

# Sainte-Soulle

## Via Verde

📍 À 17 km / 23 minutes de La Rochelle

20 parcelles libres de constructeurs de 230 à 727 m<sup>2</sup>

- services médicaux 
- commerces de proximité 
- écoles 
- équipements sportifs 
- restaurants 



GpM

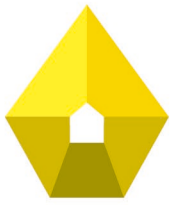
AMÉNAGEMENT FONCIER

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Groupe MARTEL  
SPÉCIALISTE EN SERVICES  
IMMOBILIERS







**GpM**  
Groupe MARTEL  
LIEUX DE VIE & SERVICES  
IMMOBILIERS

2000  
2020ans

Vous êtes notre bien le plus précieux!

## SOMMAIRE

- Les intervenants.....
- La commune.....
- Le Permis d'Aménager .....
- Note de présentation .....
- Situation et Plans .....
- Règlement.....
- Plan de composition.....
- Grille de Prix.....



## INTERVENANTS

<b>Maître d'ouvrage</b>	<b>SAS GPM IMMOBILIER</b>	Avenue des Fourneaux 17690 ANGOULINS SUR MER
<b>Géomètre</b>	<b>ECR ENVIRONNEMENT</b>	Zac DE Belle Aire Nord 10 rue Jacques Cartier 17440 AYTRE
<b>Architecte</b>	<b>3A STUDIO</b>	109 Rue Jules Charpentier 37000 TOURS
<b>Paysagiste</b>	<b>TENDREVERT</b>	4 rue des Moiriers 41000 BLOIS
<b>Etude de Sol</b>	<b>COMPÉTENCES GÉOTECHNIQUE</b>	8 impasse des Fosés 17120 COZES
<b>Notaire</b>	<b>Maître HEDELIN</b>	119 rue de la Juillerie 17170 FERRIERES
<b>Travaux</b>	<b>EN COURS</b>	
<b>Concessionnaires</b>	<b>ENEDIS</b>	14 rue Marcel Paul 17000 LA ROCHELLE
	<b>France Telecom</b>	

# SAINTE SOULLE

Située à l'Est de La Rochelle, dont elle fait d'ailleurs partie de la communauté d'agglomération, Sainte-Soulle est une commune très étendue (sur près de 2 200 hectares) se composant de nombreux quartiers et villages périphériques (Saint-Coux, Le Pontreau, Usseau, Le Raguenaud, Les Grandes et Petites Rivières, etc...).

Elle bénéficie d'un emplacement de choix dans la périphérie rochelaise avec une grande accessibilité grâce à sa proximité immédiate avec la route nationale 11 (axe La Rochelle - Niort) et la route départementale 137 (axe La Rochelle - Nantes).

Elle offre également une quantité et une diversité importantes d'équipements et de services : 4 groupes scolaires, une large offre de commerces (supérette, boucherie, boulangeries, pharmacie, bar/tabac, salon de coiffure, salon d'esthétique, restaurants, hôtel et chambres d'hôtes, garages automobiles, auto-école...) et de nombreux artisans.

Sainte-Soulle est donc une ville aux multiples atouts, qui offre à ses 4 500 habitants (les Solinois et Solinoises) un lieu de vie privilégié à proximité de La Rochelle.

## LA MAIRIE

### Maire : Monsieur AYRAL Bertrand

39 rue de l'Aunis  
17220 SAINTE-SOULLE  
Tel : 05.46.37.00.35  
Mail : [mairie@sainte-soulle.fr](mailto:mairie@sainte-soulle.fr)

## ÉCOLES

### École Maternelle :

39 bis rue de l'Aunis  
17220 Ste Soulle

### École Élémentaire :

38 rue de l'Aunis  
17220 Ste Soulle

### École Primaire :

9 route de la Rochelle  
17220 Ste Soulle

## SERVICES

### **Cabinet Médical** - Dr Beysens // Meklat / Keller

43 rue de la Riche Bertin 17220 Ste Soulle  
05.46.37.51.67

### **Infirmiers à domicile**

47 rue de l'Aunis 17220 Ste Soulle  
05.46.37.09.99

### **Cabinet Médical** -Dr Réchard / Pinto / Jolit

1 rue de la Sablière 17220 Ste Soulle  
05.46.37.53.07

### **Kinésithérapeutes et Ostéopathe**

Place de l'Aunis 17220 Ste Soulle  
05.46.37.62.10

### **Dentiste**

13 rue de la Roche Bertin 17220 Ste Soulle  
05.46.37.62.14

### **Pharmacie**

30 rue de l'Aunis 17220 Ste Soulle  
05.46.37.00.13

Maîtres d'ouvrage :



GPM GROUPE MARTEL  
IMMOBILIERS  
Avenue des Fourneaux  
17690 ANGOULINS-SUR-MER



BOUYGUES IMMOBILIER  
Agence Vendée Sud-Charentes  
23 rue du dr Schuelzler  
17 000 La Rochelle

Commune de  
**SAINTE-SOULLE**  
Opération Site des Barbionnes

33 747 m<sup>2</sup>

PA 1 - Plan de situation



les Grandes Rivières

DOMPIERRE-SUR-MER

Fief de Fontoreux

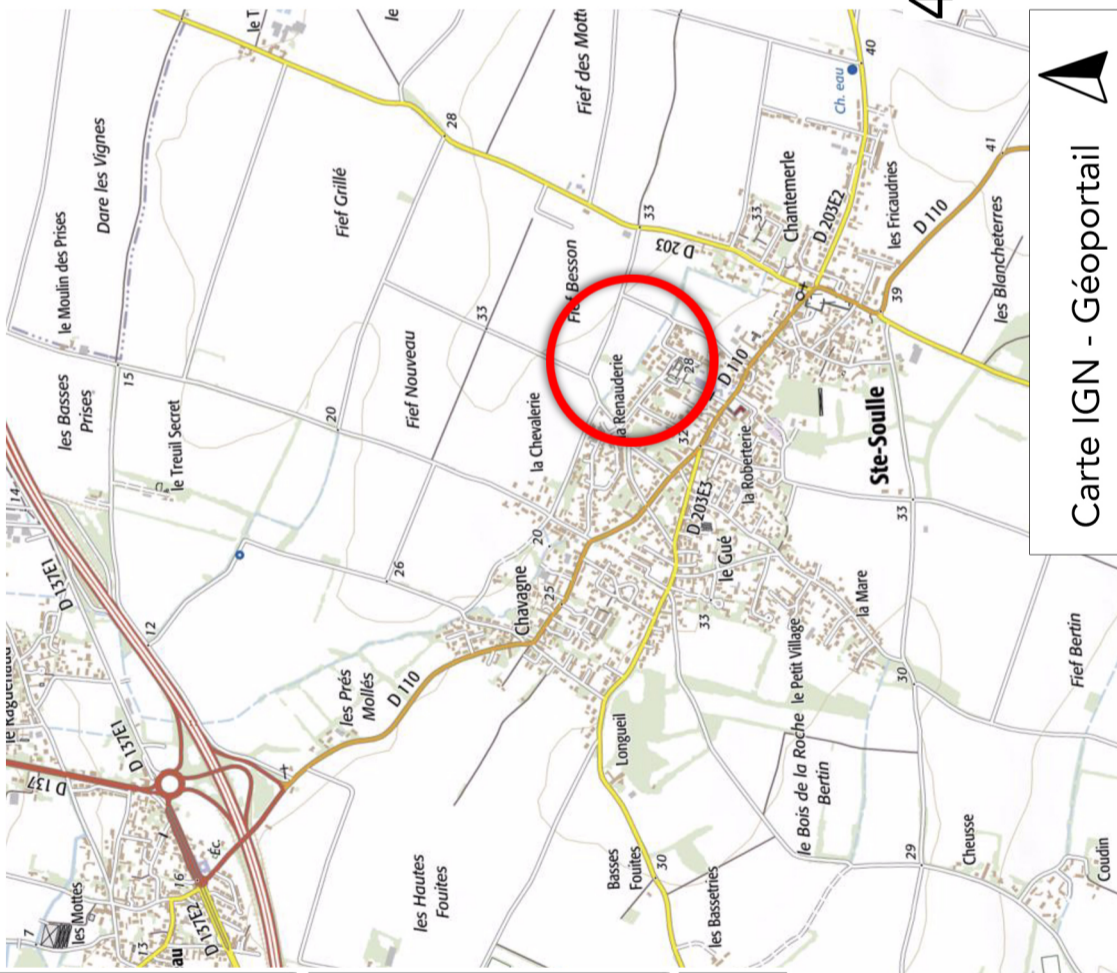
les Chauvelles

Éc

21

la Monnerie

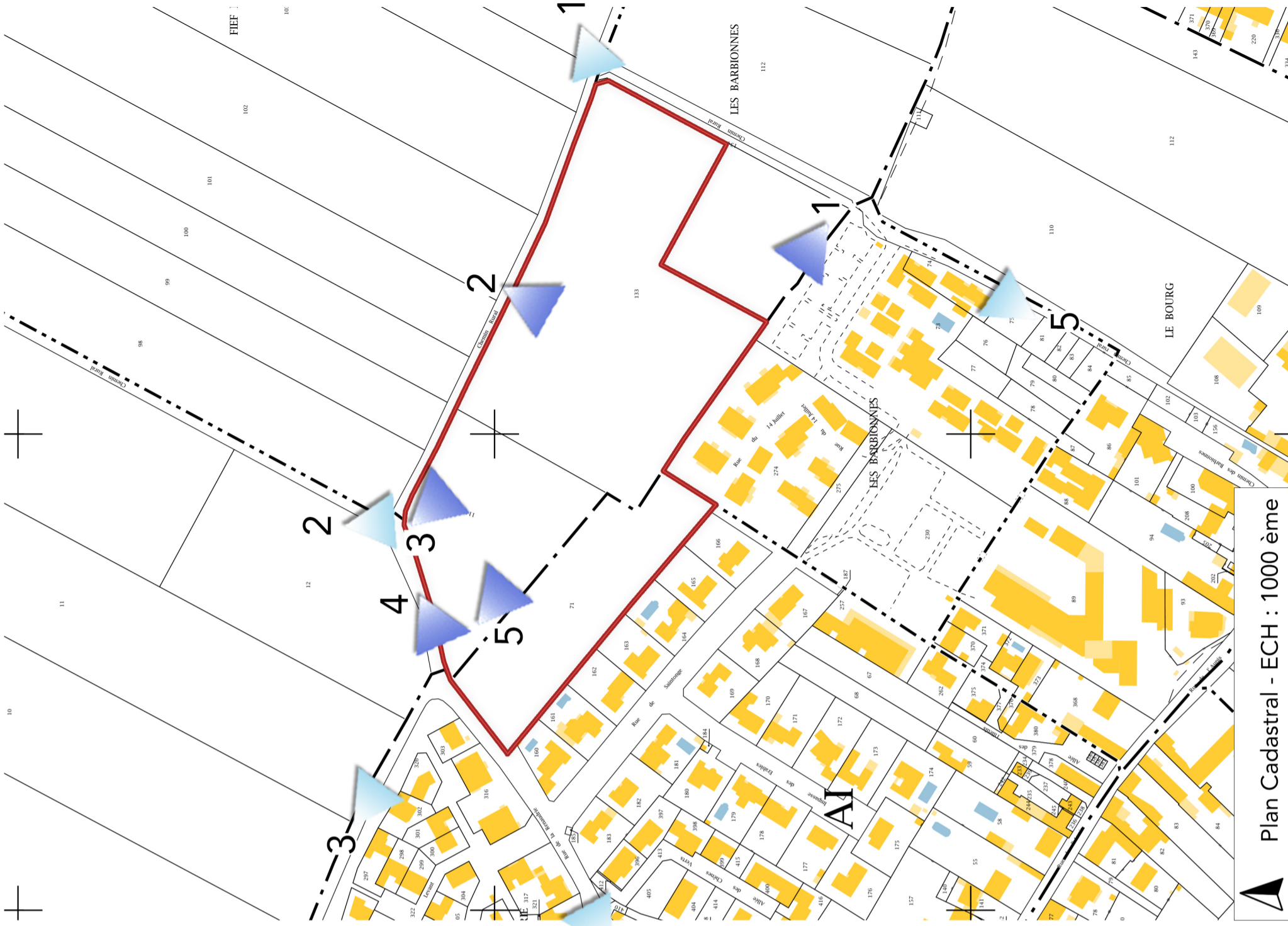
Belle Croix



Carte IGN - Géoportail



Vue aérienne - Géoportail - ECH : 5 000 ème








Plan Cadastral - ECH : 1000 ème

# OPÉRATION SITE DES BARBIONNES

COMMUNE DE SAINTE SOULLE  
DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

## PA-2 : NOTICE DESCRIPTIVE DU PROJET

DATE : FÉVRIER 2021

Maîtres d'ouvrage	 <p><b>GpM</b> Groupe MARTEL LESAR DE VIE &amp; SERVICES IMMOBILIERS</p>	<b>GPM GROUPE MARTEL</b> IMMOBILIERS Avenue des Fourneaux 17 690 ANGOULINS-SUR-MER Tél : 05 46 37 03 00
	 <p><b>Bouygues Immobilier</b></p>	<b>BOUYGUES IMMOBILIER</b> Agence Vendée Sud-Charentes 23 rue du dr Schweitzer 17 000 La Rochelle Tél : 05 46 43 85 58
Architecte - Urbaniste	 <p><b>3A STUDIO</b> ATELIER D'ARCHITECTURE &amp; D'AMENAGEMENT</p>	<b>3A STUDIO</b> Atelier d'Architecture & d'Aménagement 109 bis rue Jules Charpentier 37 000 TOURS Tél : 06 72 70 45 00
Paysagiste	 <p>agence TendreVert</p>	<b>TENDRE VERT</b> sarl 4 rue des Moriers 41000 BLOIS Tél : 02 54 58 92 53
Bureau d'étude VRD & environnement	 <p><b>ECR</b> environnement</p>	<b>ECR ENVIRONNEMENT</b> Agence de Tours 5, rue de la Briaudière 37 510 BALLAN-MIRE Tél : 02 47 46 30 79

# Préambule

**Le présent Permis d'aménager porte sur l'aménagement d'un terrain situé en extension Nord du tissu aggloméré de la commune de Sainte soulle, à proximité de zones pavillonnaires. Situé sur la parcelle cadastrée section ZK n°71,114 & 133, le projet s'appuie sur un schéma d'aménagement d'ensemble sur une surface d'environ 33 747 m<sup>2</sup>.**

Le terrain objet de l'opération est classé en zone 1AUV au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en vigueur, (approuvé le 19/12/19).

