

St Jean de Liversay

Plein Horizon 1

📍 À 5 minute à pied du Centre-ville

50 parcelles libres de constructeur de 293 m² à 478 m²

services
médicaux



commerces
de proximité



écoles



garde
d'enfants



équipements
sportifs



restaurants



GpM

AMÉNAGEMENT FONCIER

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Groupe MARTEL
 UNUS DE SES SERVICES
 IMMOBILIERS



GpM
Groupe MARTEL
LIEUX DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

2000
2020ans

Vous êtes notre bien le plus précieux!

SOMMAIRE

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



INTERVENANTS

Maître d'ouvrage	SAS GPM IMMOBILIER	32 Avenue des Fourneaux 17690 ANGOULINS SUR MER 05.46.37.03.00
Géomètre	SCP CHANTOISEAU PHILIPPE BOUTGES BRUNO	54 Rue de Vaugoin 17000 LA ROCHELLE 05.46.43.33.48
Paysagiste concepteur	ERIC ENON ATELIER DE L'EMPREINTE	6 Rue des Anémones 17000 LA ROCHELLE 05.46.41.91.81
Etude de Sol	COMPETENCE GEOTECHNIQUE ATLANTIQUE	ZAC DES GROIX 8 Impasse des Petits Fossés 17120 COZES 05.46.90.22.90
Notaire	GEORGES HEDELIN	119 Rue de la Juillerie 17170 FERRIERES 05.46.01.80.14
Travaux	A DEFINIR	
Concessionnaires	A DEFINIR	
	A DEFINIR	
	A DEFINIR	

SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY

Aux portes de la Vendée et du Marais Poitevin, Saint-Jean-de-Liversay se trouve à mi-chemin entre La Rochelle à l'Ouest et Niort à l'Est, tous deux facilement accessibles via la Route nationale n°11.

Étalée sur plus de 40 km² et composée de nombreux villages et hameaux, cette vaste commune a su conserver sa ruralité et son environnement agricole préservé malgré un développement démographique continu depuis plusieurs années amenant aujourd'hui sa population à plus de 3 000 habitants.

Ils peuvent profiter d'un centre-bourg dynamique et accueillant, leur offrant tous les services et équipements nécessaires à leur quotidien : école primaire, commerces (boulangerie, supérette, garage automobile, pizzeria...), services médicaux (médecins généralistes, pharmacie, cabinets infirmiers, kinés...), etc.

Autant de qualités qui font de Saint-Jean-de-Liversay, un emplacement idéal pour les familles à la recherche d'une commune rurale vivante et facile à vivre. Le tout en profitant d'une position centrale pour accéder facilement aux agglomérations de La Rochelle et Niort, au département de la Vendée et au Marais Poitevin.

Ce nouveau quartier « Plein Horizon » recouvrira à terme près de 6 hectares aménagés sur une vaste étendue offrant une vue complètement dégagée et lointaine sur les plaines d'Aunis, les marais bocagers... L'horizon offert à perte de vue !

Le tout en plein cœur du bourg de Saint-Jean-de-Liversay, à deux pas de l'école, des commerces et services de la commune. De belles perspectives de vie s'ouvrent ainsi aux futurs habitants de ce beau quartier, tourné vers la nature, pour lesquels le champ des possibles s'étend sans limite...

LA MAIRIE

Maire :

Madame Sylvie GATINEAU

Adresse :

16 Rue du Dr Quoy
17 170 Saint-Jean-de-Liversay
Tél : 05.46.01.84.17

Horaires :

