

**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>	32 Avenue des Fourneaux 17690 ANGOULINS SUR MER 05.46.37.03.00
<b>Géomètre</b>	<b>AGT EXPERT</b>	12 Rue des Rochers 17100 SAINTES 05 46 93 59 84
<b>Architecte</b>	<b>URBAN HYMNS</b>	6 Rue du Marché 17610 SAINT SAUVANT 05 46 91 46 05
<b>Paysagiste concepteur</b>	<b>NON DEFINI</b>	
<b>Etude de Sol</b>	<b>NON DEFINI</b>	
<b>Notaire</b>	<b>Me ANDREU</b>	3 avenue de Gaulle 17780 SOUBISE 05 46 84 92 07
<b>Travaux</b>	<b>NON DÉFINI</b>	
<b>Concessionnaires</b>	<b>2GIC Maitre d'œuvre</b>	3 Rue du Clos Fleuri 17100 SAINTES 06 71 94 85 48 contact.2gic@gmail.com

## SAINT-PORCHAIRE

Située dans la partie centrale du département de la Charente-Maritime, la commune de Saint-Porchaire bénéficie d'un emplacement de choix au milieu des villes de Rochefort, Saint-Jean-d'Angély, Royan et Saintes (dont elle est considérée comme faisant partie de sa 2ème couronne urbaine).

Réputée pour son célèbre château de la Roche-Courbon (surnommé le « château de la Belle au bois dormant »), le vaste territoire de la commune offre également un environnement diversifié, particulièrement riche et atypique.

Placée sur un vaste plateau calcaire, Saint-Porchaire est à la fois entourée par des marais (La Courrée, La Grosse-Pierre, La Chaurée) et de vastes étendues boisées (les forêts de La Roche-Courbon et du Puits, le bois de la Sablière). Le tout en étant traversée par plusieurs cours d'eau (Le Bruant, l'Epine).

L'Epine est également l'ancien nom de la commune, donné pendant la période révolutionnaire, marqueur fort de l'importance historique de la nature et des cours d'eau sur cette commune verdoyante.

Notre lotissement, avantageusement positionné au Nord du centre-bourg, est à quelques pas de l'école et non loin des sites remarquables de la commune (château de la Roche-Courbon, rives du Bruant, forêt et grottes du Bouil Bleu...).

Son nom « Les Cours de l'Epine » est un clin d'œil à l'histoire de Saint-Porchaire et à ses nombreuses et nombreux cours : cours de son château, de ses ruisseaux, de son école... sans oublier les futures cours des logements de son nouveau quartier !

### LA MAIRIE

**Maire :**

Monsieur Jean-Claude GRENON

**Adresse :**

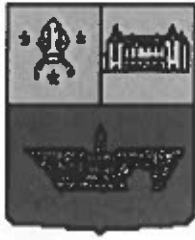
83 Rue Nationale  
17 250 Saint-Porchaire  
Tél : 05.46.95.60.21

**Horaires :**

Du Lundi au samedi  
9h00-12h00

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**SAINT-PORCHAIRE**



**MAIRIE DE SAINT-PORCHAIRE**

**DOSSIER : N° PA 017 387 22 S0001**

Déposé le : **16/06/2022**

Demandeur : **GPM IMMOBILIER**

Représenté par : **Monsieur MORIN Christophe**

Nature des travaux : **Création d'un lotissement de 20 lots à usage résidentiel**

Sur un terrain sis à : **RUE PIERRE DE COUBERTIN à SAINT-PORCHAIRE (17250)**

Référence(s) cadastrale(s) : **387 ZK 15, 387 ZK 16, 387 ZK 17, 387 ZK 18, 387 ZK 19, 387 ZK 20**

**ARRÊTÉ N° 2022 / 318**  
**accordant un permis d'aménager**  
**au nom de la Commune de SAINT-PORCHAIRE**

**Le Maire de SAINT-PORCHAIRE,**

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 16/06/2022 par **GPM IMMOBILIER** représenté par **Monsieur THOMAS Stéphane** demeurant à 91 RUE FONT DE CHERVES 17200 ROYAN,

Vu l'objet de la déclaration :

- pour la création d'un lotissement de 20 lots à usage résidentiel ;
- sur un terrain situé RUE PIERRE DE COUBERTIN à SAINT-PORCHAIRE (17250)

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants,

Vu le Code de l'Urbanisme de la commune de SAINT-PORCHAIRE approuvé le 12/11/2012, modifié les 17/04/2014, 07/07/2015, 15/12/2015, 19/03/2016, 13/02/2017 et le 19/02/2019,

Vu le règlement y afférent et notamment celui de la zone AU,

Vu les Orientations d'Aménagement « Les Coudraies »,

Vu les pièces jointes au dossier,

Vu les pièces modificatives reçues en date du 13/07/2022,

Vu l'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots conformément à l'article R.442-7 du Code de l'urbanisme,

Vu l'avis du SDEER en date du 28/06/2022, dont copie jointe au dossier,

Vu l'avis assorti de prescriptions du Service Départementale d'Incendie et de Secours en date du 01/07/2022, dont copie jointe au dossier,

Vu l'avis de la RESE en date du 12/07/2022, dont copie jointe au dossier,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de la Direction des Infrastructures en date du 26/07/2022,

Vu la consultation d'ENEDIS en date du 27/06/2022,

**ARRÊTE**

**Article 1** : Le présent Permis d'Aménager est **ACCORDÉ** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

**Article 2** : Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 20.

La surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 4100 m<sup>2</sup>.

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante :

N° du lot	Superficie en m <sup>2</sup>	Superficie de plancher maximale en m <sup>2</sup>
1	535 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
2	545 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
3	557 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
4	821 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
5	609 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
6	629 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
7	815 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
8	553 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
9	548 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
10	502 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
11	451 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
12	451 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
13	618 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
14	698 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
15	689 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
16	673 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
17	673 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
18	695 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
19	620 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
20	553 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>

**Article 3 : Prescriptions particulières à l'attention des futurs constructeurs :**

Les diverses autorisations d'occuper le sol seront conformes aux dispositions d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune.

Les eaux pluviales seront résorbées au maximum par infiltration sur la parcelle.

Les acquéreurs des lots aliéneront les parcelles dans leur état modelé en fin de travaux et il en va de leur responsabilité d'assurer ou non la règlementation PMR en partie privative.

**Article 4 : Prescriptions particulières pour le lotisseur :**

L'accès au chantier sera impérativement réalisé avant le début des travaux de façon à ce qu'aucun matériau ne soit déposé et qu'aucune manœuvre ne soit effectuée sur la voie publique.

Une autorisation de voirie sera sollicitée avant tous travaux sur le domaine public. L'alignement fera l'objet d'une confirmation auprès du service gestionnaire de la voirie.

Le renforcement éventuel de l'ensemble des réseaux nécessaires à la desserte du lotissement sera réalisé à la charge du lotisseur.

La desserte électrique de la présente opération sera assurée suivant la capacité du réseau actuellement existant au droit du terrain.

Dans le cas où le bénéficiaire de la présente autorisation demanderait une puissance de raccordement supérieure au réseau électrique actuel, les ouvrages électriques de raccordement destinés à satisfaire ces besoins seraient susceptibles de comporter une extension du réseau électrique (au sens du décret 2007-1280 du 28/08/2007) et d'être mis à la charge du demandeur par ERDF.

Le réseau électrique basse tension sera réalisé en souterrain.

Le projet définitif du réseau téléphonique devra recevoir l'accord de la Direction Régionale des Télécommunications. La desserte sera réalisée en souterrain et conformément aux normes en vigueur.

Les prescriptions émises par la RESE dans son avis ci-joint en date du 12/07/2022 devront être strictement respectées.

Le dossier technique de l'alimentation intérieure du lotissement en eau potable (plan de projet, type de canalisation, matériel utilisé pour les branchements, etc...) devra, avant exécution, être soumis au service gestionnaire pour accord.

Les prescriptions émises par la Direction des Infrastructures Départementale (Antenne de St-Jean d'Angély) dans leur avis en date du 26/07/2022 ci-joint devront être respectées.

Les prescriptions émises par Monsieur le Directeur départemental des services d'Incendie et de secours dans son avis ci-joint en date du 01/07/2022 devront être respectées.

Les eaux pluviales seront résorbées au maximum par infiltration sur la parcelle.

SAINT-PORCHAIRE, le 8 août 2022

Le Maire,  
Jean-Claude GRENON



Avis de dépôt de la demande, affiché en mairie le : 20/06/2022  
Transmis en Sous-préfecture de Saintes le : 08/08/2022

**NOTA**

LE PROJET AUTORISÉ PAR CETTE AUTORISATION D'URBANISME PEUT ÊTRE ASSUJETTI À LA TAXE D'AMÉNAGEMENT ET À LA REDEVANCE D'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE, DONT LES MONTANTS SERONT COMMUNIQUÉS ULTÉRIEUREMENT PAR LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DE CHARENTE-MARITIME (DDTM 17) AU TITULAIRE DE L'AUTORISATION, À L'ADRESSE DÉCLARÉE PAR CELUI-CI DANS SA DEMANDE.

POUR TOUTE INFORMATION RELATIVE À CETTE FISCALITÉ, OU POUR DÉCLARER UN CHANGEMENT D'ADRESSE, S'ADRESSER À LA DDTM 17, 89 AVENUE DES CORDELIERS 17018 LA ROCHELLE - TEL. 05.16.49.61.00

Une Déclaration de Travaux et une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux devront être déposées si les travaux nécessitent la réalisation de tranchées, l'utilisation d'engins de levage, etc...