L'aménagement est conduit par le groupe GPM Groupe Martel Immobiliers et BOUYGUES Immobilier en échange avec la la collectivité et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Le programme consiste en la réalisation d'un nouveau quartier à vocation d'habitat à «l'esprit village» ayant pour objectif d'atteindre une morphologie proche de l'esprit du village traditionnel, formes et densités.

Dans un environnement résidentiel dans le voisinage proche, l'opération s'attache à assurer l'insertion fonctionnelle et urbaine du programme. Les nouvelles constructions veilleront à s'harmoniser avec les formes traditionnelles des habitations existantes. Les limites de l'opération seront traitées avec soin, les murs de clôture existants et les haies seront conservés et le renforcement et création d'une nouvelle lisière urbaine intégrant le développement urbain par rapport au paysage agricole situé au Nord sera envisagé. L'aménagement du projet valorisera le maillage bocager et les arbres existants, et confortera et valorisera le ruisseau de la courante par la création d'un cheminement piéton à usage collectif le long du cours d'eau permettant aux nouveaux habitants une appropriation de cet espace de nature.

Le présent document est une des pièces du dossier de permis d'aménager. Aux termes de l'article R.441-3 du code de l'urbanisme,

la notice précise :

- L'état initial du terrain et de ses abords,
- Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages.

La notice renvoie aux supports de présentation du projet que sont les pièces :

PA4 – PLAN DE COMPOSITION

PA5 – VUES ET COUPES DU PROJET

PA6 & PA7 – DOCUMENT PHOTOGRAPHIQUE

PA8 – PROGRAMME DE TRAVAUX D'ÉQUIPEMENT

PA9 – HYPOTHÈSES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

PA10 – RÈGLEMENT

PA10-1 – PLAN RÈGLEMENTAIRE

PA10-2 – PLAN DES CLÔTURES



# 1. Etat initial du site et de ses abords

Le terrain de l'opération du site des Barbionnes regroupe des parcelles privées appartenant à différents propriétaires. Le site est directement relié au centre-bourg et à son artère principale (rue de l'Aunis) par le chemin des Barbionnes. Situé sur des terrains actuellement agricoles, le site est traversé sur toute sa longueur par un vallon dans lequel s'écoule d'Est en Ouest le ruisseau de la Courante. Celui-ci s'accompagne d'une ripisylve en très bon état qui marque la lisière Nord actuelle du bourg.

L'opération est destinée à être ouverte à l'urbanisation à vocation principale d'habitat, sous la forme d'opération d'ensemble et intègre des Orientations d'Aménagement et de Programmation spatialisées dans une volonté de recréer un secteur «esprit village». Elle est localisée au Nord de la commune, elle même située à une douzaine de kilomètres à l'est de La Rochelle.

## • Localisation du site :



### • Situation :

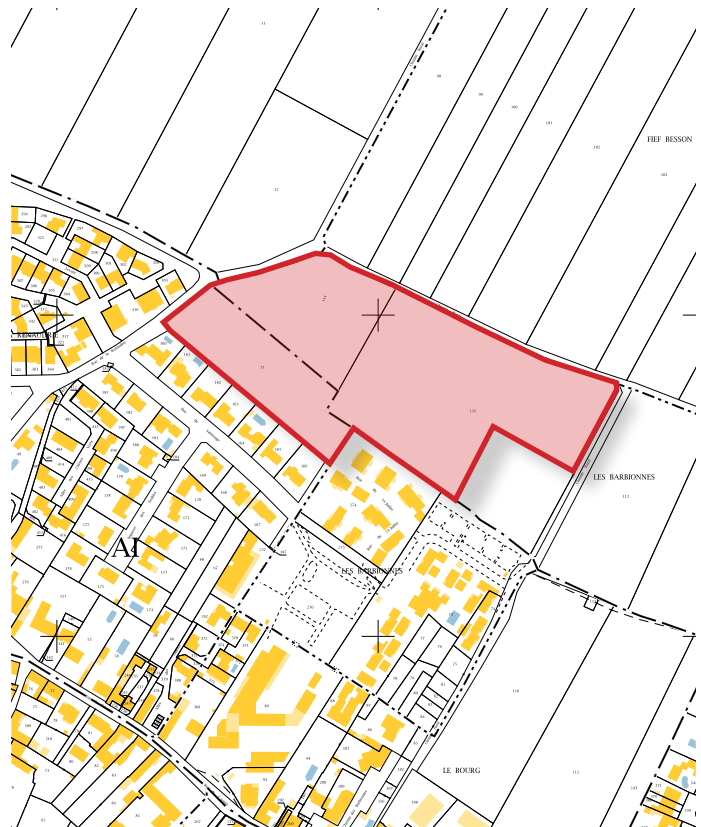
L'opération est localisée **sur la parcelle cadastrée section ZK n°71,114 & 133**. La zone occupe une surface de **33 747 m<sup>2</sup>**. Elle est accessible depuis la rue de la Renaudrie qui la longe à l'Ouest et au Nord et par le chemin des Barbionnes à l'Est et est bordée au Sud par les habitations existantes.

### • Environnement :

L'opération est située au Nord de la commune, dans une zone résidentielle et à proximité du Centre Bourg. Le site est aujourd'hui composé de terres agricoles délimitées par des haies bocagères existantes et par un ruisseau Est-Ouest, la Courante.

Le site est bordé au Sud par des habitations et leurs jardins et par une zone de stationnement. Une frange en limite Sud-Ouest de l'opération, est bordée par des murs de clôture. Quant à l'Ouest par une haie existante. Une frange arbustive existante le long de la limite Nord sera confortée par la plantation de haies sur le domaine privé limitant l'impact visuel des nouvelles habitations sur les terres agricoles.

Le terrain naturel présente une légère pente vers le Sud-Ouest. Le niveau du sol est de 31,20m au Nord-Est, le point haut du site. Le niveau du sol au point bas du site, au Sud-Ouest, est de 25,00m.



Plan cadastral - SAINTE SOULLE



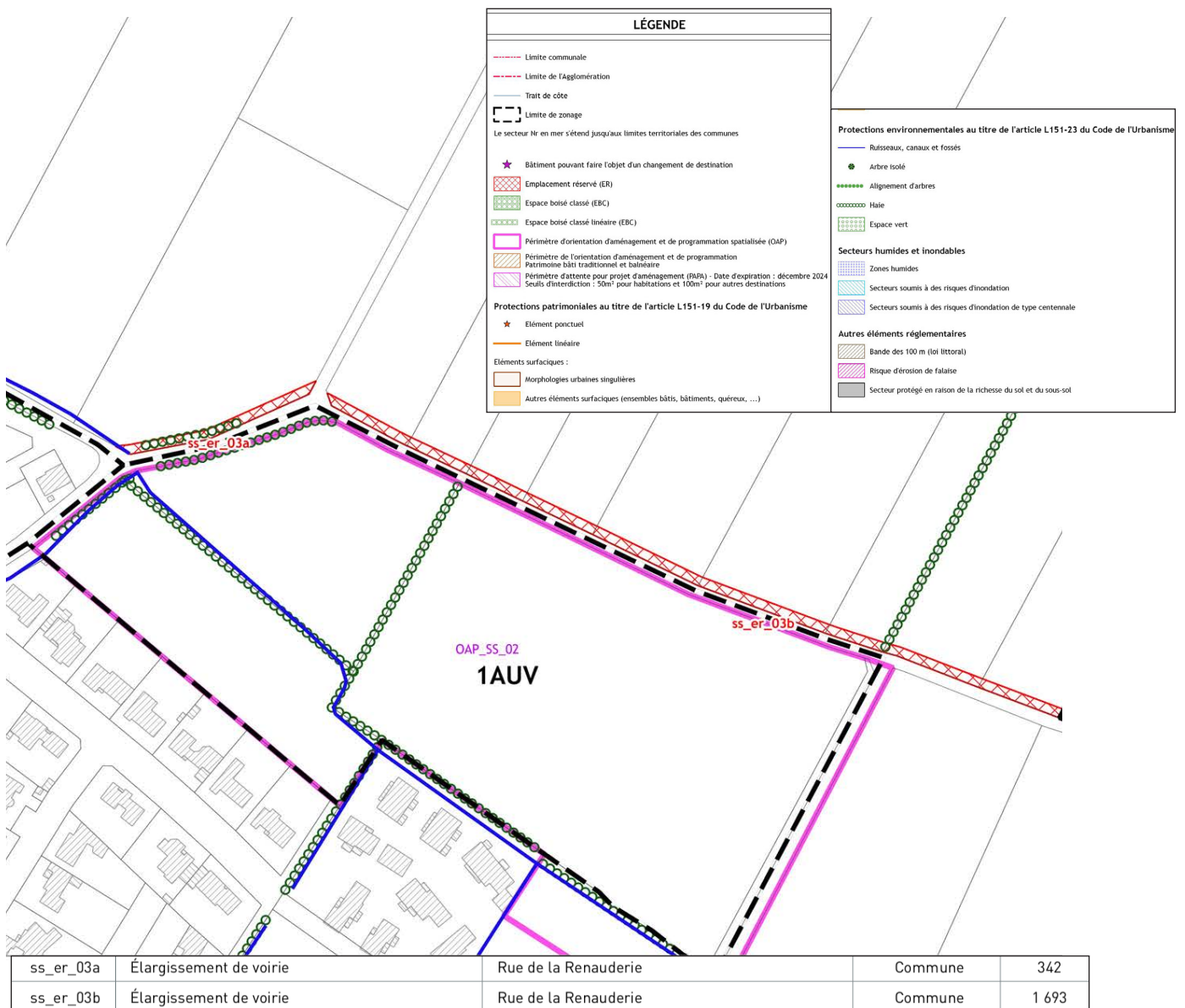
Géoportail

## 2. Contexte réglementaire

Le site de l'opération est classé en zone 1AUV au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en vigueur (approuvé le 19/12/19). La zone 1AUV concerne les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'habitat, sous la forme d'opération d'ensemble. Le secteur 1AUV est un secteur «esprit village» dont le règlement permet d'atteindre une morphologie proche de l'esprit du village traditionnel, formes et densités.

Le site est soumis à une protection environnementale au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Des haies sont identifiées sur le site et doivent être conservées. Le ruisseau qui traverse le site, la Courante, doit être préservé. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4m des ses berges.

Des emplacements réservés sont également indiqués sur le plan de zonage afin d'élargir la rue de la Renauderie par le Nord sur les terres agricoles bordant notre site mais non inclus dans le présent périmètre du permis d'aménager.

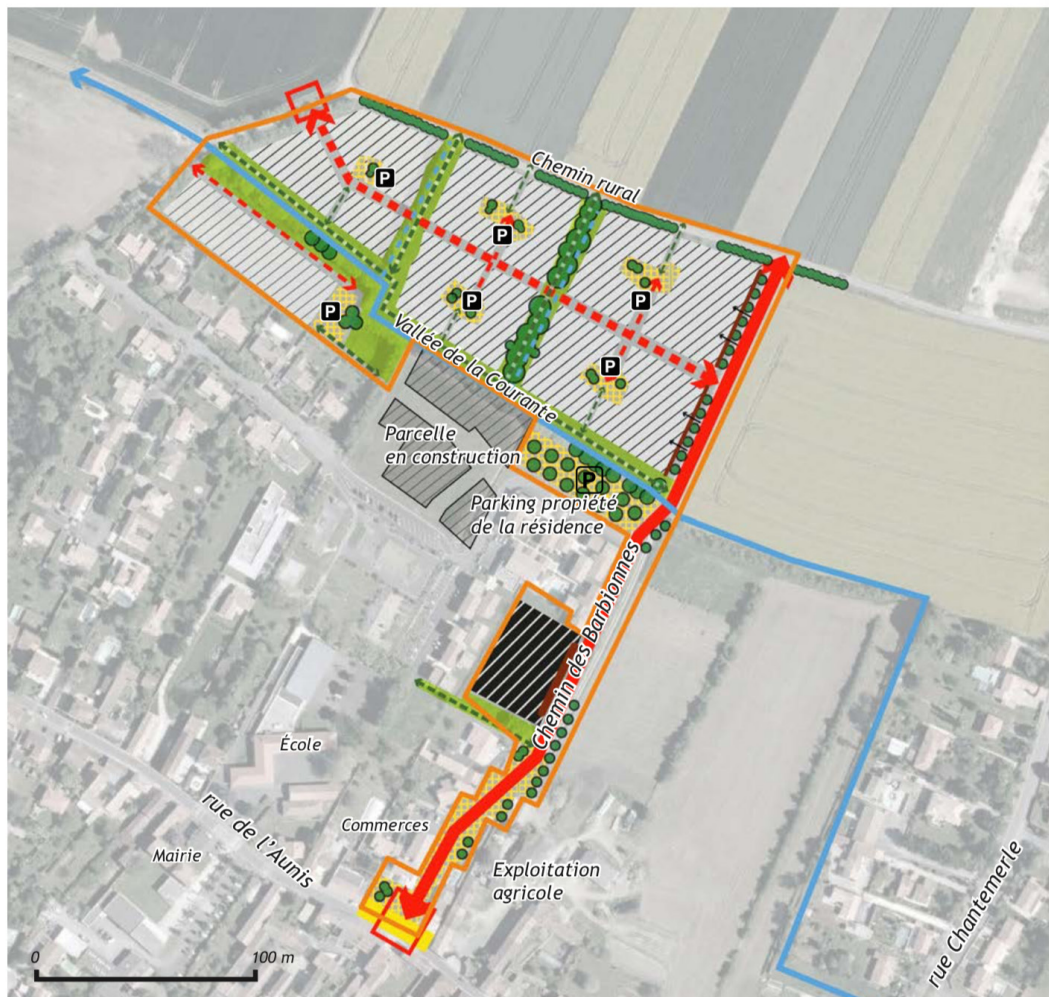


Plan de zonage - PLUI

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation spatialisée s'applique sur le site. Il s'agit de l'OAP-SS\_02 - SAINTE SOULLE - Site des Barbionnes.

