019	BD	PA 8.1
B	Altimétrie rattachée au système NGF 1969 (Géoréférencement Terra)		
C	Dépôt de la demande de Permis d'Aménager		
D	Pièce Annexée à l'Arrêté du Dossier : 181023		
E	31 MAI 2019	Fichier : 181023-C	
F	L'Agence de Génie Rural L'EAU DÉLÉGÉE par arrêté le : 5 février 2019		
G	M. PACAUD		
H	M. PACAUD Philippe - Géomètre Expert - Ingénieur E.S.G.T. 4 Rue de la palme - Chagnole - 17139 DOMPIERRE SUR MER ☎ : 05 46 34 13 24 ✉ : larochelle@sitaconsell.fr - www.sitaconsell.fr		



LEGENDE

- RESEAUX EXISTANTS
 - Collecteur EU existant
 - Regard EU existant
- RESEAUX PROJET
 - Tranchée commune
 - Coffret AEP - TEL - BT
- Collecteur EU
- Branchement EU ø 160
- Regard de visite EU Ø 1000
- Regard de branchement EU
- Noüe
- Candélabre (position indicative)
- Point de raccordement au réseau AEP existant
- Point de raccordement au réseau BT existant
- Point de raccordement au réseau Télécom existant
- Point de raccordement au réseau EU existant
- Point de raccordement au réseau ECL existant

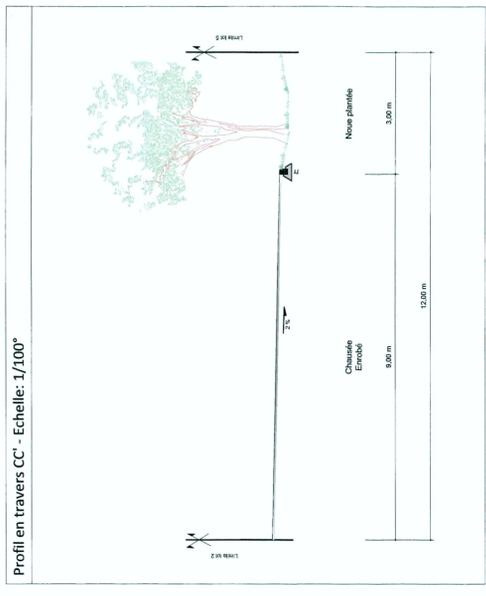
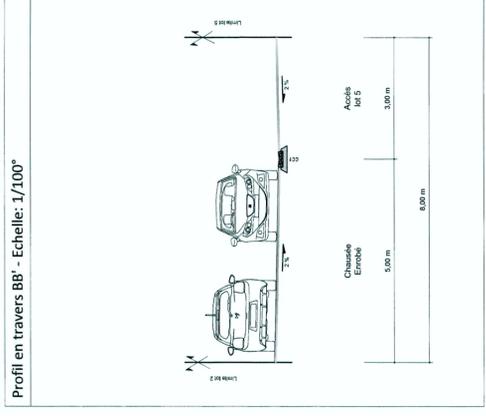
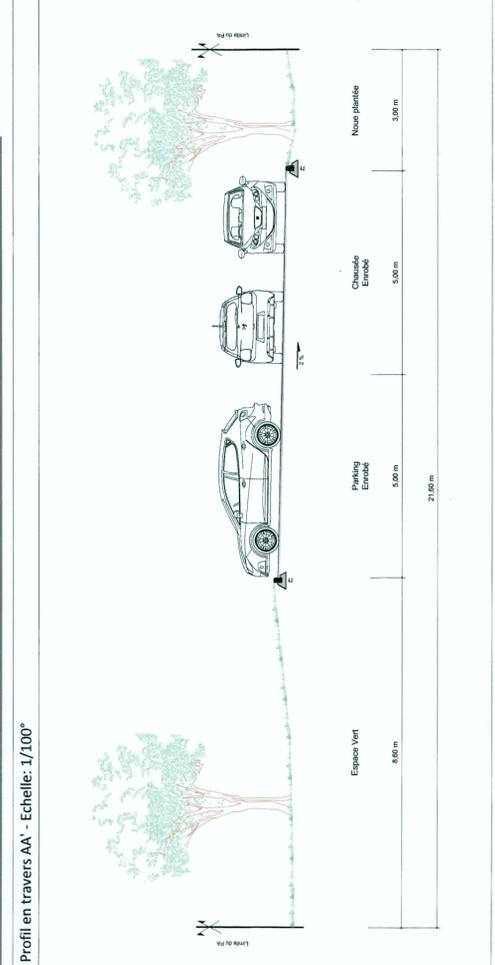
- VEGETATION
 - Haie ornementale plantée par le lotisseur
 - Arbre à planter - à conserver
- sous réserve d'acceptation des concessionnaires
- Emprise du permis d'aménager

Eclairage public
Basse tension
Adduction eau potable
Réseau téléphone et Fibre optique

PLAN DE VOIRIE

Planimétrie rattachée au système NGF93 - Zone 5 (CC46)		Echelle : 1/250	
(Géoréférencement : Tera)		Altimétrie rattachée au système NGF 1969	
A	Février 2019	BD	PA 8.2
B	Dépôt de la demande de Permis d'Aménager		
C	Pièce Annexée à l'Arrêté du		
D	Dossier : 181023		
E	Fichier : 181023-C		
F	Date de validité : 6 février 2019		
G	L'Etat de la commune		
H	Mairie de Sainte-Soulle		

