

Surgères

Le Châtelet 1

37 parcelles libres de constructeurs de 231 à 470 m²

À 4 minutes du Centre-ville



Credits Photos : Istock, Plan de Masse - CréaTech.

La Rochelle
N137

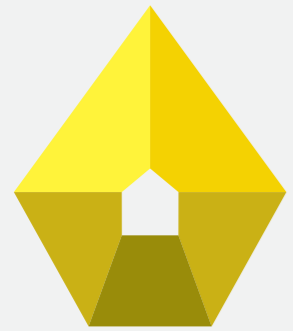
sortie sur D202
Angoulins

32 Avenue des Fourneaux
17690 Angoulins

Téléphone **05 46 370 300**
www.gpm-immobilier.com



Rochefort
N137



GpM

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Groupe MARTEL
LIEUX DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS



GpM

AMÉNAGEMENT FONCIER

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Groupe MARTEL
LIEUX DE VIE & 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.....





GpM
Groupe MARTEL
LIEUX DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

2000
2020ans

Vous êtes notre bien le plus précieux!

INTERVENANTS

Maître d'ouvrage	SAS GPM IMMOBILIER	32 Avenue des Fourneaux 17690 ANGOULINS SUR MER
Géomètre	SCP CHANTOISEAU PHILIPPE BOUTGES BRUNO	54 Rue de Vaugoin 17000 LA ROCHELLE
Architecte	BERGER WAGON I WAGON B GHECO	13 Rue Buffeterie 17000 LA ROCHELLE
Paysagiste		
Etude de Sol	GEOTEC LA ROCHELLE	ZAC DE BELLE AIRE 26 Rue Lavoisier 17440 AYTRE
Notaire	BORDE ALCIDE	15 Rue Bernadette Goriou ZI Ouest 17700 SURGERES
Travaux		
Concessionnaires	ENEDIS	2 Boulevard Aristide BRIAND 17300 ROCHEFORT

32 Avenue des FOURNEAUX
17690 ANGOULINS-SUR-MER
TÉL. 05 46 370 300 FAX. 05 46 375 505
contact@gpm-immobilier.com
www.gpm-immobilier.com



GpM
Groupe MARTEL
LIEUX DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

SURGERES

À l'est de la plaine d'Aunis, Surgères est une cité importante de la Charente-Maritime. 12ème ville du département en termes de population avec près de 7 000 habitants, Surgères est surtout un carrefour urbain privilégié de par son positionnement central vis-à-vis d'agglomérations telles que La Rochelle, Rochefort, Niort et Saint-Jean-d'Angély et grâce à sa gare TGV qui la place à seulement 3 heures de train de Paris.

Considérée comme la « capitale laitière » du Centre-Ouest de la France, Surgères est un centre agroalimentaire très actif avec des écoles spécialisées de premier ordre et de nombreuses entreprises dynamiques dans divers secteurs d'activité. Autant d'atouts économiques qui lui permettent aujourd'hui d'être classée comme pôle d'excellence rurale.

C'est également un centre historique (enceinte médiévale préservée, célèbre église romane, remarquable porte Renaissance, cœur historique rénové et piétonnier) et culturel (salle de spectacles, cinéma, écoles de musique et de danse, bibliothèque, nombreux festivals) où le tourisme apporte une animation supplémentaire.

Cette histoire forte est étroitement liée à celle de son château médiéval, de multiples fois détruit et reconstruit, qui s'impose toujours fièrement aujourd'hui dans le centre de la ville.

Historiquement, les châtelets définissaient les entrées des châteaux, placés bien en amont de ces derniers. Ils avaient également pour fonction de loger les personnes œuvrant à la surveillance de cette véritable porte d'entrée de la cité.

Notre futur quartier se situe à l'extrémité Ouest de Surgères, sur la route de La Rochelle, et en formera même l'entrée en étant le premier vaste tissu d'habitats rencontré par ses visiteurs de ce côté de la ville.

Le Châtelet, en plus d'être un clin d'œil au célèbre Château de Surgères, est également un parfait parallèle avec notre programme, à la fois porte d'entrée de la ville et lieu de résidence.

LA MAIRIE

Maire : Monsieur Jérôme BALOGE

Adresse : 1 place Martin Bastard 79000 NIORT Tél : 05.49.78.79.80

Horaires : Du Lundi au vendredi 8h30-12h30, 13h30-18h00

A R R Ê T É
accordant un Permis d'Aménager
au nom de la Commune de Surgères

Le Maire de Surgères,

Vu la demande de Permis d'Aménager présentée le 08 avril 2022 par la SAS GPM IMMOBILIER représentée par Monsieur Stéphane MARTEL demeurant 32, avenue des Fourneaux à Angoulins (17630) et enregistrée par la Mairie de Surgères sous le numéro PA n° 017.434.22.A0002,

Vu l'objet de la demande de Permis d'Aménager :

- création d'un lotissement de 98 lots à bâtir et de 8 lots "place de stationnement",
- sur un terrain situé rue du 19 mars 1962 à Surgères (17700),

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les Articles L. 332-6, L. 332-6-1 2° d), L. 332-11-1 et L. 332-11-2,

Vu le Code de l'Environnement,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et d'Habitat (PLUi-H) approuvé en Conseil Communautaire en date du 11 février 2020,

Vu la Zone 1AU Habitat soumise à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 54 du PLUi-H susvisé,

Vu l'Arrêté Préfectoral du 15 avril 2022 portant décision d'examen au cas par cas n° 2022-12337 en application de l'Article R. 122-3-1 du Code de l'Environnement ne soumettant pas le projet à Etude d'Impact,

Vu l'avis assorti de prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Charente-Maritime (SDIS17) à Périgny en date du 09 mai 2022,

Vu l'avis de la SAUR à Surgères en date du 16 mai 2022,

Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (D.R.A.C.) – service régionale de l'archéologie à Poitiers en date du 17 mai 2022,

Vu l'avis réputé favorable du gestionnaire du réseau Eaux pluviales (commune) en date du 05 juin 2022,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de GRT Gaz – Pôle exploitation Centre Atlantique à Angoulême en date du 07 juin 2022,

Vu l'avis assorti de prescriptions de ENEDIS – Accueil Raccordement Électricité à Rochefort en date du 12 juillet 2022 indiquant qu'une extension du réseau électrique d'environ 330 ml est nécessaire pour desservir le projet,

Considérant qu'en application de l'Article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité

publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations »,

Considérant que le projet est compatible avec les règles de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 54 du PLUi-H susvisé, au vu des pièces jointes à la demande de Permis d'Aménager :

- PA1 - Plan de situation du terrain,
- PA2 - Note décrivant le terrain et le projet d'aménagement,
- PA3 - Plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords,
- PA4 - Plan de composition d'ensemble du projet,
- PA5 - Vues et coupes,
- PA6 - Photographies situation le terrain dans l'environnement proche,
- PA7 - Photographies situation le terrain dans le paysage lointain,
- PA8/1 - Programme des travaux d'équipement,
- PA9 - Schéma présentant une hypothèse d'implantation des bâtiments,
- PA10 - Règlement du Lotissement + plan des clôtures,
- PA 12 - Engagement du Lotisseur de constituer une Association Syndicale des acquéreurs,
- PA 14 - L'étude d'impact,

ARRÊTE

Article 1 :

Le Permis d'Aménager est ACCORDÉ sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2 :

Le Lotissement s'intitule « Le Châtelet ».

La superficie du Lotissement est de 42 050,00 m² dont 28 739 m² pour les lots, 6459 m² pour la voirie et 6 852 m² pour les espaces verts.

Les travaux seront réalisés en trois tranches.

Le nombre maximum de lots, dont la réalisation est autorisée, est de 98 lots à bâtir et de 8 lots destinés aux places de stationnement des lots 31 à 33, 63 à 66 et 82 soit un total de 106 lots.

La surface de plancher, dont la construction est autorisée dans l'ensemble du Lotissement est de 18 400 m².

Le lotisseur fournira aux attributaires de lots, un certificat indiquant la surface de plancher constructible sur le lot. Ce certificat sera joint à la demande de Permis de Construire.

Article 3 :

Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme du règlement du lotissement.

Outre ces dispositions, les constructions devront également se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté et notamment au plan de composition et au plan des clôtures.

Article 4 :

Le programme d'aménagement respectera les prescriptions d'ENEDIS, dans son rapport ci-joint.

L'avis émis par ENEDIS indique que la puissance de raccordement retenue pour le projet est de 365 kVA triphasé maximum.

Le projet nécessite la création d'un poste de distribution publique sur le terrain d'assiette de l'opération. Le Maître d'Ouvrage de l'opération devra se rapprocher d'ENEDIS afin de définir l'emplacement de ce poste de transformation et les modalités de financement et de réalisation. Il devra faire l'objet d'un dépôt de Déclaration Préalable en Mairie.

Les prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours, dans son rapport ci-joint, seront respectées.

Les prescriptions mentionnées dans l'avis de GRT Gaz, ci-joint, liées aux contraintes de la Servitudes d'Utilité Publique d'implantation d'un Ouvrage de Transport Gaz Haute Pression devront être strictement respectées.

L'autorisation d'urbanisme ne pourra être mise en œuvre avant la décision d'acceptation pour une Installation, un Ouvrage, des Travaux ou une Activité soumise à déclaration en application de l'Article L. 425-14 du Code de l'Urbanisme.

Article 5 :

Les règles d'urbanisme annexées au présent arrêté cesseront de s'appliquer au terme de 10 ans à compter de la date dudit arrêté, conformément à l'Article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, de même lorsqu'une majorité de co-lotis en demande le maintien, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le Lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme ou un document en tenant lieu.

Article 6 :

En application de l'Article R. 424-17 du Code de l'Urbanisme, sous peine de caducité du Permis d'Aménager, les travaux devront être commencés dans un délai de 3 ans à compter de la notification de cette autorisation et ne pas être interrompus pendant une durée supérieure à une année. Ces dispositions s'appliquent aussi bien sur un dossier réalisé ou non par tranches.

Article 7 :

Tous les travaux définis tant au programme des travaux qu'aux plans techniques des réseaux nécessaires à la viabilité du Lotissement, aux espaces collectifs, aux espaces plantés seront à la charge du lotisseur. Ils devront tenir compte des prescriptions des services techniques et des concessionnaires.

Article 8 :

La vente des lots ne pourra intervenir qu'après exécution des travaux prescrits par l'arrêté du Permis d'Aménager, ou bien avant l'exécution de tout ou partie de ces travaux, dans les conditions prévues à l'Article R. 442-13 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- soit à compter de la date de mise en œuvre de l'autorisation de différer les travaux de finition (Article R. 442-13 a) du Code de l'Urbanisme),
- soit à compter de l'autorisation de vente par anticipation (Article R. 442-13 b) du Code de l'Urbanisme).

Article 9 :

La délivrance des Permis de Construire ne pourra intervenir que dans les conditions prévues par l'Article R. 442-18 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du Lotissement constaté conformément aux Articles R. 462-1 à R. 462-10 du Code de l'Urbanisme,
- soit à l'appui du certificat du lotisseur attestant la réalisation de viabilisation du lot (Article R. 442-18 b) du Code de l'Urbanisme) lorsque le lotisseur a été autorisé à procéder à la vente des lots par anticipation.

Article 10 :

Dans les 5 ans suivant cet achèvement, en application de l'Article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme, le Permis de Construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement au Permis d'Aménager.

Article 11 :

Lors de l'ouverture de chantier, le lotisseur adressera, au Maire, la Déclaration d'Ouverture de Chantier (D.O.C.).

A Surgères, le 25/07/2022

Pour Le Maire et par délégation

L'Adjoint au Maire,

Jean-Yves ROUSSEAU



NOTA : Les constructions qui seront édifiées dans le lotissement seront soumises au versement de la Taxe d'Aménagement (T.A.) et de la Redevance de l'Archéologie Préventive (R.A.P.).

Votre projet est assujéti à la Taxe d'Aménagement (T.A.) suivant le Décret n° 2012-88 en date du 25 janvier 2012 relatif à la mise en œuvre de la réforme de la fiscalité de l'aménagement. Le montant vous sera communiqué ultérieurement.

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'Article L. 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le (ou les) demandeur(s) peut (peuvent) contester la légalité de la décision dans les 2 mois qui suivent la date de sa notification.

A cet effet, il(s) peut (peuvent) adresser un recours contentieux au Tribunal Administratif de Poitiers (15, Rue de Blossac - CD 80541 - 86020 Poitiers Cedex) ou en le déposant en ligne sur l'application Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>). Il(s) peut (peuvent) également saisir d'un recours gracieux, l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique, le Ministre chargé de l'Urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délibérés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de 2 mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du Permis d'Aménager :

Conformément à l'Article R. 424-17 du Code de l'Urbanisme, modifié par le Décret n° 2016-6 en date du 05 janvier 2016, le Permis d'Aménager est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 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 d'Aménager est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux Articles R. 424-21 et R. 424-22 du Code de l'Urbanisme, le Permis d'Aménager peut être prorogé 2 fois pour une durée d'un an, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres, le régime des taxes et les participations n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Dans ce cas, la demande de prorogation doit être établie en 2 exemplaires sur papier libre, accompagnée de l'arrêté de Permis d'Aménager pour lequel vous demandez la prorogation et être adressée par pli recommandé ou déposé à la Mairie au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire(s) du Permis d'Aménager peut (peuvent) commencer les travaux après avoir :

- adressé au Maire, en 3 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 du Code de l'Urbanisme, est disponible à la Mairie ou sur le Site Internet Urbanisme du Gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : le Permis d'Aménager n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de 2 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) bénéficiaire(s) du Permis d'Aménager au plus tard 15 jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de 3 mois après la date du Permis d'Aménager, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) du Permis d'Aménager et de lui permettre de répondre à ses observations.

Le Permis d'Aménager est délivré sous réserve du droit des tiers :

Il a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il 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(s) le Permis d'Aménager :

Il(s) doit (doivent) souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'Article L. 242-1 du Code des Assurances.