Les renseignements sont disponibles sur le site [reseaux-et-canalizations.gouv.fr](http://reseaux-et-canalizations.gouv.fr)

La **Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT)** devra être envoyée en Mairie dès réalisation de la totalité des travaux.

**LE TERRAIN EST AUSSI CONCERNE PAR :****RISQUE TERMITE**

La Charente-Maritime est considérée comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme. Les mesures préventives de lutte contre les termites et autres ennemis du bois devront être prises par le constructeur, conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°17-196 du 27 janvier 2017 portant délimitation des zones contaminées par les termites ou susceptibles de l'être à court terme dans le département de la Charente-Maritime.

**RISQUE ARGILE**

Votre terrain est répertorié, selon le classement du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), comme étant sensible au retrait/gonflement des sols argileux (sécheresse), **ALEA FORT**. Renseignements sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).

**RISQUE SISMIQUE**

Votre terrain est situé dans un canton classé en zone sismique, **ALEA FAIBLE**, par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010.

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

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 saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux ou en le déposant en ligne sur l'application télerecours ([www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)).

**Durée de validité du permis :**

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :**

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

**Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

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

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

**Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :**

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

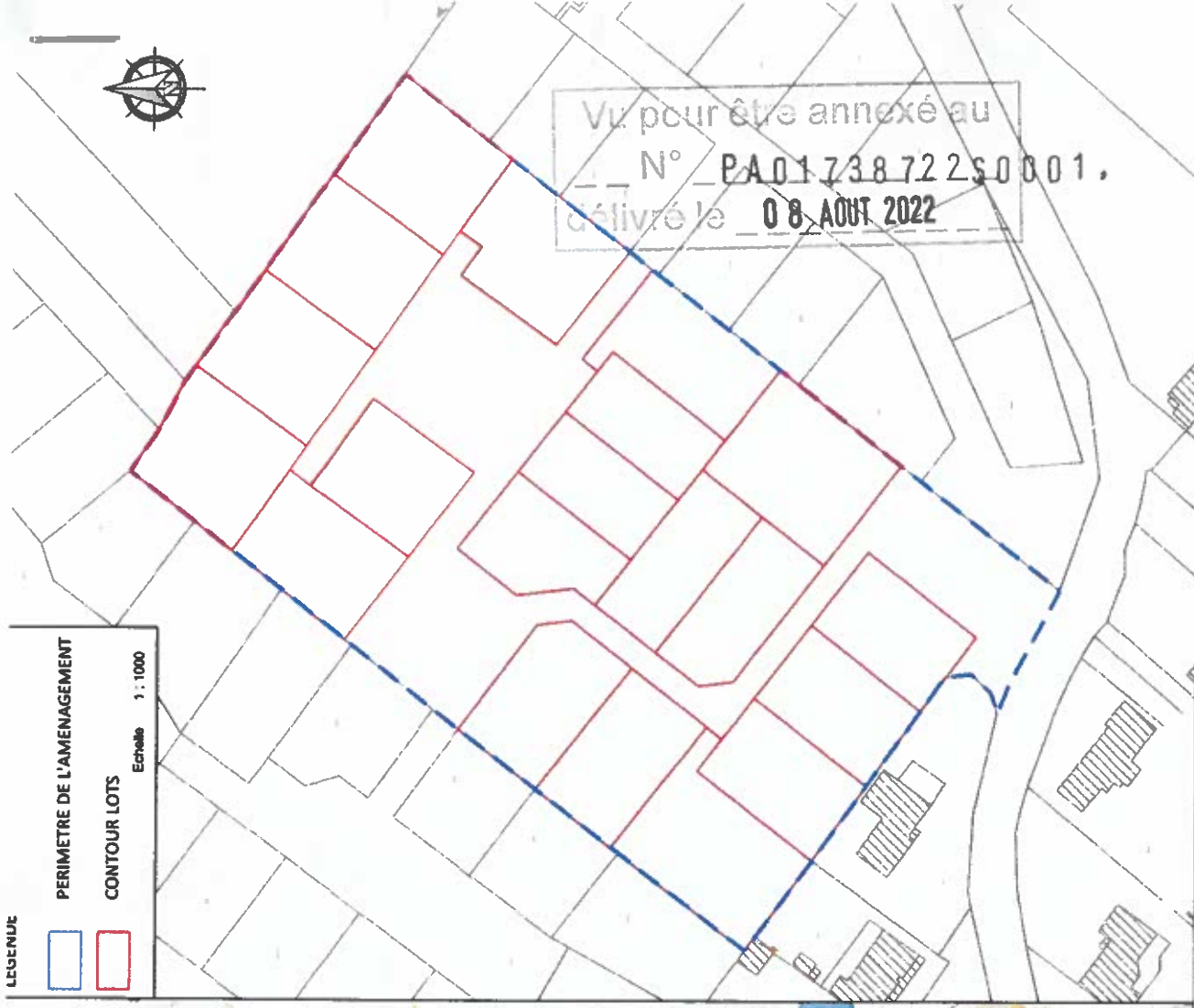
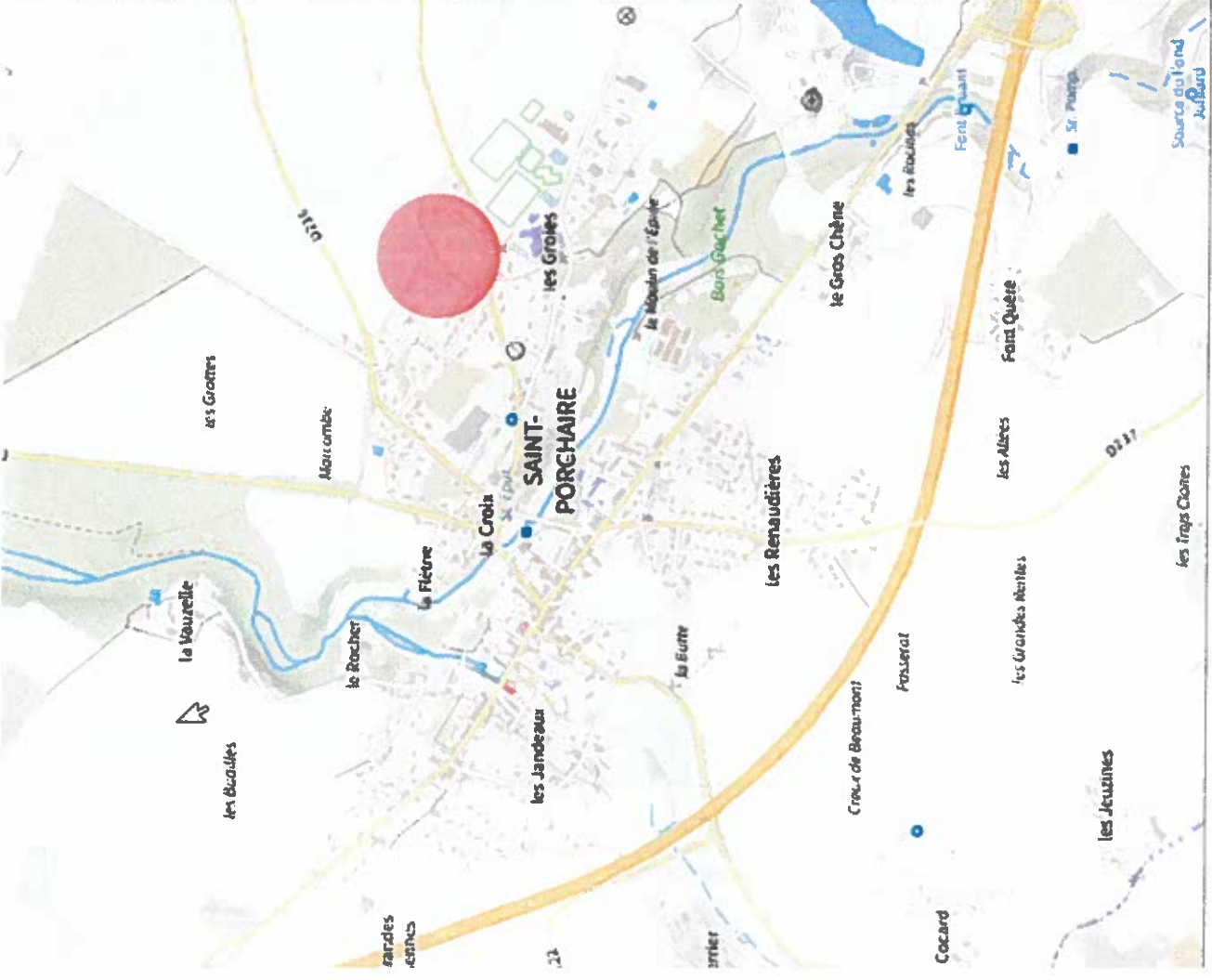
Commune de Saint-Porchaire

PA1

-

**PLAN DE SITUATION DU  
TERRAIN GLOBAL**





Vu pour être annexé au  
 N° PA01738722S0001,  
 délivré le 08 AOUT 2022

**LEGENDE**

PERIMETRE DE L'AMENAGEMENT

CONTOUR LOTS

Echelle 1 : 1000

3, rue du clos fleuri - 17100 SAINTES  
 contact : 06 71 94 85 48 - guillaume.gic@gmail.com

URBAN HYMNS  
 6, rue du marché, 17610 SAINT-SAUVANT

GPM IMMOBILIER  
 91, rue du Fond de Cherves  
 17200 ROYAN

Lotissement : Les Cours de l'Épine  
 17250 SAINT PORCHAIRE

22-034 PLAN PARCELLAIRE ET DE SITUATION		PA-1
Numéro du dossier	22-034	
Date	17.08.2022	
Phase	ELA	
Indice de Révision	0	



Commune de Saint-Porchaire

PA2

-

**NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET  
LE PROJET D'AMENAGEMENT**

# Commune de SAINT PORCHAIRE (17)

## PA02 : NOTICE

**GPM IMMOBILIER**

91, rue du fond de Cherves  
17200 ROYAN



## Permis d'aménager

## Construction d'un lotissement d'habitations

Juin 2022



+



3, rue du Clos Fleuri  
17100 SAINTES  
Tél : 06 71 94 85 48

guillaume.2gic@gmail.com

6, rue du Marché  
17610 SAINT SAUVANT  
Tél : 05 46 91 46 05

c.morin@agenceuh.fr

La commune de Saint-Porchaire se situe à mi-parcours entre Saintes et Rochefort et est accessible grâce à la RD137, axe majeur contournant le bourg par le Sud-Ouest.