SIT&A CONSEIL
M. PACAUD Philippe - Géomètre Expert - Ingénieur E.S.G.T.
4 Rue de la plaine - Chagnolet - 17130 DOMPIERRE SUR MER
06 46 41 13 24
@: larochelle@sitaconseil.fr - www.sitaconseil.fr



LEGENDE

NIVELLEMENT
Nivellement projet
Pente voirie
Repre des profils en travers
Changement de pente

Noue
Candélabre (position indicative)

TYPES DE BORDURES
Bordure T1
Caniveau CC1

VEGETATION
Arbre à planter - à conserver
Emprise du permis d'aménager



Dimensionnement du volume utile de stockage - Méthode des bilans

Dossier n° : 181023
Opérations : Les orchidées
Communes : SAINTE SOULLE
Bassin Versant : BV unique

Type de surface	S (m²)	CR	Sa (m³)
Enrobé	599	0,9	458,1
Béton	248	0,9	63,3
Entrées des lots	589	0,13	27,7
TOTAL	939	0,58	528

Surface totale prise en compte (h.a)	0,09
Coeff de ruissellement	0,58
Surface active (ha)	0,05
Surface de filtration (m²)	321
Perméabilité K (m/s)	6,3E-06
Debit d'infiltration (L/s/ha)	1,0
Debit de fuite (L/s/ha)	1,0

Temps	Période de retour 30 ans		Période de retour 50 ans		Période de retour 100 ans	
	en h.	en min	en h.	en min	en h.	en min
Hauteur d'eau (mm)	6	15	30	65	120	180
Volume des phases (m³)	20,7	31,3	36,2	40,0	49,5	61,0
Volume issu des parcelles privées à S.L./ha	4	7	11	17	19	21
Volume évacué par infiltration (m³)	0	0	0	0	0	0
Volume total évacué (m³)	0	2	4	7	11	21
Volume à stocker (m³)	0	0	2	3	7	14
Volume à stocker (m³)	4	7	9	13	12	11
Volume total à stocker en m³	13,0					

Calcul du temps de vidange associé
Debit d'infiltration - Debit de fuite
Temps de vidange : 3,05h

Volume total à stocker en m³ : 14,9
Volume total à évacuer en m³ : 18,8

Proportion de dimensionnement : ml prof V utile 47 0,2 18,8

IMPLANTATION DES BÂTIMENTS HYPOTHESE PROPOSEE

Planimétrie rattachée au système RG933 - Zone 5 (CC46) (Géoréférencement Teria)		Altimétrie rattachée au système NGF IGN 1969		Echelle : 1/250	
A	Février 2019	BD	N° : PA 9		
B	Pièce Annexée à l'Arrêté du				
C	Dossier : 181023				
D	11 MAI 2019				
E	Maire				
F	Sainte-Soulle				
G	Philippe BERUDEAU				
H	Fichier : 181023-C				



Section ZR n° 112



Section ZR n° 113



Les superficies ne seront définitives qu'après bornage des lots

LEGENDE

AMENAGEMENT

Enrobé noir

Espace vert

Noue

Candélabre (position indicative)

Aire de présentation pour collecte des ordures ménagères

Cotation des parcelles

Emplacement des énergies

STATIONNEMENT ET ACCES

Voie à double sens de circulation

Place de stationnement simple

Place de stationnement réservée aux PMR

Deux places de stationnements fixes non closes
(Largeur : 6m - Profondeur : 5m)

Deux places de stationnements non fixes non closes
(Largeur : 6m - Profondeur : 5m)
et translation admise

VEGETATION

Haie ornementale plantée par le lotisseur

Arbre à planter - à conserver

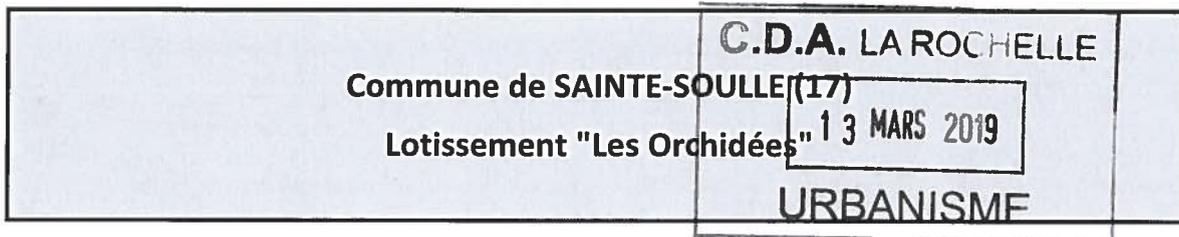
REGLES D'URBANISME

Marge de recul de 5 m minimum de la construction

Bande d'implantation obligatoire de
toute ou partie de la construction de 0 à 5 m
(au minimum une pièce d'habitation à l'exception du garage seul)

Hypothèse d'implantation des bâtiments

Emprise du permis d'aménager



PA10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT

GENERALITES

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général dans l'assiette foncière du lotissement.

L'assiette foncière est constituée de la parcelle cadastrée section ZR n°111p de la Commune de SAINTE-SOULLE, tel que le périmètre en est défini sur le plan de l'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation, d'une superficie égale à 38 ares et 56 ca.

1. 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 de SAINTE-SOULLE. 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 rapporté 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 administrative.

2. DIVISION DU TERRAIN

Le lotissement est divisé tel que figuré au plan de composition annexé à l'autorisation de lotissement. Il comporte 6 lots.