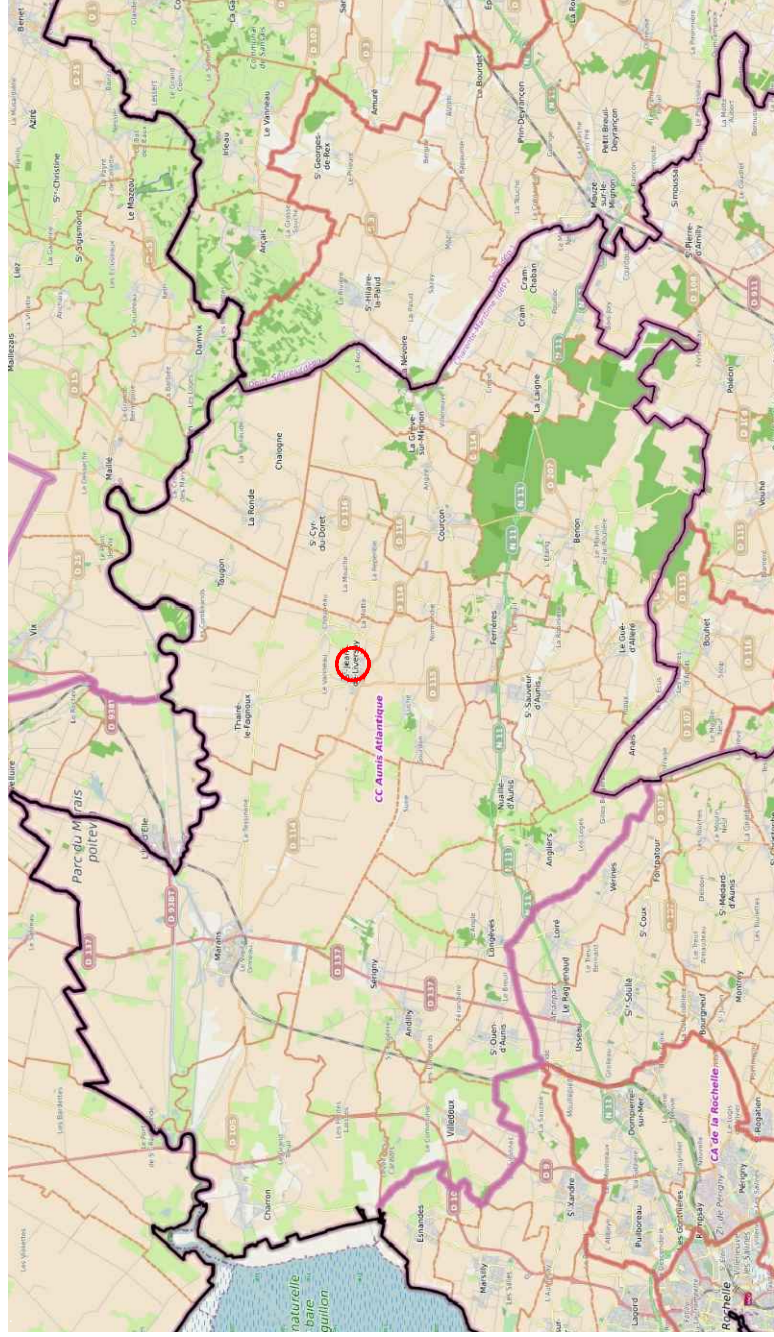
Du Lundi au vendredi
9h00-12h00

Commune de Saint-Jean-de-Liversay

PA1

-

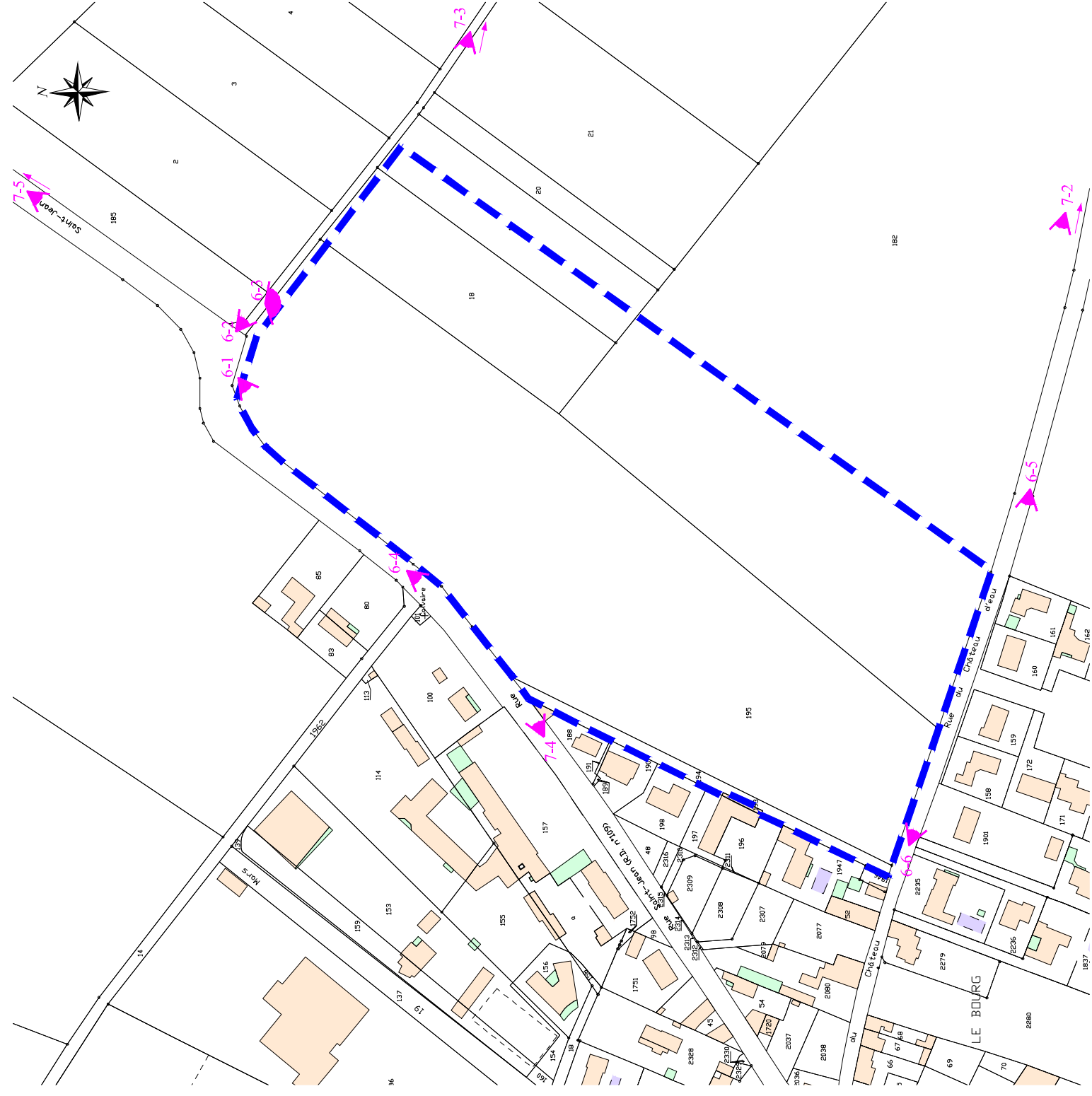
**PLAN DE SITUATION DU
TERRAIN GLOBAL**



Carte IGN - Echelle 1/200 000



Carte IGN - Echelle 1/10 000



Plan Cadastral - Echelle 1/2500

ESQ	PRO	Pièce : PA1	Echelle : 1/500	Dates et Natures d'interventions 10/06/2022 Permis d'aménager
PA	DCE			

Maitre d'Ouvrage

GPM IMMOBILIER
 Avenue des Fourneaux
 17690 ANGOULINS SUR MER

Paysagiste-Concepteur

L'ATELIER DE L'EMPREINTE
 6, rue des Anémones
 17000 LA ROCHELLE

Géomètre Expert

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

Commune de Saint-Jean-de-Liversay

PA2

-

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



Vous êtes notre bien le plus précieux!

Groupe MARTEL
LIÈUX DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

Département de la Charente Maritime

Commune de SAINT JEAN DE LIVERSAY

Rue Saint Jean
Rue du Château d'Eau

Plein Horizon

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

Paysagiste-Concepteur

L'ATELIER DE L'EMPREINTE
6, rue des Anémones
17000 LA ROCHELLE
Tél: 05.46.41.91.81

E-mail: ericenon@yahoo.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	PA2	Dates et Natures d'Interventions 10/06/2022 Permis d'aménager
PA	DCE		

I – Analyse du site et de son contexte

1 - Analyse du site à l'échelle de l'agglomération et du bassin de vie

L'espace à aménager est situé sur SAINT JEAN DE LIVERSAY, commune faisant partie de la Communauté de Communes AUNIS ATLANTIQUE.

