

St Sauveur d'Aunis

📍 à 21 km/20 minutes de LA ROCHELLE



Le Manège



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
Architecte	AERTS et PLANAS	59 rue de la République 17300 ROCHEFORT
Etude de Sol	COMPETENCE GEOTECHNIQUE	Zac des Groix 8 impasse des Fossés 17120 COZES
Notaire	MAITRE FLEURIMON	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 :

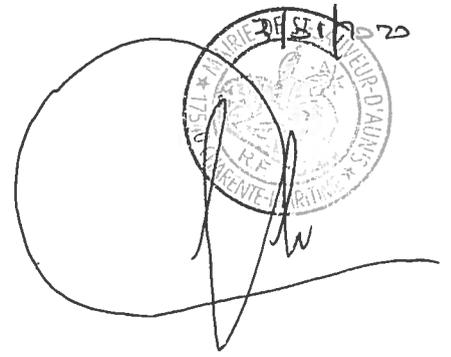
20 rue Ligoure
17450 ST SAUVEUR D'AUNIS

Tel : 05.46.01.92.56





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 19 C0006

Dossier déposé complet le 24/09/2019

Par : SAS GPM IMMOBILIER

Représentée par Monsieur MARTEL Stéphane

Demeurant à :

Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS

Pour :

Création d'un lotissement d'habitation de 42 lots
'Le Manège'

Sur un terrain sis :

Rue de la Grosse Planche
17540 SAINT SAUVEUR D'AUNIS

Cadastré : ZT104

Superficie du terrain : 7 658 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
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 22/10/2019,
Vu l'avis de la Régie d'Exploitation des Services de l'Eau en date du 28/11/2019,
Vu l'avis du SDIS en date du 17/10/2019,
Considérant les pièces présentées à l'appui de la demande de permis d'aménager,

ARRETE

Article 1 :

La SAS GPM IMMOBILIER, représentée par Monsieur Stéphane MARTEL, est autorisée à créer 42 lots 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 42 lots.
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. Pour toute opération d'ensemble il pourra être exigé, pour faciliter les mobilités alternatives, des aires de stationnement pour les vélos ou autres deux roues.
- Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

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 75 PVC existant rue de la Grosse Planche. Prévoir une liaison avec le lotissement « la Calèche » en DN90 PVC pour assurer une desserte satisfaisante des 42 lots.

Chaque lot sera raccordé individuellement par un branchement DN15m/m situé sur chaque parcelle, en limite du domaine public.

Les regards individuels seront financés par le Maître d'ouvrage.

Protection Incendie : La protection contre l'incendie la plus proche est assurée par un poteau incendie DN 100 existant à plus de 400 mètres du projet.

Le réseau d'eau potable ne permet pas de desservir le projet par la mise en place d'un poteau d'incendie à l'entrée du lotissement.

Prévoir la mise en oeuvre d'une bache incendie.

Assainissement : Un réseau gravitaire interne de diamètre 200 sera réalisé par le lotisseur et se raccordera sur le réseau existant rue de la Grosse Planche. Il devra être conforme aux prescriptions du C.C.T.P. de la Charente-Maritime.

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

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

Article 6 :

Après consultation d'Enedis, la puissance de raccordement nécessitée par le projet serait de 206 kVA triphasé. Une contribution financière est due par la CCU.

Enedis précise également que cette parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne, 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 oeuvre.

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 :

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 03 Janvier 2020

~~L'adjoint à l'urbanisme~~

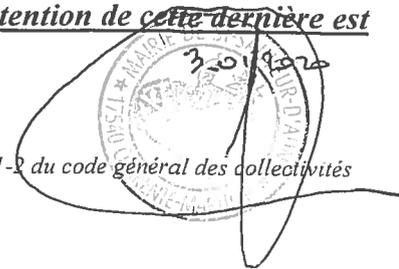
~~Alain FONTANAUD~~



[Handwritten signature]

N.B. Si le dossier est soumis à une autorisation au titre de la loi sur l'eau, l'obtention de cette dernière est un préalable à tout début de travaux.

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Elle est exécutoire à compter de sa réception.



Transmis au contrôle de la légalité le :

Sébastien THAUEN

Notification au pétitionnaire le : 5 Janvier 2020
 Remis en main propre
Signature du pétitionnaire

Transmise par courrier (Recommandé avec AR)

Les mesures préventives de lutte contre les termites et autres ennemis du bois seront prises par le constructeur, conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 10 juin 2002.

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).

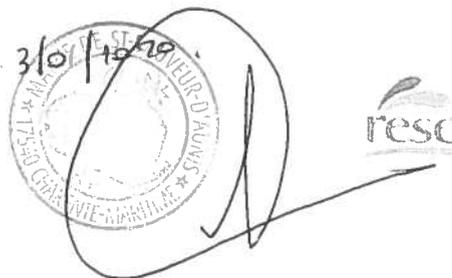
Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

RESE 17
131 COURS GENET
B.P. 30551
17119 SAINTES CEDEX

SERVICE TECHNIQUE

Etienne PERON
Tél. 05 46 900 505
Fax. 05 46 92 39 99

N/Réf. **EP/ VE**
Objet
Dossier 52086



C.D.C. AUNIS ATLANTIQUE
113 Route de La Rochelle

17230 MARANS

SAINTES, le 28/11/2019

Madame, Monsieur,

Nous accusons réception de votre courrier ci-dessous référencé, qui nous a été transmis par EAU 17 en date du 14/10/2019, afin de pouvoir vous répondre sur la présence ou non d'un réseau d'eau potable et/ou d'assainissement pour desservir ce projet

Dossier n°	PA 01739619C0006	Lieu-dit	RUE DE LA GROSSE PLANCHE
Pétitionnaire	GPM IMMOBILIER	Commune	ST SAUVEUR D'AUNIS
Superficie	76a 58ca	Réf. Cadastre	ZT 104,155
SHON			

➤ EAU POTABLE

La desserte interne sera assurée par la pose d'une canalisation raccordée sur le réseau Ø 75 PVC existant rue de la Grosse Planche. Prévoir une liaison avec le lotissement « la Calèche » en DN90 PVC pour assurer une desserte satisfaisante des 42 lots.

Chaque lot sera raccordé individuellement par un branchement DN15m/m situé sur chaque parcelle, en limite du domaine public.

Les regards individuels seront financés par le Maître d'ouvrage.

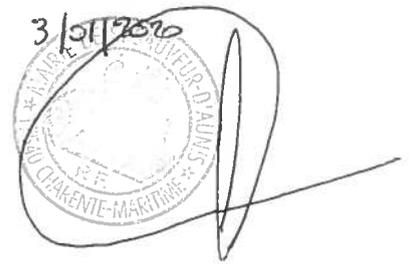
➤ PROTECTION INCENDIE

La protection contre l'incendie la plus proche est assurée par un poteau incendie DN 100 existant à plus de 400 mètres du projet.

Le réseau d'eau potable ne permet pas de desservir le projet par la mise en place d'un poteau d'incendie à l'entrée du lotissement.

Prévoir la mise en œuvre d'une bâche incendie.

.../...



➤ ASSAINISSEMENT

Un réseau gravitaire interne de \varnothing 200 sera réalisé par le lotisseur et se raccordera sur le réseau existant rue de la Grosse Planche. Il devra être conforme aux prescriptions du C.C.T.P. de la Charente-Maritime ci-joint.

Chaque lot sera raccordé individuellement par un branchement de \varnothing 125 mm à partir du collecteur principal et sera muni d'une boîte de branchement à passage direct \varnothing 315/125/100 positionnée en limite de parcelle coté voirie.

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

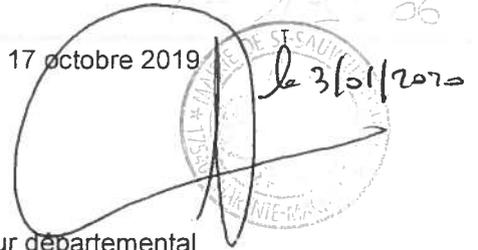
Vous en souhaitant bonne réception.

Recevez, **Madame, Monsieur**, nos salutations distinguées.

**Le Responsable travaux,
Etienne PERON**



Périgny, le 17 octobre 2019



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

Monsieur le Président
Communauté de Communes Aunis Atlantique
Urbanisme – Antenne de Marans
113 route de La Rochelle
B.P. 42
17230 Marans

Pôle Opérationnel
Service Gestion des Risques
Section Prévention ERP

Tél : 05 46 00 59 12

Affaire suivie par : M. le Lt Hermann

N/Réf. : SDIS/19/PREV n° 814



Référence dossier N° : PA 17 39619C0006 - GPM IMMOBILIER, M. MARTEL - Lotissement à Angoulins.

Classement : **Habitation**

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

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

L'adjoint au chef du pôle opérationnel

Lieutenant-colonel Joseph VERFAILLIE

Handwritten text, possibly a signature or name, enclosed in a rectangular box.

Annexe : Contribution due par la CCU

Libellé	Quantité	Prix unitaire	Montant HT	Part./Refact.
Démarches préliminaires, envoi et suivi des DT pour une commune	1	346.22 €	207.73 €	40 %
*Constitution et envoi dossier étude et administratif	1	748.22 €	448.93 €	40 %
Délivrance d'une Autorisation de Travaux Sous-Tension	1	179.20 €	107.52 €	40 %
Mise en chantier réseau souterrain	1	710.77 €	426.46 €	40 %
Tranchée sous chaussée rurale légère (réfection bi-couche, tri-couche) environnement 2	78	97.95 €	4 584.06 €	40 %
*Raccordement câble BT sur émergence existante	1	149.40 €	89.64 €	40 %
Fourniture Câble BT souterrain 240 mm ² Alu	78	17.19 €	804.49 €	40 %
Montant total HT			6 668.83 €	

Pour votre information, en application de l'arrêté² du 17 juillet 2008, ce chiffrage intègre le fait qu'Enedis prend à sa charge 40 % du montant des travaux de l'opération de raccordement de référence définie dans l'arrêté³ du 28 août 2007.

Nous vous précisons que le délai des travaux sera de 4 à 6 mois après l'ordre de service de la CCU et l'accord du client au sujet des devis respectifs.