Des lots contigus pourront faire l'objet d'une réunion (ablotissement).

Pièce Annexée à l'Arrêté du

31 MAI 2019



P/le Maire
L'Adjointe déléguée
Elisette BEAUDEAU

DISPOSITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles citées à l'article 2 ci-après.

ARTICLE 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation et locaux annexes (garages, local à vélos, abris de jardin, piscines,...).
- Les stationnements,
- Les clôtures,
- Les équipements d'intérêts collectifs (transformateurs...) à condition que leur intégration paysagère soit soignée dans le site.

L'exercice des professions libérales et l'occupation à usage de bureaux sont autorisés.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. ACCES :

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Un seul accès pour les véhicules sera autorisé par lot.

Pour tous les lots sauf le lot 3, les accès sont fixés à des emplacements précis conformément aux indications du plan de composition (PA4).

La position de l'accès au lot 3 est libre sur la façade.

3. 2. VOIRIE :

3.2.1. Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Ces voies doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 mètres. Les voies privées nouvelles desservant quatre logements maximum doivent avoir une emprise de 4 mètres minimum.

3.2.2. Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant sur les documents graphiques du règlement, et dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE 4 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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. EAUX USEES :

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

Pièce Annexée à l'Arrêté du

31 MAI 2019



P/le Maire
L'Adjointe déléguée
Elzette BEAUDEAU

2 / 11

4.2.2. Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du plan local d'urbanisme.

4.2.3. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par La Communauté d'Agglomération de la Rochelle.

4.3. EAUX PLUVIALES :

Le traitement des eaux pluviales devra respecter les prescriptions énoncées dans le dossier de Déclaration établi au titre de la Loi sur l'Eau.

La perméabilité du terrain étant égale ou supérieure à 20mm/h, les eaux pluviales seront traitées par infiltration à chaque parcelle.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales dans les parcelles sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

L'Acquéreur assurera dans son lot la collecte des eaux pluviales pour un événement de **fréquence 30 ans** en provenance des surfaces imperméabilisées par un système d'absorption construit en fonction de la nature du sous-sol. **Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.**

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

Principe : Chaque acquéreur de lot devra installer sur sa parcelle un dispositif type tranchée drainante qui retiendra les eaux de pluie sur son terrain. Cette tranchée drainante de section 70 x 70 cm sera constituée d'une enveloppe en feutre géotextile à l'intérieur de laquelle sera mis en place un drain d'épandage PVC à fente de 80 mm de diamètre, enrobé de matériaux dioritiques 20/40. Cette constitution drainante pourra être réalisée sous une couverture de terre végétale de 30cm. Elle aura une longueur qui sera fonction de la surface imperméabilisée sur la parcelle.

La surface imperméabilisée à prendre en compte est le cumul des surfaces de toitures (sauf toitures végétalisées), terrasses, accès garages, aires de manœuvre ou de stationnement et des allées.

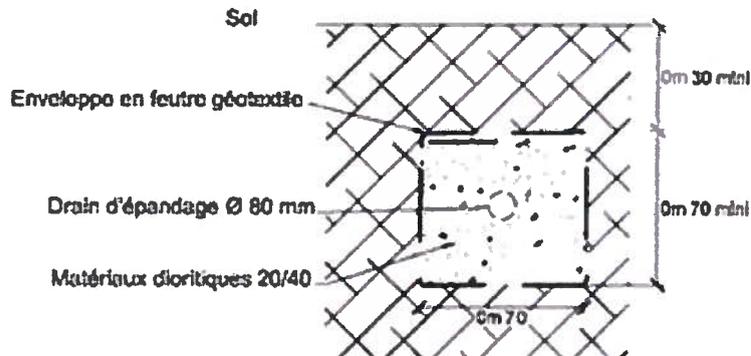
Surface imperméabilisée sur la parcelle	100 m ²	200 m ²	300 m ²
Longueur tranchée drainante section 70 x 70 cm	25 ml	50 ml	75 ml

Si les drains sont posés en parallèle, il est obligatoire de respecter une inter-distance de 1m entre chaque drain.

La mise en place de réservoirs afin de stocker les eaux pluviales pour arroser les espaces verts ou le jardin est vivement conseillée.

Dans l'hypothèse où le propriétaire souhaiterait réaliser une extension de bâtiment ou simplement d'une surface imperméabilisée, il devra s'assurer que le dimensionnement des ouvrages de rétention réalisés est suffisant pour gérer ces nouveaux aménagements. Si ces ouvrages sont insuffisants, il devra en mettre en place des nouveaux.

Vue en coupe de la tranchée drainante



L'acquéreur d'un lot situé en contrebas par rapport à la voirie devra prendre toutes dispositions à l'intérieur de son lot pour que les eaux pluviales de ruissellement ne pénètrent pas dans sa construction (construire ses clôtures et le seuil des portails et portillons avec une légère surélévation).

Chaque acquéreur devra veiller à construire le seuil de son portail d'entrée 5cm au-dessus du niveau fini du trottoir. Les altitudes du plancher de chaque construction, du terrain naturel, et de la voirie située face à la parcelle devront figurer sur le plan de masse du dossier de demande de permis de construire.

L'implantation des dispositifs d'absorption à l'intérieur de chaque lot devra être étudiée de telle sorte que les eaux de ruissellement ne viennent pas inonder l'habitation et ne débordent pas sur les terrains riverains. Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (Code civil - art 640 et 641)

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégées contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

Noeues dans les espaces communs de l'opération :

Il est interdit de remblayer ou obstruer les noeues existantes, à conserver ou créées par le lotisseur.