Les grands enjeux d'aménagement portés par cette OAP sont :

- > La valorisation du maillage bocager existant
- > Le confortement et valorisation de la continuité hydraulique (la Courante).
- > La création d'une nouvelle lisière urbaine intégrant le développement urbain (par rapport au paysage agricole situé au Nord).
- > Une accroche au centre-bourg et une articulation urbaine (Mairie, école, commerces, terrains de jeu).



**Armature urbaine et paysagère**

- Périmètre de l'OAP
- Espace d'usage collectif à créer/à qualifier (type place, placette)
- Espace de nature, de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer
- Front urbain à constituer
- Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer
- Alignements d'arbres à créer
- Haies, lisières et/ou épaisseurs arborées/boisées à créer
- Bosquets, boisements à créer
- Haies, lisières ou épaisseurs arborées existantes à préserver
- Cours d'eau existant
- Récolte des eaux pluviales faisant l'objet d'un traitement urbain et paysager qualitatif

**Accès et fonctionnement viaire**

- Voie existante à apaiser
- Voie existante à restructurer
- Voie à créer pour assurer la desserte
- Carrefour, intersection à créer et/ou à sécuriser
- Parking existant
- Parking à créer
- Accès directs sur les parcelles à créer

**Éléments de programmation**

- Espace constructible à dominante d'habitat
- Espace constructible à dominante d'équipements

### 3. Les caractéristiques du site

#### • Circulation :

En termes de plan de circulation aux abords du site, le terrain est bordé sur trois des ses côtés par des voies ce qui le rend facilement accessible. Des accès viaires sont envisagés en limite Est depuis le chemin des Barbionnes et en limite Ouest depuis la rue de la Renaudrie. Deux points d'accès sont prévus depuis cette dernière permettant de desservir indépendamment les parties du terrain au Sud et au Nord de la Courante. Ainsi le ruisseau ne sera pas traversé par une voie véhicule. Une voie piétonne se connecte au site au Sud depuis la rue de Saintonge pour accéder au centre Bourg aisément. Différentes connections piétonnes au site sont également prévues sur tout le pourtour du site.



Photographie aérienne - Géoportail

#### • Réseaux :

L'alimentation en eau potable de la zone sera réalisée depuis la rue de la Renaudrie et le chemin des Barbionnes, par raccordement sur le réseau existant.

La défense incendie sera assurée par le réseau d'adduction d'eau potable interne sur lequel sera implanté deux nouveaux hydrants, complétés par un hydrant existant dans la rue de Saintonge.

La desserte en électricité se fera par un réseau enterré qui desservira les coffrets de branchement pour chaque lot.

Il est à noter la présence d'un réseau HTA aérien existant traversant l'opération du Nord au Sud. La faisabilité de l'enfouissement de ce réseau aérien est à l'étude par ENEDIS.

L'ensemble de l'opération sera raccordée au réseau téléphonique existant sur un point de livraison existant sur la rue de la Renaudrie (et si nécessaire le chemin de Saintonge).

## • Paysage :

Le site de l'opération est actuellement composé de terrains agricoles cultivés. Il possède cependant quelques atouts naturels, comme des haies bocagères denses en limite Nord, Nord-Ouest et la présence d'un ruisseau, La Courante, qui traverse le site.

Le site est situé en limite de la zone urbanisée de la commune, il est donc en grande partie entouré par des terrains agricoles. Les voies qui le bordent sont des voies rurales étroites accompagnées d'arbustes et d'arbres et longées par des fossés.



**Ci-dessus :** Vue depuis le chemin des Barbionnes, au Sud-Est du site



**Ci-dessus :** Vues depuis la rue de la Renaudrie, au Nord du site



**Ci-dessus :** Vue depuis la rue de la Renaudrie, à l'Ouest

## 4. Le parti d'aménagement

### • Composition et organisation du projet

Ci-dessous figure le projet d'aménagement de l'opération du site des Barbionnes.



PA4 - Plan de composition de l'opération du site des Barbionnes

### Mise en œuvre :

L'aménagement du quartier est porté par les atouts du site, le ruisseau et les haies bocagères. Il sera structuré par deux axes Est/Ouest : une traversée verte piétonne permettant de placer le ruisseau de la Courante et sa ripisylve au cœur du projet et une rue principale accompagnée d'une noue supportant la majorité des circulations. Des traversées secondaires Nord/Sud permettront de desservir les lots. Ces traversées sont à la fois piétonnes, prenant la forme de liaisons douces sécurisées et végétalisées et viaires par des voies partagées en impasses terminant sur des placettes de convivialité permettant de créer une ambiance de cour villageoise.

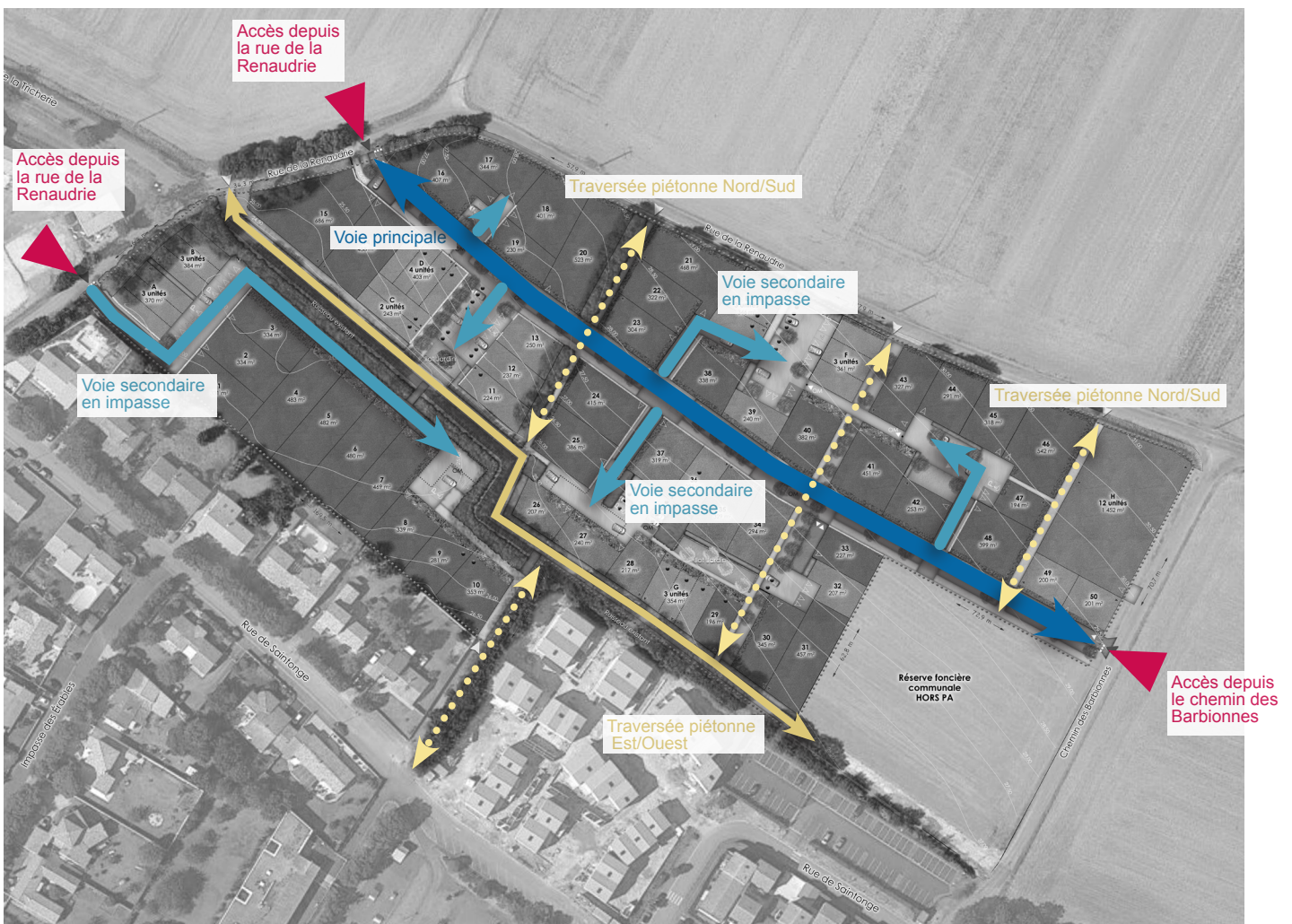
## • Organisation et aménagement des accès et circulations

### Principe :

Le projet sera desservi par une **voie principale Est/Ouest** d'une emprise réduite avec une noue qui permet la gestion naturelle du pluvial et le paysagement interne de l'opération et un accotement piéton déconnecté de la chaussée car positionné derrière la noue. Des écluses créées à certains endroits permettront un rétrécissement de cette chaussée et limiteront ainsi la vitesse. Des **voies partagées** viennent s'accrocher sur l'axe principal desservant des placettes de convivialité, les quereux regroupant pour chacun quelques unités logements. Ces voies sont d'emprise réduite avec un accotement fleuri qui leur confèrent un traitement traditionnel et une identité propre. On comprend à la simple vue de la voie son caractère partagé et l'esprit villageois.

La partie du site au Sud du ruisseau de la Courante sera desservi par une **voie en impasse indépendante**. Ainsi, le ruisseau ne sera pas traversé par des voies véhicule.

Le projet sera également traversé par un **maillage de liaisons douces** lisible, sécurisé et attractif permettant de placer le piéton au cœur des circulations.



Circulations et accès, extrait du plan de Composition

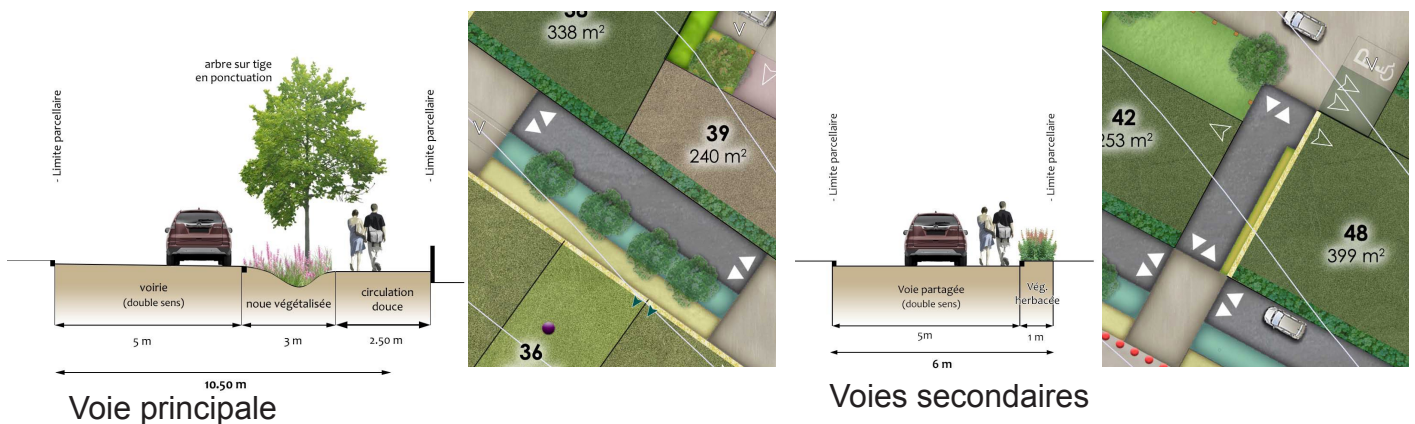


### Détail des voiries :

La rue principale est composée d'une voirie en enrobé noir de 5m de large, d'une noue plantée de 3m et d'un cheminement piéton de 2,5m **en sable stabilisé**. Sur cet axe viaire principal, des parvis sont prévus à plusieurs endroits et traités avec un revêtement différent (enrobé grenailé) et permettent d'attirer l'attention, d'accéder aux placettes via les voies secondaires partagées et d'accueillir les points services (OM -BAL -Stationnements visiteur). Ils permettent également par des zones d'écluses de faire ralentir la circulation.

Les voiries secondaires en impasse sont des voies partagées d'une largeur de 5 m en enrobé noir avec un accotement fleuri d'1m en bord de mur.

La voie secondaire qui dessert la partie Sud du site est une voie partagée en enrobé de 5m de largeur avec un caniveau central en béton de type CC1.