Commune de Surgères

PA1

-

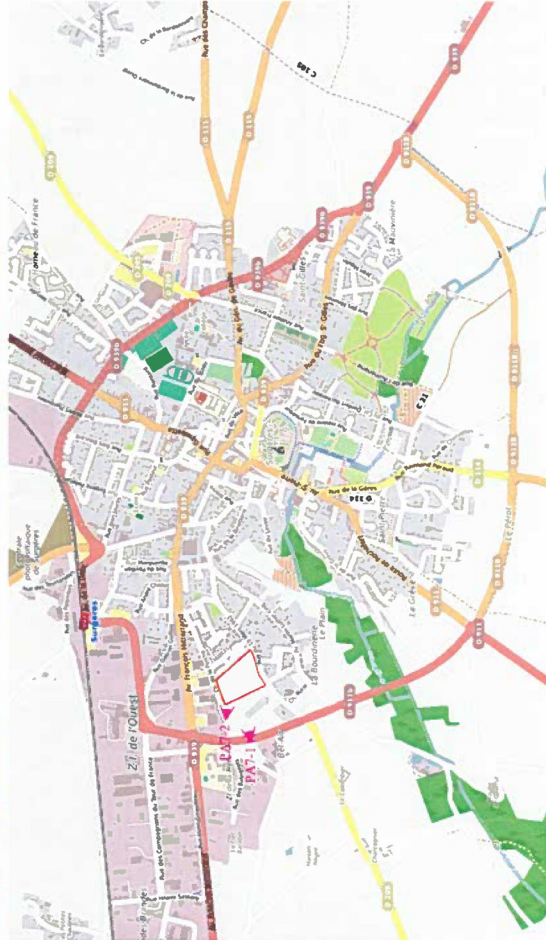
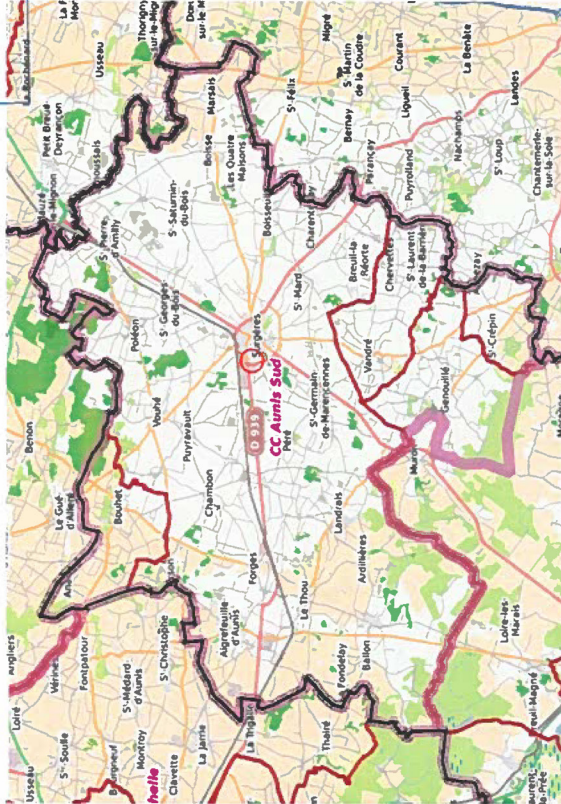
**PLAN DE SITUATION DU
TERRAIN GLOBAL**



Commune de SURGERES
 Lotissement Le Châtelet
 Plan de Situation du terrain

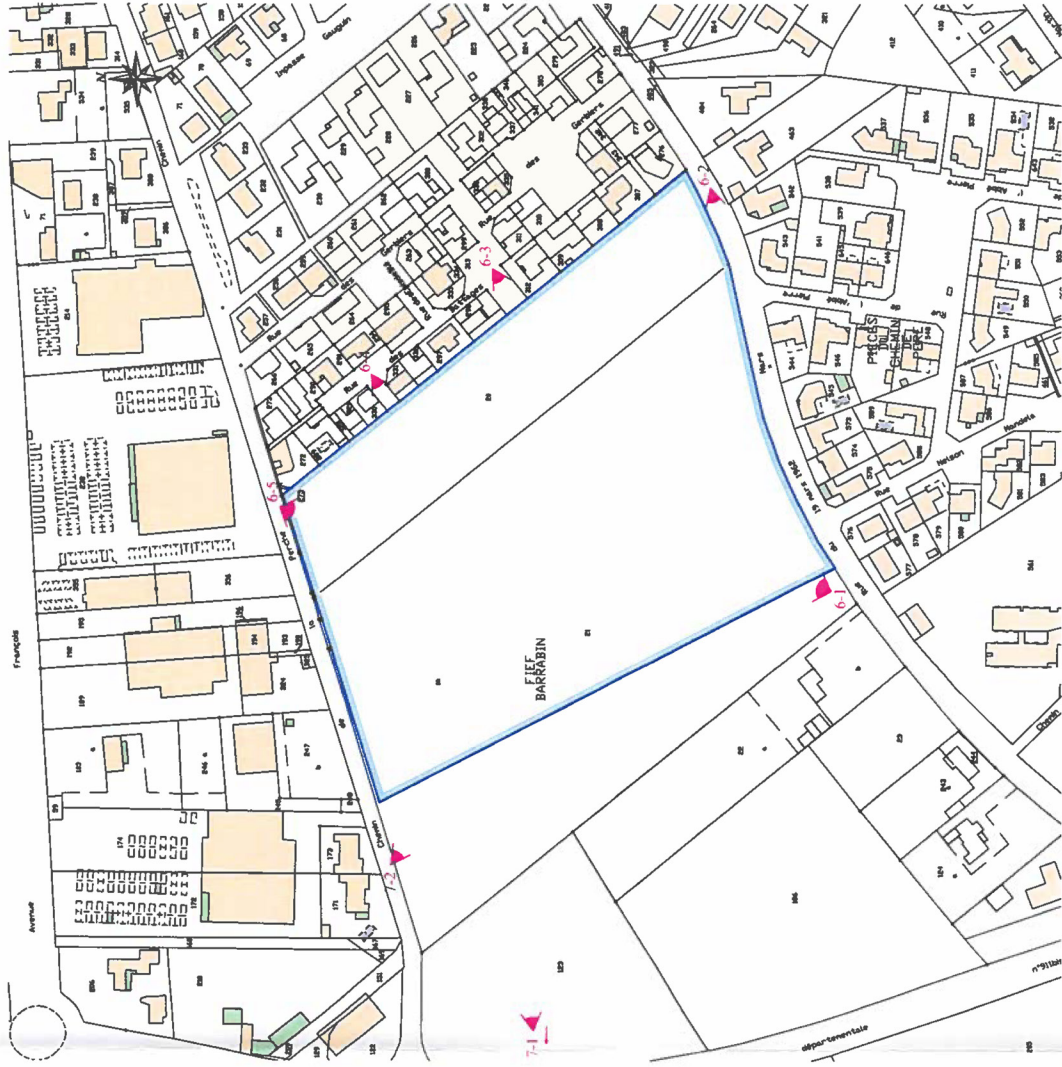
MAIRIE DES
 17700 SURGERES
 08 AVR. 2022

Carte IGN - Echelle 1/200 000



Carte IGN - Echelle 1/25 000

ESQ	PRO	Pièce : PA1	Echelle : 1/500	Dates et Natures d'interventions 10/03/2022 Permis d'aménager
PA	DCE			



Plan Cadastral - Echelle 1/2500

Maitre d'Ouvrage :

GPM IMMOBILIER
 Avenue des Fourneaux
 17690 ANGOULINS SUR MER

Architecte Urbanisme :

G.H.E.C.O. Urbanisme
 13 bis, rue Buffeterie
 17000 LA ROCHELLE

Géomètre Expert :

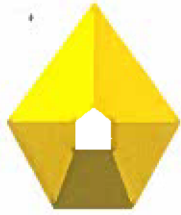
S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTGES
 54, Rue de Vaugouin
 17000 LA ROCHELLE

Commune de Surgères

PA2

-

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



GpM

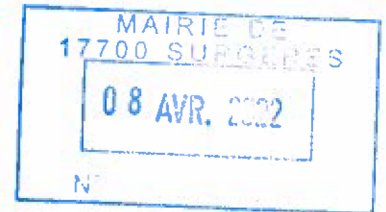
Vous êtes notre bien le plus précieux !

Groupe MARTEL
LIEUX DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

Département de la Charente Maritime

Commune de SURGERES

Rue du 19 mars 1962
Chemin de la Perche



Lotissement Le Châtelet

Notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement

Maître d'Ouvrage

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

E-mail : contact@gpm-immobilier.com

Architecte Urbaniste :

G.H.E.C.O. Urbanisme
13 bis, rue Buffeterie
17000 LA ROCHELLE
Tél: 05.46.41.01.92

E-mail: gheco@wanadoo.fr

Géomètre Expert - BET VRD

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

E-mail: geometres@bcge17.com

ESQ	PRO	Pièce :		Dates et Natures d'Interventions
PA	DCE	PA2		08/04/2022 Permis d'aménager

2. ANALYSE DU SITE A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

Développement urbain

L'urbanisation plus récente s'est développée en épaisseur sous forme de lotissements au gré des opportunités foncières.

C'est sur un espace agricole placé en continuité de l'urbanisation des quartiers récents à l'ouest du centre-ville que se situe le présent projet.

Ville de plus de 6 000 habitants sur la Gères, Surgères se situe au cœur de l'Aunis, à l'épicentre du triangle formé par Rochefort, La Rochelle et Niort. Elle est principalement connue pour la qualité exceptionnelle de ses produits laitiers. La ville de Surgères offre un cadre de vie avec un environnement naturel et un patrimoine historique et architectural remarquable. L'ensemble que forment, au bord de la Gères, son église romane et son château a reçu la protection d'un site classé.

La trame viaire

La trame viaire est principalement marquée par le croisement des deux axes :

- L'axe nord-est/ sud-ouest, de Poitiers à Rochefort, qui offre un embranchement sud vers Saintes (RD911),
- L'axe sud-est/ ouest, d'Angoulême à la Rochelle, qui offre un embranchement nord-ouest vers Nantes (RD939),
- Un troisième axe, nord-ouest, alternative pour rejoindre La Rochelle depuis la RN 11 reliant La Rochelle et Niort (RD115).

Les RD939bis et RD911bis permettent de contourner Surgères sans passer par le centre-ville, améliorant la fluidité de circulation, notamment lors des déplacements pendulaires. Le site se situe notamment à proximité de la rocade ouest (RD911bis).

Au sein de Surgères intramuros, la circulation reste fluide entre les avenues et les rues, entre la ville et la campagne.

Stationnement

Surgères se démarque grâce à son industrialisation, plus précisément, son industrie laitière et agroalimentaire. En plus de son site classé, les entreprises de Surgères entraînent un nombre croissant de visiteurs et de consommateurs au sein de la ville. Comme le Château est au cœur de la ville, les commerces et les maisons se sont positionnés autour de celui-ci, ce qui inclut un nombre de places limité.



3. ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN ET PAYSAGER

La pierre (couleur beige) est généralement le principal matériau utilisé comme élément de structure. Pour la plupart, les façades sont constituées en maçonnerie de pierre, soit en pierre de taille, soit en maçonnerie de moellons recouverts d'un enduit pour les plages de remplissage. Seulement quelques constructions sont en béton / parpaings enduits au ciment ou une structure métallique. Globalement, l'état des constructions est en bon état.

Paysage urbain

Le vaste territoire de la ville de Surgères présente un paysage urbain, avec quelques spécificités :

Le paysage du centre historique a pour caractéristiques le gabarit des espaces (étroitesse des voies, encadrement par le bâti urbain limité en hauteur par le jeu des corniches et les toits peu pentus), leur tracé souligné par les continuités d'alignement rectiligne permettant des vues sur l'architecture, la cohérence de matériaux, de textures, de couleurs, ect.

Un des éléments qualitatifs du paysage urbain est la présence de la nature et du végétal.

La trame parcellaire patrimoniale

en centre-ville et dans les faubourgs, nous pouvons discerner trois types de parcellaire au sein de ces secteurs urbains anciens :

- parcellaire étroit, de forme carré et entièrement bâti, support des maisons de ville et des petites maisons de faubourg ;
- parcellaire large, support des immeubles, hôtels particuliers ; et grandes emprises, terrains d'assiette du château, anciennes fermes, usines.
- de grandes esplanades qui sont les jardins familiaux.

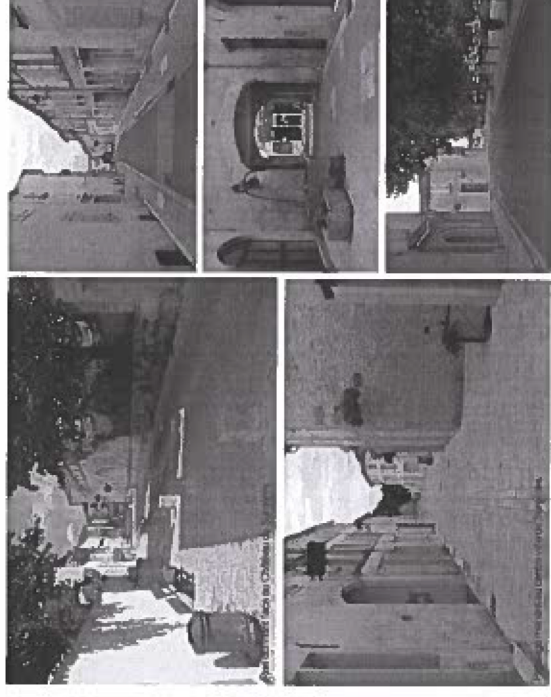
Nature du bâti

D'un point de vue architectural, plusieurs natures de bâti patrimonial sont présentes au sein de la ville de Surgères. Nous pouvons les classer en deux catégories :

- Le patrimoine monumental : le Château, le marché couvert, la poste, l'ancienne Aumônerie Saint-Gilles, la gare et les puits et petits édifices dans la ville.
- Le patrimoine non monumental : maisons, petits immeubles et certains hôtels.

Types architecturaux

Prenant en compte l'inventaire des différents types architecturaux, nous pouvons noter qu'à l'intérieur de la ville, dans le cœur des faubourgs, une homogénéité concernant les formes et les matériaux se dégage. Majoritairement, les constructions surgériennes sont couvertes par une toiture à deux pans de faible pente, les maisons d'angle de rue bénéficient de trois pans et les autres bâtiments et équipements possèdent 4 pans. La couverture est principalement en tuile canal, en outre l'ardoise est parfois présente (6%) pour certains édifices éclectiques particuliers.



La Communauté de Communes Aunis Sud s'est récemment dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et d'Habitat (PLUi-H) approuvé le 11 février 2020.