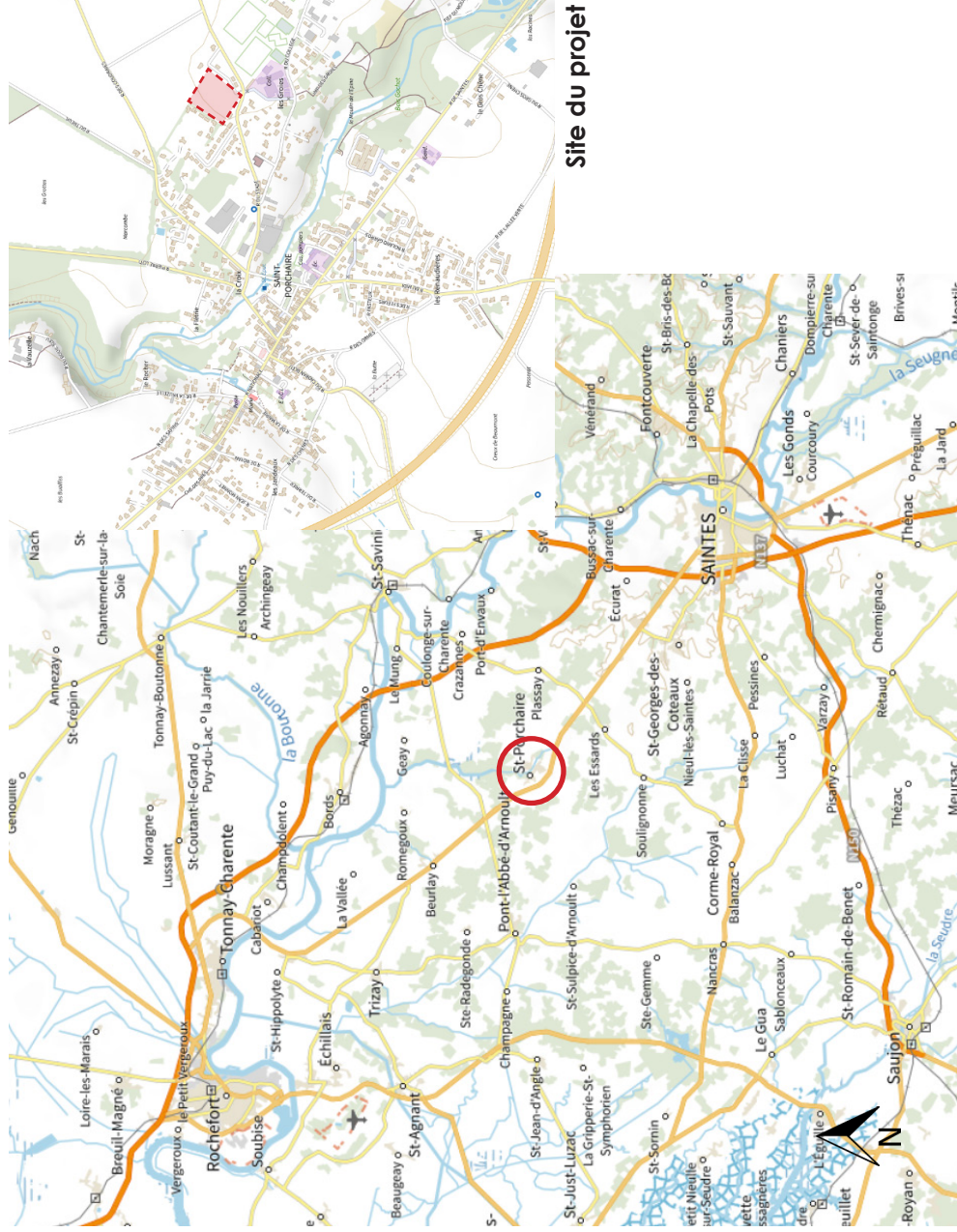
La population communalen 'accesséd'augmenter depuis 1968 passant de 1087 habitants à 1869 en 2018.

Le territoire communal est caractérisé par de grandes cultures et recouvre aussi d'imposant boisements qui ensèrent notamment le Château de la Rochecourbon. Ce dernier fait l'objet de protections au titre des Monuments Historiques.

Le bourg est traversé par la RD.237 et la RD.122. Il est également drainé par le Bruant, un ruisseau générant des dénivelés notables sur le centre ancien. Les extensions résidentielles récentes qui se déploient sur les parties hautes du plateau ne sont pas directement concernées par ces problématiques.

Le site du projet se situe sur la frange Nord-Est du bourg, à proximité immédiate de la RD216E1.

En terme d'accès, le terrain est desservi côté Ouest et Est par deux voies communales intégrées dans des lotissements pavillonnaires. Ceux-ci sont reliés à la RD216E1 permettant de se rendre soit au centre bourg soit à Plassay, un autre village localisé à l'est.



Site du projet

(Source : Géo Portail)





Le site du projet s'inscrit dans un contexte urbain récent et en cours de construction. Ainsi la parcelle du projet est cantonnée par plusieurs lotissements :

- sur son côté Nord-Ouest et Ouest ; une opération comptabilisant une trentaine de lots est en cours de réalisation,
- sur son côté Sud-Est ; un lotissement des années 1990 masqué par une haie mono-spécifique délimite le site du projet. Cette même limite est marquée par le passage de la RD216E.
- sur son côté Sud-Est ; un lotissement récent et desservit la RD.216E1 cantonne le terrain.

Seul le côté Nord du terrain s'ouvre sur une parcelle agricole.

Aujourd'hui ces opérations moyennes intègrent des ouvertures au sein de leur parcellaire afin de permettre la desserte du présent projet.

Ce dernier permettra par conséquent de conforter le tissu urbain du quartier à travers des liaisons continues.





Source : STAP

Le bourg de Saint Porchaire recouvre des ressources patrimoniales notables. L'Église Saint-Porchaire incarne la centralité urbaine du bourg. Elle a été construite en plusieurs étapes dont les parties les plus anciennes remontent au XI<sup>ème</sup> siècle. L'Église est inscrite au titre des Monuments Historiques depuis le 7 juin 1933.

Le terrain du projet se situe à 650 mètres de l'édifice, et n'est donc pas concerné par le périmètre de protection mis en place dans la commune.

Au Nord du bourg, en suivant la RD122, Le château de la Roche Courbon se positionne dans un très grand parcelle boisé, implanté aux abords du Bruant, le château, les jardins et une partie des bois sont protégés au titre des monuments historiques depuis le 17 septembre 1946.

**Le projet de lotissement n'est pas concerné par les périmètres de protections de ces Monuments Historiques.**





La vallée du Bruant est qualifiée ZPS par le réseau Natura 2000 en date du 6 Juin 2004. Cette zone concerne l'ensemble de l'estuaire et basse vallée de la Charente.

Sont concernés les berges, les boisements et les zones humides aux abords de la Charente et de ses affluents.

**Situé en retrait relatif de ce périmètre, le terrain du projet n'est pas concerné par des règles de protection environnementales.**



## Le contexte réglementaire

La commune de Saint Porchaire est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 novembre 2012.

Le terrain à aménager est implanter sur une zone AU du bourg (zone à urbaniser destinée aux constructions d'habitation).

Le site se limite à la zone AU sans empiéter sur la zone A (zone agricole protégée) au Nord-Est.