A titre d'information, la longueur totale du raccordement⁴ (hors branchements individuels) est de 78 mètres.

La longueur de l'extension, en ce qui concerne le réseau nouvellement créé, est de :

- 78 mètres en dehors du terrain d'assiette de l'opération,
- 500 mètres sur le terrain d'assiette de l'opération.

² Arrêté du 17 juillet 2008, publié au Journal Officiel le 20 novembre 2008, fixant les taux de réfaction mentionnés dans l'arrêté du 28 août 2007 fixant les principes de calcul de la contribution mentionnée aux articles 4 et 18 de la loi no 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité.

NB : Désormais les articles 4 et 18 de la loi n° 2000-108 sont codifiés aux articles L342-6 et L342-11 du code de l'énergie.

³ Arrêté du 28 août 2007 fixant les principes de calcul de la contribution mentionnée aux articles 4 et 18 de la loi no 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité

⁴ Total de la longueur du branchement et de la longueur de l'extension au sens du décret n° 2007-1280 du 28 août 2007 relatif à la consistance des ouvrages de branchement et d'extension des raccordements aux réseaux publics d'électricité, l'extension étant limitée au réseau nouvellement créé.

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
CHARENTE MARITIME

Commune :
SAINT-SAUVEUR-D AUNIS

Section : ZT
Feuille : 000 ZT 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1000

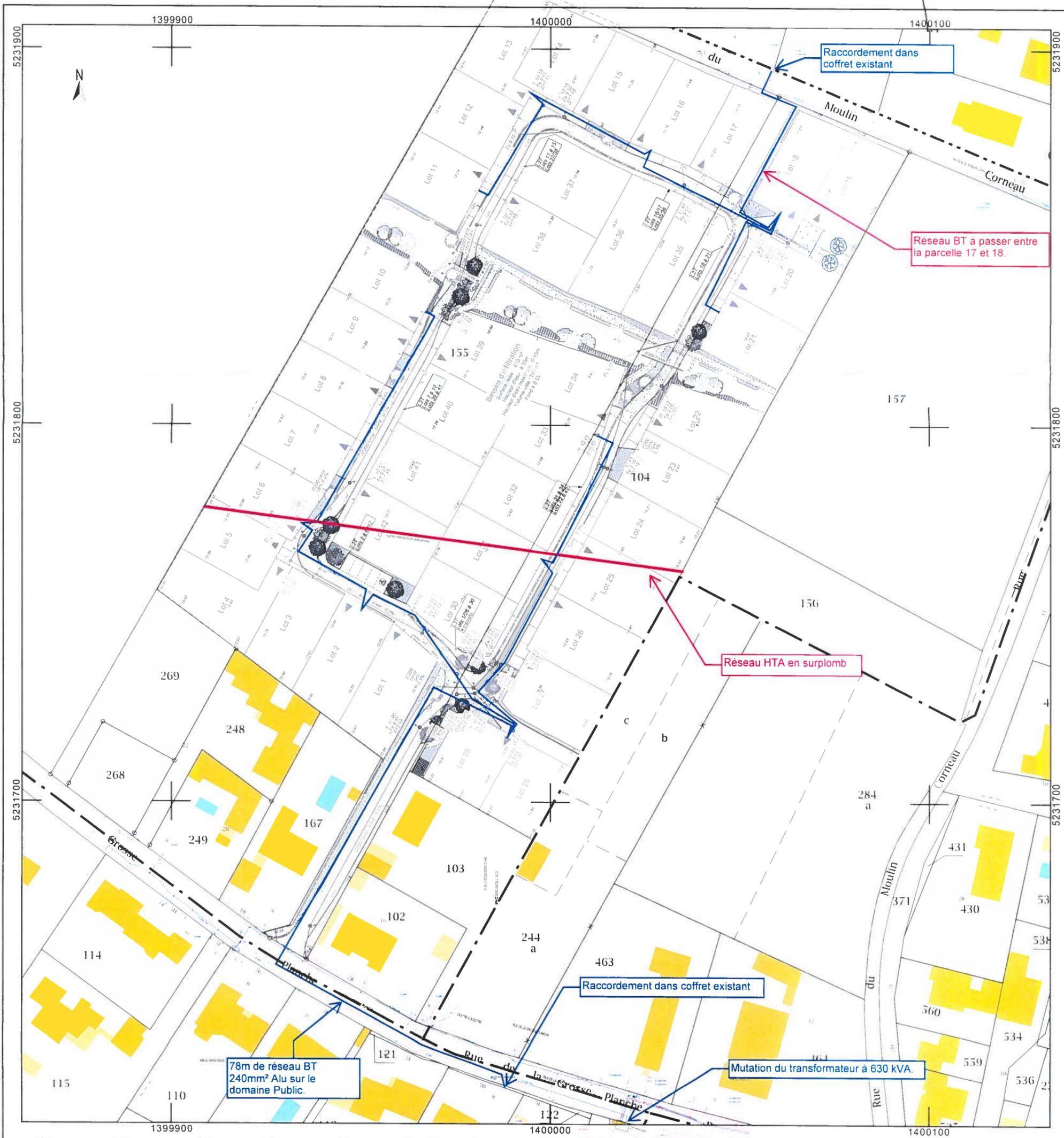
Date d'édition : 21/10/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes
publics

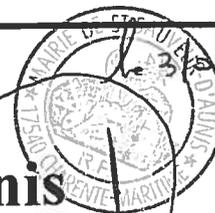
Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique et de Gestion Cadastre
26 ave De Fétilly Réception sur RDV 17020
17020 La Rochelle Cédex 1
tél. 05.46.30.68.04 -fax
ptgc.170.la-rochelle@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



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



Lotissement Le Manège

PLAN DE SITUATION DU TERRAIN

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

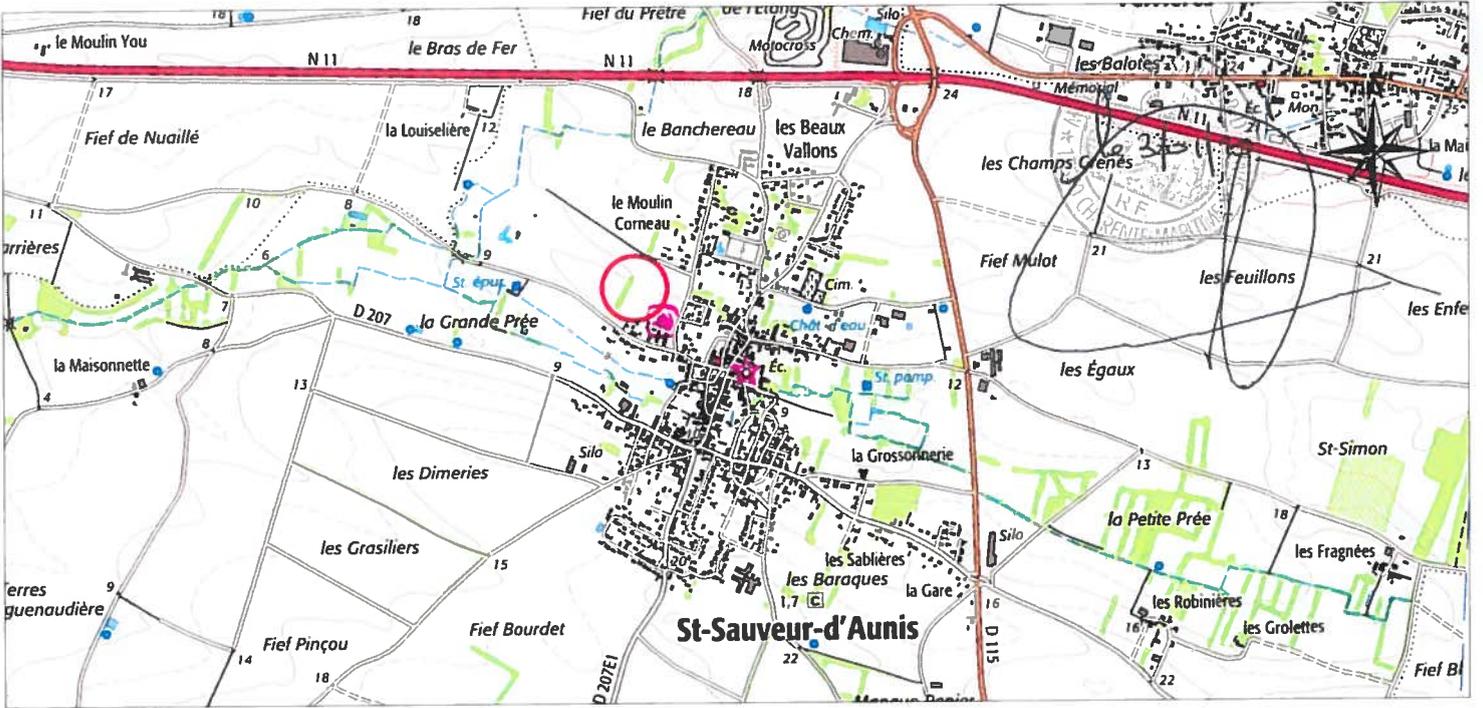
Architectes : AERTS ET PLANAS
59, rue de la République
17300 ROCHEFORT

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

**Pièce
PA 1**

Dossier 119088

Septembre 2019



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



Lotissement Le Manège

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT

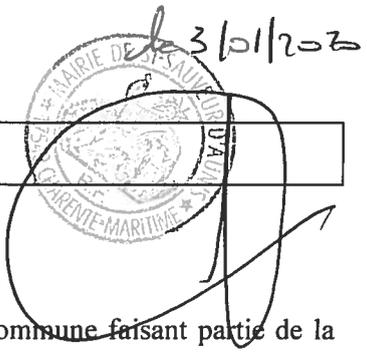
Maître d'ouvrage : GPM IMMOBILIER
Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS SUR MER

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 119088
Septembre 2019



I – Analyse du site et de son contexte

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.