4.3. AUTRES RESEAUX :

Tous les réseaux devront être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone, fibre optique. Les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les terrains seront conformes au plan de composition PA 4. La superficie des terrains ne sera définitive qu'après bornage et établissement du plan de bornage des lots.



31 MAI 2009

P/le Maire
L'Adjointe déléguée
Elisabeth BEAUDEAU

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions devra être conforme aux indications du plan de composition (PA4).

Pour les lots 1,2 et 3, les bâtiments doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques un retrait d'au moins 5 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.

Pour les lots 4,5 et 6, les bâtiments doivent être implantés pour tout ou partie de la construction (au minimum une pièce d'habitation à l'exception du garage) dans une bande d'implantation de 0 à 5m par rapport à l'alignement des voies.

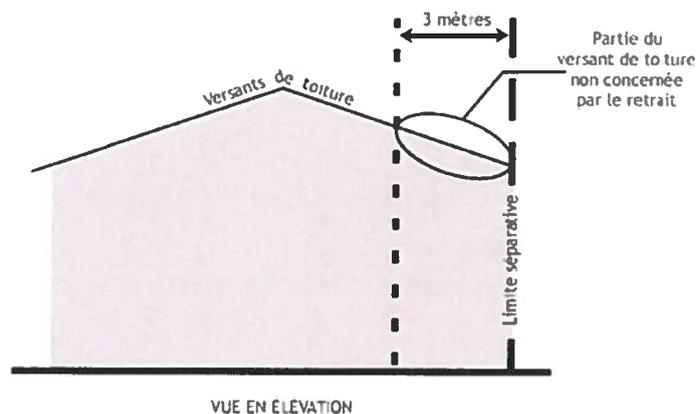
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. – PRINCIPES

7.1.1. Les bâtiments, ou parties de bâtiment, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait d'au moins 3 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



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

7.2. – DISPOSITION PARTICULIERE

Les limites séparatives avec les voies privées, ou 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 UE 6.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

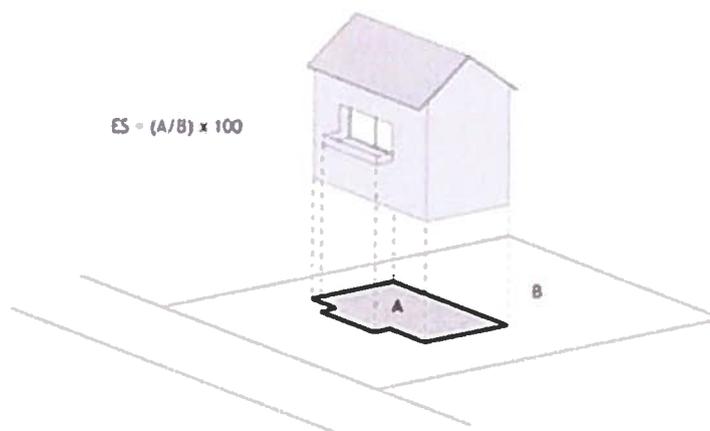
Pièce Annexée à l'Arrêté du

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE 9- EMPRISE AU SOL

Les emprises au sol maximales autorisées par lot devront respecter le tableau ci-dessous :

Numéro du lot	Contenance en m ²	Emprise au sol maximale autorisée (m ²)
1	442	165
2	390	146
3	484	180
4	571	213
5	568	212
6	642	240
Total	3097	1 156



L'emprise au sol des constructions (ES) est égale au rapport de la superficie de la projection verticale au sol des éléments constitutifs de surface hors œuvre brute au-dessus du terrain naturel (A) sur la superficie de l'unité foncière (B), soit $ES = A/B$.

ARTICLE 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Principe

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 6 mètres.

10.2. modalité d'application

La hauteur maximale d'une construction est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

10.3. EXCEPTION

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



31 MAI 2019

P/le Maire
L'Adjoint délégué
Elisabeth BEAUDEAU 6/11

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

11.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**11.1.1. GENERALITES**

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés de ciments par exemple) est **interdit**.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurants et sans surépaisseur.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.

11.1.2. BATIMENTS ANCIENS EN PIERRE

Les bâtiments anciens faisant l'objet de restauration ou de réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine :

11.1.2.1 TOITURES

Les toitures devront être restaurées à l'identique (tige de botte ou romane canal).

Les débordements de toit sur les pignons de toitures à deux pentes sont interdits. Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau.

11.1.2.2 Façades

Les pierres de taille doivent être conservées apparentes, sans être enduites ni peintes, ni sablées à sec afin de conserver leur aspect de surface.

Les châssis seront placés en retrait (15 à 20 centimètres minimum) par rapport au nu extérieur de la maçonnerie.

11.1.3. EXTENSIONS DE BATIMENTS ANCIENS

Les extensions de bâtiments anciens devront présenter une volumétrie simple.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment auquel elle se rattache.

11.2. AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**11.2.1. CLOTURE**

Les clôtures devront respecter le plan des clôtures annexé au présent règlement.

11.2.1.1 Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.

11.2.1.2. Les enduits sur murs moellons, seront d'une couleur proche de celle des pierres de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

11.2.1.3. Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

11.2.1.4. La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

11.2.1.5. À l'alignement des espaces commune, les clôtures doivent être constituées d'un mur plein n'excédant pas 1,60 mètres.