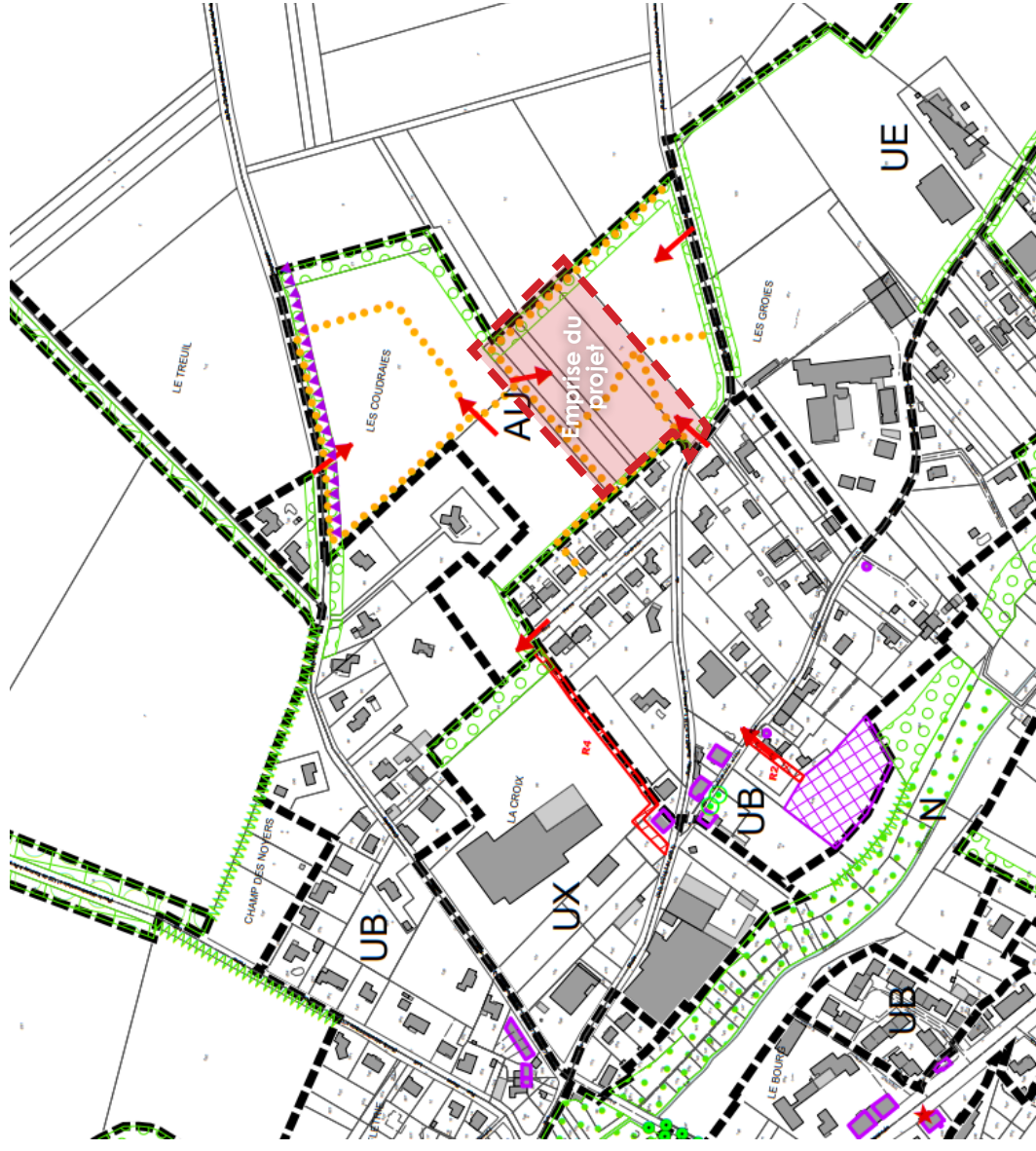
Le règlement énonce les principales dispositions suivantes :

-La hauteur des constructions principales ne peuvent pas dépasser 9m et les annexes 4,5m

-Pour toute construction destinée à l'habitation, 2 places de stationnement doivent être réalisés par logement.

-Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts et comporter une structure légère (aire de jeu) si le nombre de logement est important.

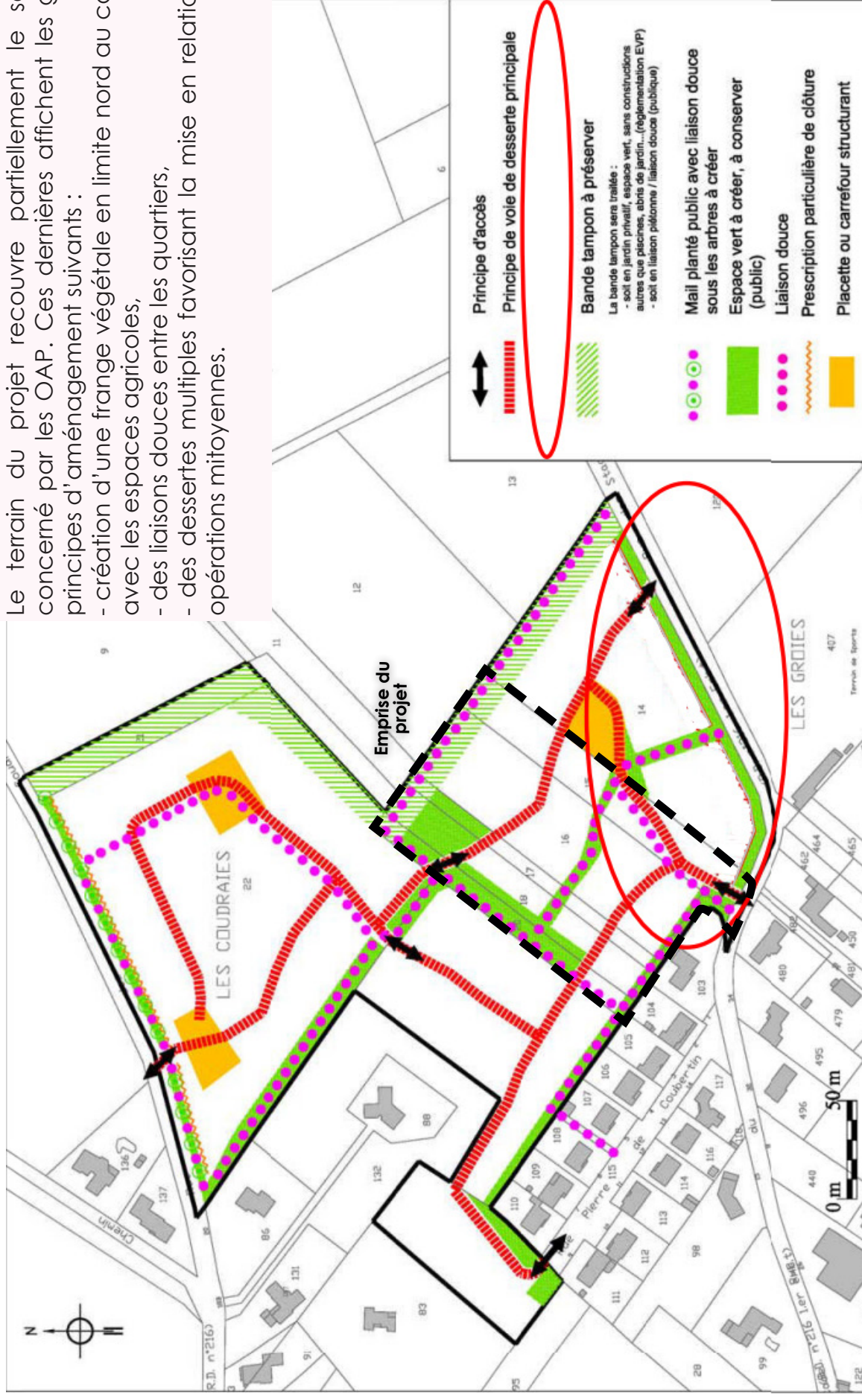
-Outre le respect du contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le pétitionnaire devra satisfaire à l'obligation, par le règlement et sa partie graphique, de réalisation d'espaces à planter.



Le Plan Local d'Urbanisme contient des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui précisent les grands principes d'aménagement du secteur.

Le terrain du projet recouvre partiellement le secteur concerné par les OAP. Ces dernières affichent les grands principes d'aménagement suivants :

- création d'une frange végétale en limite nord au contact avec les espaces agricoles,
- des liaisons douces entre les quartiers,
- des dessertes multiples favorisant la mise en relation des opérations mitoyennes.







Le terrain du projet prend place à proximité de l'entrée Est du bourg dans la continuité de constructions pavillonnaires.

Ces opérations mitoyennes facilitent l'intégration paysagère du projet dont seule la frange Nord est au contact des espaces agricoles ouverts.



## Le contexte paysager (immédiat)

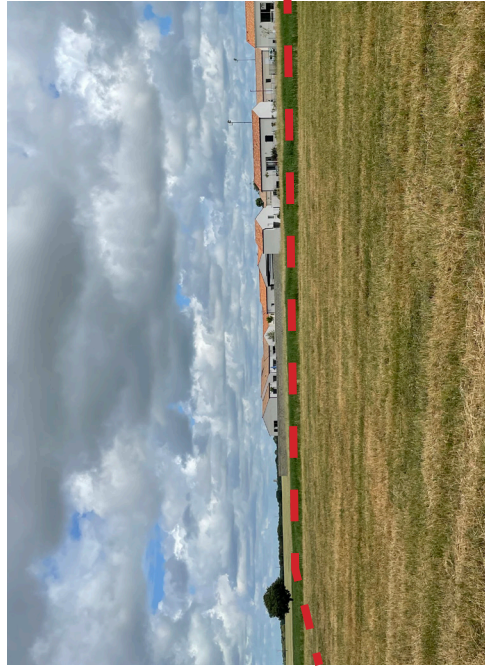


1- Vue depuis le quartier pavillonnaire vers sa partie Sud, dans le prolongement de la rue Pierre de Couberfin. Entre les constructions récentes, un passage est maintenu afin de permettre l'accès au futur quartier mitoyen.



2- Vue depuis le quartier pavillonnaire vers sa partie Nord ; on aperçoit à travers le passage la présence de plantations qui pourront le cas échéant assurer la transition entre les fonds de parcelles des deux lotissements mitoyens.







## Le contexte paysager (contexte immédiat)



5-Vue en retrait de l'angle Nord du terrain. On soulignera le caractère ouvert de cette frange et la présence de d'arbres isolés. En arrière-plan s'affiche le quartier résidentiel mitoyen.