Placée à l'écart des voies de liaison rapide, la Commune est toutefois proche de la RN 11 entre La Rochelle et Niort et est bordée par la RD 114 entre Marans et Courçon et par la RD 115 puis la RD109 entre Surgères et la Vendée. Vingt minutes permettent de rejoindre l'Agglomération Rochelaise, un quart d'heure les pôles d'emplois de Marans et de Surgères.

C'est une commune dynamique, disposant d'un tissu commercial et artisanal complet (les pôles commerciaux majeurs étant situés sur les territoires voisins) mais également d'une forte activité associative dans les domaines sportifs et culturels. Cela génère un fort attrait résidentiel pour une population qui vient profiter d'un cadre de vie de qualité, financièrement plus abordable, tout en étant proche des grands bassins d'emplois.

Les flux de circulation générés par les trajets domicile / travail ne provoquent pas de problèmes particuliers de circulation sur le territoire de l'agglomération.

Les transports en commun proposent une ligne d'autocar vers La Rochelle et une vers Surgères.

La Commune connaît une croissance régulière de population depuis 1968 (1300 habitants), croissance qui s'est fortement accrue depuis 2000 par la création de grands lotissements (1697 habitants en 1999, 2295 en 2008 et 2975 en 2019).

2 - Analyse du site à l'échelle de la Commune

La commune est composée de cinq pôles d'habitat : le bourg et les villages de Thairé le Fagnoux, Luché, Choupeau et Sourdon. Tous se sont développés sur les points hauts. Les terres basses sont marécageuses et pour partie inondables.

Les villages, de taille à peu près équivalente, sont surtout résidentiels, bien qu'ayant conservé une fonction agricole.

Le centre ancien du bourg de Saint Jean s'est structuré de part et d'autre de l'axe Nord-Sud constitué par la RD 109 (rue Saint Jean). On y trouve la mairie, l'agence postale, l'église et plusieurs commerces.

A partir de la structure originelle, le bourg s'est développé sous forme de lotissements, principalement vers l'ouest, créant une trame viaire secondaire qui amorce des liaisons inter-quartiers et déleste la rue Saint Jean. Ce maillage constitue un système relativement performant avec peu d'impasses et une hiérarchisation des voies nette.

L'école, les équipements sportifs et la salle polyvalente sont un peu excentrés au nord-est du centre bourg.

Les silos existants le long de la RD 115, jadis isolés, sont désormais rattrapés et dépassés par l'urbanisation.

L'est du bourg s'est peu développé malgré la présence, comme indiqué au-dessus, des équipements principaux.

L'opportunité foncière étant d'actualité, c'est dans ce quadrant nord-est que se situe le présent projet d'aménagement. Il est bien placé, à moins d'un quart d'heure à pied des écoles, commerces, équipements et arrêt de transport en commun.

Différents chemins ruraux permettent d'accéder facilement à des promenades dans la campagne limitrophe et dans le marais bocager tout proche.

3 - Contexte réglementaire du site

Le terrain à aménager est situé en zone 1AU au PLUIH de la Communauté de Communes Aunis Atlantique qui vient d'être approuvé (Conseil communautaire du 19 mai 2021).

Le PADD constitue le projet politique des élus et définit les volontés en matière de développement du territoire dans un cadre durable.

Ces orientations sont traduites dans les règlements écrit et graphique ainsi que dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Sur le territoire le plus dynamique démographiquement du Département, le PADD organise le projet politique autour de 3 grands axes :

AUNIS ATLANTIQUE : un territoire d'accueil – un territoire de vie

- Revendiquer son urbanité auprès d'une population soucieuse de son cadre de vie, de l'accès aux services, équipements, emplois, commerces
- Promouvoir une urbanisation de qualité en cohérence avec le tissu urbain existant et avec le paysage (découpe parcellaire appropriée, implantation réfléchie des constructions, traitement des lisières – lutter contre l'étalement urbain)
- Structurer le maillage territorial avec des pôles structurants (Marans, Courçon) où l'habitat est à re-dynamiser, des pôles émergents (Andilly / Villedoux / Saint Ouen et Ferrières / Saint sauveur) où l'habitat est à organiser, des communes relais (Charron et Saint Jean de Liversay) dotés de services et commerces où l'habitat est à maintenir et les communes de proximité offrant un lieu de vie essentiellement résidentiel (Le Gué d'Alléré en fait partie)
- Adapter l'offre en logement à la diversité des besoins en variant les typologies d'habitat, en développant l'offre de logements locatifs sociaux, en travaillant sur le parc immobilier existant, ...

AUNIS ATLANTIQUE : un territoire connecté – un territoire en mouvement

- Favoriser le dynamisme économique créateur d'emploi en développant des zones d'activités, en améliorant les zones existantes, en qualifiant les espaces publics pour donner des conditions favorables au commerce, en maintenant et développant le secteur d'activité artisanale
- Faire du tourisme naturel en développant les maillages d'itinéraires doux, en s'appuyant sur les richesses naturelles, ...
- Agir sur les services et les équipements pour répondre à la demande des nouveaux habitants - Agir sur les déplacements sur le territoire (déplacements propres, lignes de bus, aires de covoiturage, maillage de liaisons douces pour les petits déplacements)

AUNIS ATLANTIQUE : un territoire d'interface – un territoire de terre et d'eau

- Accompagner la transition énergétique avec en particulier la prise en compte du bioclimatisme et des économies d'énergie dans la conception des nouveaux quartiers et des nouvelles constructions, la prise en compte des vents dominants, la récupération des eaux de pluie,
- Conforter l'agriculture en réduisant la consommation des terres agricoles - Assurer la coexistence avec son voisinage en matière de modes de circulation et de partage d'espaces
- Préserver et valoriser la palette paysagère de l'Aunis en protégeant la diversité des grands paysages, en traitant qualitativement les transitions entre franges bâties et espaces naturels ou agricoles, en aménageant des espaces verts accessibles à tous au cœur des nouvelles opérations
- Protéger les milieux naturels remarquables et valoriser les trames vertes et bleues
- Œuvrer pour un développement urbain maîtrisé qui prend en compte la ressource en eau en développant dans les opérations d'aménagement d'ensemble des techniques de gestion des eaux pluviales douces et paysagées
- Œuvrer pour un développement urbain maîtrisé en tenant compte des risques et des nuisances

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

Le terrain à aménager constitue l'intégralité d'une emprise visée par une orientation d'aménagement (OAP n°1 rue de Saint Jean sur 5ha 79a).