### Placettes :

Des placettes de desserte de petits groupes d'habitations sont connectées par les voies partagées et sont reliées entre elles par un maillage piéton. Le fonctionnement est en impasse, respectant la volonté des OAP du PLUI de créer un esprit de cour villageoise appropriables par ses habitants. Forme d'habitat traditionnel, ces quereux, petits ensembles immobiliers, apportent une vraie qualité de vie et une occasion de se rencontrer. Des arbres seront plantés sur ces placettes afin d'apporter du paysagement en milieu d'opération.

Les implantations des constructions seront également réglementées proposant un modèle avec frontage qui végétalisera les abords et le cœur des placettes et leur confèrera une identité végétale particulière.



Détail de placettes dans l'opération

## Stationnements :

Des stationnements visiteurs sont prévus sur l'espace public à raison (d'un peu plus) de 0,5 place par lot ou par logement comme indiqué au PLUI (cette règle ne s'applique pas aux logements locatifs sociaux). La nouvelle opération bénéficie donc de 28 places de stationnements dont 3 PMR disséminés dans toute l'opération par petite poche.



Répartition des places de stationnements

## Réglementation des accès aux lots et des places de stationnements privées :

L'emplacement des accès aux lots sont réglementés (cf. plan réglementaire). Les dispositions réglementaires de l'opération établissent que les accès automobiles sont interdits en dehors de l'emplacement prévu. Ces dispositions assurent la bonne mise en œuvre des aménagements paysagers de l'espace public et évitent le stationnement sauvage provoquant une gêne.

Il est également imposé la réalisation de deux places de stationnement minimum pouvant accueillir 2 véhicules pour chaque logement à l'exception des logements locatifs sociaux. Ces places pourront être couvertes par une pergolas ou un carport en bois.

## Collecte des déchets :

La collecte fonctionne en porte à porte et pour les plus petites placettes en aire de présentation des bacs en accroche de la voie primaire, conservant des emprises à taille humaine aux placettes devenant appropriables par leurs habitants.

Chaque habitant est responsable de la présentation de son bac les jours de collecte et de son rangement suite au passage des services.



Fonctionnement de la collecte & répartition des aires de collecte

## • Assurer une intégration paysagère et maîtriser les eaux pluviales

L'accompagnement paysager du futur quartier s'appuie avant tout sur la préservation de l'existant notamment le ruisseau et sa végétation associée ou encore les traces du maillage bocager local.

L'ensemble des voiries et circulations douces a été tracé en accord avec ses motifs paysagers et les actuelles courbes de niveaux de façon à limiter les terrassements lors de leur mise en œuvre tout en facilitant les accès aux futurs lots.

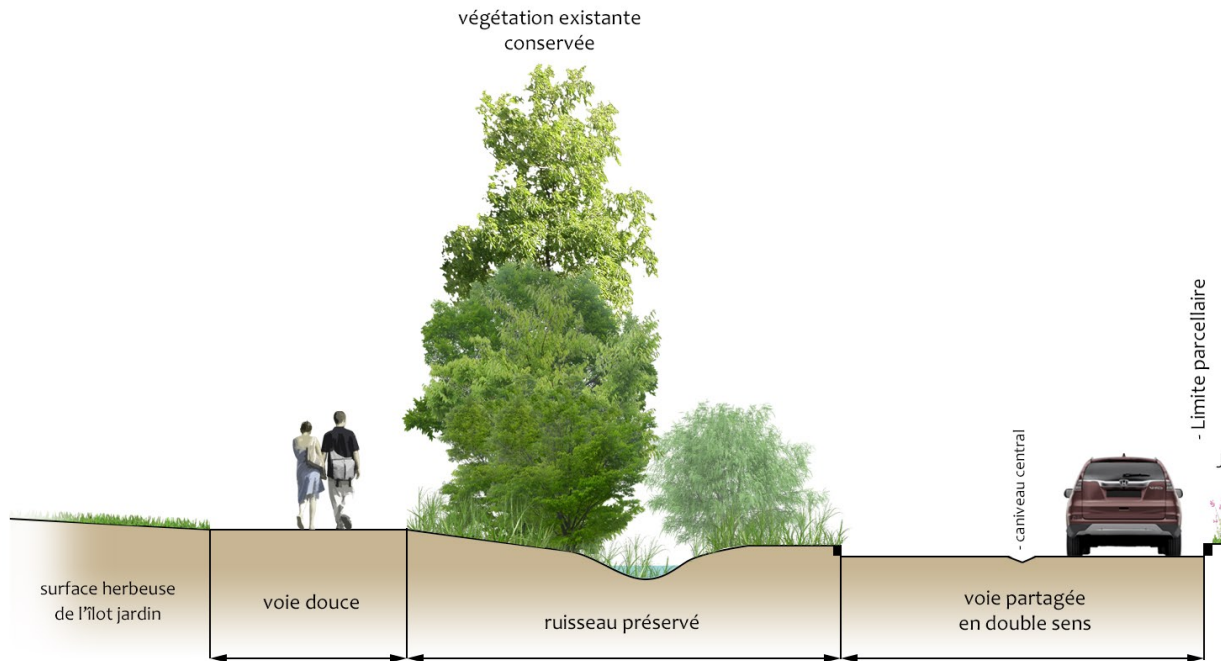
Ce réseau viaire est rythmé par des espaces publics de rencontre déclinés sous forme de placettes ayant pour vocation d'organiser l'accès aux parcelles et de dégager des lieux d'agrément végétalisé (ex : îlots jardin).

En termes de gestion des eaux pluviales, la composition végétale viendra enrichir le réseau de noues paysagères associé aux voiries avec un cortège floristique directement issu de la flore locale (ex : *Daucus carota*).



### Valorisation du ruisseau de la Courante :

Le projet place le ruisseau de la Courante et sa ripisylve au cœur du projet en assurant sa préservation et sa valorisation. Un cheminement piéton à usage collectif est aménagé le long du cours d'eau, depuis le chemin des Barbionnes à l'Est jusqu'au Chemin rural à l'Ouest. Les berges du ruisseau seront boisées, non construites, non imperméabilisées, mais praticables.



Coupe sur le ruisseau de la Courante

Les plantations aux abords du cours d'eau sont exclusivement issues du cortège floristique local (ex : *Salix caprea*, *Fraxinus excelsior*, *Cornus sanguinea*, Sureau noir, *Iris pseudacorus*, ...)



Saule marsault – *Salix caprea*



Cornouiller sanguin – *Cornus sanguinea*



Sureau noir – *Sambucus nigra*



Frêne commun – *Fraxinus excelsior*



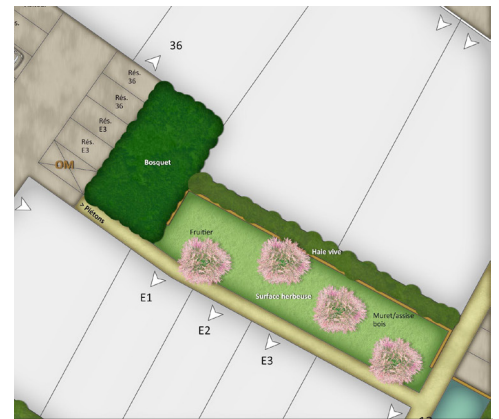
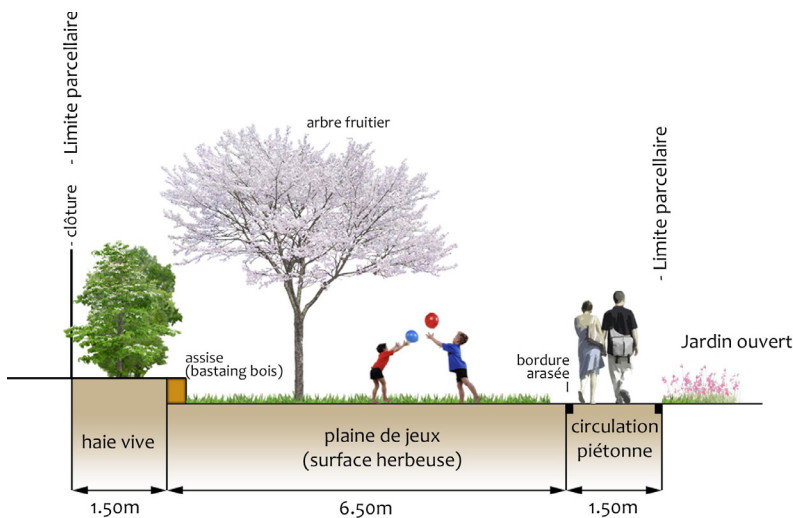
Iris des marais - *Iris pseudacorus*

## Ilots Jardin, renforcer la trame verte du ruisseau par des espaces de rencontre :

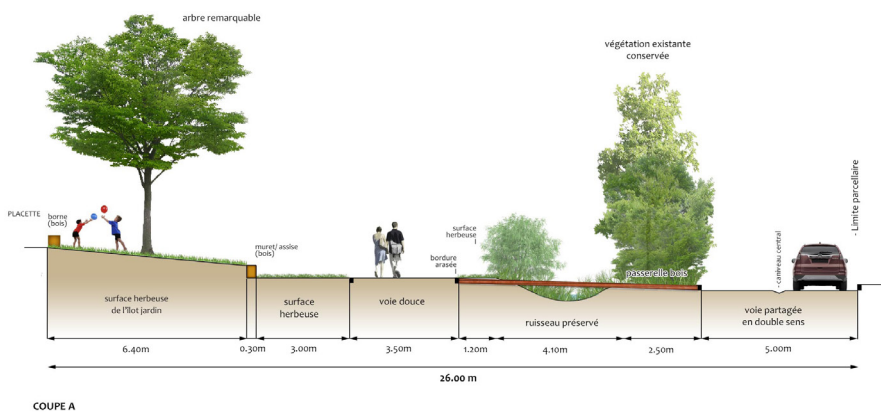
Il est proposé dans ce nouveau quartier deux îlots jardin, un dans le secteur Ouest et un à l'Est, tous deux à proximité du ruisseau.

Certaines parcelles sont donc externalisées offrant un accès piéton aux constructions. L'espace de desserte proposé devient un lieu de vie et de rencontre sécurisé et approprié par ses habitants aménagé de différentes manières (verger, potager, espace de jeux, assise, détente...)

### îlot jardin du secteur Est



### îlot jardin et courante secteur Ouest



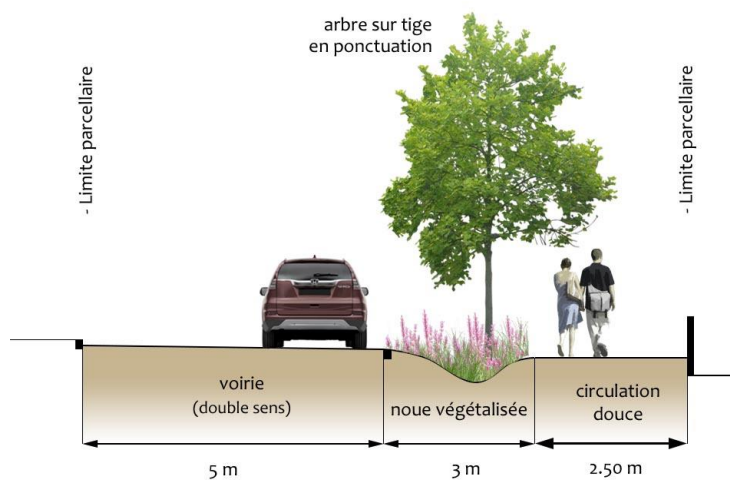
Les haies vives en accompagnement des limites sont majoritairement composées d'essences caduques issues du cortège bocager local. Les arbres sur tige en ponctuation de l'îlot jardin sont des essences fruitières ornementales de type Malus sp ou Prunus sp.

## Des noues pour la gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales des espaces publics sont en grande partie collectées par des noues végétalisées, par simple ruissellement de surface. Ces noues et collecteurs dirigent les eaux pluviales vers 4 bassins de rétention et d'infiltration enterrés sous les voiries et stationnements. Ces bassins sont des chaussées réservoirs.

Les noues sont directementensemencées par un mélange spécifique d'herbacées pérennes (formes sauvages majoritaires) adaptées aux situations sèches comme humides.

### Coupe sur la voie principale



Exemple de végétation prévue dans les noues



## Gestion des eaux pluviales sur les lots :

**Pour les lots**, la gestion des eaux pluviales se fera sur les espaces publics, dont les ouvrages de stockage sont dimensionnés pour recevoir les eaux (voir paragraphe précédent). En effet, ces lots sont en règle générale de taille modeste, voire petite, et il aurait donc été très contraignant d'y imposer une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Tous les lots auront un tabouret de branchement.

### Valorisation des haies bocagères existantes :

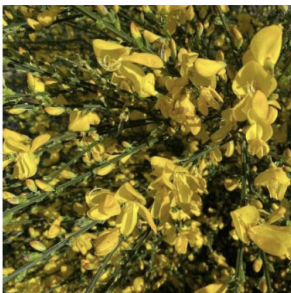
Un des atouts du site est la présence de haies bocagères, notamment en limite Ouest de l'opération, le long du ruisseau de la Courante et une dernière, assez dense, au milieu coupant le site en deux parties Est et Ouest. Ces haies seront conservées et valorisées. Des sentiers piétons sont aménagés le long des haies proposant des chemins de promenade ombragés et sécurisés aux habitants du nouveau quartier.

Les haies existantes seront renforcées en domaine privé en limite d'opération pour créer une frange végétale dense assurant l'intégration du nouveau quartier avec la zone agricole.