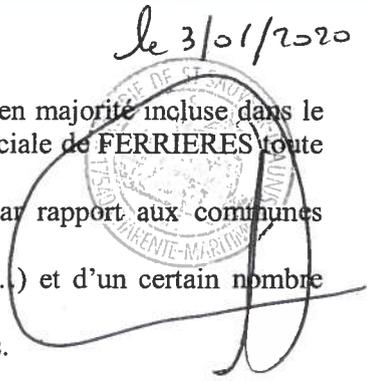
La commune a conservé une activité agricole dynamique (une dizaine d'exploitations sur environ 1000 ha). On voit toutefois diminuer le nombre d'exploitations tout en augmentant les structures. Afin de les pérenniser, il convient de préserver le foncier en évitant de le gaspiller. Les bâtiments sont répartis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

le 3/01/2020

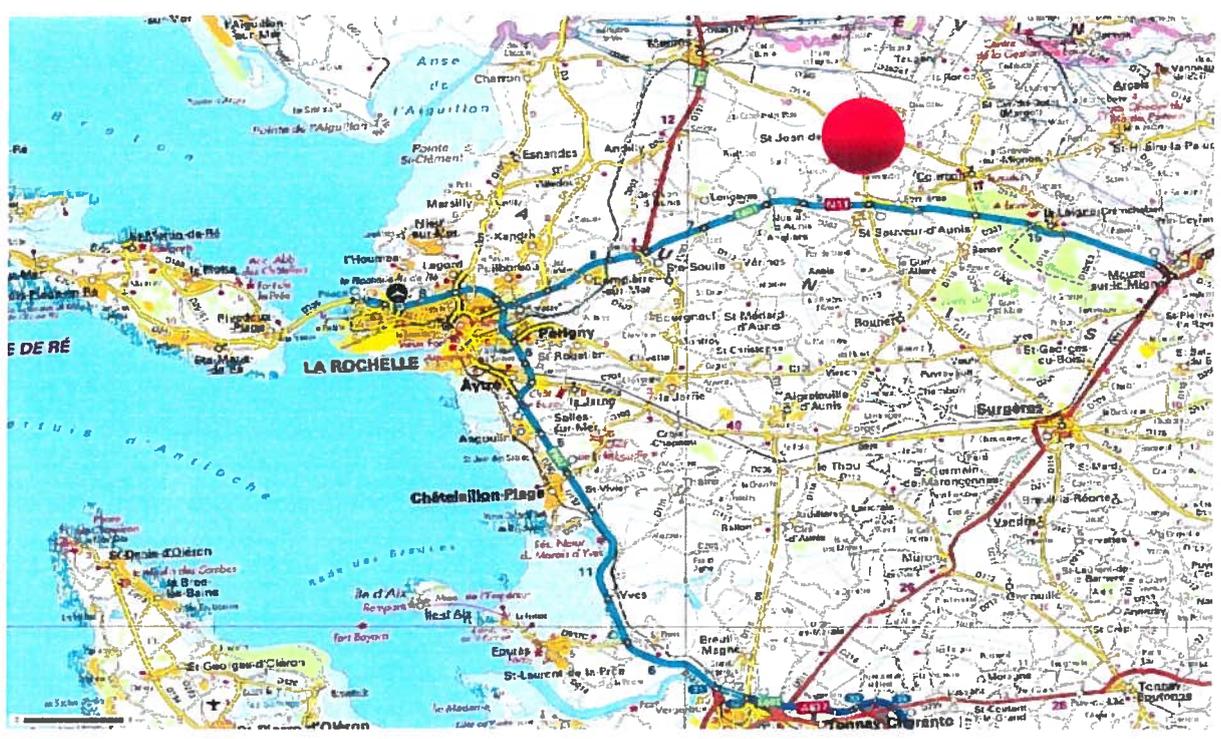


La commune propose une offre commerciale relativement complète, en majorité incluse dans le tissu urbain. Elle a toutefois tendance à devenir un appoint à la zone commerciale de FERRIERES toute proche qui est très attractive.

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.



de 3/01/2020

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 (emplacement réservé 1) 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.

Vu l'évolution à la baisse des effectifs scolaires (une classe élémentaire a dû fermer à la rentrée 2018), le projet de construction d'un nouvel établissement a été abandonné.

Le Conseil Communautaire a mis en œuvre le projet de modificatif n°2 pour la suppression de cet emplacement réservé n°1.

Cette modification a été approuvée et l'emprise est désormais vierge de droit de délaissement. Cela vise une partie de l'emprise du projet (partie de la parcelle ZT 104).

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

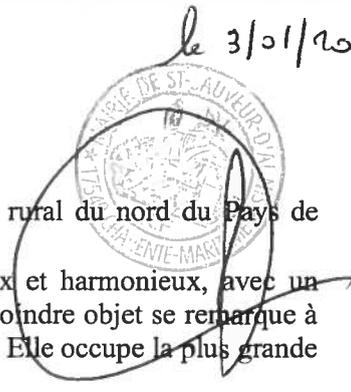
- il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles,
- les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait,
- les bâtiments peuvent être implantés sur limite séparative ou avec un retrait de 3 mètres,
- l'emprise au sol 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 comme prescriptions deux liaisons à créer à l'échelle de l'ensemble du quartier : un accès voitures et piétons depuis la rue de la Grosse Planche et une liaison douce côté Est dans la continuité du cheminement d'Algérie.

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 ne se trouve pas dans le périmètre de protection de l'église de la Transfiguration (monument inscrit).

le 3/01/2020



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 23 880m² (après calage du périmètre) est bordée :

- au nord sur environ 116m, par l'impasse du Moulin Corneau, petite voie qui dessert deux maisons d'habitation et qui se poursuit en chemin dans la campagne. A noter une haie bocagère qui longe partiellement la limite et qui donne un agréable aspect champêtre à l'impasse
- à l'est, sur environ 285m développés, par un terrain nu placé en zone 1AUh (et sur lequel un projet – La Calèche - est en cours d'élaboration en parallèle au présent projet), puis par l'arrière de parcelles du lotissement Le Carrousel (dont les travaux de réalisation vont débiter très prochainement), et par deux propriétés privées bâties donnant sur la rue de la Grosse Planche. A noter dans le futur lotissement Le Carrousel une amorce de 5m de large vers le présent projet
- au sud, sur 14m, par la rue de la Grosse Planche et, côté opposé, par un rang de maisons d'habitation dont les jardins sont orientés plein sud à l'arrière. L'emprise correspond à un passage de 8m de large entre la rue et le terrain à aménager à proprement parler,
- au sud-ouest, sur environ 130m, par les arrières de 3 propriétés privées donnant sur la rue de la Grosse Planche,

le 31/01/2020

- à l'ouest, sur environ 185m, par l'espace agricole. Là aussi, une haie bocagère occupe une bonne moitié du linéaire de la limite.

Le terrain est un champ en culture, complètement nu hormis les deux haies précédemment citées.

Il est surplombé en partie basse par une ligne HTA orientée EST OUEST.

Sa pente est très faible (0.4%) descendant du nord (11.50 NGF) vers le sud (10.80 NGF).

L'étude de sol fait apparaître une couche de terre limoneuse, une couche de calcaire fracturé sur un support calcaire dur d'une perméabilité médiocre à moyenne.

Concernant les réseaux, l'ensemble des infrastructures existe sous la rue de la Grosse Planche.

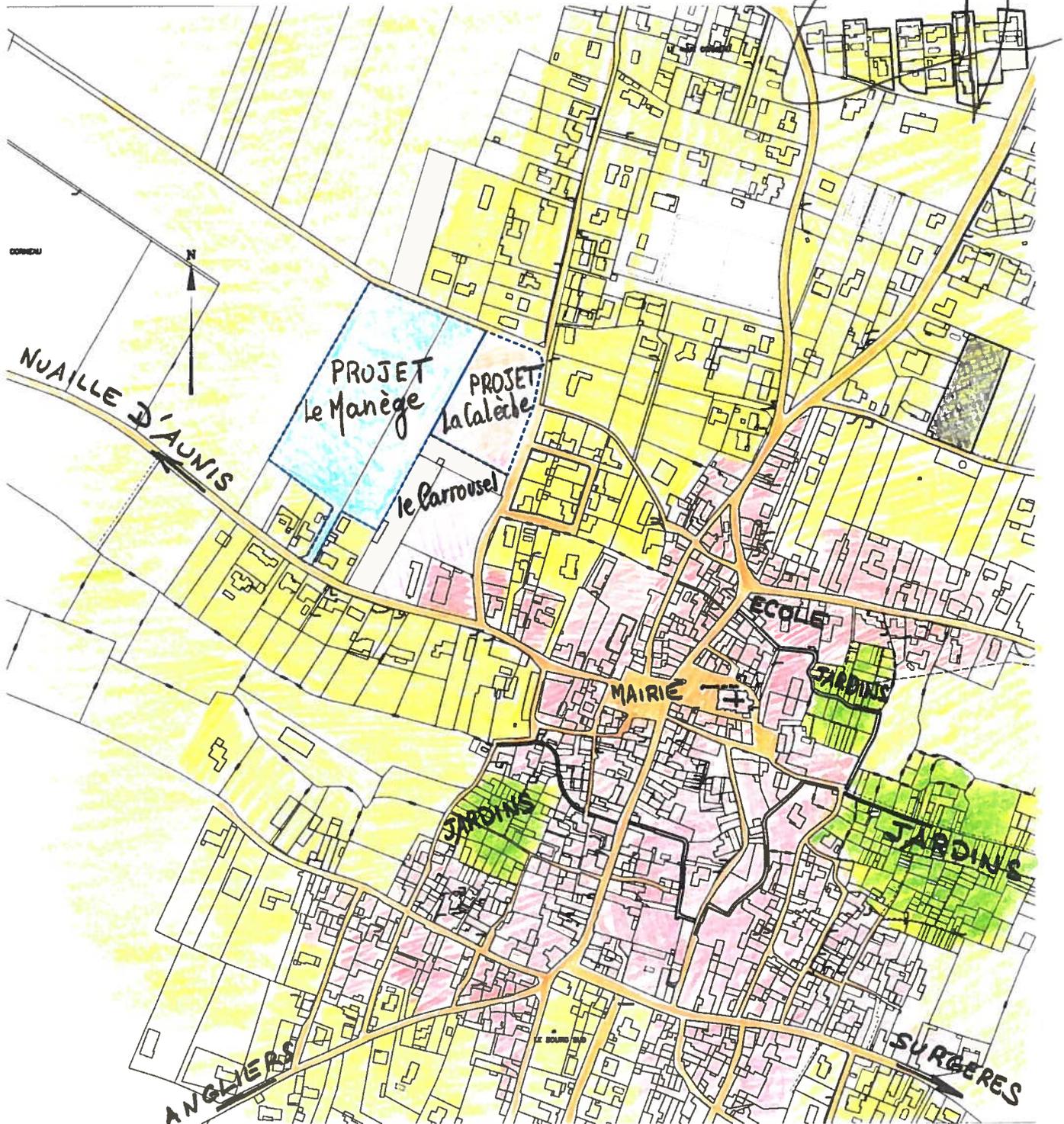
L'espace naturel à l'ouest peut recevoir une sur-verse des eaux pluviales.