Il est apporté différentes orientations, prescriptions ou recommandations :

- la vocation principale sera le logement, logement qui sera de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes, mais qui pourra également sous forme de petits immeubles (R+2 maximum)
- la densité sera de 19 logements à l'hectare avec un minimum de 110 logements à créer sur l'ensemble de l'emprise de l'OAP
- le projet portera au minimum 8 logements sociaux.

Un schéma fait apparaître :

- des positions d'accès sur les 3 voies limitrophes,
- une voirie structurante nord / sud et est / ouest à créer, doublée de liaisons douces et d'alignements d'arbres,
- une haie d'essences locales à planter en dehors des propriétés privées en limite Est (lisière urbaine), longée par une liaison douce.

Le site étant en limite d'urbanisation, il s'insère dans l'OAP thématique « lisières urbaines » dont l'objectif est de permettre de garantir et de développer l'intégration paysagère des entités urbaines en portant les efforts sur une surface déterminée.

Cette OAP :

- interdit en lisière urbaine les haies persistantes mono-spécifiques de conifères (thuyas, cyprès, ...) ou d'espèces horticoles persistantes (photinias, lauriers, ...),
- prescrit des haies multi-strates,
- prescrit des cheminements doux au sein des lisières urbaines, cheminements d'aspect naturel et de caractère perméable.

Le règlement de la zone 1AU ne présente pas de contraintes particulières par rapport à un aménagement classique :

- il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles,
- outre l'habitation, les destinations de commerce, d'activités de services et de bureau sont autorisées,
- les constructions s'implanteront librement sur le terrain d'assiette.
- l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée,
- la hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 12m (4.50m pour les annexes),
- les constructions d'architecture contemporaine sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement,
- pas de contraintes particulières d'aspect extérieur des constructions et aménagement des abords (les clôtures sont limitées à 1.60m sur voies et emprises publiques et à 1.80m en limites séparatives),
- pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement (sauf pour logements sociaux), plus une place visiteurs par logement sur les parties communes (ces dernières places devant être perméables),
- il n'y a pas de coefficient d'occupation des sols (loi ALUR).

Le projet ne se trouve pas dans un périmètre de protection des monuments historiques.

Un emplacement réservé au profit de la Commune a été créé au nord du site (emplacement n°89) pour permettre l'élargissement du chemin rural. Lors de la concertation avec les élus, il a donc été décidé de placer cette emprise hors lotissement.

4 - Analyse du territoire urbain et paysager

La Commune a conservé une identité affirmée :

- des constructions anciennes de qualité dans le centre des différents villages,
- un paysage naturel marqué par des marais bocagers et une activité agricole importante sur champs ouverts.

Le centre bourg de SAINT JEAN DE LIVERSAY offre l'image d'un lieu où l'héritage architectural est très présent. L'habitat isolé est relativement rare. Il est dense, généralement construit à l'alignement des rues. Les rues sont courbes et étroites. Les murs de clôtures sont opaques et hauts.

Autour de ce centre se sont développées au fil des années des constructions spontanées aux caractéristiques architecturales variées. Implantées généralement en retrait le long des voies existantes, elles n'ont pas créé d'îlot de vie nouveau. Le bâti et les clôtures, construits avec des matériaux divers, manquent d'unité.

Des extensions récentes sont apparues sous forme de lotissement au découpage très homogène en surface et en forme. Les constructions sont implantées au centre des lots, le bâti est de type pavillonnaire simple, les clôtures sur rues sont relativement homogènes (opaques et d'une hauteur voisine de 1.50m) mais de style et de couleur variés.

La circulation véhicules inter-quartiers pavillonnaires a été relativement prise en compte lors des derniers projets. On trouve des liaisons radiales permettant de traverser les nouveaux quartiers et peu d'impasses.

Les cheminements piétons, peu présents dans le centre bourg et dans les lotissements anciens se développent dans les opérations récentes.

En terme de paysage, la Sèvre Niortaise et ses abords sont un réel atout touristique qu'il convient de protéger. On ne recense pas d'autres enjeux majeurs sur la Commune. Les boisements principaux ont été classés en espaces classés.

5 - Analyse du site objet du permis d'aménager

Le terrain se situe en sortie nord du centre bourg de la Commune en lisière de l'espace agricole et est peu éloigné du marais bocager.

On trouve :

- au nord, un chemin rural qui s'éloigne dans la campagne, et, au second plan, l'espace agricole jusqu'au village de Choupeau
- à l'est, l'espace agricole avec, en premier plan, une zone d'environ 1.7ha classée en zone 2AU au PLUIH
- au sud, la rue du Château d'eau (RD 206 E 1) et, côté opposé, des maisons d'habitation donnant pour certaines sur la rue des Erables, voie perpendiculaire irriguant un lotissement récent,
- à l'ouest par l'arrière de propriétés avec jardins arborés donnant sur la rue du Château d'eau et sur la rue Saint Jean (maisons d'habitation et activités comme menuiserie et Auto Ecole), puis la rue Saint Jean (RD 109) qui s'éloigne vers Choupeau, Taugon et la Vendée. Côté opposé, la rue du 19 mars 1962 dessert un quartier qui se développe avec les écoles, des espaces de sport et de loisirs.

Il porte sur la parcelle entière YD 194 et sur une partie des parcelles YD 18, 19, 182 et 195 (les parties hors lotissement étant les emprises en zone 2AU ou en emplacement réservé).

A noter que le vendeur d'une partie de l'emprise du projet (parcelles YD 194 et 195) est propriétaire de la menuiserie sur les parcelles YD 193, 196 et 197. Il envisage de démolir ce bâtiment et de créer deux terrains à bâtir. Cette opération sera réalisée avec des accès véhicules et aux réseaux depuis le présent projet.

Le terrain est actuellement un champ nu avec toutefois :

- une courte haie bocagère qui compartimente l'horizon sur une partie de la rue Saint Jean,
- une haie plus jeune et quelques arbres et autres végétaux épars longent la rue du Château d'eau.

Il dispose donc d'une vaste vue éloignée sur la campagne mais est en contrepartie peu abrité des vents dominants.

La rue Saint Jean constitue une entrée de la Commune, entrée relativement fréquentée.

A partir d'une butte en position centre est (à 11.8m NGF), le terrain descend en pente douce sur toute la façade ouest (10.5m NGF au coin sud-ouest et 10.0m NGF au coin nord-ouest).