### Traitement des limites de parcelle sur la voie et les espaces communs :

En respect du PLUI, permettant un traitement des clôtures différent de celui proposé par les modèles qualitatifs dans le cadre d'un projet d'ensemble, les clôtures seront soumises à des prescriptions particulières. Afin d'harmoniser le nouveau quartier à son environnement, les clôtures sur voie de certains terrains seront végétales.

Liste non exhaustive des essences végétales préconisées pour les haies vives d'accompagnement des limites parcellaires :



Genêt à balais - *Cytisus scoparius*



Amélanancier - *Amelanchier lamarckii*



Cornouiller - *Cornus alba*



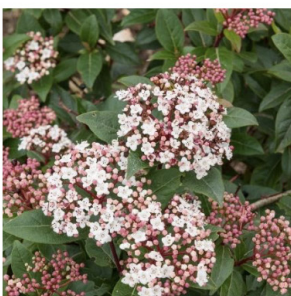
Lilas à petites feuilles - *Syringa microphylla*



Viorne obier - *Viburnum opulus*



Rosier - *Rosa rugosa*



Laurier tin - *Viburnum tinus*



Saule à feuilles de romarin - *Salix rosmarinifolia*



Cornouiller mâle - *Cornus mas*



## Le programme de l'opération :

Le projet d'aménagement, est conçu de manière à répondre aux besoins de ses futurs résidents et aux documents d'urbanisme.

- 35 terrains à bâtir en accession libre sur des superficies oscillant entre 196 m<sup>2</sup> et 686 m<sup>2</sup>.
- 5 terrains à bâtir en accession abordable de 232 m<sup>2</sup> en moyenne.
- 10 terrains construits par l'aménageur proposant des maisons individuelles en accession libre ou abordable.
- 7 îlots (accueillant 21 unités logement) destinés à du logement social de type maisons individuelles groupées.
- 1 îlot (accueillant 12 unités logement) destinés à du logement social de type habitat collectif.

Soit pour l'ensemble de l'opération, un total de 83 logements offrant une mixité sociale et une répartition spatiale équilibrée dans l'opération.



PA9 - Hypothèse d'implantation des constructions

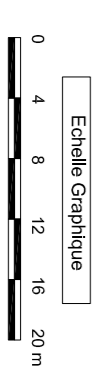
**OPERATION SITE DES BARBIONNES - SAINTE SOULLE**  
 Maîtres d'Ouvrages  
**GPM IMMOBILIER**  
**BOUYGUES IMMOBILIER**

**PA 3 - PLAN DE L'ETAT ACTUEL**

Ingenierie  
 VRD  
  
 5, Rue de la Briandière  
 37510 BALLANTRAIRE  
 Tél 0247 463079

N° Affaire	Phase	Date	Echelle	N° plan	Dessin	Controle
3701590-1	PA	17/02/2021	1/500	1	EF	EF

Modification	N°	Par	Le	Par	Le	Verifie



Maîtres d'ouvrage :



**Bouygues Immobilier**  
Agence Vendée Sud-Charentes  
23 rue du dr Schweitzer  
17 000 La Rochelle

**Commune de  
SAINTE-SOULLE**  
Opération Site des Barbionnes  
33 747 m<sup>2</sup>

PA 5 - Coupe du projet -  
Coupe AA'

Éch : 1/1 000ème



Plan de coupe global



Maîtres d'ouvrage :



GPM GROUPE MARTEL  
IMMOBILIERS  
Avenue des Fourneaux  
17690 ANGOULINS-SUR-MER



BOUYGUES IMMOBILIER  
Agence Vendée Sud-Charentes  
23 rue du Dr Schweitzer  
17 000 La Rochelle

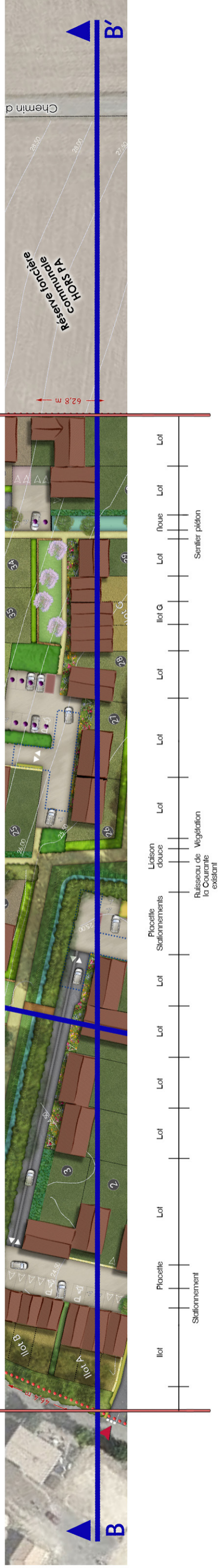
Commune de  
**SAINTE-SOULLE**  
Opération Site des Barbionnes  
33 747 m<sup>2</sup>

PA 5 - Coupe du projet -  
Coupe BB'

Éch : 1/1 000ème



Plan de coupe global



Maitres d'ouvrage :



GPM GROUPE MARTEL  
IMMOBILIERS  
Avenue des Fourneaux  
17690 ANGOULINS-SUR-MER



BOUYGUES IMMOBILIER  
Agence Vendée Sud-Charentes  
23 rue du dr Schweitzer  
17 000 La Rochelle

Commune de  
**SAINTE-SOULLE**

Opération Site des Barbionnes  
33 747 m<sup>2</sup>

PA 5 - Vue du projet -  
Insertion dans le site



Maîtres d'ouvrage :



GPM GROUPE MARTEL  
IMMOBILIERS  
Avenue des Fourneaux  
17690 ANGOULINS-SUR-MER



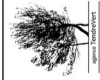
BOUYGUES IMMOBILIER  
Agence Vendée Sud-Charentes  
23 rue du Dr Schuelzler  
17 000 La Rochelle

Commune de  
**SAINTE-SOULLE**

Opération Site des Barbionnes

33 747 m<sup>2</sup>

**PA 6**  
Document photographique  
- Environnement proche -



environnement

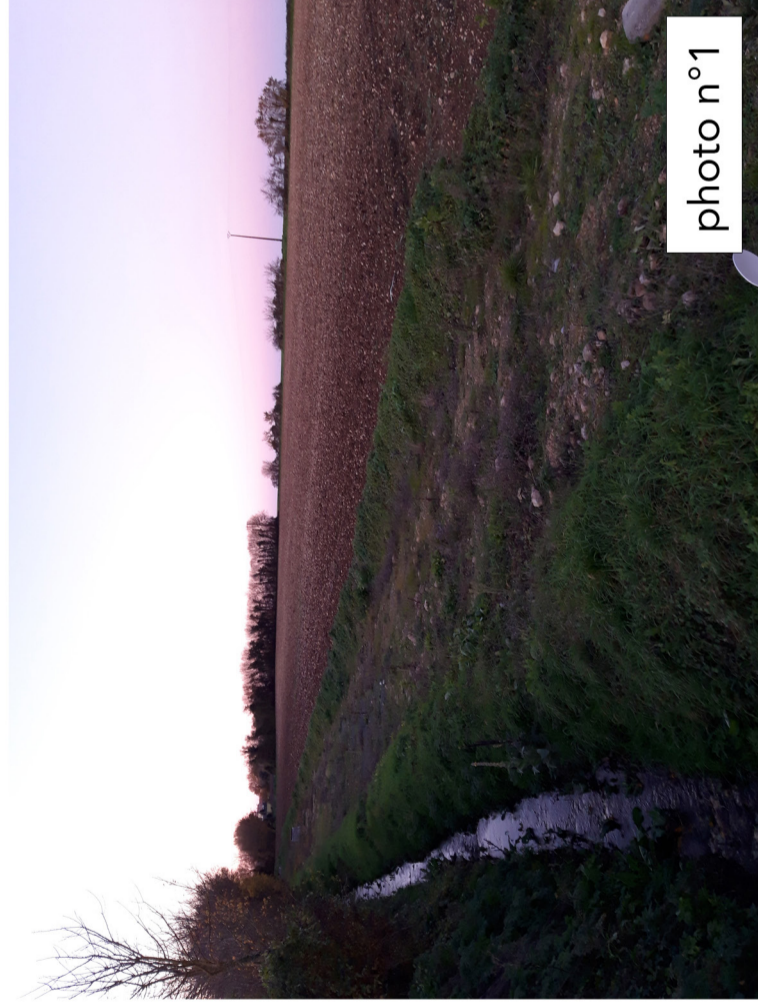


photo n°1



photo n°2



photo n°3



photo n°4



photo n°5

Maitres d'ouvrage :



GPM GROUPE MARTEL  
IMMOBILIERS  
Avenue des Fourneaux  
17690 ANGOULINS-SUR-MER



BOUYGUES IMMOBILIER  
Agence Vendée Sud-Charentes  
23 rue du dr Schueteizer  
17 000 La Rochelle

Commune de  
**SAINTE-SOULLE**

Opération Site des Barbionnes  
33 747 m<sup>2</sup>

PA 7

Document photographique  
- Paysage lointain -



photo n°1



photo n°2



photo n°4



photo n°3



photo n°5

# OPERATION « SITE DES BARBIONNES » Sainte Soule

## PA 8-1 PROGRAMME DES TRAVAUX



<u>ECR Environnement</u> 5 rue de la Briaudière 37 510 BALLAN MIRE 02 47 46 30 79 tours@ecr- environnement.com	<u>3A Studio</u> 109 bis rue Jules Charpentier 37000 TOURS 06 72 70 45 00 milene.catala@gmail.com	<u>Agence TendreVert</u> 4 rue des Moriers 41000 BLOIS 02 40 90 38 34 tendrevert@gmail.com
---	---	--



## Table des matières

1- CADRE GENERAL DE L'OPERATION .....	3
2 - PRESENTATION DES TRAVAUX DE VOIRIE.....	3
A - Les voies de desserte interne.....	3
La voie principale .....	3
Les voies secondaires.....	3
Les placettes .....	4
Les stationnements .....	4
B - LA STRUCTURE DES CHAUSSEES.....	4
Structure de la voirie principale, voies secondaires .....	4
Structure des placettes en enrobés grenailés .....	5
Structure des emplacements OM en béton.....	5
Structure des stationnements en enrobés grenailés .....	5
Structure des cheminements .....	5
3 - PRESENTATION DES TRAVAUX DE RESEAUX.....	5
A - Assainissement des eaux pluviales .....	5
Les eaux pluviales des espaces publics .....	5
Les eaux pluviales des espaces privés (lots aménagés et lots libres).....	6
B - Assainissement des eaux usées .....	6
D - Electricité .....	7
E - Téléphone et fibre optique .....	7
F - Eclairage public .....	8
4 - GESTION DES ORDURES MENAGERES.....	8
7 - ORGANISATION DES TRAVAUX.....	8
A - Phase provisoire et phase définitive .....	8

## 1- CADRE GENERAL DE L'OPERATION

Ce document présente le programme des travaux qui seront réalisés dans le cadre du permis d'aménager de l'opération « site des Barbionnes » à Sainte Soulle (17).

## 2 - PRESENTATION DES TRAVAUX DE VOIRIE

### A - Les voies de desserte interne

#### *La voie principale*

A l'échelle du quartier, la voie primaire connecte le futur quartier à la rue de la Renauderie au Nord-Ouest, et au chemin des Barbionnes au Sud-Est.

Cette voie principale, qui est une voie partagée (zone 20), dessert les différentes placettes (Cf. plan masse).

Le profil de la voirie est en monopente de 2% vers une noue végétalisée faisant office de fil d'eau. De l'autre côté de la noue se trouve un cheminement piéton en enrobés colorés, également en monopente transversale de 2% vers la noue.

La voie est en enrobé noir, et est ponctuée de placettes en enrobés grenailés aux intersections avec les voies secondaires.

L'emprise totale de la voie est de 10.5 mètres, et est constituée comme suit :

- 5 m de voie circulaire
- 3 m de noue végétalisée
- 2.5 m de cheminement en enrobés colorés

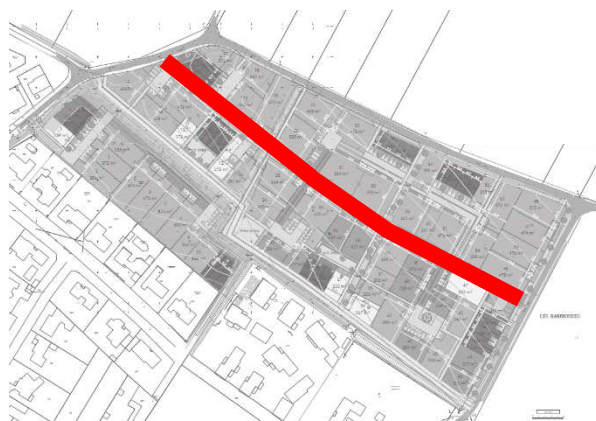
#### *Les voies secondaires*

Elles sont au nombre de sept :

- 6 petites voies secondaires au Nord du ruisseau, desservies par la voie principale
- 1 grande voie secondaire en partie Ouest, au Sud du ruisseau, connectée directement à la rue de la Renauderie à l'Ouest.

Toutes ces voies secondaires sont des voies partagées (zone 20), et desservent les différentes parcelles (Cf. plan masse).

Ces voies secondaires sont ponctuées de placettes en enrobés grenailés, et comportent également





des stationnements (stationnements visiteurs et stationnements dédiés à des parcelles spécifiques).

La largeur de ces voies secondaires est généralement en section courante de 6 m. Elles s'élargissent au niveau des placettes :

- Voirie en enrobé de 5 m
- Bande plantée de 1 m.

### ***Les placettes***

Elles sont au nombre de 11, et sont réparties sur l'ensemble du projet :

- 5 placettes le long de la voie principale
- 6 placettes le long des voies secondaires

Leur revêtement sera en enrobés grenailés.