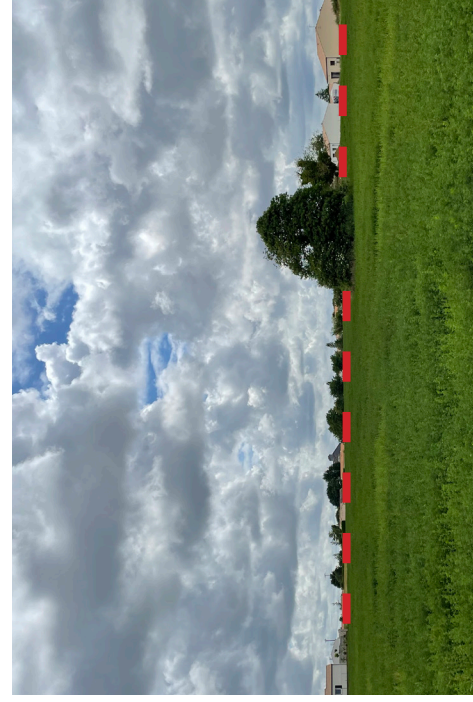
6- Vue depuis la voie sortante sur la RD.216E1 du quartier mitoyen en limite Est du terrain du projet.



## Le contexte paysager (contexte lointain, frange agricole Nord)



7- Vue de l'intersection entre la RD216E1 et la voie permettant d'accéder à la rue des Coudraies.



8- Vue à mi-parcours de la rue des Coudraies. Un des sujets isolés placé sur le terrain agricole s'interpose dans le champ de vision. Les deux quartiers côté Sud-Est et côté Nord cantonnent le terrain du projet.





**9- Vue depuis l'intersection entre la rue des Coudraies (D216) et la voie communale reliant la RD21E1.**



**10- Vue sur l'intersection entre l'entrée d'un quartier pavillonnaire en travaux situé en limite Nord-Ouest et l'entrée Nord de Saint-Porchaire, depuis la rue des Coudraies (D216). Il s'agit d'un carrefour sur lequel se reportera une part importante des flux de déplacements du futur quartier.**





## Esquisses préalables : 2 axes de réflexion :

- La recherche de connexions fonctionnelles au regard d'un fonctionnement en sens unique du quartier mitoyen en limite Est, en double sens pour celui en limite Ouest et d'une ouverture en limite Sud sur la RD.
- La création d'espaces communs végétalisés confèrent une identité au futur quartier.

Le parti-pris d'aménagement du projet de lotissement est conditionné par son enserrement entre trois ensembles d'habitations et leurs ouvertures internes donnant accès au terrain du présent projet.

La présence de ces ouvertures offre la possibilité d'une desserte traversante et un raccordement à l'ensemble des réseaux dont l'assainissement collectif.

**La composition générale** du plan d'aménagement repose au final sur deux points de desserte routière ; l'une côté Ouest en double sens de circulation et la seconde côté Sud en sens unique, en appui sur la voie de desserte du lotissement situé en limite Est lui-même connecté à la RD216E1 (rue du Stade). Ces voies internes desservent l'ensemble des lots et une troisième connexion exclusivement piétonne permet une mise en relation du projet avec le quartier mitoyen côté Est.

Les espaces communs sont en partie dédiés au passage de ces voies routières ainsi qu'à des espaces végétalisés localisés le long des voies, à l'entrée et à la sortie du quartier, ainsi que sous la forme d'une une placette publique. Cette dernière est arborée et incarne une fonction d'aire de jeu et de centralité urbaine au sein du futur quartier.

Précisons que la quasi intégralité des ces surfaces végétalisées est en outre destinée à la gestion des eaux pluviales de ruissellement.

De plus, des cheminements piétons accompagnent les voies routières et assurent des liaisons entre les quartiers. Ils offrent une continuité avec le cheminement déjà existant et permettent également aux usagers de déposer leurs ordures ménagères vers les deux points d'apport volontaire.

**Le parcellaire** se découpe en 20 lots dont les surfaces évoluent globalement entre 450m<sup>2</sup> et 800m<sup>2</sup>. La taille des parcelles a été déterminée par la disposition de la trame viaire et des espaces verts. Les lots sont tous dotés d'un accès ouvert destiné à recevoir deux emplacements stationnés (places du midi) dont le positionnement est imposé.

Des places de stationnement dites visiteurs sont réparties au sein des espaces communs. Elles sont traitées en dalles engazonnées afin de limiter les phénomènes d'imperméabilisation des sols.

**L'implantation des constructions** au sein des parcelles tient compte de l'ensoleillement des futures habitations. Ainsi, la majorité des lots est desservi par le côté Nord. De plus, ils affichent une règle d'implantation des constructions au plan de composition (PA4) favorisant leur rapprochement avec cette voie de desserte. Cette implantation permet de libérer un espace privatif plus conséquent côté Sud, Sud-Ouest et Sud-Est, en lien avec des ouvertures de la construction que pourront donner sur des pièces de vie.

**Les clôtures** se placent à l'interface entre les espaces communs et les espaces privatifs des lots. Dans le cas présent, trois types de clôture sont imposés en fonction des limites des parcelles à traiter. Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive de type haie champêtre. Cette clôture concerne le fond des lots 15 à 18 recouvrant la limite Nord du projet au contact avec le terrain agricole. Cette frange correspond à la « bande tampon » préservée inscrite aux OAP.



-Soit d'un grillage doublé d'une haie vive de type haie fleurie sur le fond des lots donnant sur les fonds de jardins des habitations mitoyennes au projet. Il s'agit de préserver l'intimité des jardins d'une parcelle à l'autre.

-Soit d'un mur en maçonnerie d'un mètre de hauteur sur la limite des lots donnant sur la voie publique.

Cette réglementation relative aux trois types de clôtures vise à homogénéiser leur aspect et ainsi favoriser une certaine unité des espaces communs et des franges du futur quartier.

**D'un point de vue paysager**, la présence importante du végétal contribuera à la qualité du futur quartier. Ce végétal recouvre plusieurs fonctions et plusieurs aspects :

- Les plantations d'alignement occupant les espaces communs soulignant le dessin des voies internes ainsi que les cheminements doux. Elles se composent d'arbres de haut-jet à feuillage caduc du type ; Chêne vert, tilleul, érable champêtre, chêne pédonculé...

- L'obligation pour les futurs acquéreurs de planter des haies autour de leur propriété contribuera au verdissement des parcelles. Il s'agit d'y planter des haies mixtes adaptées au contexte afin qu'elles soient compatibles avec la proximité immédiate du bâti ou au contraire en relation avec l'espace agricole. Elles visent à constituer des franges de transition et à préserver l'intimité des jardins. Il s'agit de plantations à la charge des futurs acquéreurs.

Conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, une bande tampon destinée à maintenir un retrait suffisant entre habitation et activités agricoles sera matérialisée par la plantation d'une haie champêtre.

On rappellera encore la présence de nombreuses surfaces végétalisées à l'échelle du projet. Réparties en accompagnement des voies, elles sont utiles à la régulation des eaux de ruissellement.

Commune de Saint-Porchaire

PA3

-

**PLAN DE L'ETAT ACTUEL**



**LEGENDE**

- : Périmètre d'emprise
- : Application cadastrale
- : Regard Eaux Usées
- : Voirie en enrobé noir
- : Taillis
- : Arbre existant
- : Espaces enherbé
- : Bicouche rose
- : Bordures
- : Réseau Eau Potable
- : Réseau Electrique
- : Béton désactivé
- : Mur
- : Cloture
- : Courbes et points de niveau TN





Commune de Saint-Porchaire

PA4

-

**PLAN DE COMPOSITION**



**LEGENDE**

- : Périmètre d'emprise
- : Contour lots
- : Voirie en enrobé noir
- : Trottoirs et cheminements doux en béton désactivé
- : Espaces verts
- : Plateforme collective de collecte des O.M.
- : Stationnements en dalles engazonnées
- : Quantité de stationnements publics
- : Arbre existant conservés
- : Nouvelles plantations de haute tige
- : Accès aux lots - emplacements fixes
- : Accès aux lots - 1 emplacement au choix
- : Accès secondaire aux lots - emplacements fixes



**REGLEMENTATION SPECIFIQUE**

- : Clôtures réglementées de type 1
- : Clôtures réglementées de type 2
- : Clôtures réglementées de type 3
- : Bande d'accroche obligatoire d'une des façades de la construction principale
- : Sens de faitage obligatoire de la plus grande façade



Commune de Saint-Porchaire

PA6 ET PA7

-

**PHOTOGRAPHIES SITUANT LE  
TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT  
PROCHE ET PAYSAGE LOINTAIN**



URBAN HYMNS  
6, rue du marché, 17610 SAINT-SAUVANT



17100 SAINTES  
williaume.2gic@gmail.com



GPM IMMOBILIER  
91, rue du Fond de Cherves  
17200 ROYAN

Lotissement : Les Cours de l'Epine  
17250 SAINT PORCHAIRE

Numéro du dossier	22-034	PHOTOGRAPHIES ET INTEGRATION AERIENNE	PA-6-7
Date	17.06.2022		
Phase	ELA		
Indice de Révision	0		

Commune de Saint-Porchaire

PA8

-

**PROGRAMME DES TRAVAUX  
D'EQUIPEMENT ET PLAN DES  
RESEAUX**



# Programme des travaux

## Introduction



GPM Immobilier, Maître d'ouvrage, s'engage à exécuter dans les règles de l'art, les travaux décrits ci-après et figurant aux plans annexés pour assurer la parfaite viabilité de l'aménagement, à partir de la notification de l'arrêté municipal.

Le Maître d'ouvrage sera responsable de la bonne exécution des travaux et du bon entretien de la voirie, des réseaux divers, du mobilier urbain et des plantations jusqu'à constitution d'une Association Syndicale Libre (ASL) des copropriétaires à laquelle sera dévolu la gestion et l'entretien des espaces communs.