La perméabilité est hétérogène, variant de moyenne (13.7mm/h) à très perméable (>250mm/h), permettant une gestion par infiltration au plus près de la source.

Concernant les réseaux, l'ensemble des infrastructures existe sous les voies limitrophes.

A noter que la profondeur des réseaux Eaux Usées ne permet pas une collecte gravitaire sur l'ensemble du projet. Un poste de relèvement sera à créer.

Compte tenu de la taille du projet, il est à prévoir la non-capacité d'alimentation en électricité à partir des câbles enterrés à proximité et la nécessité d'au moins un poste transfo sur l'opération.

Concernant les eaux pluviales, les eaux s'infiltrent actuellement sur le terrain. On trouve juste un fossé au coin nord-ouest, le long de la rue Saint Jean. Il pourrait éventuellement constituer un exutoire pour le projet.

Le projet ayant une surface supérieure à un hectare, il est soumis à une déclaration loi sur l'Eau.

A.2 Relief et hydrographie

Extraits de la carte de l'hydrographie
Source PLUI CdC Aunis Atlantique

L'eau est omniprésente sur le territoire. Le réseau hydrographique très dense est constitué d'un fleuve, de rivières, de canaux et de fossés. L'ensemble de ces cours d'eau se jette dans l'anse de l'Aiguillon par le biais de deux exutoires ; la Sèvre Niortaise et le canal du Curé ; appartenant tous deux au bassin versant du Marais Poitevin.

Source : plan topographique SCP Chantoiseau-Boutges



Le site du château d'eau se situe entre 10 et 12m d'altitude, la pente s'orientant vers le nord, l'ouest ou vers le sud depuis la « butte » située au centre-est du site.
Le point le plus bas est situé à au nord-ouest du site.

La pente est relativement régulière et douce sur l'ensemble du site.
On remarquera au sud le long de la rue du château d'eau un talus plus prononcé orienté vers le terrain.

ENJEUX :

- limiter au maximum les surfaces imperméables et permettre l'infiltration
- favoriser la gestion aérienne des eaux pluviales pour valoriser la faune et la flore locale adaptées à ces milieux.
- Mixer plusieurs dispositifs aériens (parcours de l'eau) pour enrichir le projet d'aménagement : noue, caniveau, bassin...

A.3 Etat des lieux actuel du site

Hale bocagère à l'ouest le long de la rue Saint-Jean - à préserver impérativement



Ce qui caractérise principalement le site, c'est son positionnement en lisière de bourg. Ouvert sur un paysage agricole nu, dans un écrin arboré constitué des haies bocagères situées le long des rues ou dans le marais bocager tout proche, et bordé par les habitations avec jardins et bâtis. La lisière actuelle offre des perceptions très hétérogènes et des qualités très variées.

ENJEUX :

- créer un nouveau quartier en réussissant la greffe avec l'existant,
- recréer une lisière de qualité avec le paysage agricole,
- imaginer une nouvelle trame de végétation et de déplacements.

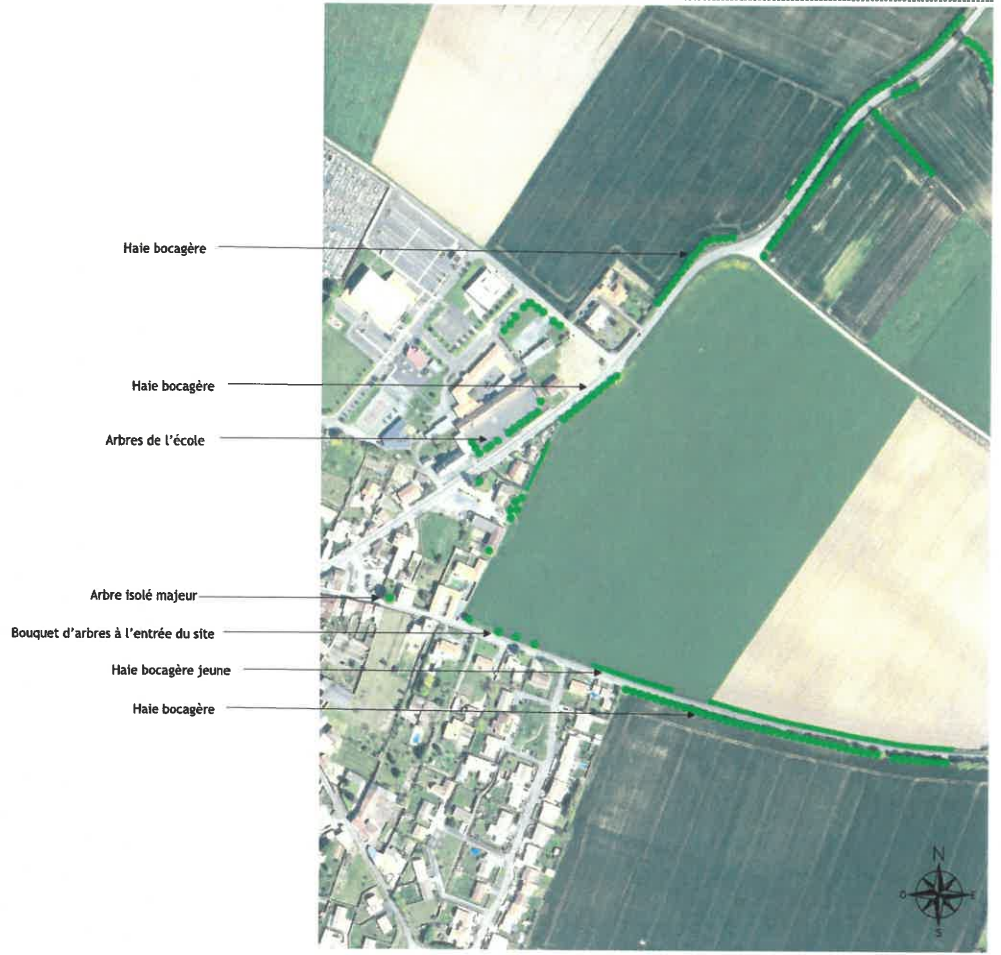
Vues depuis le chemin nord du site : vues sur le bourg et sa lisière actuelle qui borde le site, vues sur l'église, vues vers le sud et les haies bocagères qui longent la rue du château d'eau, vues au-delà sur les éoliennes du parc Aunis Energies



Vues depuis la rue du château d'eau : perception du marais bocager, vue lointaine au-delà de la végétation (éoliennes du Canal de Gargouilleau - Vix), vues sur la lisière du bourg qui borde le site, vues sur le château d'eau



A.4 Patrimoine arboré



II – Présentation du projet

Les principes d'aménagement découlent de l'analyse précédente et de réunions de concertation avec les représentants de la Commune. Ils sont arrêtés en s'interrogeant à chaque fois sur leur pertinence eu égard à la démarche de développement durable.