Ces placettes permettent de créer des ruptures de voiries et favorisent des zones de rencontres où piétons et automobilistes circulent.

Les placettes sont parfois bordées de stationnements : stationnements visiteurs ou stationnements déportés (dédiés à des parcelles spécifiques).

### ***Les stationnements***

Les espaces publics comportent deux types de stationnements :

- Des stationnements visiteurs : elles sont prévues en enrobés grenailés
- Des stationnements dédiés aux lots : ces stationnements sont parfois situés à proximité immédiate du lot concerné, ou sont parfois déportés plus loin. Dans tous les cas, leur revêtement est en enrobés grenailés. Certains de ces stationnements sont dimensionnés pour les personnes à mobilité réduite.

## **B - LA STRUCTURE DES CHAUSSEES**

### ***Structure de la voirie principale, voies secondaires***

- Couche de roulement en enrobé sur 6 cm
- Couche d'assise en GNT 0/31.5 sur 25 cm
- Couche de forme en matériaux granulaires 0/63 ou 0/80 sur 30 cm
- Géotextile anti-contaminant

### ***Structure des placettes en enrobés grenailés***

- Couche de roulement en enrobé grenailés sur 6 cm
- Couche d'assise en GNT 0/31.5 sur 25 cm
- Couche de forme en matériaux granulaires 0/63 ou 0/80 sur 30 cm
- Géotextile anti-contaminant

### ***Structure des emplacements OM en béton***

- Couche de roulement en béton balayé sur 16 cm
- Couche d'assise en GNT 0/31.5 sur 25 cm
- Couche de forme en matériaux granulaires 0/63 ou 0/80 sur 30 cm
- Géotextile anti-contaminant

### ***Structure des stationnements en enrobés grenailés***

- Couche de roulement en enrobés grenailés sur 6 cm
- Couche d'assise en GNT 0/31.5 sur 35 cm
- Géotextile anti-contaminant

### ***Structure des cheminements***

- Couche de roulement en enrobés colorés sur 6 cm
- Couche d'assise en GNT 0/20 sur 20 cm
- Géotextile anti-contaminant

## **3 - PRESENTATION DES TRAVAUX DE RESEAUX**

### **A - Assainissement des eaux pluviales**

Le projet est soumis à Déclaration au titre de la Loi sur l'Eau. Le DLE décrit donc plus en détail la gestion des eaux pluviales retenue.

#### ***Les eaux pluviales des espaces publics***

Les eaux pluviales des espaces publics sont en grande partie collectées par des noues végétalisées, par simple ruissellement de surface, la bordure étant arasée.

Ces noues et collecteurs dirigent les eaux pluviales vers 4 bassins de rétention et d'infiltration enterrés sous les voiries et stationnements. Ces bassins sont des chaussées réservoirs.



Conformément au zonage pluvial, l'ensemble des ouvrages de stockage est dimensionné pour assurer une protection jusqu'à une pluie de période de retour de 20 ans au minimum, avec un débit de fuite de 3l/s/ha.

### ***Les eaux pluviales des espaces privés (lots aménagés et lots libres)***

Pour les lots aménagés et les lots libres, la gestion des eaux pluviales se fera sur les espaces publics, dont les ouvrages de stockage sont dimensionnés pour recevoir les eaux (voir paragraphe précédent). En effet, ces lots sont en règle générale de taille modeste, voire petite, et il aurait donc été très contraignant d'y imposer une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Les lots auront un tabouret de branchement.

### **B - Assainissement des eaux usées**

Le concessionnaire du réseau d'Eaux Usées est la communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Les études et travaux d'assainissement réseaux d'eaux usées sont à la charge de l'aménageur.

Le point de raccordement est le réseau d'eaux usées existant qui traverse l'opération en longeant le ruisseau. Il s'agit d'un Ø250. Ce réseau dispose d'une servitude de passage, qui sera soigneusement respectée.

Pour la grande voie secondaire au Sud du ruisseau, un 7<sup>ème</sup> point de raccordement est également prévu dans ce même réseau au bout de la rue de la Tricherie, via la rue de la Renaudrie

La pente minimum mise en œuvre sera de l'ordre de 1 %.

Le réseau sera constitué d'un réseau gravitaire en PVC CR8 Ø200mm.

Il est prévu la mise en place d'un tabouret de branchement par lot.

### **C - Eau potable et défense incendie**

L'exploitant du réseau d'eau Potable est la SAUR, par délégation de service du SDE17.

L'alimentation de la zone sera réalisée depuis la rue de la Renaudrie ainsi que du Chemin des Barbionnes, par raccordement sur le réseau existant (PVC de diamètre 110mm dans les deux cas).

Le réseau d'alimentation sera en PVC sous pression PN16 de diamètre 110mm et les antennes d'alimentation seront en PVC sous pression PN16 de diamètre 63mm ou 50mm. Les branchements seront réalisés en PEHD sous pression PN16 de diamètre 25mm.

Il est prévu la mise en place d'un citerneau de branchement par lot.



La défense incendie sera assurée par le réseau d'adduction d'eau potable interne sur lequel sera implanté deux nouveaux hydrants, complétés par un hydrant existant dans la rue de Saintonge. Conformément à la réglementation du SDIS, le réseau à mettre en place respectera les débits nécessaires de 60m<sup>3</sup>/h sous une pression dynamique de 1 bar. Les hydrants seront implantés de façon à permettre une intervention avec un déroulé de 200 m maximum des constructions par les voies d'accès. Les poteaux incendie auront un diamètre de 100 mm.

## **D - Electricité**

Le concessionnaire du réseau d'électricité est ENEDIS. Le SDEER est l'autorité concédante.

Les études et travaux de génie civil du réseau d'électricité Haute et Basse Tension y compris les branchements sont régis par le SDEER.

Il est possible de se raccorder sur trois postes transformateurs existants (Barbionnes, Les érables et Les jardins), situés à l'extérieur de l'opération (**sous réserve de l'étude ENEDIS**). Il n'est pas prévu la réalisation d'un poste transformateur neuf à ce stade de l'étude.

La desserte se fera par un réseau enterré comportant des REMBT qui desserviront ensuite les coffrets de branchement avec coffret fusible mis en place pour chaque lot.

Il est à noter la présence d'un réseau HTA aérien existant traversant l'opération du Nord au Sud. La faisabilité de l'enfouissement de ce réseau aérien est à l'étude par ENEDIS.

## **E - Téléphone et fibre optique**

L'exploitant du réseau téléphonique est actuellement Orange, et Numérique 17 pour le réseau haut débit.

Les études de génie civil du réseau téléphonique sont régies par Orange.

L'ensemble de l'opération sera raccordée au réseau téléphonique existant sur un point de livraison existant sur la rue de la Renaudrie (et si nécessaire le chemin de Saintonge).

Le Génie Civil du Réseau Téléphonique réseau sera constitué en souterrain par des fourreaux, de diamètre 42/45mm. Des chambres de tirage (de type L2T à L3T, et L2C à L3C) seront réparties sur le tracé. Le type de chambre sera fonction de sa situation, sur espace piéton ou sur voirie (sur voirie dans les voies secondaires notamment, du fait de l'absence de trottoir).

Il est prévu la mise en place d'un coffret de branchement par lot.



## **F - Eclairage public**

Le réseau sera alimenté à partir de l'armoire de commande mise en œuvre pour cette opération.

L'éclairage sera assuré par des candélabres le long de la voie principale. Les raccordements se feront depuis l'armoire de commande nouvellement créée.

## **4 - GESTION DES ORDURES MENAGERES**

Le ramassage des déchets, à caractère ordures ménagères et tri sélectif est étudié et effectué par le service « Déchets » de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

La collecte par les camions se fera en porte à porte un maximum, excepté pour certains lots.

Plusieurs aires d'attente de bacs individuels (4 au total) sont prévues pour les ilots ; les camions pourront s'engager dans les voies secondaires.

## **7 - ORGANISATION DES TRAVAUX**













### **A - Phase provisoire et phase définitive**

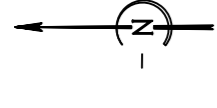
Les travaux seront réalisés en une phase provisoire avant construction des bâtiments et une phase définitive après construction des bâtiments.

La phase provisoire comportera les terrassements de nivellement des voiries, la réalisation des voiries circulées (pendant les travaux) jusqu'aux couches d'assises incluses revêtues d'un bicouche, ainsi que les réseaux primaires, noues et bassins de rétention et d'infiltration, et certains espaces verts (pré-verdissement). Cette phase est estimée à 3 à 4 mois de travaux pour chaque tranche.

La phase définitive comportera notamment le bordurage, les revêtements de voiries circulées après reprofilage, les espaces verts et l'éclairage public. Cette phase est estimée à 2 à 3 mois de travaux pour chaque tranche.

# LEGENDE

-  Voirie en enrobés noirs
-  Voirie en enrobés grenailés
-  Voirie en béton balayé : OM
-  Cheminement en mélange terre pierre
-  Cheminement piéton en enrobés colorés
-  Espaces verts
-  Noues
-  Bordure type T2 retournée vue 0
-  Bordure type P1 retournée vue 0
-  Bordure type P1
-  Caniveau type CC1
-  Cote projet 147.61



Nouveau profil à vérifier ECR

QUID suspension de la voie par rapport aux documents d'urbanisme

## OPERATION SITE DES BARBIONNES - SAINTE SOULLE

Maitres d'Ouvrages  
GPM IMMOBILIER  
BOUYGUES IMMOBILIER

### PA 8-2 - PLAN DE REVETEMENTS

Ingénierie  
VRD

01131000000000000000

5, Rue de la Braudière  
37510 BALLAN-MIRE  
Tél 02.47.46.30.79

N° Affaire	Phase	Date	Echelle	N° plan	Dessin	Contrôle
3701580-1	PA - 2	25/02/2021	1/500	2	EF	EF

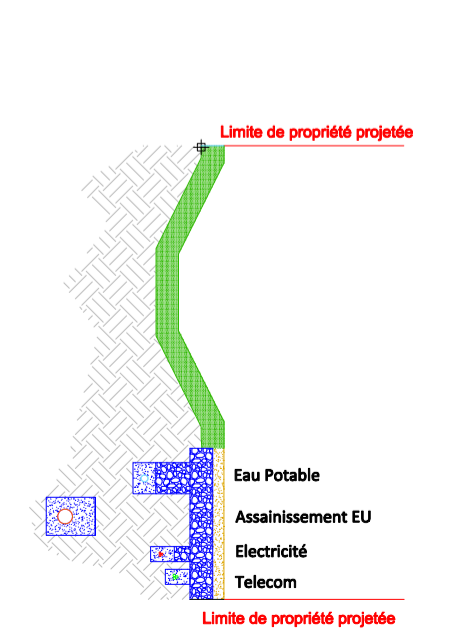
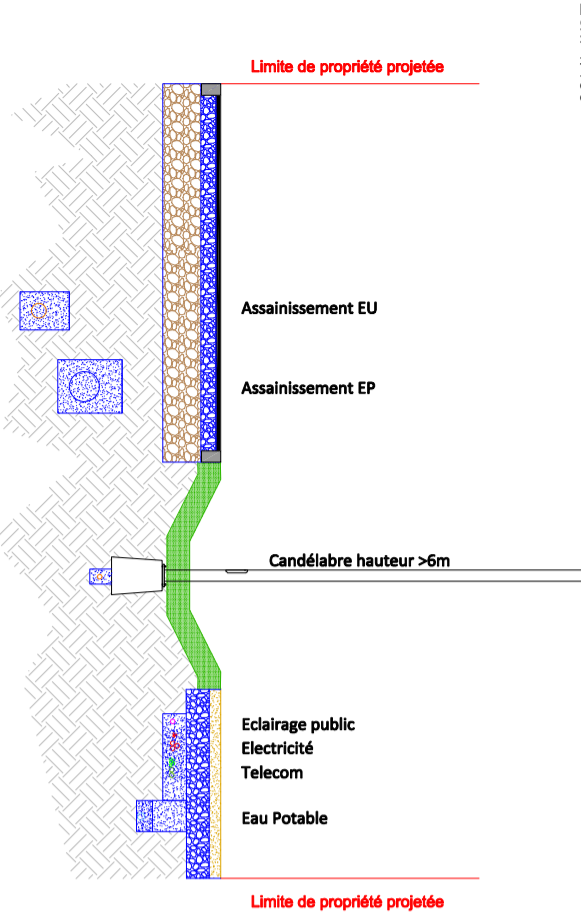
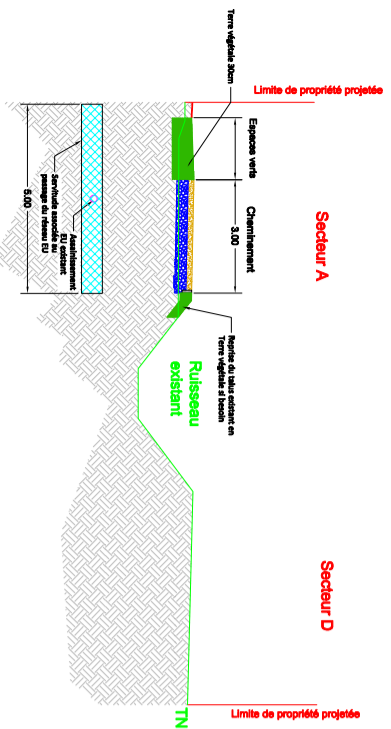
Modification		Demande		Etablie		Vérfiée	
Libellé	N°	Par	Le	Par	Le	Par	Le