Les travaux comprendront :

- piquetage et bornage des parcelles avec attribution d'un nouveau numéro cadastral,
- voirie et stationnements des espaces communs,
- cheminements doux,
- gestion des eaux pluviales des espaces communs,
- viabilisation en eau potable, assainissement, électricité et télécommunication,
- éclairage des parties communes
- signalisation marquage,
- engazonnement des espaces verts et plantations des espaces communs.

Les côtes, pentes, position des candélabres, des tranchées et des réseaux enterrés ne sont qu'indicatifs et ne seront définitifs qu'à la constitution des plans d'exécution des travaux.

# Programme des travaux

## Généralités



### ACCESSIBILITE

Toutes les pentes et vues de bordures seront conformes aux réglementations PMR en vigueur permettant le libre cheminement tant en partie interne du projet qu'au niveau des connexions avec les voiries et trottoirs limitrophes.

Les acquéreurs des lots aliéneront les parcelles dans leur état modelé en fin de travaux et il en va de leur responsabilité d'assurer ou non la réglementation PMR en partie privative.

### MODIFICATIONS

Le présent programme des travaux pourra être modifié en fonction des avis des Services Techniques de la collectivité ou des exploitants des réseaux pendant la durée de l'instruction du permis de lotir.

La position des réseaux sur les parties communes de l'opération est indicative.

Elle pourra être modifiée en fonction des préconisations des différents concessionnaires et selon les impératifs techniques de l'exécution.

### ENTRETIEN

Les aménagements et équipements du lotissement seront entretenus par le lotisseur jusqu'à constitution d'Association Syndicale Libre (ASL) des copropriétaires à qui seront dévolus leur gestion, l'entretien et le financement.

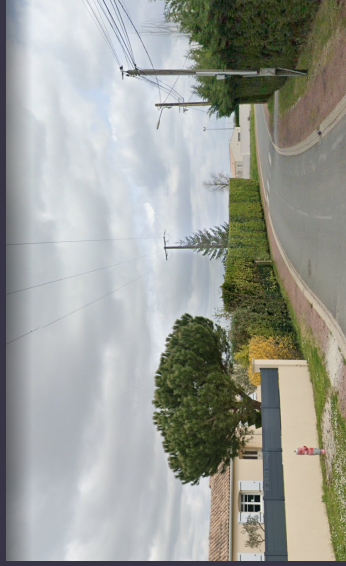
# Programme des travaux

## Services collectifs



### DEFENSE INCENDIE

La défense incendie sera assurée par le poteau incendie rue du Stade situé à 375m par voie circulée du lot le plus éloigné.



### COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

La collecte des ordures ménagères se fera en porte à porte sauf pour les lots n°14 à 20 qui devront présenter uniquement les jours de collecte sur une aire collective prévue à cet effet.



# Programme des travaux

## Espaces circulés et stationnés



L'aménagement est dessevi :

- Au Nord, en entrée sortie par la rue Pierre de Coubertin,
- Au Sud, en sortie uniquement par la rue Pierre Miot.

Tous les lots auront leur accès principal depuis les voies nouvelles.

### STATIONNEMENT

Chaque lot devra respecter un espace minimum de 30m<sup>2</sup> dédié au stationnement en partie privative d'une équivalence de deux véhicules. Cet espace devra être non couvert, accessible depuis l'espace public et positionné conformément au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique (places du midi).

Douze stationnements visiteurs ouverts au public seront répartis uniformément dans les espaces communs.

### Voies nouvelles circulées

Les voies circulées auront une emprise minimale de 4,00m en voirie sens unique et 5,00m en voirie double.

Les principes d'aménagement sont détaillés sur le plan des travaux PA8 et les profils en travers types PA5. La circulation sera limitée à 30km/h.

# Programme des travaux

## Espaces circulés et stationnés



### - Constitution de la voie nouvelle traversante

Géotextile

Couche de fondation en GNT 0/60 de 40cm

Couche de base en GNT 0/31,5 de 20cm

Couche d'imprégnation gravillonnée

Couche de roulement en enrobé classique type BBSG noir de 6cm

La voirie sera réalisée avec une pente unique de 2% en travers vers les caniveaux ou espaces verts.

Une variante de structure sera possible lors de la réalisation des travaux. Elle devra cependant assurer les mêmes caractéristiques de portance et être validée préalablement par le Maître d'œuvre de l'opération.

### - Constitution des stationnements

Géotextile

Couche de fondation en GNT 0/60 de 40cm

Géotextile 2<sup>ème</sup> couche

Couche de base en mélange terre-pierres en GNT 0/31,5 60% terre végétale 40% de 15cm

Couche de réglage en substrat amendé de 5cm

Couche de finition en dalles béton engazonnées de 5cm

Une variante de structure sera possible lors de la réalisation des travaux. Elle devra cependant assurer les mêmes caractéristiques de portance et être validée préalablement par le Maître d'œuvre de l'opération.

### - Constitution des cheminements doux secondaires

Géotextile

Couche de fondation en GNT 0/60 de 20cm

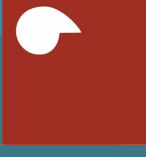
Couche de fondation en GNT 0/31,5 de 15cm

Couche de finition en béton désactivé de 12cm

Une variante de structure sera possible lors de la réalisation des travaux. Elle devra cependant assurer les mêmes caractéristiques de portance et être validée préalablement par le Maître d'œuvre de l'opération.

# Programme des travaux

## Réseaux humides



### ASSAINISSEMENT

Tous les lots seront adductés depuis un réseau neuf collectif souterrain raccordé au réseau rue Pierre de Coubertin existant.

Les caractéristiques de ce réseau sont les suivantes :

- le collecteur gravitaire principal à construire sous chaussée, sera en P.V.C. classe SN8 Ø 200mm
- les tuyaux auront 3 m de longueur et les regards de visite seront préfabriqués de diamètre 600mm ou 1000mm série lourde
- les branchements comprendront un regard individuel en PVC Ø 315 mm, avec tampon fonte hydraulique implanté en limite d'espace commun.

Ces regards auront une sortie 125 et 100 bouchonnée à 1 m à l'intérieur des lots.

Ils seront reliés au collecteur principal par des tuyaux classe SN8 de Ø 125mm de 3 m de longueur connectés sur une culotte de branchement Ø200/Ø125.

Le réseau sera hydrocuré avant essais d'étanchéité à l'air et à l'eau. Ces essais seront validés par l'exploitant.

Un contrôle vidéo sera réalisé, après travaux de chaussée provisoire et avant réception aux frais du lotisseur par une entreprise certifiée COFRAC.

Des tests de compactage au pénétromètre seront réalisés sur tous les tronçons du collecteur principal et tous les 3 branchements.

Le réseau sera réalisé conformément aux directives du CCTP du syndicat départemental EAU17.

### EAUPOTABLE

Tous les lots seront adductés depuis un réseau neuf collectif souterrain raccordé au réseau rue Pierre de Coubertin existant.

Les caractéristiques de ce réseau sont les suivantes :

- le réseau sous pression principal à construire sous chaussée, sera en PVC ou PEHD Ø63 PN16
- Le réseau de branchement sera réalisé en PEHD Ø25
- les branchements comprendront un regard individuel avec rail intégré à l'intérieur des lots
- La pose du compteur individuel sera à la charge des acquéreurs des lots

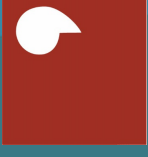
Le réseau sera testé à la pression et à la potabilité. Ces essais seront validés par l'exploitant.

Le réseau sera réalisé conformément aux directives du CCTP du syndicat départemental EAU17.



# Programme des travaux

## Réseaux secs



### ELECTRICITE

Le réseau de desserte se fera conformément à une étude établie par ENEDIS qui mandatera une entreprise certifiée pour la réalisation des travaux.

Les travaux réalisés en tranchées remises consistent en :

- la pose en limite de propriété de coffrets compteurs de type CIBE ou CGV ou équivalents sur socles
- le déroulage de fourreaux Ø90 et le câblage basse tension alimentant les parcelles

L'exécution de ces travaux se fera en conformité avec les plans et prescriptions de l'APS d'ENEDIS. ENEDIS réceptionnera les travaux et délivrera la conformité.

### TELECOM

Les lots seront viabilisés en réseau Fibre Optique.

- le réseau principal assuré par la pose de 3 gaines PVC Ø42/45mm de chambre à chambre
- les branchements seront assurés par la pose de 2 gaines PVC Ø42/45mm depuis des chambres de tirage
- les chambres seront de types L2 ou L3T sous parties non circulées
- un regard individuel 40x40x60 sera posé sur chaque lot.

Tous les branchements seront aiguillés et repérés.

Le raccordement sous Domaine Public se fera selon les prescriptions du concessionnaire.

L'exécution de ces travaux se fera en conformité avec les plans et prescriptions fournis par les Services d'étude et de suivi de travaux d'Orange et dans les règles de l'art.

ORANGE réceptionnera les travaux et délivrera la conformité.

# Programme des travaux

## Réseaux secs



### ECLAIRAGE PUBLIC

Les travaux consistent en :

- la pose de gaines TPC Ø90
- la pose de massifs 300x300x100 ou équivalent
- le déroulage des câbles et câblette pour mise à la terre
- la pose de lanternes LED sur mâts de hauteur 4,00m.

Le réseau sera testé et validé par un consuel avant mise en service.