Le terrain est proche du bourg et des institutions telles la mairie, l'école et l'église, en particulier à pied par le cheminement d'Algérie.

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.

Le 3/01/2020
MAYENNE CHARENTE



-  habitat ancien
-  Extensions urbaines récentes

Tissu urbain du centre bourg



- - - Limite zone PLU
- - - Limite périmètre projet
- ~ ~ ~ haie existante
- Fossé

Schéma d'orientations générales sur l'emprise des 2 projets

le 3/01/2020



II – Présentation du projet

Les principes d'aménagement découlent de l'analyse précédente et de réunions de concertation avec les représentants de la Commune mais également avec le maître d'ouvrage de l'opération voisine sur la parcelle ZT 157 (La Calèche). Ils sont arrêtés en s'interrogeant à chaque fois sur leur pertinence en regard 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'équipe de conception est la même sur les deux opérations voisines et les études de conception ont été menées de front.

Les deux projets doivent être indépendants au niveau de leur futur fonctionnement (au cas où l'un ne soit pas réalisé) mais, faisant partie d'un même quartier, ils doivent présenter une organisation générale commune cohérente.

Ils ne doivent pas se tourner le dos mais au contraire doivent présenter un maillage apte à créer du lien.

Mais ne pas se tourner le dos ne veut pas dire nécessairement créer des voies structurantes ou de transit à l'intérieur de l'îlot.

Les rues du Moulin Corneau et de la Grosse Planche sont des voies de transit.

Il n'est pas apparu nécessaire de venir créer une nouvelle voie routière structurante au sein de ce quartier mais de réserver le passage aux seuls riverains. C'est pourquoi chaque projet fonctionnera de manière indépendante avec, non pas une ou des impasses, mais une boucle qui irriguera tous les lots.

Il régnera alors une ambiance apaisée dans ces lieux où la voiture ne sera pas prépondérante.

Pour accompagner ce choix, et favoriser les liens, la part belle sera donnée aux liaisons piétonnes sécurisées qui traverseront les projets. Elles se connecteront avec l'impasse du Moulin Corneau et créeront un maillage dense vers le centre bourg et les équipements sportifs, générant des échanges entre quartiers.

L'une sera intégrée dans une coulée verte longeant des noues enherbées et plantées d'arbres qui traverse d'est en ouest l'ensemble des projets. L'autre créera à la jonction entre les deux projets un square de rencontre.

L'aspect sécurisé des liaisons douces hors voies de circulation va les rendre attractives et favoriser des flux et un brassage des habitants.

L'aménagement se fera sous forme d'un lotissement de 42 parcelles à bâtir dont la superficie varie de 362 à 538m²,

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 (37, 40 et 41), 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.

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.

Le projet vient s'insérer en second rang dans un quartier qui s'est étendu avec des maisons individuelles le long des voies au gré des opportunités foncières et qui va ainsi prendre de l'épaisseur et devenir un îlot résidentiel.

le 31/01/2020



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

Comme précédemment indiqué, l'objectif est de créer un cadre de vie agréable pour les futurs riverains. Cela doit se faire en limitant les impacts négatifs sur les paysages et le voisinage.

Pour créer une hiérarchie dans la voirie, pour donner cet aspect voie tertiaire où l'on n'a pas à s'engager, on va chercher à l'accompagner d'un traitement végétal, de perspectives sur des beaux arbres.

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, hormis les deux à l'entrée ne seront pas confrontées directement à la voie nouvelle, préservant leur intimité actuelle. L'impasse du Moulin Corneau ne sera pas touchée. La maille bocagère la bordant côté sud sera préservée avec la réservation d'une bande de 1.50m de terrain à l'arrière. Elle servira de tampon visuel et de protection contre les vents du nord.

Même chose pour la haie existant côté ouest du projet qui sera conservée et prolongée. Des dispositions réglementaires limiteront les constructions sur cette façade qui constitue, en transition avec l'espace agricole, une entrée du village qu'il convient de ne pas dégrader. Venant de NUAILLE, la silhouette du lotissement se devinera derrière la haie bocagère.

Des noues seront modelées dans les espaces verts au centre du projet. Elles serviront, avec leur 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 d'entrée à double sens, une voie à sens unique de circulation bouclera pour desservir les lots.

Les tracés seront souples pour ne pas inviter les véhicules à prendre de la vitesse.

Les revêtements en enrobés permettront un entretien aisé. Les cheminements piétons placés le long des noues seront traités 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 privées, 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). Par contre, ils pourront être plus développés dans les espaces dégagés.

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 la rue de la Grosse Planche. Une sortie pourra se faire via le lotissement Le Carrousel.

Tous les lots seront desservis depuis la voirie intérieure.

Une liaison piétonne sera aménagée vers l'impasse du Moulin Corneau. Deux amorces seront réalisées vers l'est et le futur lotissement La Calèche.

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

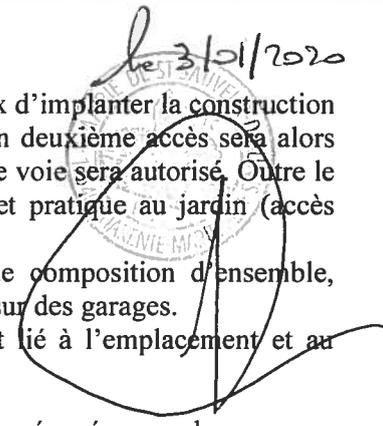
Une règle permet toutefois de ne pas pénaliser les acquéreurs désireux d'implanter la construction principale et l'éventuel garage à l'alignement ou proche de l'alignement. Un deuxième accès sera alors possible. Même chose pour certaines parcelles d'angle où un accès sur chaque voie sera autorisé. Outre 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'utilisateur, doit faire l'objet d'un soin particulier.

Règles d'implantation

Sur la plupart des lots, une zone d'implantation des façades 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.

L'implantation sera libre sur les lots 4 et 13 en drapeau. Sur ce dernier, il sera possible d'édifier la construction principale en limite Ouest avec l'espace agricole (limité toutefois à 17m de longueur).

Sur certains lots donnant sur deux voies, une prescription réglementaire interdit l'édification d'une façade à l'alignement sans caractère architectural (en particulier un pignon aveugle brut).

En limites Ouest et Nord du projet, là où les clôtures seront exclusivement végétales, l'implantation d'une construction annexe en limite sera possible mais limitée en longueur (4m) pour ne pas trop impacter le paysage.

La configuration du parcellaire va entraîner des accroches du bâti sur au moins une des limites parcellaires séparatives. 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.

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 faible, 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.

le 3 06/2020

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.

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.

En limite Ouest avec la zone agricole, et également en limite nord avec l'impasse du Moulin Corneau et sa haie, les clôtures seront obligatoirement végétales, que ce soit en préservant l'existant ou en plantant pour les lots complètement nus. Toutefois, il sera possible d'implanter en limite une construction annexe sur un linéaire maximal de 4m.

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

Gestion des eaux pluviales sur les parcelles privées

Les eaux des parcelles privées seront conservées sur les lots dans un dispositif d'infiltration correctement dimensionné.

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. L'acquéreur du lot 19 approchera ses conteneurs près de la voie principale.

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.

Les contacts avec ENEDIS n'ont pas permis de trancher sur la nécessité de mise en place au sein de l'opération d'un poste transfo. Un emplacement de principe a été anticipé.

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.