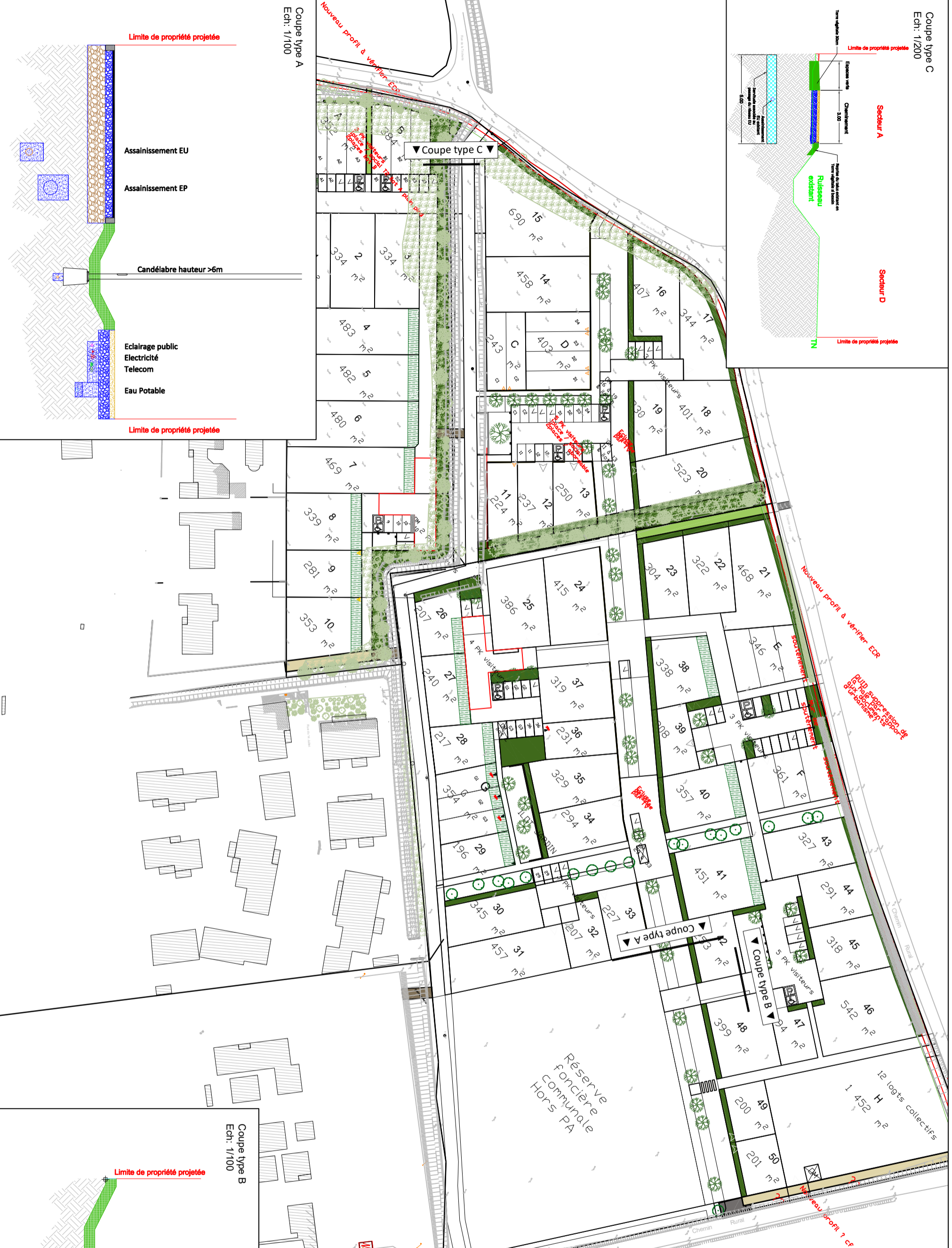






### Légende des structures

	<b>Enrobé noir de voirie</b> Enrobé noir 0/10.5 cm ENR 0/10.5 25 cm Echantillon
	<b>Enrobé gris de voirie</b> Enrobé gris 0/10.5 cm ENR 0/10.5 25 cm Echantillon
	<b>Enrobé clair de voirie</b> Enrobé clair 0/10.5 cm ENR 0/10.5 25 cm Echantillon
	<b>Enrobé foncé de voirie</b> Enrobé foncé 0/10.5 cm ENR 0/10.5 25 cm Echantillon
	<b>Béton balayé</b> Béton BCS 15 cm ENR 0/15.25 cm Echantillon
	<b>Enrobé granulaire sur stationnement</b> Enrobé granulaire 0/20.5 cm ENR 0/20.5 30 cm Echantillon
	<b>Mélange terre-pierre engazonné</b> Mélange terre pleine 50cm Hor. 10x VMD (verticale)
	<b>Enrobés colorés sur cheminement</b> Enrobé coloré ENR 0/20.50 cm Echantillon

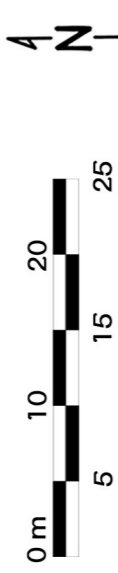


Maitres d'ouvrage :

**GpM**  
GPM GROUPE MARTEL  
IMMOBILIERS  
Avenue des Fourneaux  
17690 ANGOULINS-SUR-MER

**Bouygues Immobilier**  
BOUYGUES IMMOBILIER  
Agence Vendée Sud-Charentes  
23 rue du Schueltzer  
17 000 La Rochelle

Commune de  
**SAINTE-SOULLE**  
Opération Site des Barbionnes  
33 747 m<sup>2</sup>  
PA 9 - Hypothèse d'implantation  
1/500 - A1



**A STUDIO**  
ARCHITECTURE  
URBANISME  
PAYSAGE

**ecr**  
environnement



**Périmètre de l'opération**

**Terrains**

**Ilots**

**Numéro de lot**

**6**

**Constructions**

Corps principal de la construction

Corps principal de la construction / garage, annexe

Corps secondaire de la construction

# RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

## « SITE DES BARBIONNES »

### A / DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### 1 - OBJET DU RÈGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs. Il fixe les règles et les servitudes d'intérêt général, imposées dans le périmètre du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement « Site des Barbionnes », situé sur la commune de SAINTE SOULLE, et cadastré section ZK n°71, 114 & 133 occupant une surface de 33212 m<sup>2</sup>, tel que le périmètre en est défini sur les documents graphiques du présent dossier.

#### 2 - CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus des droits des tiers et des règles générales applicables sur le territoire de la commune de SAINTE SOULLE, à savoir le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) approuvé le 19 décembre 2019 et modifié le 4 mars 2021,

L'unité foncière est situé en zone 1AUV. Le règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans le périmètre du lotissement.

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

Afin de veiller au respect des objectifs qualitatifs de l'opération d'aménagement, chaque projet sera envoyé à l'architecte urbaniste du projet qui émettra un avis sur la conformité du projet aux réglementations en vigueur. Seul un dossier de demande de permis de construire visé par l'architecte pourra être déposé en mairie. Dans le cas contraire, le dossier devra être complété pour obtention du visa.

Les dossiers pourront être envoyés par mail à l'adresse suivante : [milene.catala@gmail.com](mailto:milene.catala@gmail.com) ou par courrier à cette adresse : 3A Studio - 109 bis rue Jules CHARPENTIER – 37000 TOURS

Pour tous renseignements l'agence est joignable au 06 72 70 45 00, ou au 02 47 36 20 25

Pièce Annexée à l'Arrêté du

#### 3 - DIVISION DU TERRAIN

Le lotissement est composé :

- de 35 terrains à bâtir en accession libre,
- de 5 terrains à bâtir en accession abordable,
- de 10 terrains construits en VEFA,
- de 7 ilots (accueillant au minimum 21 logements) destinés à du locatif social de type Maison Individuelles Groupées (MIG),
- d'un ilot (accueillant au minimum 12 logements) destinés à du locatif social de type habitat collectif.

26 OCT. 2021



Le Maire  
Bertrand AYRAL

Parcelles	20437
Stationnements externalisés	648
Surface totale des lots privatifs	21085
Surface de la voirie	8422
Surface des espaces verts	3705
Surfaces communes (Total)	12127
Surface totale du lotissement	33212

Opération <b>SAINTE SOULLE - avril 2021</b>		
Tableau cessible Sainte Soulle		
Typologie	Numéro de lot	Surface
<b>Locatif Social - MIG</b>		
	A	304
	B	281
	C	271
	D	403
	E	340
	F	322
	G	354
	<b>21</b>	<b>2275</b>
<b>Locatif social – COLLECTIF</b>		
	H	1452
	<b>12</b>	<b>1452</b>
<b>Maisons individuelles (vefa) - accession abordable</b>		
	47	156
	49	200
	50	201
	<b>3</b>	<b>557</b>
<b>Maisons individuelles (vefa) - accession libre</b>		
	26	211
	27	240
	28	217
	34	294
	35	329
	36	231
	37	319
	<b>7</b>	<b>1841</b>
<b>TAB accession abordable</b>		
	11	224
	12	202
	13	214
	32	229
	39	208
	<b>5</b>	<b>1077</b>

Typologie	Numéro de lot	Surface
<b>TAB accession libre</b>		
	1	331
	2	334
	3	334
	4	483
	5	482
	6	480
	7	469
	8	339
	9	281
	10	353
	14	478
	15	727
	16	382
	17	342
	18	401
	19	230
	20	523
	21	422
	22	322
	23	296
	24	415
	25	386
	29	196
	30	345
	31	457
	33	227
	38	336
	40	382
	41	451
	42	246
	43	309
	44	268
	45	295
	46	514
	48	399
	<b>35</b>	<b>13235</b>
	<b>83</b>	<b>20437</b>

## B / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

### 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article-2 ci-dessous:

### 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les constructions autorisées dans le lotissement sont :

- les habitations individuelles et leurs annexes (garage, abri de jardin, ...), les clôtures, les piscines.

**-Sur les lots en accession libre, accession en vefa et en accession abordable : il ne sera réalisé qu'un seul logement par lot (cf. tableau ci-dessus)**

-Les ilots A, B, C, D, E, F, G et H sont destinés à des opérations de logements locatifs sociaux, sous forme de collectifs ou de maisons individuelles groupées.

Plusieurs logements seront construits sur chacun des ilots. (cf tableau ci-dessus)

### 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Il ne sera autorisé qu'un seul accès par lot individuel. Le plan de composition (PA4) indique la position de ces accès.

**Pour les terrains à bâtir les deux places de stationnement nécessaire, par logement, devront être prévues sur la parcelle privative.**

**Pour les lots 9, 10, 11, 12, 13, 29, 36, 47 et les Ilots A, B, C, D, E, F et G, qui sont des lots externalisés, les places de stationnements sont prévues sur les placettes à proximité comme indiqué sur le plan de composition (PA4), afin de permettre le stationnement nécessaire à chaque projet.**

### 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### a/ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution.

#### b/ Assainissement Eaux Usées

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

#### Gestion du pluvial :

Pour les lots aménagés et les lots libres, la gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle, sans rejet vers l'espace public. La réalisation de l'étude de dimensionnement est à la charge des aménageurs et propriétaires. Conformément au zonage pluvial, les ouvrages seront dimensionnés pour assurer une protection jusqu'à une pluie de période de retour de 20 ans au minimum.

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

Pièce Annexée à l'Arrêté du

#### d/ Autres réseaux

Le raccordement des réseaux électriques et téléphoniques aux habitations sera souterrain.

### 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les lots sont définis par le tableau de la page 2 du présent règlement ainsi que pour les plans annexés. Les surfaces des lots ne deviendront définitives qu'après le bornage.

26 OCT. 2021



Le Maire,  
Bertrand AYRAL

### C / IMPLANTATION ET INSERTION DES CONSTRUCTIONS

**Toutes les obligations et interdictions liées à : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, à leur hauteur maximale, à leur aspect extérieur, aux clôtures et aux espaces favorables à la nature sont strictement définies dans les dispositions générales et dans le règlement de la zone 1AUV du PLU en vigueur, approuvé le 19 décembre 2019, modifié le 4 mars 2021.**

#### 1 – VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

**La hauteur totale des construction (H) sera inférieure ou égale à 8 mètres (R+1).**

**Sauf pour les lots n° 1 à 10, situés en bordure avec des habitations existantes, qui seront limités à des constructions de plain-pied (H < ou = 5 mètres).**

## 2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, par rapport aux voie ou emprises publiques

Chaque projet respecte les prescriptions de l'un des modèles admis et les prescriptions imposées sur le plan règlementaire (PA10-1) (ligne d'accroche obligatoire pour certains lots)

### **-Ilots A, B, C, D, E et F**

> Modèle « Façade sur rue »

### **-Lots 1, 2, 3, 11, 12, 15, 16, 19, 20, 22, 23, 30, 32, 43, 44, 45, 46 et l'ilot H**

> Modèles : « Façade sur rue », « Pignon sur rue », « Maison sur cour », « Jardinnet à l'avant ».

### **-Lots 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 26, 27, 28, 29, 34, 35, 38, 40, 41 et l'ilot G :**

> Modèles : « Jardinnet à l'avant ».

### **-Lots 13, 33, 36 et 39 :**

> « Façade sur rue », « Pignon sur rue ».

### **-Lots 14, 37 et 47 :**

> Modèles : « Façade sur rue », « Pignon sur rue », « Maison sur cour ».

### **-Lots 17, 18, 21 et 31 :**

> Modèle : « Second rang ».

### **-Lots 24 et 25 :**

> Modèles : « Façade sur rue », « Pignon sur rue », « Maison sur cour », « Maison ouverte », « Jardinnet à l'avant ».

### **-Lots 42 et 48 :**

> Modèles : « Façade sur rue », « Pignon sur rue », « Maison sur cour », « Maison ouverte ».