Entre-autres, ce dernier accompagne le fort développement urbain lié à une arrivée massive de nouveaux habitants sur son territoire.

Cela passe par une bonne intégration notamment paysagère des constructions, par la prévision d'extensions urbaines dans la continuité des espaces bâtis existants, par la préservation ou la création de trames végétales, par la création de liaisons douces irriguant les nouvelles opérations et d'espaces publics enrichissant les cœurs de villages, ...

Le présent projet doit s'inscrire autant que possible dans ces objectifs.

Il porte sur la totalité de la zone 1AU (zone d'habitat ouverte à l'urbanisation et soumise à orientation d'aménagement et de programmation, OAP n°54).

Zone de 4,29 ha destinée à étendre l'espace résidentiel dans le respect de l'environnement proche.

L'emprise est visée par un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (OAP n°54) avec :

Des éléments de programmation :

- Secteur destiné à des constructions à usage de logement,
- Densité attendue : 25 logements par hectare soit environ 107 logements avec des secteurs en R+1 obligatoire
- 15% minimum de logement sociaux devront être réalisés.

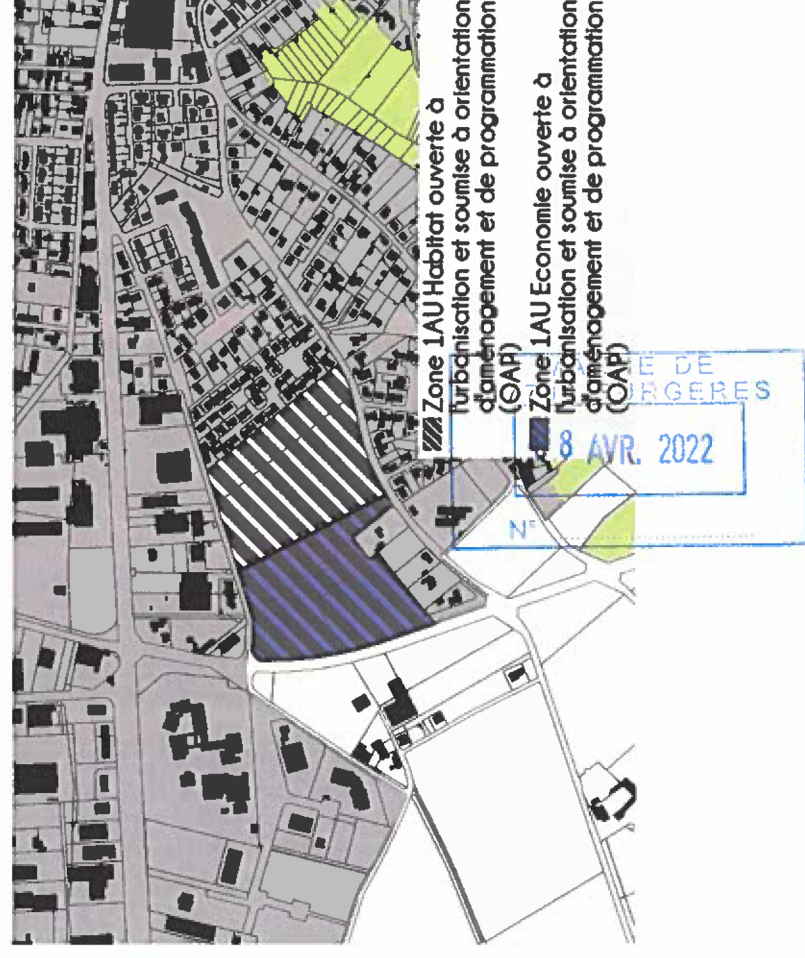
Des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères

- Le traitement paysager du périmètre de l'OAP est prépondérant,
- Les espaces libres collectifs seront limités à la voirie et une bande paysagère gèrera l'interface avec l'environnement proche,

4. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU SITE

- Implantation des constructions libre par rapport aux voies,
- Sur chaque lot, se rapprocher du ratio : 70% espaces bâtis et artificialisés / 30% d'espaces en pleine terre,
- 10% de l'opération seront aménagés et plantés,
- deux places de stationnement minimum sur chaque lot,
- une place de stationnement sur l'espace commun par tranche de 2 logements,
- une place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les logements collectifs.

A noter la proximité immédiate à l'ouest de la ZACom qui porte comme projet la construction d'un supermarché.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°54 :

CAP N°54

Commune de Bergues



Type de zone de PLU : AU
Surface : 4,29 ha

Légende :

□ Périmètre de l'ODAP

Éléments surimposés

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace libre collectif à dominante végétale
- Espace public et paysagé mixte
- Espace de transition végétal à créer ou préserver

Éléments linéaires

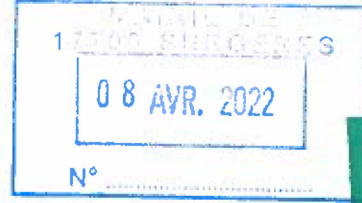
- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- Conduite de gaz existante à prendre en compte dans l'aménagement
- Accès principal de la zone à créer
- Voie secondaire à créer
- Voie de desserte à créer
- Liaison douce à créer

Éléments ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Stationnement groupé à créer
- Élément de paysage à créer ou préserver



Mairie d'Orange, Communauté de Communes Aube 2007 / Report
Fabrication de PLU / Bureau 80 Type 0 - 807 Boulevard - 910
Cours - 91000 Evry-Courcouronnes / Département de Seine-et-Marne
Téléphone : 03 1 62 51 10 00 / Courriel : contact@orange.fr



5. ANALYSE DU SITE OBJET DU PERMIS D'AMENAGER

Le site est situé à l'ouest du centre-ville et est à proximité immédiate de la rocade (RD911bis), le site est bordé :

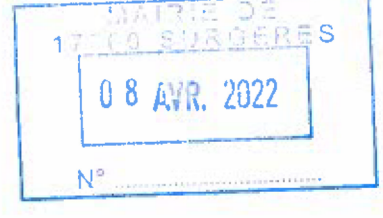
- Au nord, sur environ 160m, par le chemin de la Perche desservant la zone d'activité (INTERMARCHÉ, LIDL, station-service, ...),
- A l'ouest, par le futur supermarché, étant actuellement un terrain agricole puis plus à l'ouest la RD911bis,
- Au sud, sur environ 200m, par la rue du 19 mars 1962 et une haie bocagère, desservant un quartier pavillonnaire et le siège de la communauté de commune Aunis Sud,
- A l'est, par un lotissement disposant d'accès (rue des Barrages) pour créer une continuité des circulations avec le présent aménagement.

Il est en continuité d'urbanisation avec les lotissements résidentiels.

Le terrain est traversé par une canalisation de gaz. Cette contrainte sera intégrée dans le projet. On trouve également deux conduites pluviales qui transfèrent les eaux du chemin de la Perche et du quartier au-dessus vers la rue du 19 mars 1962. Cette liaison est à conserver mais elles peuvent être déviées dans l'emprise du projet.

Le site présente un léger modelé topographique avec une pente favorable globalement orienté vers le sud, sud-est d'environ 2m-2,5m. Le point bas est situé aux abords de la rue du 19 mars 1962.

La perméabilité est très bonne sur les 50 premiers centimètres, permettant une gestion des eaux avec bassins de faible profondeur et noues.



II-PRESENTATION DU PROJET

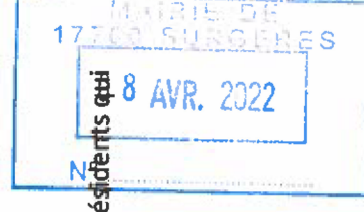
ORIENTATIONS GENERALES

Un choix de trame viaire non rectilignes qui permettent :

- Des axes secondaires à sens unique pour motorisés favorisant les déplacements doux ;
- Des perspectives qui permettent d'identifier « là où l'on habite » ;
- Une placette centrale aménagée et plantée et deux autres placettes publiques réparties sur l'ensemble de l'opération ;
- Un réseau de petites trames vertes, avec chemin piéton continu orienté nord/ sud et est/ ouest, créant ainsi des itinéraires diversifiés bordés de bancs attractifs.
- Des parkings paysagers répartis sur l'ensemble de l'opération.

Des parcellaires variés et des fronts urbains constitués :

- Des ensembles d'habitat groupé ou petits collectifs pour logements sociaux.
- Une relative densification des parcelles, mais de tailles variées (de 150 à 430m²) pour répondre à des primo accédants, mais aussi des résidents qui souhaitent un parcellaire un peu plus grand.



PLAN DES ORIENTATIONS GENERALES

1
08 AVR. 2022
N°
10



Les principes d'aménagement découlent de l'analyse précédente et des échanges avec les représentants de la commune.

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

1 - Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

L'aménagement se fera sous forme d'un lotissement de 98 parcelles individuelles dont la superficie varie entre 149 et 470 m². Parmi ces parcelles, 15 lots seront destinés à la création de logement social. 8 lots « place de stationnement » seront dédiés aux lots précédents quand ils ne peuvent pas être accessibles par les voitures.

Les logements sociaux pourront être financés entre-autres avec le PSLA (Prêt Social location-accession). Il s'agit d'un prêt conventionné qui peut être consenti à des opérateurs (organismes HLM, SEM, promoteurs privés) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs. Le PSLA permet de rendre la location-accession attractive pour les ménages dont les ressources sont modestes grâce à la TVA à taux réduit, une exonération de TFPB et éventuellement transférable de l'opérateur à un ménage accédant. Il peut se cumuler, sous certaines conditions, avec un prêt à taux zéro.

Le mécanisme de location-accession permet à des ménages sans apport personnel d'acquies le logement qu'ils occupent avec un statut de locataires. Les opérations réalisées dans le cadre de ce dispositif comportent deux phases :

- Au cours de la première, le logement est financé, comme dans le cas d'une opération locative classique, par un opérateur public ou privé. Le ménage qui occupe le logement acquitte une redevance composée d'une indemnité d'occupation incluant les frais de gestion, et d'une épargne (la « part acquisitive »).
- A l'issue de cette première phase, dont la durée peut être variable, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété.

Ces opérations vont offrir sur ce site une vraie diversité de logements, le petit parcellaire permet la constitution de fronts bâtis constitués tout en laissant la liberté du choix architectural ; la construction en limite séparative (économie en énergie) favorise l'intégration architecturale de projets traditionnels ou contemporains.

Ces tailles économes en surface seront synonymes de davantage de densité. Ces petites et moyennes parcelles permettront l'accès à la propriété, en particulier de jeunes couples issus de Surgères et des environs.

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

Le projet respecte d'une part les dispositions réglementaires de l'OAP et cherche à s'intégrer au mieux avec l'existant avec :

- Côté Ouest : un aménagement paysager avec la plantation d'une haie doit permettre de traiter l'interface entre le lotissement et le futur supermarché. Une amorce pour un accès piétons / vélos y est prévu.
- Côté Nord : le site est bordé d'une bande végétalisée plantée, inscrite dans l'OAP. Cet espace tampon offre du stationnement mutualisé avec la zone commerciale au nord et est traversé par une continuité piétonne d'est en ouest.
- Côté Est : au droit du lotissement existant, ce sont les arrières de parcelles qui seront en continuité des jardins de maisons existantes. Deux accès sont prévus, un sens unique en provenance du lotissement voisin pour les véhicules et un cheminement piéton qui emprunte la trame verte traversante est/ouest de l'opération.
- Côté Sud : La bande « verte » inscrite dans l'OAP est respectée, et est créée un cheminement piéton orienté Est/Ouest en direction du centre-ville. Le réseau pluvial sous forme de noue sera redirigé au sud de l'opération dans un bassin de rétention d'eau.



LE PROJET DU SUPERMARCHÉ ET LES LIAISONS PROJÉTÉES AVEC LE PROJET DE LOTISSEMENT



Mairie de
17700 SUPPÈRES
08 AVR. 2022
N°

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

L'objectif est de minimiser les surfaces de voiries pour offrir plus de terrain à bâtir et plus d'espaces plantés et piétons.

- Pour cela, le choix s'est porté sur un axe structurant nord-sud à double sens de circulation et des voies de desserte à sens unique. Le sud-est de l'opération sera desservi uniquement par une boucle depuis la rue du 19 mars 1962. Cela évitera de sectionner une 2^{ème} fois la trame verte et de préserver le maximum de continuité sur l'ensemble de l'opération.
- La chaussée sera réduite à une largeur minimum avec un partage voitures/ piétons. Elle sera bordée de caniveaux et bordures arasées ou à caniveau central, assurant une ambiance semi-piétonne à l'aménagement. Les pieds de façade seront plantés ponctuellement de plantes vivaces (les positions seront adaptées aux accès aux lots en phase de finition).
- Le projet sera conçu puis réalisé dans le respect de la Loi du 11 février 2005 et des décrets et arrêtés concernant les conditions d'accessibilité de la voirie et des espaces extérieurs.
- Conformément aux exigences du PLUi-H, les places de stationnement visiteurs seront, pour un bon nombre, perméables, avec un revêtement végétalisé. Des arbres au port étalé les agrémenteront.
- Sur les parties communes mais également dans les parcelles privées, la palette végétale devra rester simple et les essences plantées seront représentatives de la végétation locale (association caducs et persistants). Les haies de thuyas, cupressus, lauriers et autres clôtures vertes (haies mono-spécifiques) seront interdites.
- Les arbres, lampadaires et places de stationnement contribuent au rythme et au traitement des rues, une partie des entrées des lots est fixée afin d'éviter une ambiance désordonnée.
- Des espaces plantés seront créés dans divers points de l'opération, d'autres accompagneront les cheminements doux. Un ensemble de bassins et de noues y seront modelés pour gérer les eaux pluviales.

- Comme la perméabilité est excellente, ces ouvrages seront rarement en eau. Leur faible profondeur et la faible pente des talus permettront d'obtenir des espaces accessibles de détente.