11.2.1.6. En limites séparatives - excepté en limites séparatives avec les voies privées, avec les emprises privées d'usage public, ou avec les querreux privés identifiés sur les documents graphiques du règlement, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, ou d'un grillage, n'excédant pas une hauteur de 2 mètres. Les clôtures peuvent également être constituées de haies vives.

Cas particulier : en limite séparative avec les terrains agricoles (Zone A du PLU), les clôtures seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage rigide.

11.2.2. RESEAUX TELEPHONIQUES

11.2.2.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

11.2.2.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants.

11.2.2.3. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules :

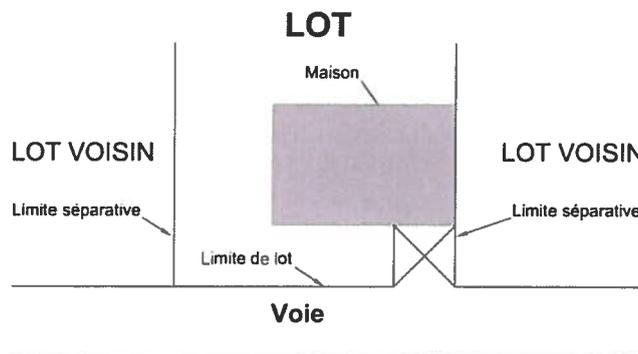
Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes indiquées ci-après :

Sur chaque lot, chaque acquéreur aura l'obligation de réaliser une aire privative de stationnement de dimensions 6mX5m minimum, selon les schémas de principe ci-joints.

SCHEMA DE PRINCIPE DES EMPLACEMENTS de dimension 6X5 :

Ce principe sera adapté en fonction de chacun des projets, de la distance d'implantation par rapport à la Rue etc... Il devra être réalisé aux emplacements indiqués sur le PA4.

Solution maison accolée à l'espace de stationnement (côté rue) :



ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

13.2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagers. Il est également exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres.

Voir également la liste des essences végétales recommandées de l'annexe du présent document.

Pièce Annexée à l'Arrêté du

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

Le lotisseur fixe la Surface de Plancher applicable à chaque lot suivant le tableau de répartition ci-après :

SURFACE DE PLANCHER AFFECTEE A CHAQUE LOT

Lot n°	Contenance en m ²	Surface de plancher maxi en m ²
1	442	221
2	390	195
3	484	242
4	571	285
5	568	284
6	642	321
TOTAL	3 097	1 548

Le lotisseur

Pièce Annexée à l'Arrêté du

31 MAI 2019



P/le Maire
L'Adjointe déléguée
Isabelle BEAUDEAU

ANNEXE PAYSAGERE

Essences locales recommandées :

Zone 3 : zone de plaine					
Essence	Type	Hauteur	Exposition	Croissance	humidité
Frangula alnus-bourdainne	Caducue	1 à 5 m	Soleil/ ombre	Moyenne	Très sec
Fraxinus angustifolia-frêne oxyphyllé	Caducue	2à à 25 m	Soleil		Assez humide
Fraxinus excelsior-frêne commune	caducue	20 à 30 m	Soleil/ mi ombre	Rapide	Humide en permanence
Hereda hélix- Lierre	Persistant		Ombre/ mi ombre	Moyenne	Sec en été sinon humide
Ilex aquifolium - Houx	Persistant	2 à 10m	Ombre/ mi ombre	lente	Sec en été sinon humide
Juglans regia- Noyer Royal	Caducue	10 à 25m	Soleil/ mi ombre	Rapide	Humide en permanence
Ligustrum vulgare-troène commun	Marcesant	2 à 3 m	Soleil	Rapide	Sec en été sinon humide
Lonicera xylosteum-camerisier à balai	Caducue	1à 2 m	Soleil/ mi ombre	Moyenne	Sec en été sinon humide
Malus sylvestris	Caducue	6 à 10m	Soleil/ ombre		Bien drainé
Phillyrea angustifolia-filaire à feuille étroite	Persistant	1,5 à 3m	Soleil	Lente	Très sec en été
Phillyrea latifolia-filaire à larges feuilles	Persistant	1,5 à 3m	Soleil	Lente	Très sec en été
Phillyrea x media-filaire intermédiaire	Persistant	1,5 à 3m	Soleil	Lente	Très sec en été
Prunus avium	Caducue	15 à 25m	Mi ombre	Rapide	Bien drainé
Prunus cerasus - cerisier aigre	Caducue	15 à 25 m	Mi ombre	forte	Bien drainé
Prunus insititia x sipona - prunier sauvage	Caducue	3 à 4 m	Soleil	Rapide	Bien drainé
Prunus insititia- prunier sauvage	Caducue	6 m	Soleil	Rapide	Bien drainé
Prunus mahaleb-cerisier ste lucie	Caducue	4 à 12 m	Soleil	Forte	Très sec
Prunus spinosa-prunellier	Caducue	1 à 4m	Soleil	Rapide	Humide en permanence et sec en été
Prunus sylvestris-prunier à feuille d'amandier	Caducue	2 à 3m	Soleil	Rapide	Sec
Prunus pyraister- poirier commun	Caducue	8 à 20 m	Soleil		Bien drainé
Quercus ilex- chêne vert	Persistant	2 à 20m	Soleil	Lente	Bien drainé et très sec
Quercus petraea- chêne rouvre	Caducue	20 à 40 m	Mi ombre	Lente	Sec en été
Quercus pubescens- chêne pubescent	Caducue	10 à 25 m	Soleil	lente	Très sec
Quercus pyrenaica- chêne tauzin	Caducue	25 à 20 m	Soleil	Lente	Très sec
Quercus robur- chêne pédonculé	Caducue	25 à 35 m	Soleil	Lente	Très sec
Taxus baccata -If	Persistant	25 m	Soleil / ombre		Sec et frais
Tilia cordata- tilleul des bois	Caducue	20 à 30 m	Soleil/ mi ombre	Rapide	Frais et sec
Tilia platyphyllos- tilleul à grande feuille	Caducue	25 à 30 m	Ombre / mi ombre		Bien drainé et sec en été
Ulmus minor- Orme champêtre	Caducue	30 à 35 m	Soleil	Rapide	Humide en permanence
Viburnum lantana- viorne lantane	Caducue	1 à 3 m	Soleil		Frais