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



Lotissement Le Manège

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

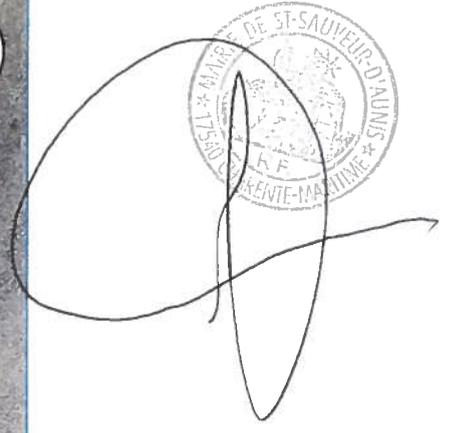
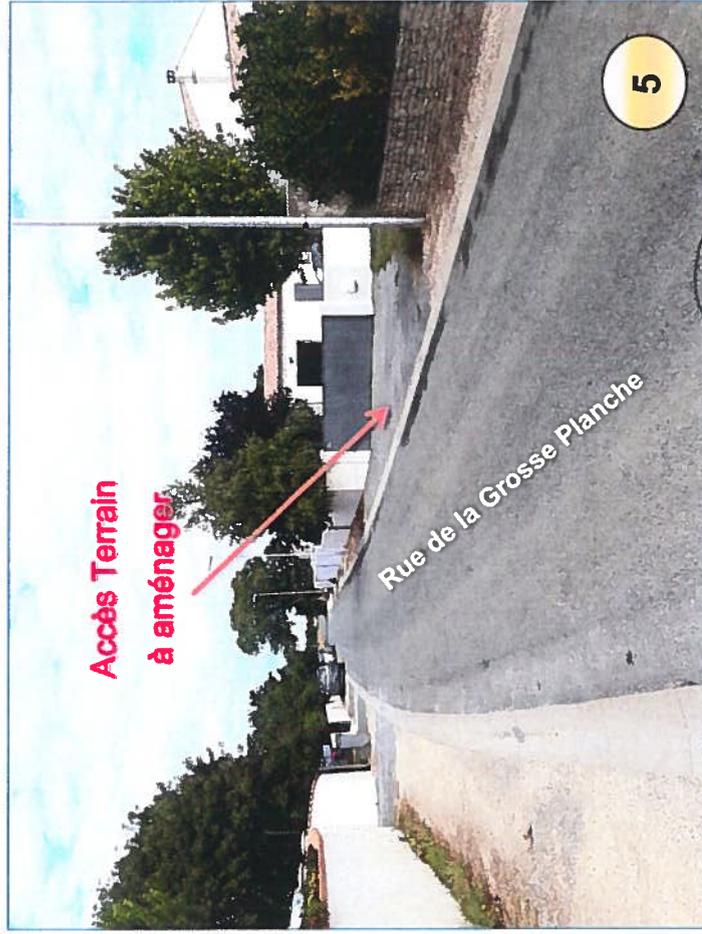
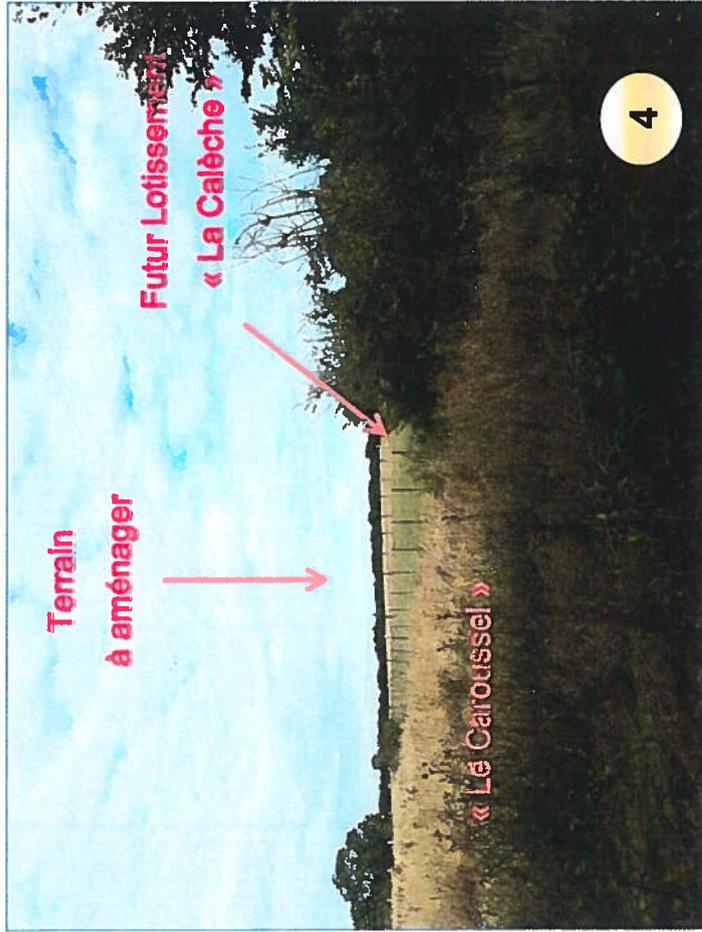
Géomètre-Expert : S.C.P. CHANTOISEAU BOUTGES
54 rue de Vaugouin
17000 LA ROCHELLE

Pièce
PA 6

Dossier 119088
Septembre 2019



le 3/31/2020



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



Lotissement Le Manège

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 119088
Septembre 2019

Je 3/01/2020



Terrain à aménager



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



Lotissement Le Manège

PROGRAMME DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT

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

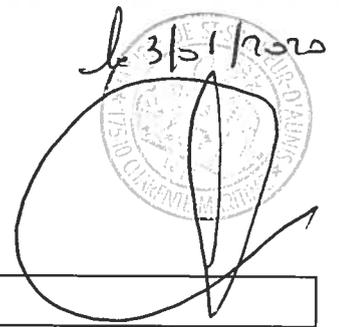
Architectes : AERTS ET PLANAS
59, rue de la République
17300 ROCHEFORT

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

Pièce
PA 8 - 1

Dossier 119088
Septembre 2019

Programme des travaux



1 - Descriptif des travaux

Le lotisseur s'engage à exécuter les travaux décrits ci-après et figurant aux plans ci-annexés pour assurer la viabilité du 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 :

Accès depuis la rue de la Grosse Planche :

- une bande de roulement de 5.00m de large,
- un trottoir de 1.50m de large pour les piétons,
- une noue plantée de 1.50m de large côté opposé.

Voie principale en boucle à sens unique :

- une bande de roulement de 3.50m de large,
- un trottoir de 1.50m de large pour les piétons,
- un trottoir côté opposé (2.50m de large) avec une alternance des place de stationnement longitudinales et des masses arbustives et arbres d'alignement.

Voie vers le Carrousel :

- une bande de roulement de 4m de large partagée piétons véhicules,
- une bande verte de 1m de large.

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 stabilisé calcaire 0/10.

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 COMPETENCE GEOTECHNIQUE ATLANTIQUE fait apparaître une couche de terre limoneuse de 0.20m d'épaisseur, une couche de calcaire fracturé ou marneux d'environ 0.50m d'épaisseur sur un support calcaire dur.

La perméabilité est médiocre à moyenne.

Le terrain est traversé EST / OUEST par un talweg qui se poursuit à l'ouest dans l'espace agricole.

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.

Pour les lots, les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées des terrains seront conservées sur les parcelles dans un dispositif adapté à la nature du terrain et correctement dimensionné.

Les eaux ruisselant sur les parties communes seront collectées le long de bordures ou de caniveaux et dirigées vers des bassins d'infiltration modelés dans les espaces verts au centre du projet.

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 :

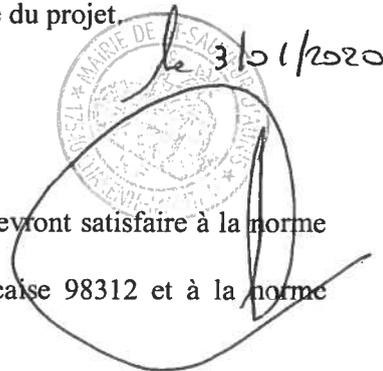
Ces ouvrages seront réalisés avec des regards PVC lesté de diamètre 315 mm dotés d'un volume de décantation d'environ 50 litres. Leur fermeture sera des grilles en fonte ductile de classe C 250.

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

Bassins d'infiltration :

Un ensemble de bassins d'infiltration sera modelé dans les espaces verts situé sur le talweg au centre du projet. Il aura une capacité totale d'au moins 230m³ sur une profondeur et une hauteur d'eau maximale d'environ 0.35m.

Un seuil de sur-verse sera modelé vers l'espace naturel côté ouest pour les événements exceptionnels.



8 - Réseau Eaux Usées

Les travaux seront exécutés selon les prescriptions techniques du Gestionnaire.

Réseaux existants à proximité :

Le réseau de collecte passe sous la rue de la Grosse Planche face à l'opération. Sa profondeur permet le raccordement gravitaire de l'ensemble des lots.

Principe de collecte et d'évacuation des eaux usées :

Les eaux usées de chacun des lots du lotissement seront recueillies et dirigées par écoulement gravitaire vers le nouveau réseau.

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.

Sur les tronçons avec une pente inférieure à 0.5%, les conduites seront en fonte.

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 des amorces créées dans les lotissements limitrophes.

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, un poteau incendie sera mis en place à l'entrée du projet.

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.

Le plan porte un emplacement potentiel de poste transfo.

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 rue de la Grosse Planche ou depuis le poste transfo s'il s'avérait nécessaire.

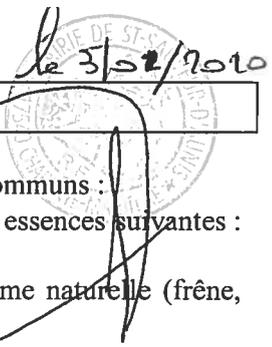
12 – Téléphone

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 la rue de la Grosse Planche et aux amorces créées dans les lotissements limitrophes.

Les chambres, placées sur trottoir, seront préfabriquées et répondront à la norme NF P 98 050. Les dispositifs de fermeture de classe E 250KN respecteront la norme NF P 98 312.

Chaque parcelle sera desservie jusqu'à un boîtier 30 x 30 équipé d'une ré hausse placé en limite de lot, sur le domaine privé.

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

le 3/02/2010


13 – Plantations et aménagements divers

Le lotisseur procédera à la plantation d'arbres de différentes natures sur les espaces communs :

- en alignement le long des voies : des sujets de haute tige à choisir dans les essences suivantes : érable Elsrijk tige, poirier fleur, charme pyramidal, ...,
- dans les espaces dégagés : des sujets au port étalé ou en cépée ou en forme naturelle (frêne, érable champêtre, charme, saule blanc,...).

Des 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, ...) isoleront certains arrières de lots.

Des arbustifs bas (rosier The Fairy, Santoline, Teucrium Chamaedrys, Romarin rampant, lavande, fusain Esmerald Gaity, Potentille, ...) accompagneront les voies.

Des massifs arbustifs mêlant buissons et graminées caducs et persistants (abelia grandiflora, hortensia, saule des vanniers, vitex agnus castus, olivier de Bohême, grevillea juniperina, deschampsia cespitosa, pennisetum alopecuroides Moudry, euphorbia characias, laiche pendante, laiche moussue, ...) et pouvant prendre plus d'ampleur agrémenteront les espaces verts plus étendus, en particulier les talus du bassin.

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 les lots.
Des petites aires de présentation seront réalisées en bord de la voie principale pour une collecte côté droit en sens unique.

15 - Signalisation

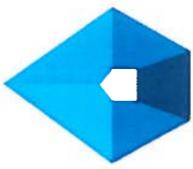
Le lotisseur procédera à la mise en place des signalisations horizontale et verticale dans le respect des réglementations en vigueur et en concertation avec les représentants de la Commune.

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.