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

- Le lotissement disposera :
 - Au sud, d'un accès à double sens depuis la rue du 19 mars 1962,
 - Au sud-est, d'une entrée et d'une sortie pour une boucle depuis la rue du 19 mars 1962,
 - Au nord, d'un accès à double sens depuis le chemin de la Perche,
 - Au nord-ouest, depuis le chemin de la Perche, d'une entrée à sens unique,
 - A l'est, depuis le lotissement existant, d'une entrée à sens unique et également d'un accès piéton/ vélo.
 - A l'ouest, vers le futur supermarché, d'un accès piéton/ vélo.
- De manière générale, les lots disposeront d'un seul accès véhicules. Toutefois, certains lots donnant sur 2 voies ou à l'angle de deux voies pourront disposer d'un accès sur chacune. Les portillons ouvrant sur les espaces communs ne sont pas évoqués réglementaires, donc pas interdits.
- Le nombre de places de stationnement sur les lots n'est pas plus contraint que les prescriptions du PLUi-H : deux places par lot (les lots ne pouvant porter qu'un seul logement) et une place pour les lots destinés au logement social. Pour certains de ces derniers desservis par un trottoir ou une venelle piétonne, une place de stationnement dédiée privative sera aménagée à proximité (moins de 30m).
- Du stationnement visiteurs est prévu sur l'espace commun sous forme de poches réparties sur l'ensemble de l'opération. L'opération compte 58 places communes.



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

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

Règle d'implantation des constructions

Sur certains lots, des accroches du bâti à l'alignement ou des angles bâtis obligatoires permettront de structurer un front bâti.

Sur la plupart des autres, une zone de retrait maximal de la façade de présentation de la construction principale (entre 0 et 5m de l'alignement) permettra d'obliger une accroche proche de l'espace public pour favoriser l'arrière d'une composition du front bâti. Cela permettra en outre de disposer d'un espace privé bien exposé d'un seul tenant mais également d'implanter un garage sans décrochement dans le prolongement de la façade (compte tenu de l'espace non clos de 5m de profondeur à réaliser).

Et enfin, des lots avec une configuration un peu particulière (second rang par exemple) auront une implantation libre pour laisser toute latitude aux porteurs des projets.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine.

Règle de hauteur des constructions

Afin de respecter les prescriptions de l'OAP mais également l'intimité dans les jardins, le plan de composition d'ensemble porte pour certains lots différentes règles :

- une obligation de construction en R+1 sur l'emprise exacte du rez-de-chaussée (principalement pour les logements sociaux), pour structurer d'intéressants fronts bâtis,
- une obligation de construction en R+1 sur tout ou partie du rez-de-chaussée,
- une obligation de construction en rez-de-chaussée sur les lots en limite Est avec le lotissement voisin (lots 1 à 6 et 49 à 57) afin de préserver leur intimité actuelle.

Situation du projet dans le profil du terrain naturel

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

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

Il convient d'implanter l'habitation principale au-dessus du niveau des chaussées pour se protéger des forts abats d'eau (entre +0.02m pour les maisons implantées à l'alignement et +0.20m).

Les deux coupes jointes ~~à l'alignement~~ ~~PAF~~ permettent d'apprécier l'évolution du site envisagée.



Clôtures

Dans cet environnement en charnière entre zones d'activités et secteurs résidentiels, avec une belle haie bocagère côté Sud, l'intention est de créer une ceinture la plus végétale possible, en y incorporant des cheminements doux. Le PLUi-H impose que les clôtures sur voies soient composées de murs ou de murets + grille.

L'espace de présentation des lots pourra être non clos ou bordé d'un mur limité à 1.20m de hauteur (au lieu des 1.80m maximum autorisés par le PLUi-H).

Les équipements à placer en limite de propriété (coffrets de branchement, boîte aux lettres, interphone, ...) seront obligatoirement encastrés. L'ensemble visuel sera ainsi homogène.

Pour les autres limites (séparatives, fonds de lots), les clôtures grillagées noyées dans des haies vives seraient souhaitables mais ne correspondent pas bien souvent à l'aspiration des acquéreurs qui souhaitent une intimité dans leur jardin dès leur installation et un entretien limité. Les murs d'une hauteur de 1.80m maximum seront acceptés (sauf pour les lots 1 à 6 et 49 à 57 avec le lotissement voisin – les murs y sont interdits) mais une transition de hauteur devra être réalisée sur les premiers mètres par rapport à l'alignement.

La situation des parcelles d'angle a été étudiée. En effet, un muret de 1.20m ne permet pas l'intimité dans le jardin à l'arrière. Aussi, il sera possible de se clore par un mur plein limité à 1.60m sur l'une des deux limites sur voie.

Enfin, certains fonds de lots en limite avec les cheminements doux et bassins seront refermés avec des clôtures uniquement végétales afin de conserver un aspect champêtre.

Une disposition (petite ouverture en bas des clôtures) sera à réaliser par les acquéreurs sur chaque limite séparative pour permettre la circulation de la petite faune) au sein du quartier.

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

Gestion des eaux pluviales

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

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

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

Les principaux équipements à usage collectif seront les voies, les espaces verts et les réseaux créés par le lotisseur.

Les deux premiers ont été décrits dans les paragraphes précédents.

Les lampadaires seront le même modèle que dans les récents projets sur la commune, pour assurer une continuité et faciliter l'entretien.

Un emplacement pour poste transfo ENEDIS a été prévu près du lot 14.

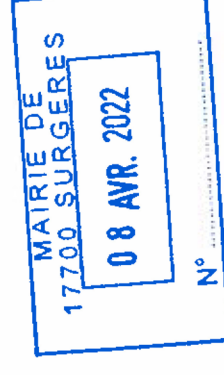
Les espaces et équipements communs seront transférés à l'Association Syndicale des acquéreurs qui sera créée. Ils auront vocation à être ensuite transférés dans le Domaine Public de la Commune.

La gestion des déchets propres à l'opération va s'intégrer dans l'organisation communautaire.

La collecte des ordures ménagères et des emballages recyclables se fera au porte-à-porte sur des aires de présentation individuelles.

Des points de collecte sélective complémentaire (papier, plastique, verre) pour les apports volontaires ont été aménagés en différents lieux de la Ville.

Le réseau de déchetterie de la Communauté de Communes complète le dispositif.



Commune de Surgères

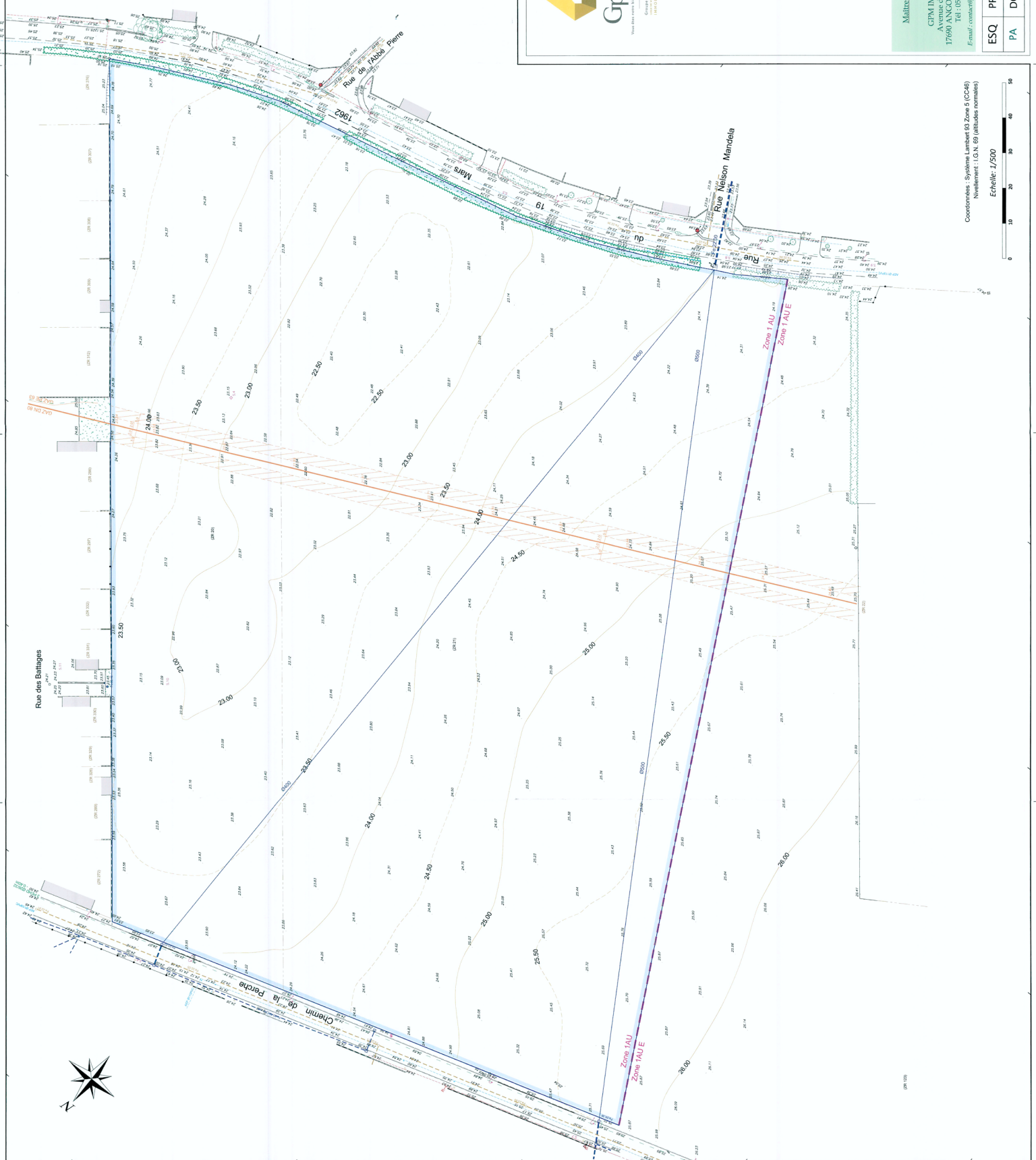
PA3

-

PLAN DE L'ETAT ACTUEL

LEGENDE

	AEP: Réseaux existants
	Boucles à câbles
	Réseaux existants
	Réseaux à prévoir
	EUI: Point de câbles
	EUI: Réseaux existants
	EUI: Réseaux à prévoir
	EDF: Bassin formation
	ABR: Compresseur EDF
	Câbles BT
	Câbles de ligne télécom
	Télécom: Réseaux existants
	Télécom: Réseaux à prévoir
	Point de mesure
	Station de pompage
	Canalisation de surface
	Canalisation souterraine
	Aire occupée ou réserve de terrain
	Tracé, local
	Bornes (ARRETOUR 6 (Rue))
	Bornes (CCTI, CCT...))
	Bord route (bordure)
	Limites de culture
	Parcelles cadastrales
	Mur/haie
	Clôture
	Bornes G.O.E.
	Pylônes isolateurs
	Conduites, bornes lumineuses
	Végétation de développement



Coordonnées : Système Lambert 93 Zone 5 (CC46)
 Nivellement : I.G.N. 69 (altitudes normales)
 Echelle: 1/500
 0 10 20 30 40 50



Département de la Charente Maritime
 Commune de SURGERES
 Rue du 19 mars 1962
 Chemin de la Perche

**Lotissement
Le Château**

Plan d'état des lieux

0 9 AVR. 2022

Maître d'Ouvrage: GPM IMMOBILIER 17600 ANCOULINS SUR MER Tél : 05.45.37.03.00 Email : contact@gpm-immobilier.com	Architecte Urbainiste: Célestine Expert - BET VRD SCP: CHANTOUSEAU-ROUTES 13 bis, rue Buffière 17000 LA ROCHELLE Tél : 05.46.43.33.48 Email : gchantrout@wanadoo.fr
ESQ PRO PA DCE PA3	Echelle: 1/500
PA	DCE
PA3	1/500
Dates et Nature de l'intervention 08/04/2021 Réseau topographique 08/04/2021 Copie	

13/12/2020

Commune de Surgères

PA4

-

PLAN DE COMPOSITION

Commune de Surgères

PA6 ET PA7

-

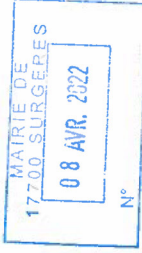
**PHOTOGRAPHIES SITUANT LE
TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT
PROCHE ET LOINTAIN**



Vous êtes prêts pour le plus prochain ?
Georges MARTEL
17000 SURGERES

Commune de SURGERES Lotissement Le Châtelet

Photographies situant le terrain
dans l'environnement proche (PA6)
et dans le paysage lointain (PA7)



6-1



7-1



6-2



6-3



6-4



7-2



6-5

ESQ	PRO	Pièce :	Dates et Natures d'interventions
PA	DCE	PA6 - PA7	08/04/2022 Permis d'aménager

Maitre d'Ouvrage:
GPM IMMOBILIER
Avenue des Fourmeaux
17690 ANGOULINS SUR MER

Architecte Urbaniste :
G.H.E.C.O. Urbanisme
13 bis, rue Buffetière
17000 LA ROCHELLE

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

PA8

-

**1- PROGRAMME DES TRAVAUX
D'EQUIPEMENT**

**2- PLAN DES TRAVAUX
D'EQUIPEMENT**



GpM

Vous êtes notre bien le plus précieux !

Groupe MARTEL
LIEUX DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

Département de la Charente Maritime

Commune de SURGERES

Rue du 19 mars 1962
Chemin de la Perche



Lotissement Le Châtelet

Programme des travaux d'équipement

Maître d'Ouvrage

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

E-mail : contact@gpm-immobilier.com

Architecte Urbaniste :

G.H.E.C.O. Urbanisme
13 bis, rue Buffeterie
17000 LA ROCHELLE
Tél: 05.46.41.01.92

E-mail: gheco@wanadoo.fr

Géomètre Expert - BET VRD

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

E-mail: geometres@bcge17.com

ESQ	PRO	Pièce : PA8 - 1	Dates et Natures d'interventions 08/04/2022 Permis d'aménager
PA	DCE		

Programme des travaux



1 - Descriptif des travaux

Le lotisseur s'engage à exécuter les travaux décrits ci-après et figurant aux plans ci-annexés pour assurer la viabilité du projet, après notification qui lui sera faite de l'approbation du lotissement.

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

2 – Provenance des matériaux et fournitures utilisés

Tous les matériaux et fournitures utilisés dans le cadre des travaux décrits ci-après proviendront de carrières ou d'usines agréées. Ils seront de premier choix et seront conformes aux normes en vigueur. Ils répondront aux exigences des différents concessionnaires.

3 - Phasage des travaux

Les travaux d'aménagement se dérouleront en trois tranches qui seront composées de deux phases :

- Phase 1 : viabilisation des lots et empiérement de la voirie,
- Phase 2 : finitions de voirie et de réseaux et plantations sur les espaces communs.