Pièce Annexée à l'Arrêté du

31 MAI 2010

Vinurum opulus - Viorne obier	Caducue	2 à 4 m	Soleil / mi ombre	Forte	Bien drainé
Rhamnus catharticus - nerprun ca tartique	Caducue	2 à 5 m	Soleil	Lente	Très sec et bien drainé
Robinia pseudoacacia - robinier faux acacia	Caducue	10 à 23 m	Soleil	Forte	Humide en permanence
Rosa arvensis - rosier des champs	Caducue	1 à 2 m	Soleil / mi ombre	Forte	frais
Rosa canina - églantier	Caducue	1 à 5 m	Soleil	Forte	Très sec
Rosa pimpinellifolia - rosier pimprenelle	Caducue	0,1 à 1m	Soleil	Forte	Très sec
Rosa rubiginosa - rosier rouillé	Caducue	0,5 à 3 m	Soleil	Forte	Sec et bien drainé
Rosa sempervirens - rosier toujours vert	Persistant	2 à 6 m	Soleil	Forte	Très sec et bien drainé
Rubus caesius - ronce bleuâtre	Caducue	0,5 à 1 m	Soleil / mi ombre	Forte	Humide en permanence
Rubus fruticosus - ronce des bois	Caducue	1 à 2 m	Soleil	Forte	Frais et bien drainé
Rubus ulmifolius - Ronce à feuille d'orme	Caducue	1,5 à 3 m	Soleil	Forte	Bien drainé
Ruscus aculeatus - fragon	Persistant	0,3 à 0,9 m	Soleil / mi ombre		Très sec
Salix atrocinerea - saule roux	Caducue	5 à 25 m	Soleil	Rapide	Inondé en permanence et sec en été
Sambucus nigra - Sureau	Caducue	2 à 10 m	Soleil / mi ombre		Assez humide
Sorbus domestica - cornier	Caducue	5 à 20 m	Soleil	Lente	Très sec
Sorbus torminalis - alisier torminal	Caducue	10 à 20 m	Soleil	Rapide	Très sec
Spartium junceum - genêt d'Espagne	Caducue	2 à 4 m	Soleil		Humide en permanence
Acer negundo - érable negundo	caducue	15 à 20 m	Soleil	Rapide	Assez humide
Acer monspessulanum - érable de Montpellier	Caducue	5 à 12 m	Soleil / mi ombre	Lente	Sec
Acer campestre - érable champêtre	Caducue	12 à 15 m	Soleil / mi ombre	Lente	Frais et sec
Cornus mas - cornouiller mâle	Caducue	2 à 6 m	Soleil / mi ombre	Moyenne	Très sec en permanence
Cornus sanguinea - cornouiller sanguin	Caducue	2 à 5 m	Soleil / mi ombre	Moyenne	Assez Humide
Corylus avellana - noisetier	Caducue	2 à 4 m	Ombre / mi ombre		Sec en été
Cytisus scoparius - Genêt à balai	Caducue	1 à 3 m	Soleil		Frais et bien drainé

Pièce Annexée à l'Arrêté du

31 MAI 2013



P/le Maire
L'Adjointe déléguée
Eveline BEAUDEAU

11 / 11

Dossier : 181023

Commune de SAINTE-SOULLE

Maître d'ouvrage :

GPM immobilier

Lotissement

"LES ORCHIDÉES"

PA 12
ENGAGEMENT DU LOTISSEUR A
CONSTITUER UNE ASSOCIATION
SYNDICALE DES CO-LOTIS

Pièce Annexée à l'Arrêté du

31 MAI 2019



P/le Maire
L'Adjointe déléguée
Elvire BEAUDEAU
Février 2019

CONCEPTEUR
MAÎTRE D'OEUVRE
GEOMETRES - EXPERTS

Ph. PACAUD Ingénieur ESGT

SIT&A CONSEIL

4, Rue de la Palenne - Chagnolet
17139 DOMPIERRE SUR MER
Tél : 05 46 34 13 24

email : iarochelle@siteaconseil.fr

SIT&A CONSEIL

**Commune de SAINTE-SOULLE (17)
Lotissement "LES ORCHIDEES"**

**PA12 – ASSOCIATION SYNDICALE DES CO-LOTIS
ENGAGEMENT DE L'AMENAGEUR**

Conformément à l'article R 442-7 du Code l'Urbanisme, l'aménageur ci-après désigné :

GPM Immobilier
Avenue des Fourneaux 40 rue de la Désirée
17690 ANGOULINS SUR MER

S'engage :

A constituer une Association Syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.