# Programme des travaux

## Eaux pluviales



- Les eaux de toitures seront infiltrées sur chaque parcelle au moyen de tranchées drainantes ou puisards à la charge des acquéreurs des lots.
- Les eaux pluviales de ruissellement de la voirie seront redirigées vers les espaces verts faisant office de stockage et d'infiltration.
- Le dimensionnement des ouvrages sera déterminé par un dossier d'étude de type Loi sur l'eau.
- Le Maître d'ouvrage s'engage sur un programme d'entretien des ouvrages pluviaux jusqu'à rétrocession à l'association syndicale libre des copropriétaires.
- Des modifications pourront être effectuées en fonction des préconisations des différents concessionnaires et selon les impératifs techniques de l'exécution.
- Celles-ci devront toutefois faire l'objet d'une validation du Maître d'œuvre avant application.

# Programme des travaux

## Volet paysager



Un soin tout particulier sera apporté au traitement paysager en parties privatives dans la réglementation de l'aménagement.

Dans les espaces communs, les espaces verts et les dalles béton des stationnements seront engazonnés.

Les espaces verts seront plantés de 20 arbres à fort développement.



La nature des essences ainsi que le programme technique seront déterminés en phase travaux par Christophe Morin, UrbanHymns, Paysagiste Concepteur DPLG, corédacteur du présent permis d'aménager.

La position des sujets devra être conforme au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique.








**LEGENDE TRAVAUX RESEAU ASSAINISSEMENT**

-  : Regards pleins EU
-  : Réseau gravitaire
-  : Regards de branchement EU

**LEGENDE TRAVAUX RESEAU EAU POTABLE**

-  : Purge
-  : Réseau eau potable
-  : Boîtes de branchement eau potable

**LEGENDE TRAVAUX RESEAUX SECS**

-  : Réseau électrique
-  : Coffrets électriques
-  : Réseau télécom
-  : Chambre de tirage télécom
-  : Boîtes de branchement télécom
-  : Réseau éclairage
-  : Candélabres



Commune de Saint-Porchaire















PA9

-

**SCHEMA PRESENTANT UNE  
HYPOTHESE D'IMPLANTATION DES  
BATIMENTS**








**LEGENDE**

-  : Périmètre d'emprise
-  : Contour lots
-  : Voirie en enrobé noir
-  : Trottoirs et cheminements doux en béton désactivé
-  : Espaces verts
-  : Plateforme collective de collecte des O.M.
-  : Stationnements en dalles engazonnées
-  : Quantité de stationnements publics
-  : Arbre existant conservés
-  : Nouvelles plantations de haute tige
-  : Accès aux lots - emplacements fixes
-  : Accès aux lots - 1 emplacement au choix
-  : Accès secondaire aux lots - emplacements fixes
-  : Hypothèses de construction



**REGLEMENTATION SPECIFIQUE**

-  : Clôtures réglementées de type 1
-  : Clôtures réglementées de type 2
-  : Clôtures réglementées de type 3
-  : Bande d'accroche obligatoire d'une des façades de la construction principale
-  : Sens de faitage obligatoire de la plus grande façade



Commune de Saint-Porchaire

PA10

-

**REGLEMENT**



# COMMUNE DE SAINT PORCHAIRE

## LOTISSEMENT LES COURS DE L'EPINE

# .PA-10

## .REGLEMENT DU LOTISSEMENT

### TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de SAINT PORCHAIRE, à savoir :

- PLU, Zone AU.

Les charges et spécificités ci-après détaillées sont imposées dans un souci d'harmonisation des constructions et de leurs abords, de préservation de l'écosystème du site et de la sécurité des espaces communs.

### ARTICLE 1 DESIGNATION DE LA PROPRIETE LOTIE

Le terrain est situé sur la commune de SAINT PORCHAIRE et cadastré section ZK n°15, 16, 17, 18 (partie) et 20.

### ARTICLE 2 PARTI DE DIVISION ADOPTE

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante sur l'emprise des parcelles :

Voirie traversante principale en enrobé :	1 500 m <sup>2</sup>	(9%)
Chemins en béton désactivé :	421 m <sup>2</sup>	(3%)
Stationnements végétalisés :	157 m <sup>2</sup>	(1%)
Espaces communs végétalisés :	1 740 m <sup>2</sup>	(11%)
Lots individuels privatifs :	12 235 m <sup>2</sup>	(76%)
Plateformes collectives de collecte des O.M. :	16 m <sup>2</sup>	(0%)

**Superficie totale :**

**16 069 m<sup>2</sup>**

*Hors emprise de travaux en domaine public.*

**GPM IMMOBILIER**

91, rue du fond de Cherves  
17200 ROYAN



**COMMUNE DE SAINT PORCHAIRE**  
LOTISSEMENT LES COURS DE L'EPINE

**.PA-10**  
**.REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

**TITRE 2 NATURE DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE 1 DESTINATION DES LOTS**

Tous les lots sont destinés à recevoir des constructions à usage exclusif d'habitation ainsi que leurs annexes.  
Les locaux destinés à l'exercice des professions libérales ou de services seront tolérés, à condition que pour tout immeuble bénéficiaire de cette disposition, la surface de plancher réservée aux activités citées ci-dessus soit inférieure à la moitié de la surface habitable et que lesdites activités restent compatibles avec le caractère résidentiel du lotissement.

Tout autre mode d'occupation ou d'utilisation des sols est interdit.

Hormis sur les lots n°7, 15, 16 et 17, il sera interdit de réaliser deux projets de construction sur un même lot.  
Il sera interdit d'aliéner deux lots contigus pour un seul projet de construction.

**ARTICLE 2 CONDITIONS D'ACQUISITION**

Aucun lot n'est soumis à une quelconque condition d'accès à la propriété.

**GPM IMMOBILIER**  
91, rue du fond de Cherves  
17200 ROYAN





# COMMUNE DE SAINT PORCHAIRE

## LOTISSEMENT LES COURS DE L'EPINE

.PA-10  
.REGLEMENT DU LOTISSEMENT

### TITRE 3 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE 1 ACCES ET VOIRIE

Exceptés pour les lots n°6 et n°8, qui seront autorisés à avoir un accès secondaire, tous les lots auront obligatoirement un seul accès véhicule dominant sur les espaces communs. Ces espaces d'une emprise minimale de 30m<sup>2</sup> seront obligatoires et permettront le stationnement en partie privative de deux véhicules légers.

Les accès dits places de midi, seront obligatoirement non couverts.

Leurs positionnements sont imposés au PA-4 plan de composition valant règlement graphique.

Seul le lot n°20 aura le choix entre deux hypothèses de positionnement tels qu'indiqué au PA-4.

#### ARTICLE 2 SERVICES COLLECTIFS

##### 1. Collecte des ordures ménagères :

La collecte des ordures ménagères se fera en porte à porte sauf pour les lots n°14 à 20 qui devront les présenter uniquement les jours de collecte sur une aire collective prévue à cet effet.

##### 2. Eclairage des parties communes :

Les parties communes seront éclairées.

**GPM IMMOBILIER**  
91, rue du fond de Cherves  
17200 ROYAN



# COMMUNE DE SAINT PORCHAIRE

## LOTISSEMENT LES COURS DE L'EPINE

# .PA-10

## .REGLEMENT DU LOTISSEMENT

### **ARTICLE 3 DESSERTA PAR LES RESEAUX**

1. Assainissement et Eau potable :  
Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par branchement sur le réseau collectif neuf de distribution.  
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
2. Electricité et Télécom :  
Les branchements particuliers sur les réseaux publics électriques et téléphoniques doivent être souterrains.
3. Eaux pluviales privatives:  
Le système d'évacuation et éventuellement de stockage des eaux pluviales d'égout des toits et autres travaux sur emprise privative sera réalisé interne au lot aux frais des acquéreurs sans rejet sur les espaces communs ou le domaine public.
4. La desserte interne des réseaux (des constructions aux coffrets) sera réalisée à la charge des acquéreur des lots.

**GPM IMMOBILIER**  
91, rue du fond de Cherves  
17200 ROYAN

### **ARTICLE 4 VOLET PMR SUR PARTIES PRIVATIVES**

Les acquéreurs des lots aliéneront les parcelles dans leur état modelé en fin de travaux et il en va de leur responsabilité d'assurer ou non la réglementation PMR en partie privative. L'aménageur ne pourra être tenu responsable.





# COMMUNE DE SAINT PORCHAIRE

## LOTISSEMENT LES COURS DE L'EPINE

# .PA-10

## .REGLEMENT DU LOTISSEMENT

### ARTICLE 5 SPECIFICITES DE CLOTURES

Lorsque cela est spécifié au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique et si la limite n'est pas bâtie, les acquéreurs des lots devront respecter la réglementation spécifique de type de clôture ci-dessous détaillée.

Les limites non spécifiquement réglementées devront suivre les recommandations du PLU en vigueur sur la commune de SAINT PORCHAIRE.

Toutes les clôtures seront à la charge des acquéreurs des lots et pourront être réalisées dans une période différée de celle de la construction principale.

1. Les clôtures réglementées de type 1:

Elles seront constituées d'une clôture en grillage vert sur treillis soudé d'une hauteur d'1,20m doublée d'une haie vive d'essences locales variées.

Les haies mono-spécifiques seront proscrites. Elles devront principalement garantir des fonctions d'écran paysager mais auront également pour rôle d'enrichir la biodiversité de petite et moyenne taille (*charmes, cornouiller, noisetiers, troènes, fusains, buis, viorne, lilas...*).