Le lotisseur se réserve la possibilité de regrouper la réalisation de tranches.

4 - Nettoyage du terrain – Terrassement des voies – Ouverture des tranchées

Les travaux comprendront

- le débroussaillage et le nettoyage du terrain,
- le décapage de la terre végétale sous l'emprise des futures voies,
- la réalisation de tranchées pour la mise en place de tous les réseaux depuis les conduites principales existantes,
- le terrassement du corps des chaussées.

Le décapage de la terre végétale s'effectuera sur une épaisseur de 20 à 30 cm environ.

Les terrassements devront respecter les indications portées sur les plans. Tous les déblais excédentaires seront évacués vers un lieu de décharge autorisé. Le fond de forme sera soigneusement compacté.

Les réseaux d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées seront placés dans une tranchée spécifique, les autres dans une tranchée technique commune.

Dans cette dernière, les différents câbles, tuyaux, gaines ou fourreaux seront positionnés dans le respect des écartements préconisés par les différents concessionnaires. Un lit de sable de 0.10m minimum sera mis en œuvre en fond de tranchée. Après pose des réseaux, les canalisations seront recouvertes par une couche de sable d'au moins 0.20m au dessus des génératrices supérieures. Les grillages avertisseurs de couleurs appropriées seront placés au dessus de chaque réseau à 0.40m environ. Le reste de la tranchée sera remblayé en matériaux du site s'ils sont propres au réemploi ou en Grave Non Traitée 0/31.5. Un compactage approprié particulièrement soigné, dans le respect des prescriptions du Fascicule 70, sera apporté à chaque étape de la fermeture.

5 - Voirie interne

a / composition de la voirie :

La voie principale, à double sens de circulation, sera composée des éléments suivants :

- une bande de roulement de 4.5m de large,
- un cheminement piéton de 1.50m de large,
- des sur-largeurs ponctuelles avec poches de stationnement en bataille, noues et bandes végétalisées.

Les voies secondaires, de manière générale espaces partagés à sens unique, seront composées des éléments suivants :

- une bande de roulement de 3.5m de large avec un caniveau central,
- des bandes plantées longitudinales de pied de façade.

En tranche 1, à l'extrémité de la voie structurante interne, face au lot 27, une placette de retournement provisoire sera aménagée jusqu'à réalisation de la tranche 2.

b / structure des voies :

Les chaussées, les stationnements et les trottoirs auront la structure ci-après :

- membrane géotextile (si nécessaire),
- couche de fondation en grave non traitée 0/31.5 sur 0.35m d'épaisseur,
- mono-couche à l'émulsion de bitume,
- couche de roulement de la plupart des chaussées et des trottoirs longitudinaux en enrobés 0/10,
- couche de roulement de certains carrefours, placette et venelles en béton désactivé calcaire,
- couche de roulement de la plupart des places de stationnement en revêtement perméable végétalisé.

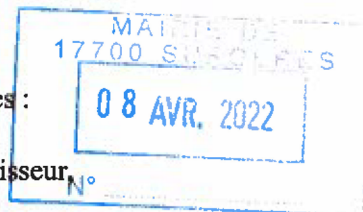
Les liaisons piétonnes au sein des espaces verts auront la structure ci-après :

- membrane géotextile (si nécessaire),
- couche de fondation en matériaux calcaire 0/31.5 sur 0.20m d'épaisseur,
- couche de finition en stabilisé calcaire sur 0.12m d'épaisseur.

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

Ces structures ont été retenues à la vue des résultats de l'étude de sol réalisée. Elles pourront être modifiées dans les zones où le support s'avérerait d'une portance différente à celle attendue.

Le lotisseur se réserve aussi la possibilité de réaliser la structure des certaines chaussées par traitement à la chaux ou au ciment du sol en place. Ce traitement sera réalisé suite à une étude technique effectuée par le laboratoire de l'entreprise VRD titulaire.



6 - Bordures de trottoirs et caniveaux

Les bordures, chaînettes et caniveaux seront implantés en respect du plan de nivellement.

Les éléments seront de préférence coulés en place.

Concernant la continuité piétonne, les éléments seront arasés ou posés pour avoir un ressaut maximum de 0.02m.

7 - Réseau pluvial

Les travaux, tant en fournitures qu'en réalisation, seront exécutés selon le cahier des charges pour la création de réseaux d'assainissement des eaux pluviales de la Commune de SURGERES.

Le plan des travaux joints est de niveau Avant-Projet. Un plan d'exécution sera produit avant le début des travaux et sera alors soumis à la validation approfondie du-dit service.

Nature du sol - Réseaux existants – Exutoires naturels du ruissellement actuel :

Une étude de sol réalisée par le Bureau d'études GEOTEC fait apparaître une couche de 0.30 à 0.80m de terre végétale sur un support de cailloux et blocs calcaire dans une matrice argileuse.
La perméabilité est bonne à très bonne.

Le terrain emprise est traversé par deux conduites pluviales (un Ø500mm et un Ø400mm) qui convoient les eaux du chemin de la Perche et du secteur au nord vers l'aval, au carrefour rue du 19 mars 1962 et rue Nelson Mandela.

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

08 AVR. 2022

N°

Principe de gestion des eaux :

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

Les deux conduites traversant actuellement le projet seront dévoyées et remplacées par une conduite Ø500mm qui reliera les réseaux chemin de la Perche / rue Nelson Mandela en passant sous l'allée piétonne nord sud. Ce transfert n'aura aucune incidence hydraulique sur le projet.

Les ouvrages visant les eaux du projet ont été dimensionnés pour une période de retour de 100 ans.

Les eaux des parcelles privatives (sauf quelques cas particuliers pour les logements sociaux à l'alignement où il y aura rejet partiel sur l'espace commun) seront conservées sur les lots dans un dispositif d'infiltration correctement dimensionné de type jardin de pluie, noue, échelle d'eau, tranchée drainante, structure réservoir sous revêtement poreux, ...

Les eaux ruisselant sur les parties communes seront collectées par une succession de noues longitudinales et de bassins modelés dans les espaces verts.

Le dernier ouvrage, noue longeant la rue du 19 mars 1962 et placée au point bas du terrain, sera équipé d'une surverse vers le réseau dévoyé qui traverse le terrain en direction de la rue Nelson Mandela.

Collecteurs :

Les collecteurs seront en PVC à paroi structurée lisse de classe de rigidité SN 8.

Regards de visite :

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

Les tampons de recouvrement en fonte seront conformes à la norme française 98312 et à la norme européenne EN 124. Ils seront de classe D 400 et porteront l'indication « eaux pluviales ».

Regards de branchement :

Certains lots posséderont une boîte de branchement en PVC, placé en limite de propriété sur le domaine public, d'une dimension intérieure Ø 250mm.

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

Regards grille avaloirs :

Ces ouvrages seront réalisés avec des regards PVC lesté de diamètre 315 mm dotés d'un volume de décantation d'environ 50 litres. Leur fermeture sera des grilles en fonte ductile de classe C 250, avec des trous ou fentes inférieurs à 2cm.

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

Bassins et noues d'infiltration :

Des bassins et des noues d'infiltration seront modelés dans les espaces verts en différents points du projet. Ils auront les caractéristiques suivantes

- SBV 1 - Noues d'infiltration : surface infiltration 200m² - hauteur d'eau maximale 0.20m – volume utile de 20 m³ – sur-verse vers SBV 6
- SBV 2 - Noue d'infiltration : surface infiltration 70m² - hauteur d'eau maximale 0.20m – volume utile de 15 m³ – sur-verse aérienne vers SBV 6
- SBV 3 - Noues d'infiltration : surface infiltration 250m² - hauteur d'eau maximale 0.30m – volume utile de 60 m³ – sur-verse aérienne vers SBV 2

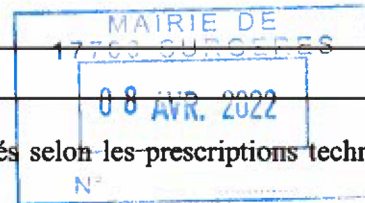
- SBV 4 - Noues d'infiltration : surface infiltration 200m² - hauteur d'eau maximale 0.15m – volume utile de 30m³ – sur-verse aérienne vers SBV 6
- SBV 5 - Noüe d'infiltration : surface infiltration 50m² - hauteur d'eau maximale 0.30m – volume utile de 5m³ – sur-verse avec caniveau grille vers SBV 6.
- SBV 6 – Bassins d'infiltration : surface infiltration 600m² - hauteur d'eau maximale 0.30m – volume utile de 150m³ – sur-verse vers réseau existant Rue Nelson Mandela.

Les bassins et noues seront engazonnés et plantés sur une partie des talus.

Contrôle :

Le réseau complet (collecteurs, regards de visite, branchements) sera totalement étanche. Il sera contrôlé conformément aux procédures indiquées au cahier des charges du service assainissement de la Commune. Le maître d'ouvrage prendra à sa charge l'hydrocurage du réseau ainsi que les contrôles. Il fournira les attestations correspondantes.

8 - Réseau Eaux Usées



Les travaux, tant en fournitures qu'en réalisation, seront exécutés selon les prescriptions techniques du Gestionnaire.

Réseaux existants :

Un réseau de collecte se trouve sous la rue du 19 mars 1962, un autre sous le chemin de la Perche :

- chemin de la Perche : vu la pente générale du terrain, ce réseau ne présente pas d'intérêt pour le raccordement du projet.
- Rue du 19 mars 1962 : compte tenu de sa profondeur, ce réseau ne permet pas le raccordement gravitaire de l'ensemble des lots.

Principe de collecte et d'évacuation des eaux usées :

Les dispositions suivantes sont prises :

- Pour les lots 1 à 14 : création d'un réseau intérieur gravitaire avec raccordement sur le réseau existant au carrefour rue du 19 mars 1962 / rue de l'Abbé Pierre
- Pour les autres lots : création d'un réseau intérieur gravitaire sous les voies avec raccordement sur un poste de relèvement des eaux usées mis en place à côté du lot 98. Refoulement vers le réseau existant chemin de la Perche.

Tuyaux collecteurs et de branchement :

L'ensemble des tuyaux utilisés tant en collecteur qu'en branchement sera en PVC et devra correspondre à la norme XPP - 16-362 (NF EN 1401). Toutefois, les tronçons qui auront un recouvrement inférieur à 0.80m seront réalisés en fonte.

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

Regards de visite :

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

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

Regards de branchement :

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

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

Poste de relèvement :

Il aura les caractéristiques suivantes :

- cuve préfabriquée,
- 2 groupes électropompes submersibles.



Contrôle :

Le réseau complet (collecteurs, regards de visite, branchements) sera ~~total~~ **totalem**ent étanche. Il sera contrôlé conformément aux normes en vigueur.

Le maître d'ouvrage prendra à sa charge l'hydrocurage du réseau, le contrôle d'étanchéité et l'inspection télévisuelle. Il fournira les attestations correspondantes.

9 - Eau potable – Défense incendie

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

L'alimentation en eau potable se fera à partir des canalisations passant sous les voies limitrophes du projet.

Le Lotisseur prendra à sa charge la pose de canalisations PVC 16 bars de diamètre adapté sous les voies internes. Des purges seront installées aux extrémités.

Les branchements particuliers seront réalisés par une canalisation en PVC de diamètre 15 mm posée jusqu'à environ un mètre à l'intérieur de chaque parcelle. Les regards individuels ne seront pas posés et seront à la charge des acquéreurs.

Préalablement au remblayage définitif des tranchées, le réseau sera soumis à des essais de pression pour s'assurer de son étanchéité et du bon fonctionnement des différents accessoires.

Le lotisseur fournira également les résultats d'essais de potabilité avant le raccordement au réseau en service.

Concernant la défense incendie, un poteau sera mis en place au centre de l'opération, près du poste de relèvement et du lot 98.

Tous les travaux, y compris les vannes ou bouches à clé nécessaires au bon fonctionnement du réseau seront exécutés selon les prescriptions du Gestionnaire.

10 - Electricité Basse Tension

Le projet de distribution sera conforme à l'étude qui sera effectuée par le Bureau d'Etudes choisi par ENEDIS.

Le plan porte un emplacement de poste transfo, à côté du lot 14.

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

11 – Eclairage Public

L'éclairage public sera mis en place conjointement avec le réseau de distribution électrique Basse Tension.

Les points lumineux seront implantés comme indiqué sur le plan des réseaux.

Leur modèle sera des lanternes STELLA SQUARE GEN2 de chez PHILIPS sur mât AURIGA de 5m, ou un modèle de gamme similaire à définir avec le SDEER et les représentants de la Commune en phase de finition.

Le réseau sera alimenté depuis le premier poste transfo mis en place et un comptage spécifique mis en place dans le cadre de l'opération.

12 – Téléphone - Télédistribution

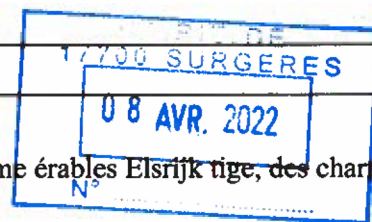
L'alimentation des parcelles se fera par la création de chambres de tirage et la mise en place en souterrain de fourreaux aiguillés se raccordant aux réseaux existants sous les voies limitrophes.

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

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

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

13 – Plantations et aménagements divers



Le lotisseur procédera à la plantation sur les espaces communs :

- en alignement le long des voies : des arbres de haute tige comme érables Elsrijk tige, des charmes pyramidaux, des poiriers fleurs, ...
- dans les espaces plus dégagés, en suivant leur proximité aux bassins et noues, des érables champêtres ou de Montpellier, des charmes communs, des frênes communs, des aubépines, des merisiers, des bouleaux, des peupliers et des ormes résista ...
- de haies ou massifs arbustifs composés, suivant leur nature et leur localisation, d'arbres isolés (érable sycomore, frêne excelsior, érable champêtre, merisier, ...) de sujets moyens (noisetier, viorne opulus, prunelier myrobolan, cerisier Sainte Lucie, lilas, sureau, ...) ou plus petits (troène commun, fusain d'Europe, cornus mas, cornus sanguin, viorne latane, bourdaine, ...),
- de massifs décoratifs (rosier The Fairy, Santoline, Teucrium Chamaedrys, Romarin rampant, lavande, fusain Esmerald Gaity, Potentille, Stipa, pennisetum, ...) le long des voies,
- de végétaux hygrophiles sur les talus des bassins (abelia grandiflora, hortensia, saule des vanniers, vitex agnus castus, grevillea juniperina, deschampsia cespitosa, pennisetum alopecuroides Moudry, euphorbia characias, laiche pendante, laiche moussue, ...).