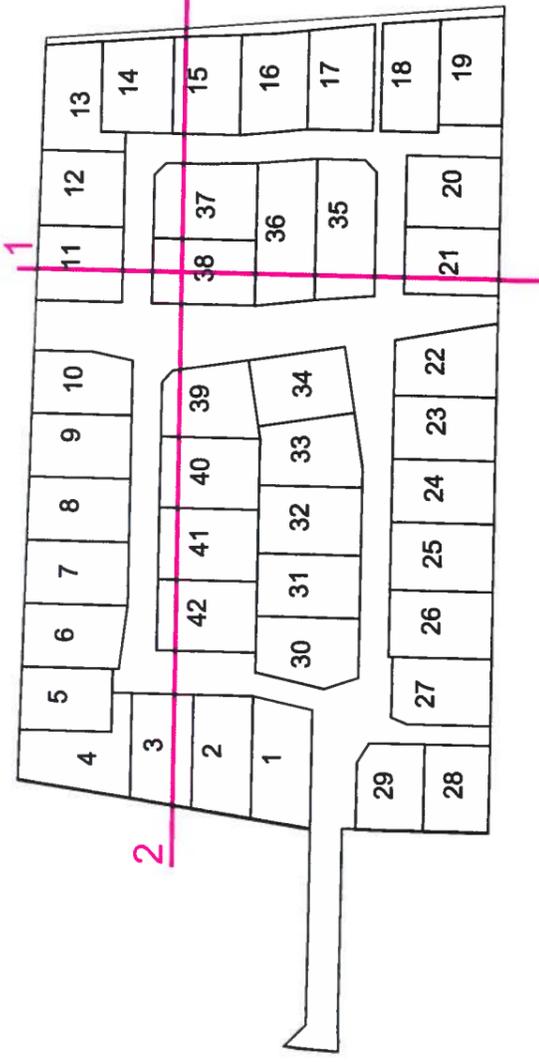
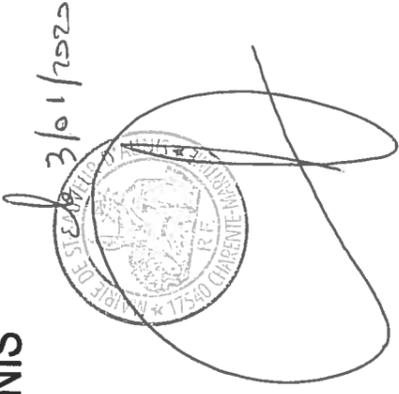
17 - Récolement des réseaux

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.

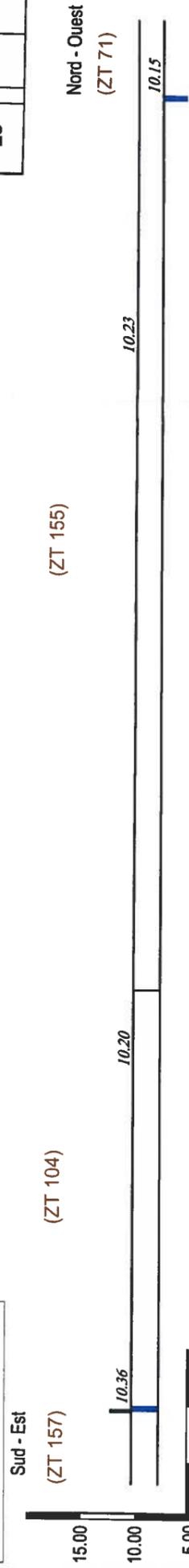


Commune de SAINT SAUVEUR D'AUNIS
Lotissement Le Manège

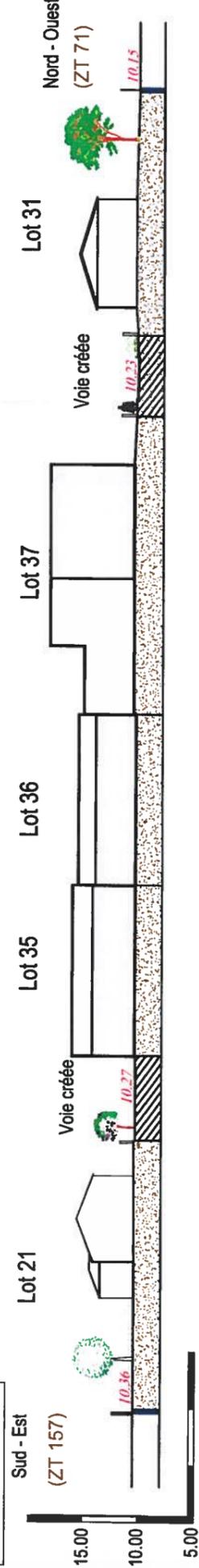
Vues et coupes



COUPE 1 - Terrain Naturel



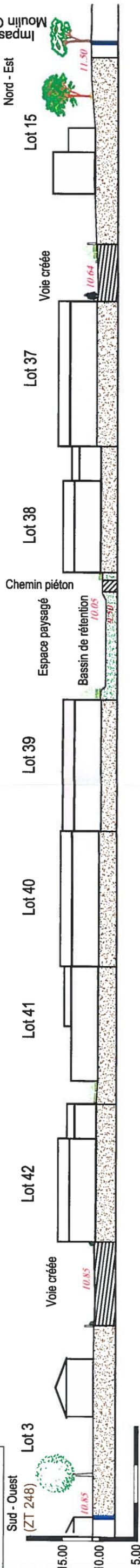
COUPE 1 - Projet



COUPE 2 - Terrain Naturel



COUPE 2 - Projet



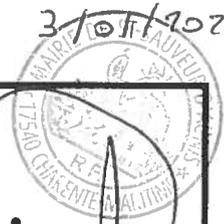
Maître d'Ouvrage
GPM IMMOBILIER
Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS SUR MER
Tél : 05.46.37.03.00
E-mail : contact@gpm-immobilier.com

Architecte Urbaniste :
AERTS & PLANAS
59, Rue de la République
17300 ROCHEFORT SUR MER
Tél : 05.46.88.07.48
E-mail : contact@aerts-planas.com

Géomètre Expert
S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTÈES
54, Rue de Vaugouin
17000 LA ROCHELLE
Tél : 05.46.43.33.48
E-mail : mail:geometres@bcge17.com

ESQ	PRO	Pièce : PA5	Echelle : 1/500	Dates et Natures d'interventions 03/05/2019 Relevé Topographique 23/09/2019 Permis d'aménager
PA	DCE			

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



Lotissement Le Manège

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 119088
Septembre 2019

le 3/01/2022

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 ZT 104 et 155.

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 principalement en zone 1AUh. Le petit accès depuis la rue de la Grosse Planche est placé en zone Ub. Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

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

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

3 - Division du terrain

Les surfaces du lotissement se décomposent de la manière suivante :

N°	Surface	N°	Surface	N°	Surface
Lot 1	458 m ²	Lot 16	423 m ²	Lot 31	416 m ²
Lot 2	449 m ²	Lot 17	425 m ²	Lot 32	442 m ²
Lot 3	431 m ²	Lot 18	400 m ²	Lot 33	429 m ²
Lot 4	465 m ²	Lot 19	432 m ²	Lot 34	417 m ²
Lot 5	369 m ²	Lot 20	428 m ²	Lot 35	522 m ²
Lot 6	404 m ²	Lot 21	405 m ²	Lot 36	538 m ²
Lot 7	415 m ²	Lot 22	423 m ²	Lot 37	492 m ²
Lot 8	410 m ²	Lot 23	413 m ²	Lot 38	428 m ²
Lot 9	406 m ²	Lot 24	414 m ²	Lot 39	420 m ²
Lot 10	391 m ²	Lot 25	440 m ²	Lot 40	450 m ²
Lot 11	409 m ²	Lot 26	441 m ²	Lot 41	450 m ²
Lot 12	403 m ²	Lot 27	422 m ²	Lot 42	450 m ²
Lot 13	425 m ²	Lot 28	362 m ²		
Lot 14	422 m ²	Lot 29	364 m ²		
Lot 15	420 m ²	Lot 30	422 m ²		

Surface totale des lots	17 946 m ²
Surface de la voirie	3 865 m ²
Surface des espaces verts	2 069 m ²
Surface totale du lotissement	23 880 m ²

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 37, 40 et 41, le nombre de logements est limité à deux sous forme d'un seul volume.

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

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 à 27, 29, 32 à 34, 38, 39 et 42, 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 28, 31, 36 et sur les lots 40 et 41 s'ils ne portent qu'un seul logement, 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 30, 35 et 37 (s'il ne porte qu'un seul logement), à l'angle de deux voies, il sera autorisé un accès véhicule simple ou double sur chaque voie.

Sur les lots 37, 40, 41, s'ils portent 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 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 seront conservées sur les parcelles dans un dispositif adapté à la nature du terrain et correctement dimensionné.

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 les lots, sauf pour les lots 4 et 13, une ou des zones d'implantation de la façade de présentation sur rue **de la construction principale**.

Pour les lots 4 et 13, l'implantation est libre dans le respect des autres prescriptions du présent règlement.

Dispositions particulières :

Sur la limite Nord des lots 13 à 19, l'édification d'une construction annexe de qualité sera limitée à un linéaire de quatre mètres.

Si la construction principale est implantée en limite Nord du lot 20, ou sud du lot 30, ou Est du lot 35, ou nord et ouest du lot 37, la ou les façades concernées devront obligatoirement présenter un intérêt architectural.

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.

Dispositions particulières :

Sur la limite Ouest des lots 4 à 12, l'édification d'une construction en limite ne pourra pas dépasser un linéaire de quatre mètres sur la limite.

Sur la limite Ouest du lot 13, l'édification d'une construction principale ne pourra pas dépasser un linéaire de dix-sept mètres sur la limite.

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 minima.

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.

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.

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, troène commun, ...).

La haie existant en limite sud des lots 4 à 9 (voir emprises indiquées au plan de composition PA4) sera préservée, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité.

Elle pourra être débroussaillée, élaguée ou désépaissie, mais les sujets ne pourront pas être arrachés ou dessouchés.

Son emprise sera inconstructible sauf pour l'édification d'une construction annexe de qualité. La haie pourra alors être interrompue sur un linéaire maximal de quatre mètres.