La définition du projet et son fonctionnement s'articulent autour de deux pièces principales : le plan de composition d'ensemble (Pièce PA 4) et un règlement (Pièce PA 10) complétant les règles d'urbanisme en vigueur sur le secteur.

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

1 – Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

L'aménagement se fera sous forme d'un lotissement de :

- 105 parcelles à bâtir dont la superficie varie de 264 à 509m². Ces tailles économes en surface seront synonymes de davantage de densité et de liens sociaux. Ces petites et moyennes parcelles permettront l'accès à la propriété, en particulier de jeunes couples issus de SAINT JEAN DE LIVERSAY et des environs proches.
- 8 lots (lots 51 à 54 et 96 à 99) destinés à recevoir des petits programmes de logements sociaux, en principe des petites maisons accolées.
- 2 lots (lots 31 et 34) qui permettront la création de terrains à bâtir de second rang (à la place, comme indiqué précédemment, de l'entreprise de menuiserie).

La mixité sociale sera donc favorisée.

Outre l'habitation, la possibilité sera ouverte pour des activités à condition qu'elles soient intégrées à l'habitation et qu'elles ne créent pas de nuisances au voisinage (pollution visuelle ou sonore, gestion adaptée du stationnement, ...). Cela visera en particulier les personnes débutant une activité professionnelle à domicile avant de la transférer vers un lieu plus adapté en prenant de l'expansion.

Devant l'exigence en terme de pré-commercialisation des lots pour libérer le financement d'un projet, et afin de débiter rapidement l'opération, elle sera réalisée en trois tranches :

- une tranche 1 de 50 lots classiques et 4 lots devant recevoir 1 logement social,
- une tranche 2 de 34 lots classiques,
- une tranche 3 de 23 lots classiques et 4 lots devant recevoir 1 logement social,

Suivant l'avancement de la commercialisation, ces tranches pourront être réunies.

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

Les enjeux seront de :

- créer un nouveau quartier en réussissant la greffe avec l'existant,
- recréer une lisière de qualité avec le paysage agricole,
- imaginer une nouvelle trame de végétation et de déplacements.

La greffe se fera par une voie principale structurante qui traversera le projet, reliant la rue du Château d'Eau à la rue Saint Jean. Des petites artères secondaires et tertiaires de forme souple boucleront sur cette rue, sans voisiner les propriétés riveraines et donc sans créer de nuisances supplémentaires.

Une amorce côté Est ouvre un futur accès véhicules à la zone 2AU.

Tous les lots seront distribués sur cette desserte interne. Les règles architecturales définies plus loin permettront de bonnes expositions pour des futures constructions bioclimatiques.

L'entrée nord de Saint Jean a actuellement un aspect champêtre avec le champ nu et la haie bocagère.

L'aménagement prévu va changer l'ambiance en pénétrant en agglomération.

Il est nécessaire de casser la vitesse.

Un travail de concertation avec les élus et le Département a abouti à un projet de plateau surélevé au carrefour rue Saint Jean / rue du 19 mars 1962 / voie d'accès nord qui dessert le présent projet.

Outre l'effet ralentisseur, cet aménagement sécurisera la traversée piétonne entre les futurs habitants et le quartier écoles / loisirs.

La création de la lisière urbaine se fera par un travail sur haies et clôture sur cet espace actuellement quasiment nu.

Le projet s'appuie sur les motifs bocagers du marais tout proche pour intégrer le nouveau quartier dans son environnement paysager.

Les aménagements communs et privés utiliseront la palette des végétaux locaux pour poursuivre le lien avec le paysage, le sol et le climat.

Une haie bocagère abritant un chemin piéton sera plantée en limite est.

La création d'une trame de végétation et de déplacements se fera par une multiplication d'itinéraires piétons au sein du projet, mais également avec les quartiers voisins pour la promenade (en particulier le chemin à l'est qui sera une étape d'un tour du village piéton) et pour relier les futurs habitants au pôle écoles / loisirs. Un aspect champêtre y sera recherché.

Le projet étant proche des équipements de loisirs publics, le choix a été fait de favoriser un accompagnement végétal des trames viaire et piétonne pour la promenade (permettant en outre un traitement apaisé du pluvial) au lieu d'un vaste espace de jeu.

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

La voirie sera à l'échelle de l'opération, c'est à dire une emprise resserrée puisqu'elle ne concernera pas une circulation de transit mais uniquement de riverains.

Une voie à double sens traverse le projet. Sa chaussée, d'une largeur de 4.5m est longée d'un cheminement piéton traité en enrobés d'un côté et d'une noue enherbée et plantée (arbres fastigiés ou en cépée) de l'autre. L'aspect routier sera fortement atténué.

Les voies tertiaires, la plupart du temps à sens unique, desserviront des petits îlots d'habitation.

Les courbures de l'ensemble de cette voirie n'inciteront pas à la vitesse, créant une atmosphère apaisée.

Les caniveaux et les bordures seront arasées, créant un espace entièrement accessible (le projet sera conçu puis réalisé dans le respect de la loi du 11 Février 2005 et des décrets et arrêtés concernant les conditions d'accessibilité de la voirie et des espaces extérieurs).

Pour répondre à l'exigence du PLUIH de créer une place de stationnement par logement sur l'espace commun, 118 places seront aménagées par poches tout le long du projet.

A l'échelle de ce projet, cela représente un nombre très important dont on peut douter de l'utilité et de la pertinence.

Là aussi, l'idée a été de limiter l'aspect routier. Ces places perméables seront traitées en dalles et gravillons pour certaines, en revêtement terre / pierre pour d'autres et seront accompagnées d'arbres. Les surfaces imperméabilisées seront ainsi réduites et l'infiltration favorisée.