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

Une haie arbustive composée d'arbres (érable sycomore, frêne excelsior, érable champêtre, merisier, ...) de sujets moyens (noisetier, viorne opulus, prunelier myrobolan, cerisier Sainte Lucie, lilas, sureau, ...) ou plus petits (troène commun, fusain d'Europe, cornus mas, cornus sanguin, viorne latane, bourdaine, ...) sera plantée par le lotisseur sur la limite arrière des lots 1 à 6 et 49 à 57.

L'ensemble des végétaux fera l'objet d'une concertation avec les représentants de la Commune pour arrêter les essences parmi les choix proposés et sera formalisé par un plan d'exécution des plantations avant les travaux de finition.

Des bancs seront mis en place sur les espaces communs. Le modèle et les emplacements seront définis en phase de finition avec les représentants de la Commune.

14 – Collecte des déchets

Les ordures ménagères seront collectées au terme du projet au-porte-à-porte devant la plupart des lots.

Pour les lots donnant sur une voie sur laquelle le camion de collecte ne s'engagera pas, des aires de regroupement seront aménagées en concertation avec le service concerné.

Pour les voies en sens unique, des emplacements de présentation seront matérialisés en bord de voie pour une collecte côté droit.

15 - Signalisation

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

16 - Délimitation des terrains

Chaque lot sera borné avant le début des travaux selon les règles de l'Art par un Géomètre-Expert. Il procédera à un contrôle de l'ensemble des bornes avec remise en place éventuelle après les travaux.

17 - Récolement des réseaux

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

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



Commune de Surgères

PA9

-

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



Commune de SURGERES

Lotissement Le Châtelet

Schéma présentant une hypothèse d'implantation des bâtiments

MAIRIE DE
17700 SURGERES
Rue de l'ANR n°2022



ESQ	PRO	Pièce : PA9	Echelle : 1/1000
PA	DCE		

Dates et Natures d'interventions
 21/09/2021 Relevé Topographique
 08/04/2022 Permis d'aménager

Maitre d'Ouvrage
 GPM IMMOBILIER
 Avenue des Fourmeaux
 17690 ANGOULINS SUR MER

Architecte Urbaniste :
 G.H.E.C.O. Urbanisme
 13 bis, rue Buffetepe
 17000 LA ROCHELLE

Géomètre Expert.
 S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTGES
 54, Rue de Vaugouin
 17000 LA ROCHELLE

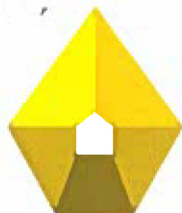
Commune de Surgères

PA10

-

REGLEMENT

19



GpM

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Groupe MARTEL
LIEUX DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

Département de la Charente Maritime

Commune de SURGERES

Rue du 19 mars 1962

Chemin de la Perche

Lotissement Le Châtelet



Règlement du lotissement

Maître d'Ouvrage

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

E-mail : contact@gpm-immobilier.com

Architecte Urbaniste :

G.H.E.C.O. Urbanisme
13 bis, rue Buffeterie
17000 LA ROCHELLE
Tél: 05.46.41.01.92

E-mail: gheco@wanadoo.fr

Géomètre Expert - BET VRD

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

E-mail: geometres@bcge17.com

ESQ	PRO	Pièce : PA10	Dates et Natures d'interventions 08/04/2022 Permis d'aménager
PA	DCE		

A - Dispositions générales

1 - Objet du règlement

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

Le lotissement est situé sur la Commune de SURGERES. Sa délimitation est indiquée sur le plan d'état des lieux et sur tous les autres plans constituant le dossier de demande d'autorisation de lotir.

Il est projeté sur la parcelle ZR 20 et sur une partie de la parcelle ZR 21.

2 - Champ d'application

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune, à savoir le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et d'Habitat (PLUi-H) de la Communauté de Communes Aunis Sud.

Le terrain est situé en zone 1AU Habitat ouverte à l'urbanisation et soumise à orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

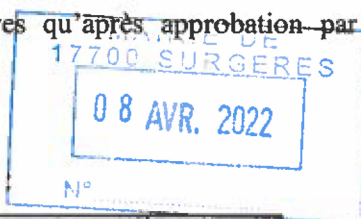
Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente ou de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

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

3 - Division du terrain

Les surfaces du lotissement se décomposent de la manière suivante :

N°	Surface	N°	Surface	N°	Surface	N°	Surface
Lot 1	303 m ²	Lot 28	273 m ²	Lot 55	328 m ²	Lot 82	152 m ²
Lot 2	301 m ²	Lot 29	273 m ²	Lot 56	329 m ²	Lot 83	156 m ²
Lot 3	300 m ²	Lot 30	231 m ²	Lot 57	337 m ²	Lot 84	159 m ²
Lot 4	300 m ²	Lot 31	150 m ²	Lot 58	142 m ²	Lot 85	280 m ²
Lot 5	291 m ²	Lot 32	149 m ²	Lot 59	147 m ²	Lot 86	276 m ²
Lot 6	314 m ²	Lot 33	149 m ²	Lot 60	147 m ²	Lot 87	280 m ²
Lot 7	307 m ²	Lot 34	345 m ²	Lot 61	147 m ²	Lot 88	282 m ²
Lot 8	341 m ²	Lot 35	370 m ²	Lot 62	147 m ²	Lot 89	270 m ²
Lot 9	372 m ²	Lot 36	364 m ²	Lot 63	161 m ²	Lot 90	261 m ²
Lot 10	325 m ²	Lot 37	318 m ²	Lot 64	146 m ²	Lot 91	273 m ²
Lot 11	334 m ²	Lot 38	300 m ²	Lot 65	153 m ²	Lot 92	296 m ²
Lot 12	343 m ²	Lot 39	291 m ²	Lot 66	153 m ²	Lot 93	317 m ²
Lot 13	330 m ²	Lot 40	323 m ²	Lot 67	305 m ²	Lot 94	420 m ²
Lot 14	373 m ²	Lot 41	350 m ²	Lot 68	303 m ²	Lot 95	306 m ²
Lot 15	366 m ²	Lot 42	341 m ²	Lot 69	276 m ²	Lot 96	348 m ²
Lot 16	364 m ²	Lot 43	327 m ²	Lot 70	276 m ²	Lot 97	340 m ²
Lot 17	303 m ²	Lot 44	351 m ²	Lot 71	325 m ²	Lot 98	317 m ²
Lot 18	369 m ²	Lot 45	365 m ²	Lot 72	293 m ²	Lot 99	17 m ²
Lot 19	341 m ²	Lot 46	300 m ²	Lot 73	322 m ²	Lot 100	17 m ²
Lot 20	350 m ²	Lot 47	273 m ²	Lot 74	346 m ²	Lot 101	17 m ²
Lot 21	374 m ²	Lot 48	248 m ²	Lot 75	321 m ²	Lot 102	17 m ²
Lot 22	470 m ²	Lot 49	264 m ²	Lot 76	305 m ²	Lot 103	17 m ²
Lot 23	288 m ²	Lot 50	283 m ²	Lot 77	305 m ²	Lot 104	17 m ²
Lot 24	309 m ²	Lot 51	289 m ²	Lot 78	322 m ²	Lot 105	17 m ²
Lot 25	285 m ²	Lot 52	286 m ²	Lot 79	277 m ²	Lot 106	17 m ²
Lot 26	431 m ²	Lot 53	284 m ²	Lot 80	272 m ²		
Lot 27	381 m ²	Lot 54	303 m ²	Lot 81	320 m ²		



Surface totale des lots	28 739 m²
Surface de la voirie	6 459 m²
Surface des espaces verts	6 852 m²
Surface totale du lotissement	42 050 m²

Les travaux de réalisation du lotissement se feront en trois tranches :

- Tranche 1 : lots 1 à 40 et lots 99 à 101 (lots stationnement)
- Tranche 2 : lots 41 à 71 et lots 102 à 105 (lots stationnement)
- Tranche 3 : lots 72 à 98 et lot 106 (lots stationnement).

B - REGLEMENT



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

1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admises les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les clôtures et les piscines.

L'exercice des professions libérales, services à la personne et l'occupation à usage de bureaux seront autorisés, à condition que les locaux affectés à ces activités ne représentent pas plus de la moitié de plancher de la construction principale et que les activités n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuels,...).

Les lots 31 à 33, 58 à 66 et 82 à 84 sont destinés à recevoir chacun un logement social.

Les lots 99 à 106 seront des places de stationnement de véhicules automobiles et exclusivement réservés à cet usage. Ils seront inconstructibles et non clôturables.

N'y seront autorisés que des dispositifs de contrôle d'accès de type panneau, borne ou arceau.

Le lot 99 sera exclusivement attribué à l'acquéreur du lot à bâtir 31.

Le lot 100 sera exclusivement attribué à l'acquéreur du lot à bâtir 32.

Le lot 101 sera exclusivement attribué à l'acquéreur du lot à bâtir 33.

Le lot 102 sera exclusivement attribué à l'acquéreur du lot à bâtir 63.

Le lot 103 sera exclusivement attribué à l'acquéreur du lot à bâtir 64.

Le lot 104 sera exclusivement attribué à l'acquéreur du lot à bâtir 65.

Le lot 105 sera exclusivement attribué à l'acquéreur du lot à bâtir 66.

Le lot 106 sera exclusivement attribué à l'acquéreur du lot à bâtir 82.

Le nombre de logement est limité à un sur les lots.

La réunion de deux ou plusieurs lots est autorisée. Dans ce cas, le nombre de logement sera obligatoirement la somme des logements autorisés sur chacun des lots réunis.

2 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

Conditions de l'utilisation du sol

3 - Accès et voirie

La voirie et les accès sont définis sur le plan de composition d'ensemble (PA4).

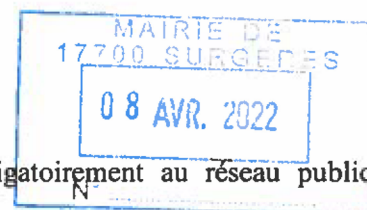
Sur les lots, il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par logement, à l'exception des lots 15, 16, 17, 30, 47, 53 et 75, à l'angle de deux voies ou donnant sur deux voies sur lesquels qui pourra être créé un accès sur chaque rue (dans le respect des aménagements sur espaces communs prévus).

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

4 - Desserte par les réseaux

a/ Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.



b/ Assainissement Eaux Usées

En l'absence d'un réseau public, les parcelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

c/ Assainissement Eaux Pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées des terrains seront conservées sur les lots dans un dispositif d'infiltration correctement dimensionné (de type jardin de pluie, noue, échelle d'eau, tranchée drainante, structure réservoir sous revêtement poreux, ...).

Toutefois, les eaux des toitures avant des constructions implantées en limite sur rue sur les lots 31 à 33, 58 à 66 et 82 à 84 pourront être envoyées vers l'espace public (dans une boîte de branchement mise à disposition pour certains, de manière superficielle vers le caniveau ou une noue pour d'autres).

Les dispositifs sur les lots seront dimensionnés conformément aux prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales à la parcelle au sein du lotissement Le Châtelet établies par le Bureau d'Etudes EAU MEGA et annexées au présent règlement.

Le dispositif de gestion sera obligatoirement décrit dans le dossier de demande de permis de construire.

Les dispositifs permettant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont fortement conseillés. Ils seront équipés d'un trop plein vers la structure d'infiltration.

d/ Autres réseaux

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

e/ Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères se fera de manière générale au-porte à porte le long des voies conformément aux règles en vigueur sur la Commune.

Pour les lots donnant sur une voie sur laquelle le camion de collecte ne s'engagera pas, des aires de regroupement seront aménagées en concertation avec le service concerné.

Pour les voies en sens unique, des emplacements de présentation seront matérialisés en bord de voie en concertation avec le service concerné pour une collecte côté droit.

5 - Caractéristiques des terrains

Les lots sont définis par le tableau au chapitre A – 3 ainsi que sur les plans annexés.

Les surfaces des lots ne deviendront définitives qu'après le bornage.

6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les dispositions réglementaires portées au plan de composition d'ensemble PA4.

7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit). Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à trois mètres.

Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

Les constructions doivent aussi respecter les dispositions réglementaires portées au plan de composition d'ensemble PA4.

En fond des lots 34 à 40 et 82 à 94, une bande de trois mètres de large sera à dominante végétale. Toutefois, un bâtiment annexe pourra y être édifié en limite séparative sur un linéaire maximum de quatre mètres sur les lots de plus de 10m de largeur et de trois mètres sur les autres lots.

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

Sans objet.

9 - Emprise au sol des constructions

Elle n'est pas limitée.

Cependant, sur chaque lot, l'aménagement devra se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis / artificialisés et 30% d'espaces en pleine terre non imperméabilisés.



10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le plan de composition d'ensemble PA4 porte pour certains lots pour la construction principale :

- une hauteur limitée à un rez-de-chaussée et un maximum de quatre mètres au faîtage ou l'acrotère,
- une obligation de construire en rez-de-chaussée + un étage (l'étage devant se faire sur la totalité du rez-de-chaussée), l'ensemble étant limité à sept mètres au faîtage ou l'acrotère,
- une obligation de construire en rez-de-chaussée + un étage, l'ensemble étant limité à sept mètres au faîtage ou l'acrotère (l'étage pouvant être partiel)

Pour les autres lots, la hauteur de la construction principale est limitée à sept mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit.

11 - Aspect extérieur des constructions

Principes :

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie avec les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fuste, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera les codes de l'architecture locale.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délai.

Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Les paysages extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum à l'article 9.

Le niveau du rez-de-chaussée de la construction principale devra se situer entre +0.02 et +0.20m au-dessus du niveau du revêtement de l'espace commun en limite de façade du lot. Pour les lots 15, 16, 17, 30, 47, 53 et 75, à l'angle de deux voies ou donnant sur deux voies, cette règle sera à respecter sur l'une des voies.

Façades :

Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti typique de l'Aunis, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés ».

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc.) est interdit.

Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

L'utilisation de matériaux tels que le zinc, le bois, le verre qui ne sont pas destinés à être enduits est admise à condition de rester dans des proportions limitées.