Fait à Angoulême , le 06/02/2019

Le lotisseur

GPM IMMOBILIER SARL
52 20 - Ave. des Fourneaux
17690 ANGOULINS SUR MER
Tél : 05 46 34 13 24
Siret : 3825068890006

Commune de Sainte-Soulle

Lotissement

"Les Orchidées"

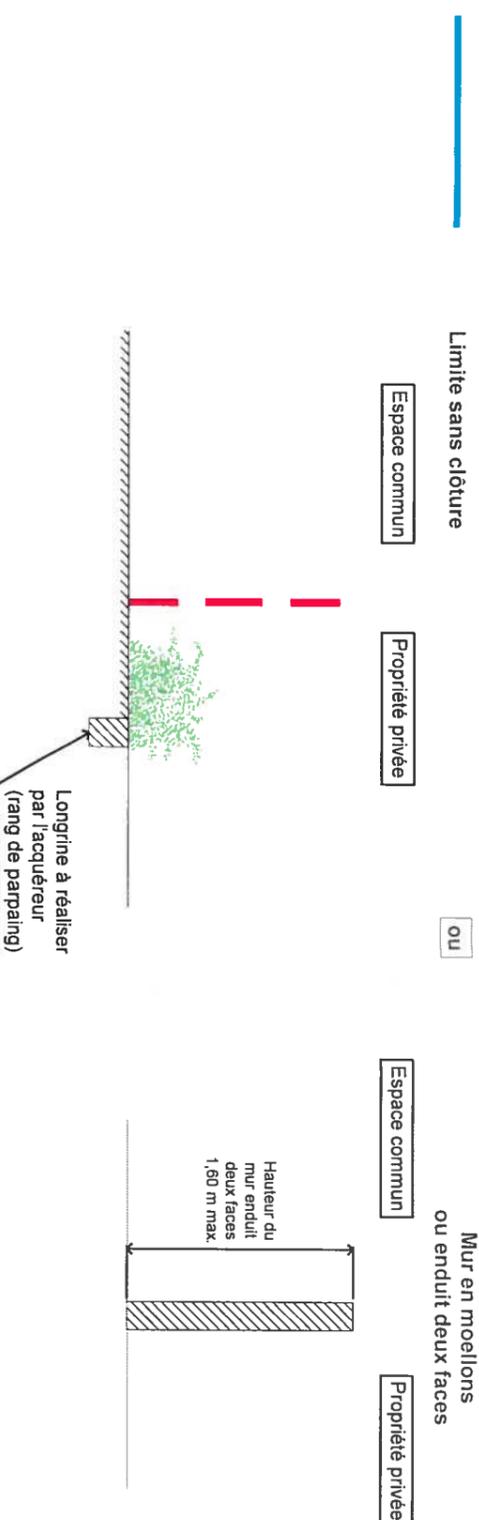
PLAN DES CLÔTURES

S.D.A. LA ROCHELLE
Février 2019
URBANISME

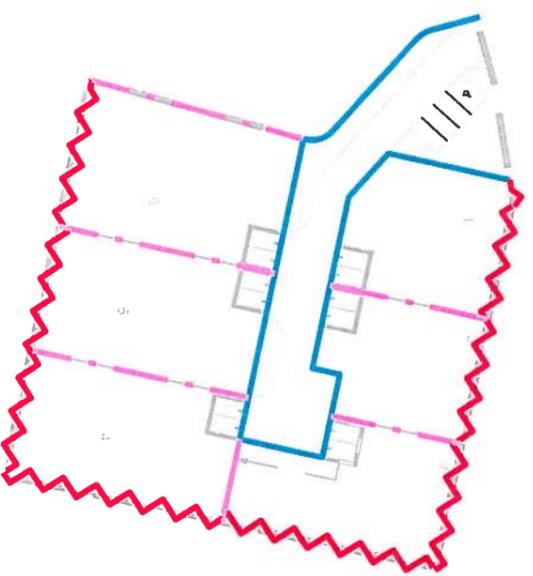
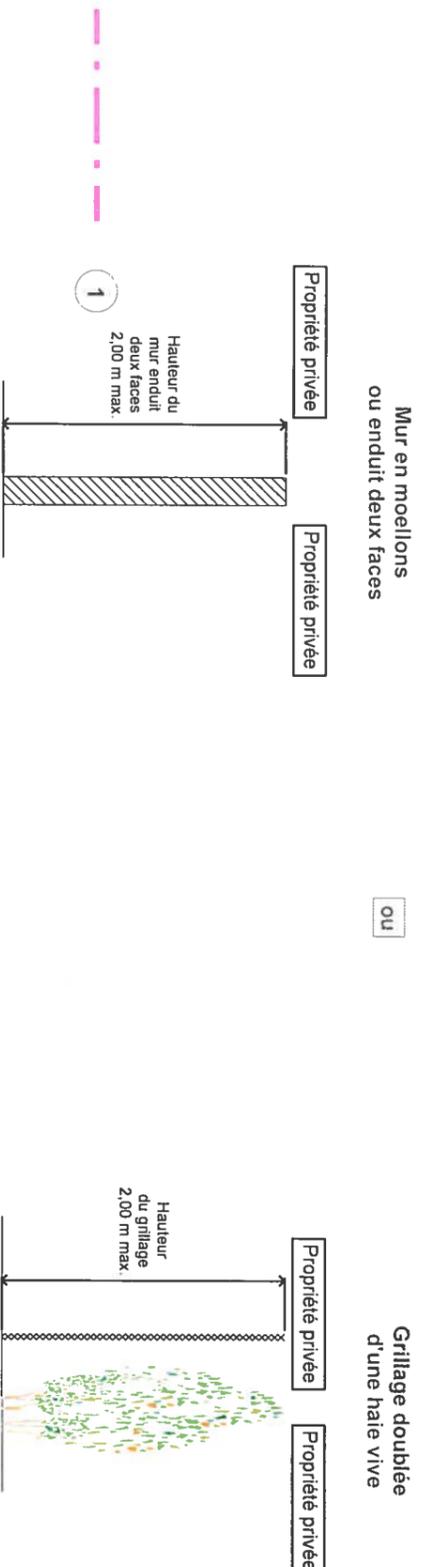
Annexe au règlement du lotissement