Possibilités maximales d'occupation du sol

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

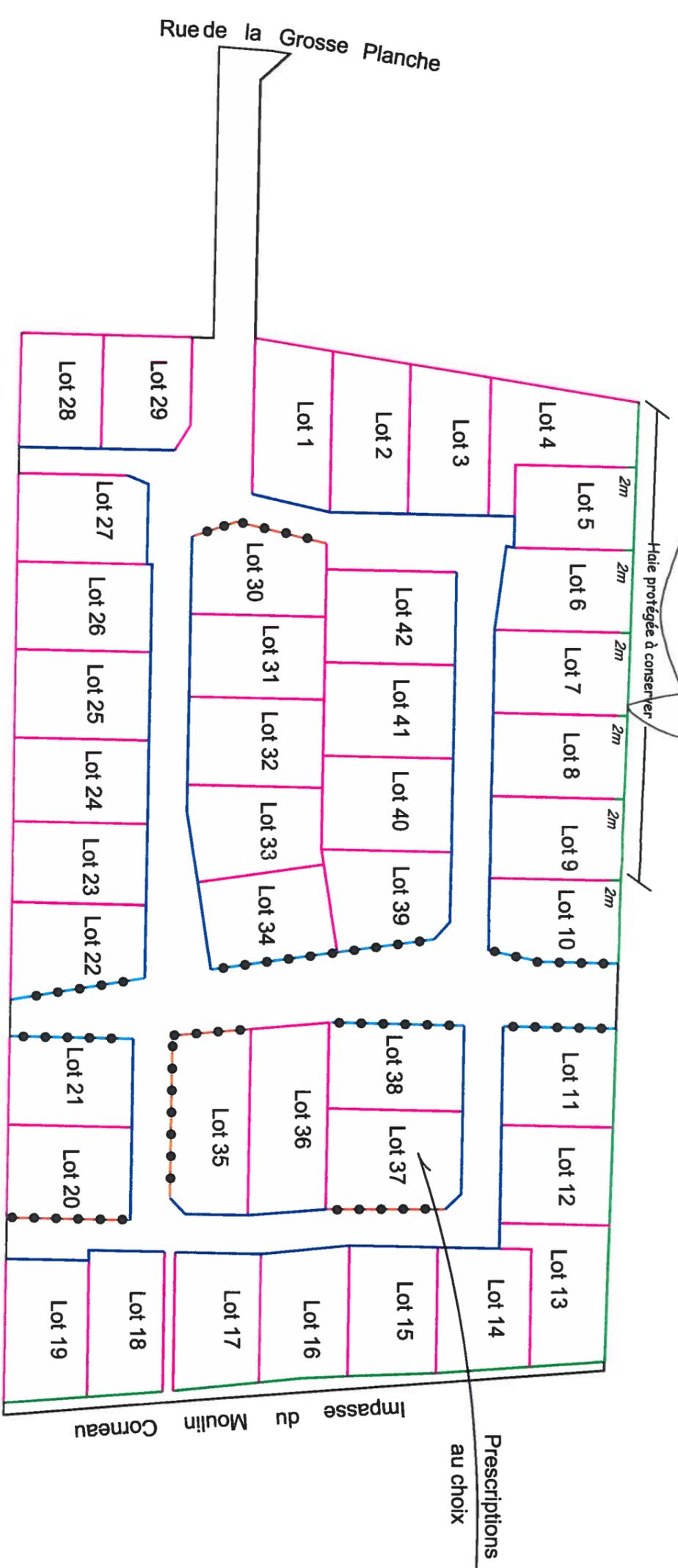
La surface de plancher disponible sur chaque parcelle est indiquée dans le tableau ci-après :

N°	Surface	Surface de plancher	N°	Surface	Surface de plancher
Lot 1	458 m²	229 m²	Lot 25	440 m²	220 m²
Lot 2	449 m²	224 m²	Lot 26	441 m²	221 m²
Lot 3	431 m²	215 m²	Lot 27	422 m²	211 m²
Lot 4	465 m²	232 m²	Lot 28	362 m²	181 m²
Lot 5	369 m²	185 m²	Lot 29	364 m²	182 m²
Lot 6	404 m²	202 m²	Lot 30	422 m²	211 m²
Lot 7	415 m²	208 m²	Lot 31	416 m²	208 m²
Lot 8	410 m²	205 m²	Lot 32	442 m²	221 m²
Lot 9	406 m²	203 m²	Lot 33	429 m²	215 m²
Lot 10	391 m²	196 m²	Lot 34	417 m²	209 m²
Lot 11	409 m²	205 m²	Lot 35	522 m²	261 m²
Lot 12	403 m²	202 m²	Lot 36	538 m²	269 m²
Lot 13	425 m²	213 m²	Lot 37	492 m²	300 m²
Lot 14	422 m²	211 m²	Lot 38	428 m²	214 m²
Lot 15	420 m²	210 m²	Lot 39	420 m²	210 m²
Lot 16	423 m²	212 m²	Lot 40	450 m²	300 m²
Lot 17	425 m²	213 m²	Lot 41	450 m²	300 m²
Lot 18	400 m²	200 m²	Lot 42	450 m²	225 m²
Lot 19	432 m²	216 m²			
Lot 20	428 m²	214 m²			
Lot 21	405 m²	203 m²			
Lot 22	423 m²	212 m²			
Lot 23	413 m²	207 m²			
Lot 24	414 m²	207 m²			

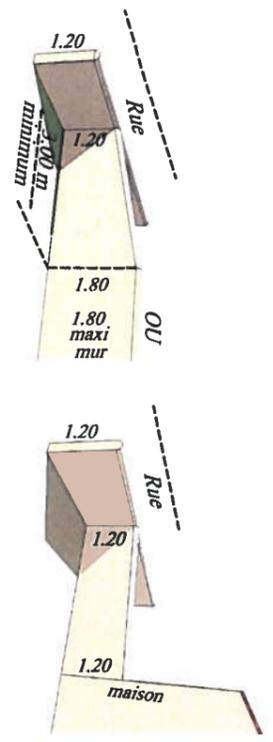
Le dépassement de la surface de plancher sur chaque parcelle est interdit.

Commune de SAINT SAUVEUR D'AUNIS
 Lotissement Le Manège
SCHEMA DES CLOTURES

3/01/2020

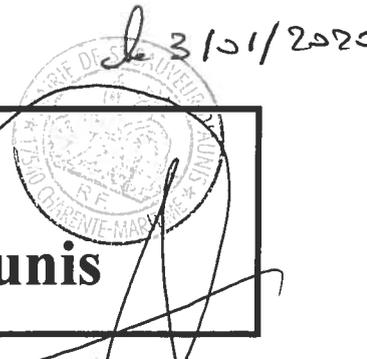



-  Clôture non obligatoire
Possibilité de clore par un muret d'une hauteur de 1.20m.
-  - Mur d'une hauteur maximum de 1.50m
ou
- Clôture végétale doublée ou non d'un grillage (hauteur maximum de 1.80m).
-  - Mur plein d'une hauteur maximum de 1.80m (faire transition régulière sur les premiers mètres à partir de l'alignement conformément à l'un des 2 schémas ci contre)
ou
- Grillage d'une hauteur maximum de 1.80m, obligatoirement doublé d'une haie.
-  Grillage d'une hauteur maximum de 1.80m, obligatoirement doublé d'une haie.
Possibilité de réaliser un mur plein d'une hauteur de 1.80m sur une longueur maximum de 6m dans la continuité du pignon de la construction principale implantée en limite séparative.
-  - Grillage d'une hauteur maximum de 1.80m, obligatoirement doublé d'une haie.



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

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



Lotissement Le Manège

ENGAGEMENT DU LOTISSEUR DE CONSTITUER UNE ASSOCIATION SYNDICALE DES ACQUEREURS

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

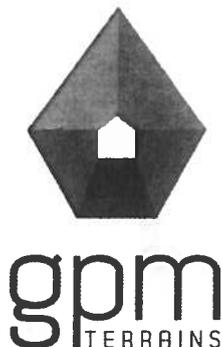
Architectes : AERTS ET PLANAS
59, rue de la République
17300 ROCHEFORT

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

Pièce
PA 12

Dossier 119088

Septembre 2019



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 ZT** sur les parcelles **104 et 155**

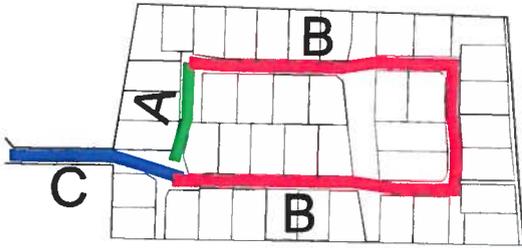
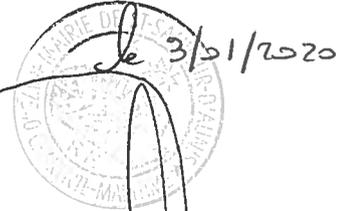
sous la dénomination de «**Lotissement Le Manège**»

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.