Profitant de la bonne perméabilité, une série de bassins et noues d'étalement et d'infiltration sera modelée pour gérer les eaux pluviales. Leur faible profondeur et la faible pente des talus permettront d'en faire un espace totalement accessible de détente et de rencontre.

Sur les parties communes mais également dans les parcelles privées, la palette végétale devra rester simple, champêtre, et les essences plantées seront être représentatives de la végétation locale (associant caducs et persistants). Un travail conséquent a été effectué pour cette définition par le paysagiste de l'équipe de conception. Les haies de thuyas, cupressus, lauriers ou autres bétons verts (haies mono-spécifiques) seront interdites.

Les arbres, lampadaires et places de stationnement contribuent au rythme et au traitement des rues, une majeure partie des entrées des lots est fixée afin d'éviter une ambiance désordonnée.

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

L'accès véhicules se fera à partir des deux voies limitrophes : la rue du Château d'eau au sud et la rue Saint Jean à l'ouest.

Tous les lots seront desservis depuis la voirie intérieure et ne bénéficieront que d'un seul accès véhicules. Toutefois, pour les lots 47 et 48 donnant sur deux rues, un deuxième accès sera autorisé pour utilisation exceptionnelle sur la 2ème voie, permettant ainsi un accès direct pratique au jardin.

Conformément aux prescriptions du PLUIH, une place de stationnement par logement sera aménagée sur les espaces communs. Le choix a été fait de les réunir en différentes poches réparties sur l'ensemble du projet. Elles seront destinées principalement aux visiteurs.

Compte tenu de la taille du projet, cela génère un nombre très conséquent qui devrait répondre largement aux besoins et qui même pourrait avoir un effet contraire en incitant les habitants à ne pas rentrer leur véhicule sur leur propriété.

Sur les lots, le règlement ne sera pas plus contraignant que le PLUIH en imposant aux acquéreurs la création de deux places par logement sur la parcelle (hormis sur les lots destinés à recevoir des logements sociaux).

Par contre, des prescriptions complémentaires ont été portées au plan de composition d'ensemble pour la configuration de ce stationnement privé :

- pour les lots classiques desservis par une voie à double sens : un espace non clos d'un minimum de 5.80m de largeur (une place classique et une place PMR) et de 5.00m de profondeur,
- pour les lots classiques desservis par une voie à sens unique : la profondeur minimum y est portée à 6.00m pour faciliter les manoeuvres,
- pour les lots ayant une façade réduite sur rue (lots 1, 25, 73, 82, 87 et 93), seule l'une des deux places exigées sera non close en accès depuis la voie, permettant alors une disposition moins traditionnelle.

Plus de latitudes sont accordées au lot 101 qui portera deux logements.

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'usager, doit faire l'objet d'un soin particulier.

Règles d'implantation et architecturales

Le plan de composition d'ensemble (PA4) porte quelques règles :

- une ligne de retrait maximal qui permet de structurer un bâti proche de l'alignement tout en donnant la possibilité sur certains lots de disposer d'un jardin plein sud à l'avant de la maison,
- une bande limitant la hauteur de construction à 4.50m en limite nord de certains lots afin de diminuer un éventuel obstacle (visuel et ombre portée) pour la parcelle arrière,
- sur certains lots, une obligation de créer des ouvertures et évitant ainsi des pignons aveugles si implantation à l'alignement d'une limite secondaire sur espace commun.

Sur les lots de configuration particulière, l'implantation sera libre.

Sur le lot 101, afin de répondre à la demande d'immeuble de logement en R+2 maximum, il sera édifié une construction de 2 logements en R+1 obligatoirement.

Les types architecturaux traditionnels seront privilégiés afin de respecter l'environnement bâti de proximité. Toutefois, une architecture contemporaine de qualité sera acceptée.

Les implantations possibles à l'alignement (même partiel) et sur au moins une limite séparative permettent de créer de la cohérence même avec une alternance de bâti traditionnel et de bâti contemporain, sous réserves d'avoir une certaine unité dans les teintes d'enduits.

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 et régulière, 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.

Les deux coupes jointes en pièce PA 5 permettent d'apprécier l'évolution du site envisagée.

Clôtures

L'espace de présentation des lots sera occupé principalement par l'accès véhicule avec deux places de stationnement obligatoirement non clos. On y trouvera aussi potentiellement des maisons à l'alignement afin dégager un espace plus conséquent à l'arrière.

Pour le reste de cette façade de présentation, pour les acquéreurs souhaitant se clore de manière rigide, la limite pourra être traitée par un muret de 1.20m maximum ou, pour plus d'intimité, par un mur bahut surmonté d'une grille ouvragée (maximum de 1.60m hors tout).

Le long des petites voies étroites en sens unique, seules des clôtures végétales seront autorisées pour éviter de compartimenter l'espace avec des murs.

La situation des lots disposant d'une autre limite sur voie ou emprise publique a été étudiée sous le double critère ambiance recherchée / intimité dans l'espace bien exposé. La hauteur maximale autorisée par le PLUIH est de 1.60m.

Il sera autorisé sur la deuxième façade, en plus du muret de 1.20m et du mur bahut + grille comme sur la façade principale, la clôture grillage foncé doublée d'une haie pour isoler le jardin arrière.

En limites séparatives entre lots, les murs seront autorisés (mais limités à 1.80m de hauteur) mais les clôtures grillage doublées de haies souples, évitant l'effet taillé, seront préférées.

En limite sud des lots 1 à 6 et, 9 et 10 (isolés par une haie existante préservée), et en limites Nord et Est du lotissement (qui constituent une lisière urbaine), la clôture sera obligatoirement végétale, composée d'essences locales variées. Toutefois, pour les lots 10, 11 et 101 où la limite Est constitue une limite latérale, et compte tenu du fait qu'une haie sera plantée sur l'espace commun, un mur ou un mur bahut + grille sera possible. Ces lots étroits seront ainsi également moins impactés par une haie obligatoire.

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

Aménagement des extérieurs

Sur les lots, l'aménagement des extérieurs devra faire l'objet d'un projet paysagé. Il devra être défini dans la demande du permis de construire.

Le paysagiste du projet fait des propositions sur les choix des végétaux qui sont annexés au règlement. Il y liste des essences pour les arbustes et les arbres. Pour ses derniers, ses préconisations tiennent compte de la taille des jardins.