### **-Lots 49 et 50 :**

> Modèles : « Pignon sur rue », « Maison sur cour ».

## 3- LES CLÔTURES

Les clôtures devront être conformes au plan des clôtures (PA10-2) afin de présenter une cohérence d'ensemble dans le périmètre du projet formé par le lotissement, et respecter les prescriptions suivantes. Les clôtures préfabriquées types plaques de béton, plastique ou matériaux de synthèse, panneaux ajourés ou brandes sont interdites. Les mur de clôture seront enduits sur les deux faces

### Les clôtures imposées seront composées soit :

-D'une haie vive d'une hauteur maximum de 1,80m doublée d'une clôture grillagée (grillage rigide gris) à l'arrière (en retrait des limites) d'une hauteur maximum de 1,50m

-D'une haie vive d'une hauteur maximum de 1,80m doublée d'une clôture grillagée rigide (grillage rigide gris) d'une hauteur total maximum de 1,50m

-D'un muret maçonné d'une hauteur maximum de 1,40m qui pourra être doublé d'une haie d'une hauteur maximum de 1,80m.

**Les lots 11, 12, 13, 15, 16, 17 et 20 auront à charge l'entretien des haies bocagères situées au fond de parcelle pour la partie donnant sur leur propriété. Ces haies seront obligatoirement conservées et entretenues**

Les coffrets de branchements de réseaux et la boîte aux lettres devront être intégrés dans la construction ou dans un muret implanté à l'alignement, d'une hauteur et d'une largeur strictement limitées à l'incorporation des éléments précités.

## 4-BIOTOPE et ESPACES VERTS

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé si l'espace libre restant le permet. Il conviendra de privilégier des essences locales (se référer à l'OAP Paysage et TVB, pièce n°3.1.2).

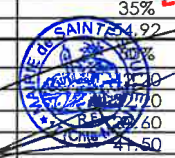


Coefficient de Biotope à respecter lot par lot

Opération SAINTE SOULLE - avril 2021			PLUI	
Tableau cessible Sainte Soulle			PLUI	
Typologie	Numéro de lot	Surface	Biotope	Pleine terre
Locatif Social - MIG			20%	50%
	A	304	60,80	30,40
	B	281	56,20	28,10
	C	271	54,20	27,10
	D	403	80,60	40,30
	E	340	68,00	34,00
	F	322	64,40	32,20
	G	354	70,80	35,40
	<b>21</b>	<b>2275</b>		
Locatif social - COLLECTIF			40%	50%
	H	1452	580,80	290,40
	<b>12</b>	<b>1452</b>		
Maisons individuelles (vefa) - accession abordable			20%	50%
	47	156	31,20	15,60
	49	200	40,00	20,00
	50	201	40,20	20,10
	<b>3</b>	<b>557</b>		
Maisons individuelles (vefa) - accession libre			20%	50%
	26	211	42,20	21,10
	27	240	48,00	24,00
	28	217	43,40	21,70
	34	294	58,80	29,40
	35	329	65,80	32,90
	36	231	46,20	23,10
	37	319	63,80	31,90
	<b>7</b>	<b>1841</b>		
TAB accession abordable			20%	50%
	11	224	44,80	22,40
	12	202	40,40	20,20
	13	214	42,80	21,40
	32	229	45,80	22,90
	39	208	41,60	20,80
	<b>5</b>	<b>1077</b>		
TAB accession libre			20%	50%
	1	331	66,20	33,10
	2	334	66,80	33,40
	3	334	66,80	33,40
	4	483	96,60	48,30
	5	482	96,40	48,20
	6	480	96,00	48,00
	7	469	93,80	46,90
	8	339	67,80	33,90
	9	281	56,20	28,10
	10	353	70,60	35,30
	14	478	95,60	47,80
	15	727	145,40	72,70
			218,10	109,05
			20%	50%
	16	382	76,40	38,20
	17	342	68,40	34,20
	18	401	80,20	40,10
	19	230	46,00	23,00
	20	523	104,60	52,30
			156,90	78,45
			20%	50%
	21	422	84,40	42,20
	22	322	64,40	32,20
	23	296	59,20	29,60
	24	415	83,00	41,50
	25	386	77,20	38,60
	29	196	39,20	19,60
	30	345	69,00	34,50
	31	457	91,40	45,70
	33	227	45,40	22,70
	38	336	67,20	33,60
	40	382	76,40	38,20
	41	451	90,20	45,10
	42	246	49,20	24,60
	43	309	61,80	30,90
	44	268	53,60	26,80
	45	295	59,00	29,50
	46	514	102,80	51,40
			154,20	77,10
			20%	50%
	48	399	79,80	39,90
	<b>35</b>	<b>13235</b>		
	<b>83</b>	<b>20437</b>		

Pièce Annexée à l'Arrêté du

26 OCT. 2021



Le Maire  
Bertrand AYRAL

**ANNEXE :**

Les constructions devront tenir compte et respecter, notamment, les prescriptions des OAP thématiques ci-dessous :

**OAP Thématique : « CONSTRUIRE AUJOURD’HUI »**

- Fiche 2 = Énergie
- Fiche 3 = Bruit
- Fiche 4 = Projet de nouvelles habitations

**OAP Thématique : « PAYSAGES et TRAME VERTE ET BLEUE »**

- Fiche 6 = La Végétation (avec page 126 à 139 la liste des essences à privilégier et à éviter)
- Fiche 8 = Préserver et développer l’armature verte urbaine

Commune de Barbionnes

Le Maire

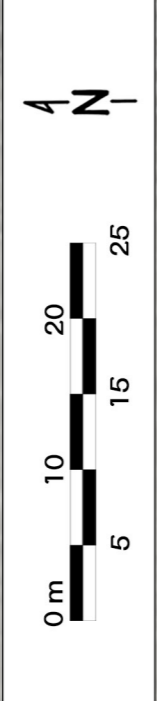


Maitres d'ouvrage :

**GpM**  
GPM GROUPE MARTEL  
IMMOBILIERS  
Avenue des Fourneaux  
17690 ANGOULINS-SUR-MER

**Bouygues Immobilier**  
BOUYGUES IMMOBILIER  
Agence Vendée Sud-Charentes  
23 rue du Dr Schueltzer  
17 000 La Rochelle

Commune de  
**SAINTE-SOULLE**  
Opération Site des Barbiommes  
33 747 m<sup>2</sup>  
PA 10-1 Plan réglementaire  
1/500 - A1



**A STUDIO**  
ARCHITECTURE  
URBANISME  
PAYSAGE  
ecr environnement



**Modèle d'implantation des constructions du PLUI**

<b>A</b>	Façade sur rue
<b>B</b>	Pignon sur rue
<b>C</b>	Maison sur cour
<b>D</b>	Maison ouverte
<b>E</b>	Jardinière à l'avant
<b>F</b>	Jardin à l'avant
<b>G</b>	Second rang
	Modèle libre

**Règlement graphique**  
\* Projet établi et approuvé le PLUI approuvé au 19/12/19

**Implantation des constructions :**

	Périmètre de l'opération
	Terrains à bâtir
	Numéro de lot
	Ilot social
	Emplacement de façades automobiles obligatoires au lot
	Emplacement de deux places de stationnement privées réservées aux lots adjacents
	Emplacement de places de stationnement privées dédiées aux lots extérieurs
	Lot externalisé
	Accès piéton au lot
	Accroche bâtie obligatoire
	Implantation selon le modèle jardinier du PLUI
	Implantation de la construction avec un recul compris entre 1 et 3 m.
	Frontage devant la construction (jardin ouvert et planté). Toute clôture est interdite. Si clôture il y a, elle sera dans le prolongement de la façade.
	Terrains soumis à une obligation de construction de plan-pied. Pas de dénivelé autorisé.

Rue de la Tricheries

Rue de la Renouëtie











Rue de la Renouëtie

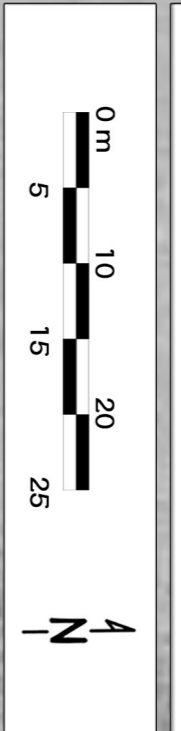
Rue de Saintonge

Rue de Saintonge

Chemin des Barbionnes

Réserve foncière  
communale  
HORS PA

-  Périmitre de l'opération
-  Haie existante à conserver
-  Haie vive imposée + clôture grillagée à l'arrière (côté intérieur du lot)
-  Haie vive imposée + clôture grillagée rigide avec soutassements béton de 40cm le long de la haie
-  Haie vive imposée
-  Haie vive de préinvestissement
-  Fonçage imposé
-  Mur imposé
-  Lot extérieur
-  Accès piéton au lot

**Commune de  
SAINTE-SOULLE**  
Opération Site des Barbionnes  
33 747 m<sup>2</sup>  
PA 10-2 - Plan des clôtures  
1/500 - A1

**Maitres d'ouvrage :**

 **GPM GROUPE MARTEL**  
IMMOBILIERS  
Avenue des Fourneaux  
17690 FIGACOLINS-SUR-MER

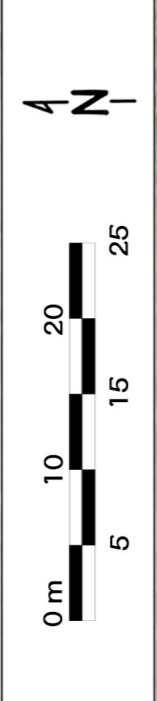
 **BOUYGUES IMMOBILIER**  
Agence Vendée Sud-Orientales  
23 rue du Dr Schuetzler  
17 000 La Rochelle

Maitres d'ouvrage :

**GpM** GPM GROUPE MARTEL IMMOBILIERS  
Avenue des Fourneaux  
17690 AINGOUILLINS-SUR-MER

**Bouygues Immobilier** BOUYGUES IMMOBILIER  
Agence Vendée Sud-Charentes  
23 rue du Dr Schuetteizer  
17 000 La Rochelle

Commune de **SAINTE-SOULLE**  
Opération Site des Barbillonnes  
33 747 m<sup>2</sup>  
PA 4 - Plan de composition  
1/500 - A1



**A STUDIO** ARCHITECTURE D'INTERIEUR

**ecr** environnement



**1 N**

	Périmètre de l'opération
	Accès piéton à la zone
	Accès voiture à la zone
	Maisons Individuelles Groupées en locatif social 21 unités logement
	Habitat collectif en locatif social 12 unités logement
	Terrains à bâtir en accession abordable 5 unités logement
	Maisons individuelles en accession libre 3 unités logement
	Maisons individuelles en accession libre 7 unités logement
	Terrains à bâtir en accession libre 35 unités logement
	Lot externalisé
	Voie primaire 5 482 m <sup>2</sup>
	Voies secondaires partagées
	Voie réservée au camion de collecte des OM
	OM - BAL
	OM - de retournement
	Placettes de desserte
	Mailage bocagier existant conservé & arbres plantés
	Vegetation herbacée
	Bosquet ou bande bocagère
	Végétation sur domaine public
	Gestion du pluvial - Noue / Ruisseau existant
	Domaine privé
	Hales vives
	Frontage
	Muret

## GRILLE DE PRIX

### SAINTE SOULLE « Via Verde »

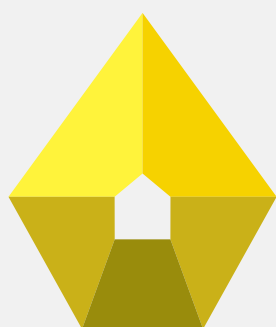
LOTS	SURFACES	PRIX	Estimation FRAIS NOTAIRE*
Lot 1	331 m <sup>2</sup>	141 500€	12 080 €
Lot 2	334 m <sup>2</sup>	142 700€	12 160 €
Lot 3	334 m <sup>2</sup>	142 000 €	12 160 €
Lot 4	483 m <sup>2</sup>	165 600 €	13 750 €
Lot 5	482 m <sup>2</sup>	183 500 €	14 960 €
Lot 6	480 m <sup>2</sup>	164 500 €	13 670 €
Lot 7	469 m <sup>2</sup>	160 600 €	13 400€
Lot 8	341 m <sup>2</sup>	130 500 €	11 340 €
Lot 9	282 m <sup>2</sup>	120 000 €	10 600 €
Lot 10	353 m <sup>2</sup>	151 000 €	12 730 €
Lot 14	477 m <sup>2</sup>	169 000 €	13 970 €
Lot 15	722 m <sup>2</sup>	195 000 €	15 750 €
Lot 16	382 m <sup>2</sup>	149 000 €	12 610 €
Lot 17	342 m <sup>2</sup>	139 000 €	11 920 €
Lot 18	401 m <sup>2</sup>	159 000 €	13 290 €
Lot 19	230 m <sup>2</sup>	109 000 €	9 860 €
Lot 20	524 m <sup>2</sup>	179 500 €	14 700 €

*\*Les frais de notaire sont une estimation. Ils comprennent le dépôt de pièces (90€), la provision pour dégâts occasionnés (800 €).*

**Ne sont pas compris :**

*Les frais de constitution sont de 350€ à la signature de la promesse de vente.*





# GpM

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Groupe MARTEL  
LIEUX DE VIE & SERVICES  
IMMOBILIERS

La Rochelle  
N137

sortie sur D202  
Angoulins

32 Avenue des Fourneaux  
17690 Angoulins

Téléphone **05 46 370 300**  
[www.gpm-immobilier.fr](http://www.gpm-immobilier.fr)



Rochefort  
N137