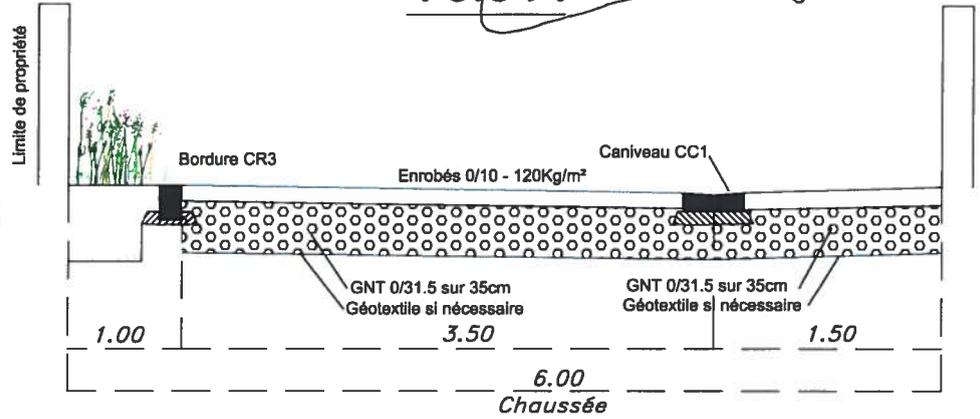
Fait à ANGOULINS SUR MER, le 04 septembre 2019

SAS GPM IMMOBILIER
BP 29 - Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS SUR-MER
Tél. : 05 46 370 300
SIRET 440 902 278 00017

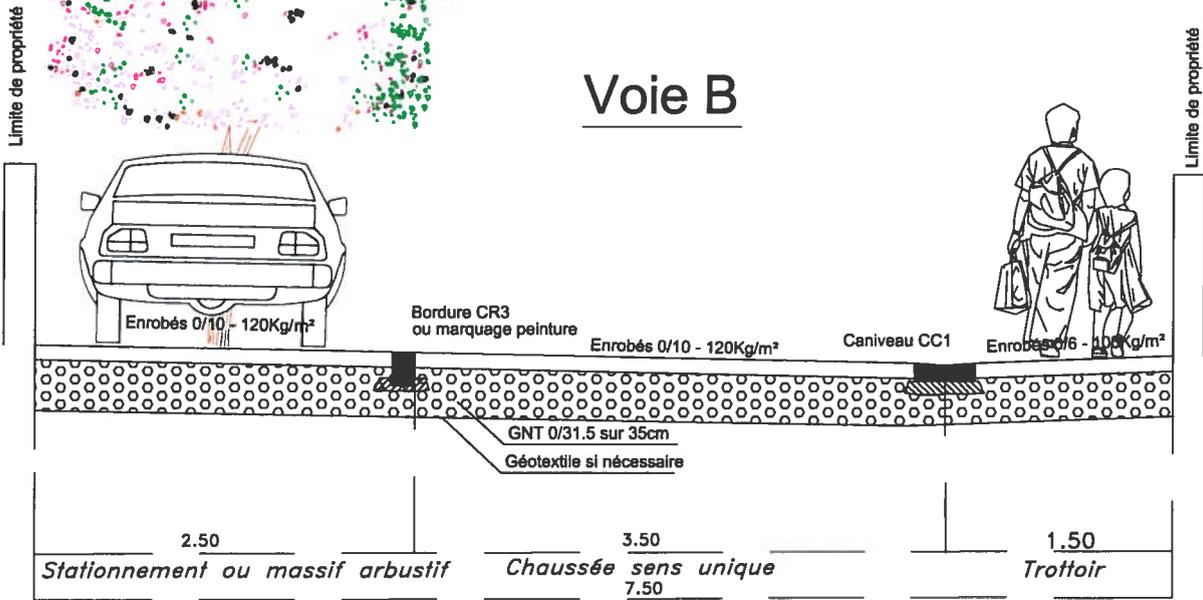




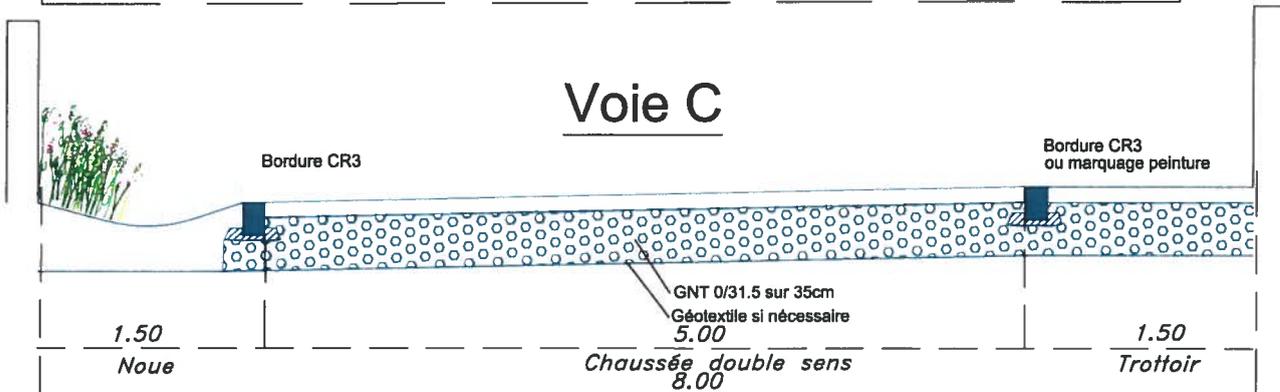
Voie A



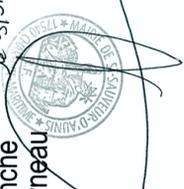
Voie B



Voie C



ESQ	PRO	Pièce : Annexe PA 8-1	Echelle : 1/50	Dates et Natures d'Interventions 23/09/2019 Permis d'aménager
PA	DCE			



Lotissement Le Manège

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
 S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTEGES
 59, Rue de la République
 17300 ROCHEFORT
 Tél : 05.46.88.07.48
 E-mail : Nicolas.aerts@aerts-planas.com

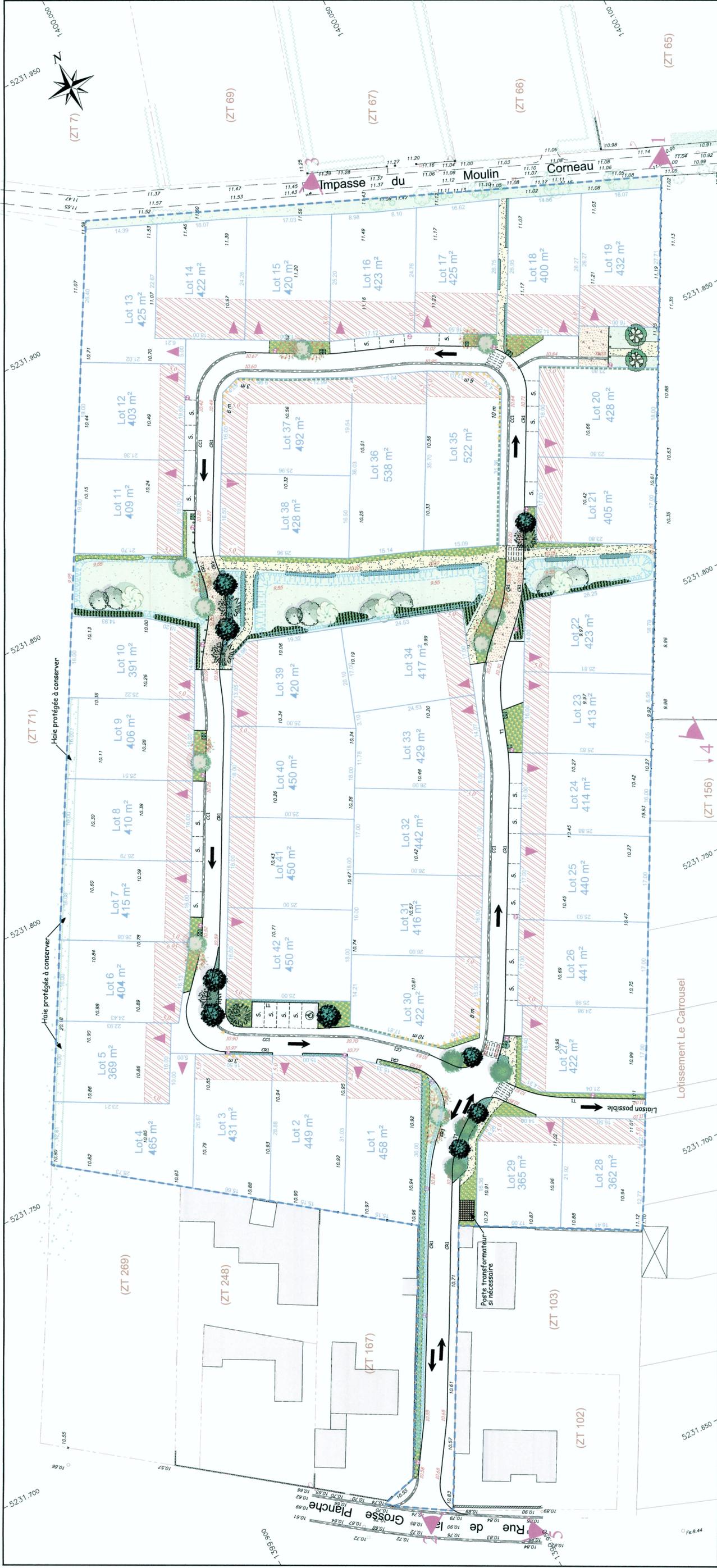
Géomètre Expert
S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTEGES
 59, Rue de la République
 17300 ROCHEFORT
 Tél : 05.46.88.07.48
 E-mail : geometre@bgeet7.com

ESQ	PRO	Pièce :	PA4
PA	DCE	Echelle :	1/500

Dates et Natures d'interventions
 03/05/2019 Relevé Topographique
 23/09/2019 Permis d'aménager

Légende

- Enrobés
- Stabilisé calcaire
- Herbe
- Béton désactivé ou autre revêtement coloré
- Zone d'implantation obligatoire de tout ou partie de la façade de présentation sur la rue de la construction principale.
- Dès qu'un point de la construction touche cette ligne, la façade concernée doit comporter au moins une fenêtre d'au moins 1m² de surface
- Accès véhicule au lot non clos - Position obligatoire
- Accès véhicule interdit
- Caniveau CCI
- Bordure béton CR3 ou T2
- Sens de circulation
- Altitude terrain naturel
- Altitude projet
- Lampadaire
- Place de stationnement
- Place de stationnement P.M.R
- Borne bois
- Aire de présentation des conteneurs pour les parcelles opposées au sens de collecte. Position et dimension à adapter au fonctionnement
- Haie arbustive
- Massif arbustif bas
- Massif arbustif
- Arbres au port étalé ou d'alignement (Charme, Erable champêtre, Frêne commun, seule blanc ou Erable éléjryk, poirier fleurs, charme pyramidal...)
- Angle et numéro prises de vue
- Périmètre du lotissement



Lotissement Le Carrousel

(ZT 7)

(ZT 69)

(ZT 67)

(ZT 66)

(ZT 71)

(ZT 269)

(ZT 248)

(ZT 167)

(ZT 103)

(ZT 102)

(ZT 156)

(ZT 65)




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



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