Toitures :

Les toitures devront s'harmoniser avec le bâti existant.

Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 25 et 35%.

Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-rondes ou romanes canal de tons mêlés.

Les toitures terrasse sont autorisées.

Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Tous les murs et murets non réalisés en moellons ou pierre de taille seront obligatoirement enduits sur les deux faces de manière identique à la construction principale.

La teinte sera uniforme, choisie dans la gamme des blancs cassés ou ton pierre de pays.

L'arase supérieure des murets sur rue sera arrondie en plein cintre. Elle ne comportera pas de redans et suivra la pente de la voie nouvelle ou existante. Les piliers de portail seront sans saillie côté voie. Les poteaux intermédiaires seront incorporés au mur de clôture de manière à ne pas être visibles.

Les clôtures préfabriquées types plaques de béton, plastique ou matériaux de synthèse, panneaux ajourés ou brandes sont interdites.

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

Pour favoriser la circulation de la petite faune entre les jardins, il est exigé de créer au minimum une ouverture d'au moins 10cm x 10cm dans le bas de la clôture sur chaque limite séparative de lot.

Les clôtures seront constituées conformément aux prescriptions figurant sur le plan des clôtures annexé au présent document.

12 - Stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors du domaine public.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Sur chaque lot hormis les lots particuliers évoqués au-dessous, il est exigé au moins deux places de stationnement. Au moins l'une d'entre elles sera aménagée en limite d'alignement sur la propriété et devra rester non close et accessible directement depuis la voie.

Sur les lots 9, 22, 27, 34 et 94, il est exigé au moins deux places de stationnement (pas d'obligation de place non close).

Sur les lots sociaux 58 à 62, 83 et 84, il est exigé au moins une place de stationnement. Elle sera aménagée en limite d'alignement et devra rester non close et accessible directement depuis la voie.

Sur les lots 31 à 33, 63 à 66 et 82, la création de place de stationnement véhicule est interdite. Un lot « place de stationnement » leur sera rattaché lors de l'acquisition.

Pour les lots 15, 16, 17, 30, 47, 53 et 75 ayant une possibilité d'accès sur deux voies, l'obligation de créer deux places de stationnement peut être remplie avec deux places donnant une voie ou une place sur chaque voie. Au moins l'une d'entre elles sera aménagée en limite d'alignement sur la propriété et devra rester non close et accessible directement depuis la voie.

Pour les constructions destinées aux professions libérales, services à la personne et l'occupation à usage de bureaux :

Il sera exigé, en sus des places exigées au-dessus, une place de stationnement supplémentaire si la surface de plancher affectée à l'activité dépasse 20m².

13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

Les plantations seront réalisées avec des essences variées.

Conformément à l'article L111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

Sur les parcelles, les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres. En particulier, l'espace restant libre entre l'alignement et la construction principale doit être traité en jardin d'agrément.

Les plantations de haies seront réalisées avec au moins trois essences locales variées.

Les haies mono-spécifiques sont interdites. La plantation des thuyas, cupressus, et laurier cerise et laurier palme est proscrite.

Les essences locales listées au référentiel des essences annexé au PLUIH seront privilégiées à toute essence extérieure au territoire.

L'aménageur va procéder à la plantation sur espaces privatifs d'une haie arbustive en fond des lots 1 à 6 et 49 à 57. Les acquéreurs auront la charge d'entretien de ces végétaux qui devront obligatoirement être conservés.

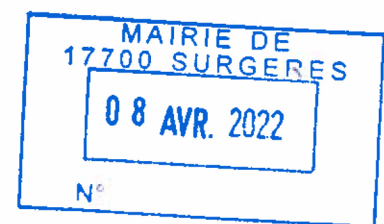
Possibilités maximales d'occupation du sol

14 – Limitation des surfaces plancher sur les lots

Pour les lots 31 à 33, 58 à 66 et 82 à 84, la surface de plancher disponible est limitée à 120m².

Pour les lots 99 à 106, la surface de plancher disponible est nulle.

Pour les autres lots, la surface de plancher disponible est limitée à 200m².

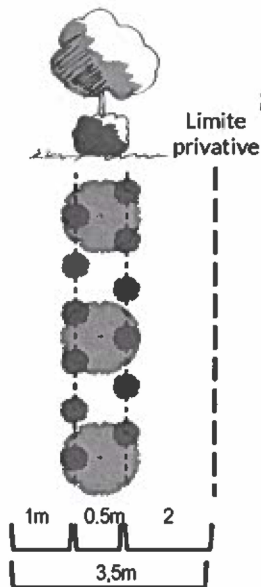


Annexe plantation

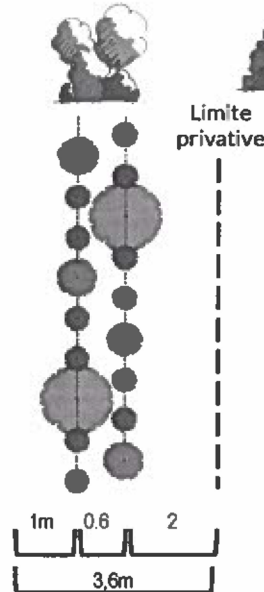
Les principes de plantation selon les formes de haies

Lors de la plantation de nouvelles haies, il est important de respecter certaines largeurs : largeur entre deux lignes de plantation permettant ainsi une bonne épaisseur végétale, largeur entre la plantation des arbres et la limite privative et largeur d'entretien de chaque côté des lignes de plantation.

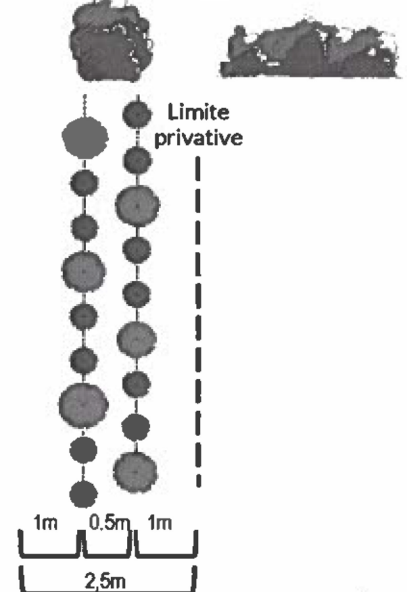
Haie basse avec arbres



Haie multistratée



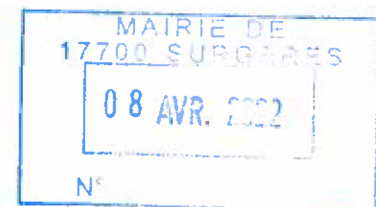
Haie arbustive haute



Référentiel d'essences locales

Concernant l'aménagement des espaces plantés, les essences locales suivantes seront privilégiés à toute essence extérieure au territoire :

- *Acer campestre* : Erable champêtre
- *Acer monspessulanum* : Erable de Montpellier
- *Acer x bommuelleri* : Erable hybride (campestre x monspessulanum)
- *Betula pendula* : Bouleau véruqueux
- *Buxus Sempervirens* : Buis commun
- *Castanea sativa* : Châtaignier commun
- *Comus mas* : Comouiller mâle
- *Comus sanguinea* : Comouiller sanguin
- *Corylus avellana* : Noisetier commun
- *Crataegus laevitaga* : Aubépine à deux styles
- *Crataegus monogyna* : Aubépine monogyne
- *Crataegus x media* : Aubépine hybride
- *Cytisus scoparius* : Genêt à balais
- *Eunonymus europaeus* : Fusain d'Europe
- *Frangula dodonei* : Bourdaine commune
- *Juniperus communis* : Genévrier commun
- *Ligustrum vulgare* : Troène commun
- *Lonicera xylosteum* : Camésier à balais (Chèvrefeuille des haies)
- *Malus sylvestris* : Pommier sauvage
- *Mespilus germanica* : Néflier commun
- *Populus tremola* : Peuplier tremble (Tremble)
- *Prunus avium* : Merisier sauvage (Prunier merisier)
- *Prunus mahaleb* : Cerisier de Sainte-Lucie
- *Prunus spinosa* : Prunelier épineux (Epine noir) + Prunelier



- *Pyrus pyraaster* : Poirier sauvage
- *Pyrus x amphigenea* : Poirier hybride (*pyraaster x cordata*)
- *Quercus ilex* : Chêne vert
- *Quercus petraea* : Chêne Sessile (Chêne rouvre)
- *Quercus pubescens* : Chêne pubescent
- *Quercus robur* : Chêne pédonculé
- *Quercus x andegavenis* : Chêne hybride (*perenaica x robur*)
- *Quercus x kernerii* : Chêne hybride (*pubescens x robur*)
- *Quercus x rosacea* : Chêne hybride (*robur x petraea*)
- *Quercus x streimeri* : Chêne hybride (*pubescens x petraea*)
- *Rhamnus cathartica* : Nerprun purgatif
- *Ribes rubrum* : Groseillier rouge
- *Rosa agrestis* : Rosier agreste (Rosier des haies)
- *Rosa arvensis* : Rosier des champs
- *Rosa canina* : Rosier des chiens (Eglantier)
- *Rosa micrantha* : Rosier à petites fleurs
- *Rosa tomentosa* : Rosier tomenteux
- *Ruscus aculeatus* : Fragon piquant (Petit houx)
- *Salix x rubens* : Saule hybride (*alba x fragilis*)
- *Sambucus nigra* : Sureau noir
- *Sorbus domestica* : Sureau domestique (Cormier)
- *Sorbus torminalis* : Alisier torminal (Sorbier alisier)
- *Tilia cordata* : Tilleul à petites feuilles (Tilleul des bois)
- *Tilia platyphyllos* : Tilleul à grandes feuilles
- *Ulmus minor* : Orme chamêtre (Ormeau)
- *Viburnum lantana* : Viome lantane
- *Viburnum opulus* : Viome obier



GESTION A LA PARCELLE

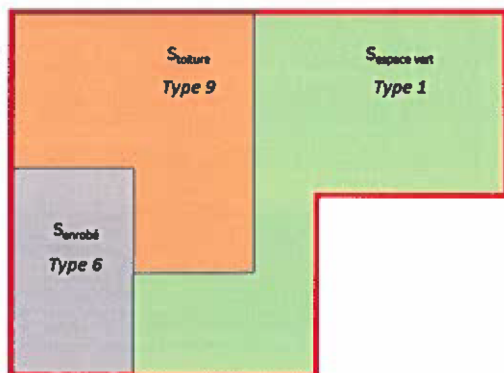
Fief Barrabin

Surgères

FICHE DE CALCUL DE LA SURFACE ACTIVE

La surface active (S_a) est la surface qui contribue au ruissellement. Elle s'approche de la surface imperméabilisée.

Elle se calcule à partir des coefficients de ruissellement (Cr) suivants :



Type de surface	Cr
Type 1 : Espaces verts en pleine terre	0,1
Type 2 : Surfaces imperméables recouvertes de terre végétale d'une épaisseur <0,50 m	0,3
Type 3 : Surfaces imperméables recouvertes de terre végétale d'une épaisseur <0,20 m	0,5
Type 4 : Matériaux perméables avec infiltration des eaux de pluie (mélange terre/pierre, gravier)	0,6
Type 5 : Surfaces partiellement perméables (dalles engazonnées, enrobé drainant, béton poreux)	0,1
Type 6 : Revêtements imperméables (enrobé, béton)	0,9
Type 7 : Toiture plate	0,6
Type 8 : Toiture tôle ondulée	0,8
Type 9 : Toiture tuiles	0,9
Type 10 : Terrasse	1

$$S_a = \frac{(\text{surface de type 1} \times Cr \text{ type 1} + \text{surface de Type 2} \times Cr \text{ type 2} + \dots + \text{surface de Type 10} \times Cr \text{ type 10})}{\text{Surface de la parcelle}}$$

VOLUMES D'EAUX PLUVIALES COLLECTÉES

Le volume de pluie collectée sur une parcelle se calcule par le produit de la surface active par la hauteur de précipitations pour une pluie d'une période de retour (T) et d'une durée (D_p) données :

$$V_{\text{pluie}} = \text{hauteur de précipitations (T,Dp)} \times S_{\text{active}}$$

VOLUME D'EAUX PLUVIALES A STOCKER

Pour simplifier, le volume d'eaux pluviales à stocker sur chaque parcelle est calculé comme la différence entre le volume d'eau collecté et le volume d'eau infiltré pendant un temps donné (durée de pluie) :

$$V_{\text{stockage}} = V_{\text{pluie}} - V_{\text{infiltré}}$$

Le volume d'eau infiltré se calcule à partir de la perméabilité du sol, en fonction de la surface d'infiltration déterminée pour chaque technique de gestion à la parcelle employée. Ces techniques font l'objet de fiches spécifiques dans les parts.



DIMENSIONNEMENT

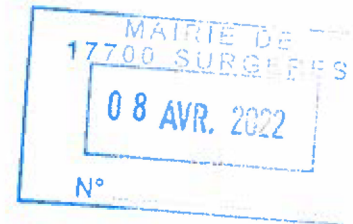
Le volume d'eaux pluviales à stocker sur la parcelle dépend de la surface imperméabilisée du projet (surface active Sa) et de la surface d'infiltration disponible

Le volume de stockage Vutile est déterminé pour le dispositif préconisé dans le cadre du projet :

Hypothèses :	
Perméabilité :	2,8E-05 m/s
	100,0 m/h
Pluie de durée :	6 h

- Jardin de pluie
- Noue
- Puits d'infiltration
- Structure réservoir

Volume à stocker (en m ³) pour une période de retour de 20 ans							Le volume de stockage Vutile doit être supérieur au volume à stocker.			
Sinf (m ²)	Surface active Sa (m ²)									
	50	100	150	200	250	300	400	500	1000	
5	1	2	4	6	8	10	14	18	38	
10		1	3	5	7	9	13	17	37	
20			1	2	4	6	10	14	34	
30				1	1	3	7	11	31	
40						1	4	8	28	
50							1	5	25	
100								1	10	
200									1	
300										
400										
500										



FICHE TECHNIQUE - JARDIN DE PLUIE

Un jardin de pluie est une dépression peu profonde et plantée, utilisée en gestion intégrée des eaux pluviales comme technique de traitement et de stockage.

Il est mis en forme soit par terrassement des espaces verts, soit par la mise en œuvre d'une structure maçonnée (muret, clôture avec soubassement...)