Le type de haie est à adapter en fonction des emprises disponibles notamment en limite de propriété. Si la hauteur des végétaux devient supérieure à 2 mètres, il est préférable de prévoir une plantation de ces végétaux en retrait de 2 mètres minimum de cette limite (sauf accord entre les riverains dans le cas d'une haie plantée en mitoyenneté par exemple).

*Voir annexe relative à la composition et l'implantation des haies vives*

**GPM IMMOBILIER**  
91, rue du fond de Cherves  
17200 ROYAN



# COMMUNE DE SAINT PORCHAIRE

## LOTISSEMENT LES COURS DE L'EPINE

# .PA-10

## .REGLEMENT DU LOTISSEMENT

### 2. Les clôtures réglementées de type 2:

Elles seront constituées d'une clôture en grillage vert sur treillis soudé d'une hauteur d'1,20m doublée d'une haie champêtre en deux rideaux d'essences locales variées.

Les haies mono-spécifiques seront proscrites. Elles devront principalement garantir des fonctions de brise-vue et de brise vent.

#### - **Les sujets buissonnants en touffe (dits de « bourrage ») :**

Les essences caduques : *cornouiller mâle, prunellier, noisetier, viorne obier, viorne lanthane, prunier myrobolan, fusain d'europe, néflier, troène champêtre ...*

Les essences persistantes : *troène du japon, viorne tin, buis...*

#### - **Les sujets structurants (arbres tiges) :**

Les essences caduques : *érable champêtre, charme, merisier, chêne pédonculé...*

Les essences persistantes : *laurier sauce, chêne vert...*

*Voir annexe relative à la composition et l'implantation des haies vives*

### 3. Les clôtures réglementées de type 3:

Elles seront constituées d'un muret de clôture de hauteur fixe = 1,00m.

Ces murets seront en maçonnerie enduite en totalité de couleur pierre.



**GPM IMMOBILIER**  
91, rue du fond de Cherves  
17200 ROYAN





**COMMUNE DE SAINT PORCHAIRE**  
LOTISSEMENT LES COURS DE L'EPINE

**.PA-10**  
**.REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

**ARTICLE 6 SPECIFICITES DE CONSTRUCTIONS**

1. Les sens de faitage :

Les acquéreurs des lots devront impérativement respecter les lignes de sens principal de faitage indiquées au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique et cela afin de s'assurer des orientations de bâtis favorisant :

- une implantation générale maîtrisée de type cœur de bourg,
- une exposition optimisée en vue de la demande énergétique de la construction.

2. Les bandes d'implantation:

Les acquéreurs des lots devront impérativement respecter les bandes d'implantation de la construction principale indiquées au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique et cela afin d'assurer une cohérence avec le bâti environnant. Une façade, au moins, de la construction principale devra obligatoirement être incluse dans cette dite bande d'implantation.

3. Volumétrie et hauteur:

Le seuil des constructions ne pourra être inférieur au niveau de sol fini du coffret électrique de la parcelle.

**GPM IMMOBILIER**  
91, rue du fond de Cherves  
17200 ROYAN



# COMMUNE DE SAINT PORCHAIRE

## LOTISSEMENT LES COURS DE L'EPINE

.PA-10  
.REGLEMENT DU LOTISSEMENT

### **ARTICLE 7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces non couverts ou non plantés pourront être en sable stabilisé, gravillonnés, dalle de façon non jointive ou tout autre revêtement permettant l'infiltration d'une partie des eaux.

Les espaces servant d'accès pourront être carrossable en limitant toute fois la surface non imperméable. Ils devront être traité avec qualité et en cohérence avec l'aménagement des espaces publics du quartier.

Les locaux techniques devront respecter les prescriptions architecturales du présent document seront traités en cohérence avec la maison.

Chaque acquéreur devra planter 1 arbre minimum de haute tige d'essence locale / 300m<sup>2</sup>

Afin d'aider les futurs acquéreurs, voici une liste d'essences recommandées :

- Arbres fruitiers : différentes variétés de cerisiers, pommiers, pruniers...
- Arbres de tiges d'essence locale : acer campestre, carpinusbetulus, quercus robur, fraxinus excelsior...

Les espaces libres des lots privatifs devront être aménagés en espaces verts sur un minimum de 30% de leur superficie totale.

**GPM IMMOBILIER**  
91, rue du fond de Cherves  
17200 ROYAN





**COMMUNE DE SAINT PORCHAIRE**  
LOTISSEMENT LES COURS DE L'EPINE

**.PA-10**  
**.REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

**ARTICLE 8 SURFACES DE PLANCHER**

Les surfaces de plancher maximales devront correspondre au tableau de répartition suivant :

.N° de lot	.Surface du lot	.Superficie maximale de plancher autorisée	.N° de lot	.Surface du lot	.Superficie maximale de plancher autorisée
.1	.535m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	.11	.451m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>
.2	.545m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	.12	.451m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>
.3	.557m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	.13	.618m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>
.4	.821m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>	.14	.698m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>
.5	.609m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	.15	.689m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>
.6	.629m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	.16	.673m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>
.7	.815m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>	.17	.673m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>
.8	.553m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	.18	.695m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>
.9	.548m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	.19	.620m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>
.10	.502m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	.20	.553m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>

**GPM IMMOBILIER**  
91, rue du fond de Cherves  
17200 ROYAN



# COMMUNE DE SAINT PORCHAIRE

## LOTISSEMENT LES COURS DE L'EPINE

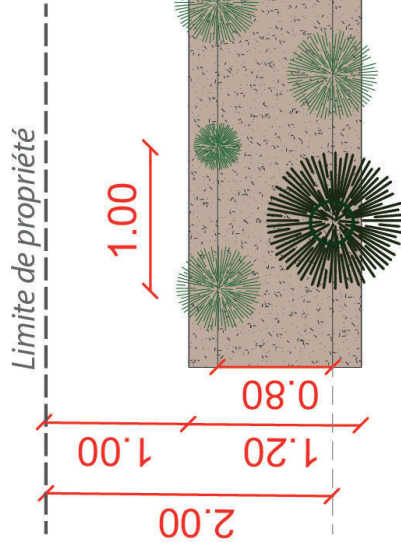
# .PA-10




## .REGLEMENT DU LOTISSEMENT

### ANNEXE

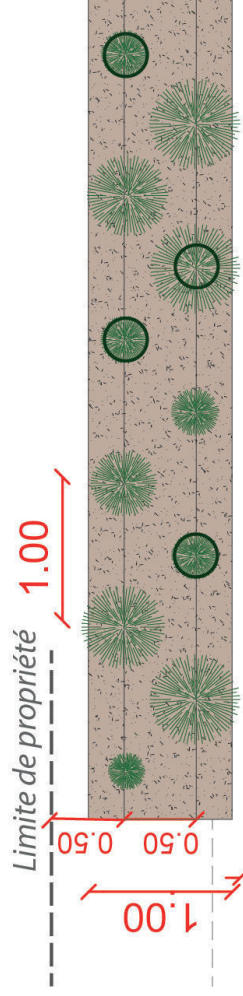
#### COMPOSITION ET PRINCIPES D'IMPLANTATION DES HAIES VIVES

Haie composée de sujets d'une hauteur **supérieur à 2 mètres** = HAIE CHAMPETRE



-  Arbuste (< 1 mètre)
-  Arbre structurant (> 2 mètres)
-  Sujet persistant (1/3)

Haie composée de sujets d'une hauteur **inférieur à 2 mètres** = HAIE FLEURIE



**GPM IMMOBILIER**  
91, rue du fond de Cherves  
17200 ROYAN





## GRILLE DE PRIX

### SAINT-PORCHAIRE « Les Cours de l'Épine »

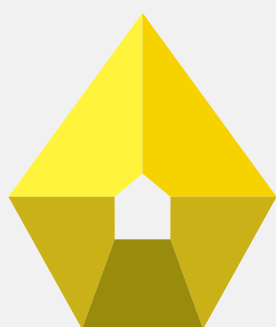
LOTS	SURFACES	PRIX	Estimation FRAIS NOTAIRE*
Lot 1	535 m <sup>2</sup>	52 450 €	6 250 €
Lot 2	545 m <sup>2</sup>	53 400 €	6 050 €
Lot 3	557 m <sup>2</sup>	54 600 €	6 150 €
Lot 4	821 m <sup>2</sup>	80 500 €	7 950 €
Lot 5	609 m <sup>2</sup>	59 700 €	6 550 €
Lot 6	629 m <sup>2</sup>	61 700 €	6 650 €
Lot 7	815 m <sup>2</sup>	79 900 €	7 950 €
Lot 8	553 m <sup>2</sup>	54 200 €	6 150 €
Lot 9	548 m <sup>2</sup>	53 700 €	6 050 €
Lot 10	502 m <sup>2</sup>	49 200 €	5 750 €
Lot 11	451 m <sup>2</sup>	44 200 €	5 350 €
Lot 12	451 m <sup>2</sup>	44 200 €	5 350 €
Lot 13	618 m <sup>2</sup>	60 600 €	6 550 €
Lot 14	698 m <sup>2</sup>	68 500 €	7 150 €
Lot 15	689 m <sup>2</sup>	67 600 €	7 050 €
Lot 16	673 m <sup>2</sup>	66 000 €	6 950 €
Lot 17	673 m <sup>2</sup>	66 000 €	6 950 €
Lot 18	695 m <sup>2</sup>	68 200 €	7 150 €
Lot 19	620 m <sup>2</sup>	60 800 €	6 550 €
Lot 20	553 m <sup>2</sup>	54 200 €	6 150 €

**\*Les frais de notaire sont une estimation**

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

**Ne sont pas compris :**

- Les frais de constitution sont de 330€ 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