Février 2019

En alignement et limite séparative avec les voies privées et emprise privées à usage commun



En limite séparative



Les murs réalisés en parpaings devront être obligatoirement enduits ou crépis sur leurs deux faces à l'identique de l'habitation principale.

Les haies monotypiques de résineux à tailles trop strictes ne sont pas autorisées, les haies seront variées d'essences locales.

Les coffrets seront intégrés le plus harmonieusement possible dans les murs de clôture.
En cas d'absence de mur de clôture, un muret technique sera réalisé autour des coffrets.



2



Pièce Annexée à l'Arrêté du

31 MAI 2019

31 MAI 2019



P/M Maire
L'adjointe déléguée
Beverly BAUDEAU

PA 4

PLAN DE COMPOSITION

Planimétrie rattachée au système RGF93 - Zone 5 (CC46) (Géoréférencement Terri)		Altimétrie rattachée au système NGF IGN 1969	
Février 2019		Dépôt de la demande de Permis d'Aménager	
A	B	BD	N° : PA 4
C	D	Echelle : 1/250	
E	F	Pièce Annexée à l'Arrêté du	
G	H	Dossier : 181023	
		31 MAI 2019	
		M. PACAUD Philippe - Géomètre Expert - Ingénieur E.S.G.T.	
		4 Rue de la pallemie - Chagnolet - 17139 DOMPIERRE SUR MER	
		☎ 05 46 34 13 24	
		✉ larochelle@siteaconseil.fr - www.siteaconseil.fr	

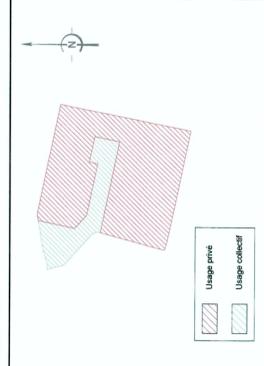
SIT&A CONSEIL

M. PACAUD Philippe - Géomètre Expert - Ingénieur E.S.G.T.
4 Rue de la pallemie - Chagnolet - 17139 DOMPIERRE SUR MER
☎ 05 46 34 13 24
✉ larochelle@siteaconseil.fr - www.siteaconseil.fr

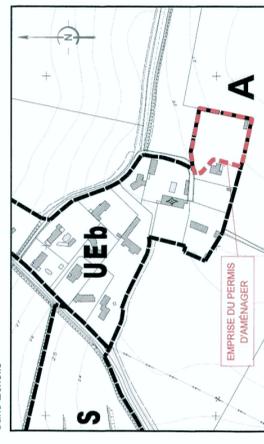


REPARTITION DES USAGES

Echelle : 1/2000

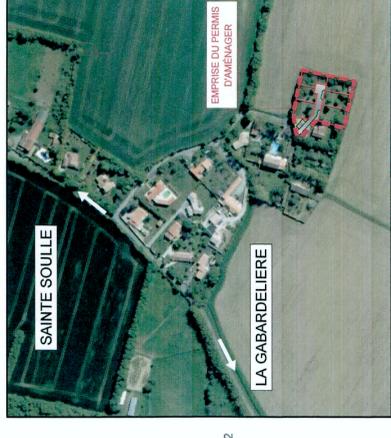


PLU Sans Echelle



LE PROJET DANS SON CONTEXTE

Sans Echelle



Echelle graphique
0 10 m

Les superficies ne seront définitives qu'après bornage des lots

LEGENDE

AMENAGEMENT

- Enrobé noir
- Espace vert
- Noue
- Candélabre (position indicative)
- Aire de présentation pour collecte des ordures ménagères
- Côte altimétrique voirie
- Cotation des parcelles
- Emplacement des énergies

STATIONNEMENT ET ACCES

- Voie à double sens de circulation
- Place de stationnement simple
- Place de stationnement réservée aux PMR
- Deux places de stationnements fixes non closés (Largeur : 6m - Profondeur : 5m)
- Deux places de stationnements non fixes non closés (Largeur : 6m - Profondeur : 5m) et translation admise

VEGETATION

- Haie ornementale plantée par le lotisseur
- Arbre à planter - à conserver
- Arbre à supprimer

REGLES D'URBANISME

- Marge de recul de 5 m minimum de la construction
- Bande d'implantation obligatoire de toute ou partie de la construction de 0 à 5 m (au minimum une pièce d'habitation à l'exception du garage seul)

Emprise du permis d'aménager



GRILLE DE PRIX

SAINTE SOULLE « Les Orchidées »

LOTS	SURFACES	PRIX	Estimation FRAIS NOTAIRE
1	441	103 500 €	9 450 €
2	388	89 900 €	8 550 €
3	485	114 000 €	10 150 €
4	565	129 900 €	11 250 €
5	564	129 700 €	11 250 €
6	636	145 000 €	12 350 €

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



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