Le volume d'eaux pluviales à stocker sur la parcelle dépend de la surface imperméabilisée du projet (surface active S_a) et de la surface d'infiltration disponible (S_{inf}).

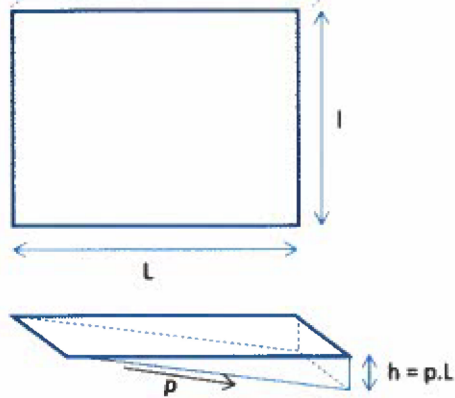
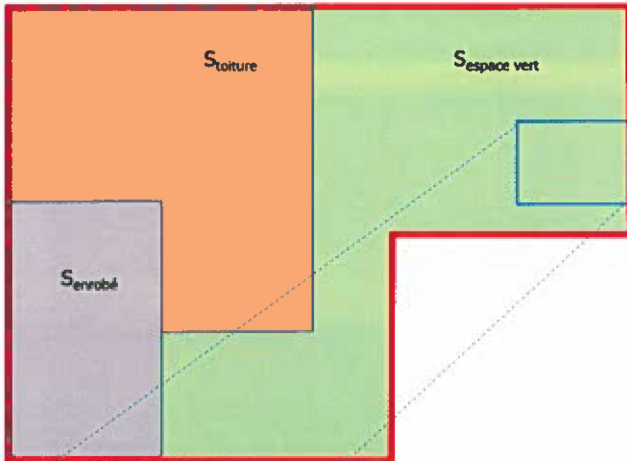


Figure 1 : Exemple de jardin de pluie n°1

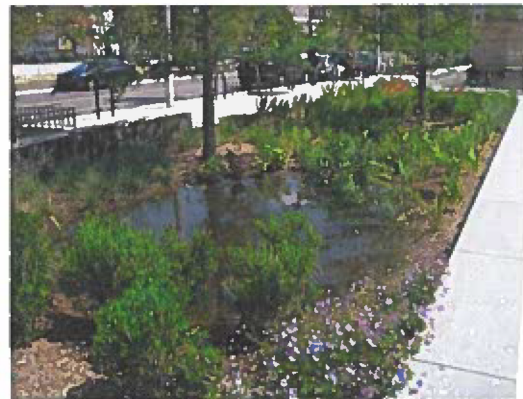


Figure 2 : Exemple de jardin de pluie n°2

$$S_{inf} = l \times L$$

$$V_{utile} = \frac{(h \times l \times L)}{2}$$

Le volume de stockage V_{utile} doit être supérieur au volume à stocker



FICHE TECHNIQUE - NOUE D'INFILTRATION

Une structure réservoir d'infiltration est un ouvrage parallélépipède, qui peut être enterré à faible profondeur sous une voirie, un revêtement poreux, une couche de cailloux ou de terre végétale enherbée.

Elle peut être constituée de gravillons drainés et enveloppés d'un géotextile maintenant les cailloux en place, ou bien d'une structure alvéolaire ultra-légère. La capacité de stockage de ce type d'ouvrage dépend de l'indice de vide du matériau choisi.

Le volume d'eaux pluviales à stocker sur la parcelle dépend de la surface imperméabilisée du projet (surface active S_a) et de la surface d'infiltration disponible (S_{inf}).

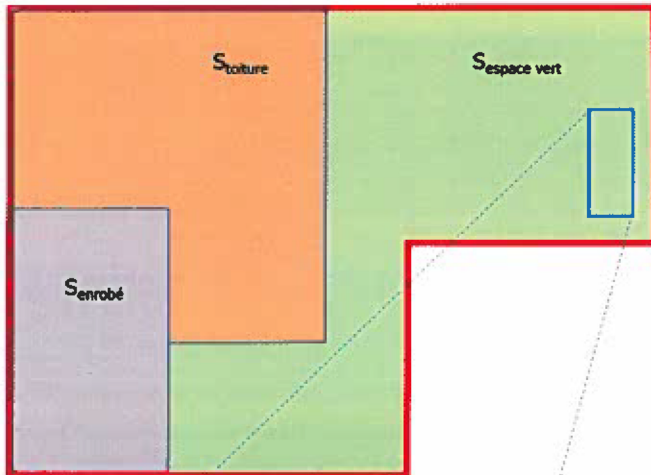


Figure 1 : Exemple de noue d'infiltration n°1

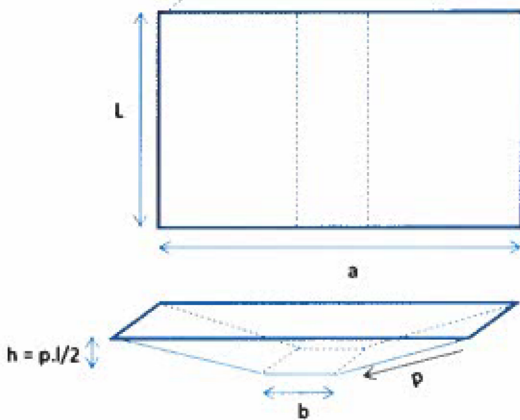


Figure 2 : Exemple de noue d'infiltration n°2

$$S_{inf} = a \times L$$

$$V_{utile} = \frac{(a+b) \times h \times L}{2}$$

Le volume de stockage V_{utile} doit être supérieur au volume à stocker



FICHE TECHNIQUE - TRANCHEE DRAINANTE OU STRUCTURE RESERVOIR

Une structure réservoir d'infiltration est un ouvrage parallélépipède, qui peut être enterré à faible profondeur sous une voirie, un revêtement poreux, une couche de cailloux ou de terre végétale enherbée.

Elle peut être constituée de gravillons drainés et enveloppés d'un géotextile maintenant les cailloux en place, ou bien d'une structure alvéolaire ultra-légère. La capacité de stockage de ce type d'ouvrage dépend de l'indice de vide du matériau choisi.

Le volume d'eaux pluviales à stocker sur la parcelle dépend de la surface imperméabilisée du projet (surface active S_a) et de la surface d'infiltration disponible (S_{inf}).

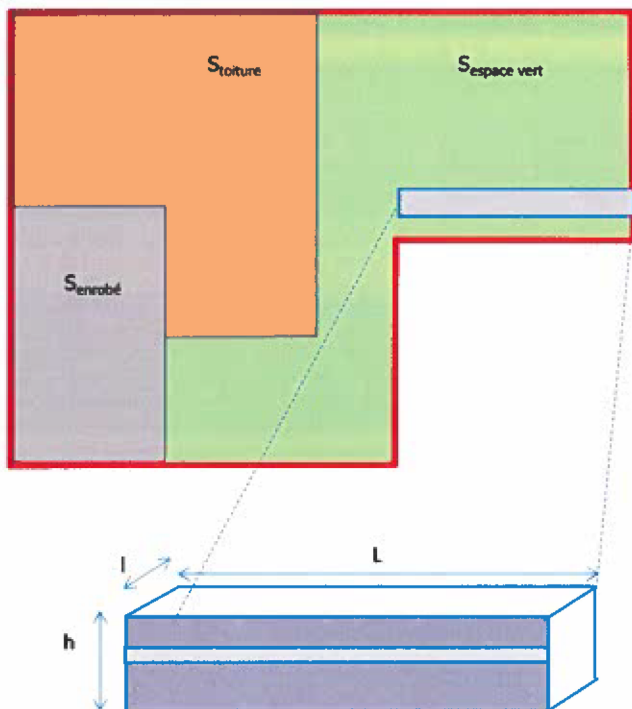
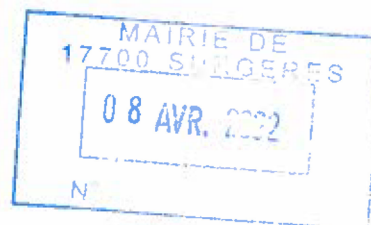


Figure 1 : Exemple de tranchée d'infiltration

Matériau	Indice de vide e
Gravillon	0,2
	0,35
	0,5
Structure alvéolaire	0,95



NOTA : La GNT calcaire et les pneus usagés ne sont pas autorisés

$$S_{inf} = l \times L$$

$$V_{utile} = h \times L \times l \times e$$

Le volume de stockage V_{utile} doit être supérieur au volume à stocker

NOTE DE CALCUL - DIMENSIONNEMENT DU DISPOSITIF DE GESTION DES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE

Lot n° :

Propriétaire :

Paramètres Initiaux :

Perméabilité du sol : k = 2,78E-05 m/s

Hauteur de pluie : h = 45,8 mm

Durée de la pluie : 6 h

Calcul de surface favorable à la nature		Cr	Surface du projet S	Sa (S*Cr)
Type 1 : Espaces verts en pleine terre		0,1	.....	.....
Type 2 : EBC ou EVP en pleine terre				
Type 3 : Arbres existants conservés en pleine terre				
Type 4 : Surfaces imperméables recouvertes de terre végétale d'une épaisseur >0,80 m		0,1	.....	.....
Type 5 : Surfaces imperméables recouvertes de terre végétale d'une épaisseur >0,20 m				
Type 6 : Surfaces imperméables recouvertes de terre végétale d'une épaisseur >0,10 m		0,3	.....	.....
Type 7 : Matériaux perméables avec infiltration des eaux de pluie (mélange terre/pierre, gravier)		0,5	.....	.....
Type 8 : Autres surfaces partiellement perméables (dalles engazonnées, enrobé drainant, béton poreux)		0,6	.....	.....
Autres types de surfaces				
Enrobé, béton		0,9	.....	.....
Terrasse		1	.....	.....
Toiture	Plat	0,6	.....	.....
	Tôle ondulée	0,8	.....	.....
	Tuiles	0,9	.....	.....
Total		somme Sa/somme S	somme S	somme Sa
	

Caractéristiques de l'ouvrage :

Jardin de pluie <input type="checkbox"/>	Noue <input type="checkbox"/>	Tranchée drainante ou structure réservoir <input type="checkbox"/>
<p>Volume à stocker Vs : m³ $S_{inf} \times L = \dots\dots\dots m^2$ (Cf. Fiche - Jardin de pluie)</p> <p>Largeur l : m</p> <p>Longueur L : m</p> <p>Hauteur h : m</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> $S_{inf} = l \times L$ $V_{utile} = \frac{(h \times L \times l)}{2}$ </div> <p align="center"><i>Vu doit être supérieur à Vs</i></p> <p>Contrôle du temps de vidange : $Tv = Vs / (S_{inf} \times k \times 3600) = \dots\dots\dots h$ Si supérieur à 48h, augmenter S_{inf}</p>	<p>Volume à stocker Vs : m³ $S_{inf} = a \times L = \dots\dots\dots m^2$ (Cf. Fiche - Noue)</p> <p>Largeur totale a : m</p> <p>Largeur du radier b : m</p> <p>Longueur L : m</p> <p>Hauteur h : m</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> $S_{inf} = a \times L$ $V_{utile} = \frac{(a+b) \times h \times L}{2}$ </div> <p align="center"><i>Vu doit être supérieur à Vs</i></p> <p>Contrôle du temps de vidange : $Tv = Vs / (S_{inf} \times k \times 3600) = \dots\dots\dots h$ Si supérieur à 48h, augmenter S_{inf}</p>	<p>Volume à stocker Vs : m³ $S_{inf} = l \times L = \dots\dots\dots m^2$ (Cf. Fiche - Tranchée drainante)</p> <p>Largeur l : m</p> <p>Longueur L : m</p> <p>Hauteur h : m</p> <p>Matériau :</p> <p>Indice de vide e :</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> $S_{inf} = l \times L$ $V_{utile} = h \times L \times l \times e$ </div> <p align="center"><i>Vu doit être supérieur à Vs</i></p> <p>Contrôle du temps de vidange : $Tv = Vs / (S_{inf} \times k \times 3600) = \dots\dots\dots h$ Si supérieur à 48h, augmenter S_{inf}</p>

MAIRIE DE
17200 SURGERES
08 AVR. 2022

Rédacteur :
Signature :

Commune de SURGERES
 Lotissement Le Châtelet
 SCHEMA DES CLOTURES



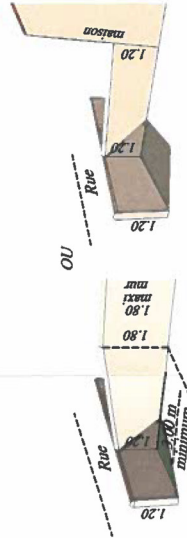
Closures non obligatoires.
 Possibilité de clore par un mur à bord arrondi en maçonnerie enduite d'une hauteur de 1,20m.

- mur en maçonnerie enduite d'une hauteur de 1,60m maximum.
 ou
 - murite surmontée d'une grille à barreaudage simple, d'une barrière assurant une transparence, le tout d'une hauteur de 1,60m maximum.

Closures végétales, constituées par des haies d'essences locales doublées ou non d'une grille ou d'un grillage de couleur foncée dans la gamme des gris anthracite. Une assise maçonnée de 0.20 de hauteur maximale est autorisée. La Hauteur des clôtures ne peut excéder 1.80m.

Haie plantée par le loisisseur doublée ou non d'une grille ou d'un grillage de couleur foncée dans la gamme des gris anthracite. Une assise maçonnée de 0.20 de hauteur maximale est autorisée. La Hauteur des clôtures ne peut excéder 1.80m.

- mur plein d'une hauteur maximum de 1.80m (faire transition régulière sur les premiers mètres à partir de l'alignement conformément à l'un des 2 schémas ci dessous)
 ou
 - grillage d'une hauteur maximum de 1.80m,
 ou
 - clôture végétale doublée ou non d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 1.80 m



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

Les coffrets de branchements de réseaux et la boîte aux lettres devront être intégrés dans un muret ou un encadrement bois (implanté à l'alignement) d'une hauteur de 1.20 m

Pour favoriser la circulation de la petite faune entre les jardins, il est exigé de créer au minimum une ouverture d'au moins 10cm x 10cm dans le bas des clôtures sur chaque limite séparative des lots.
 Dossier: 121128-PA
 Document annexé au rôlement du lotissement