Gestion des eaux pluviales sur les parcelles privées

La perméabilité du terrain est hétérogène, variant de moyenne à excellente. Les eaux des parcelles privées seront conservées sur les lots dans un dispositif d'infiltration correctement dimensionné.

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

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

Les deux premiers ont été décrits dans les paragraphes précédents.

Leur modèle de lanterne des lampadaires sera la HAPILED de chez COMATELEC. Cependant, vu la rapidité des évolutions techniques, ce modèle ou un équivalent seront à valider avec le SDEER et les représentants de la Commune en phase de finition).

Même chose pour un modèle de borne lumineuse qui balisera certains cheminements piétons.

Deux emplacements pour poste transfo ENEDIS ont été envisagés près des lots 6 et 82 si l'alimentation le nécessitait.

Les espaces et équipements communs seront transférés à l'Association Syndicale des acquéreurs qui sera créée.

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 du village.

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

PA3

-

PLAN DE L'ETAT ACTUEL

Plein Horizon

Plan d'état des lieux

Maitre d'Ouvrage
GPM IMMOBILIER
Ancien des Douches
17690 ANCOULINSURMER
Tél : 05.46.43.33.48
E-mail : contact@gpm-immobilier.com

Paysagiste concepteur
Eric FINON
Atelier de l'Empreinte
17000 LA ROCHELLE
Tél : 05.46.43.33.48
E-mail : ercfinon@orange.fr

Géomètre Expert - BET YRD
S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTIGES
BET YRD
54, Rue de Vouglain
17000 LA ROCHELLE
Tél : 05.46.43.33.48
E-mail : gmetres@orange.fr

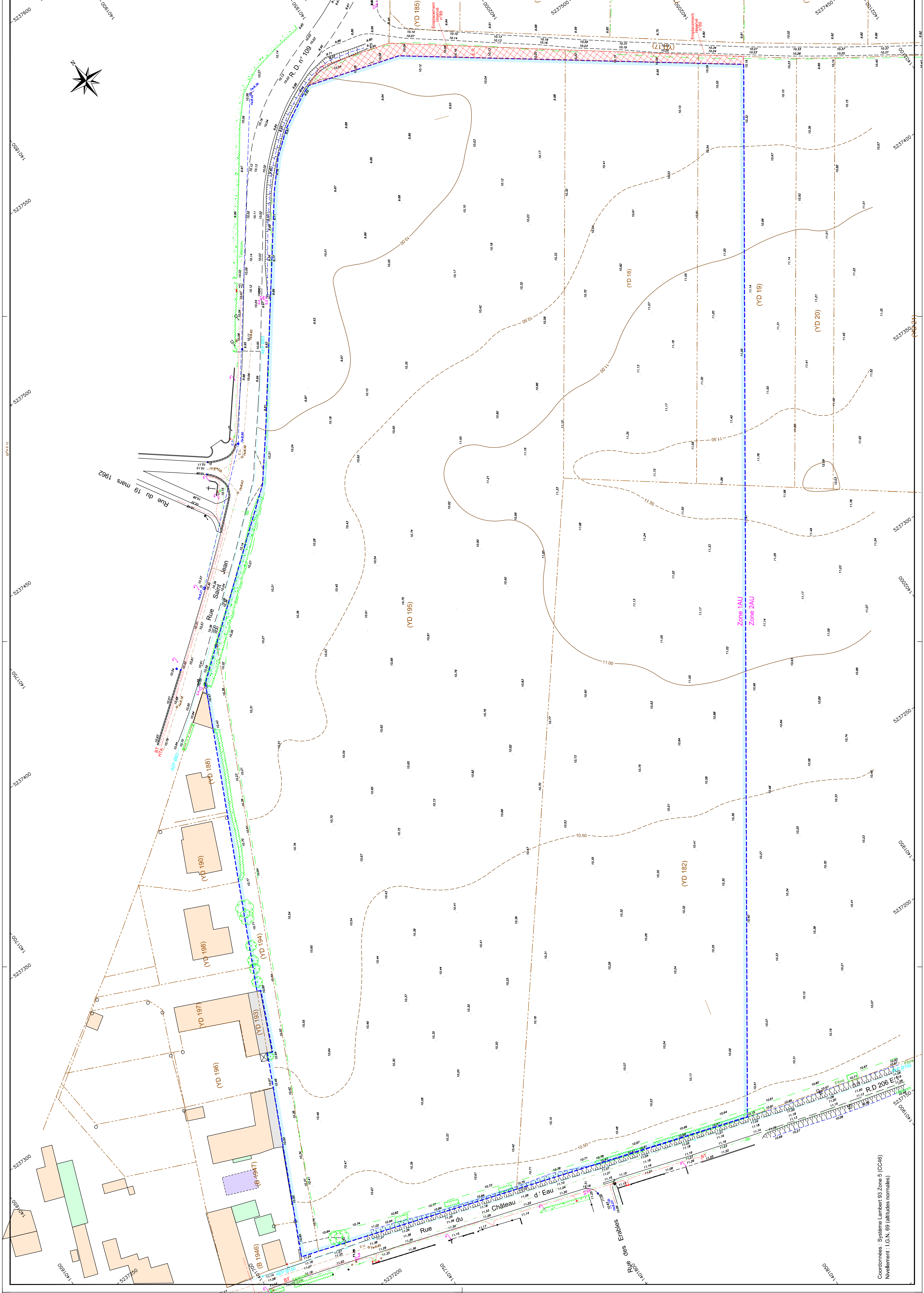
ESQ	PRO	Pièce :	PA3	Echelle :	1/500
PA	DCE				

Dates et Natures d'interventions
24/11/2021 Relevé topographique
10/06/2022 Permis d'aménager

131.836.290

LEGENDE

	AEP - Réseau existant		Borne O.C.E.
	Bouche à dé		Panneaux indicateurs
	Poteau incendie		Conditionnelles, borne lumineuse
	Réseau pluvial existant		Panneau de lotissement
	EU - Regard de visite, poteau branchement		
	EU - Réseau existant		
	EDF Base levon		
	Aéri compresseur EDP		
	Cable BT		
	Chambre de force Microcom		
	Télécom - Réseau existant		
	Poteau Télécom		
	Arbre - feuillu, cadastre		
	Haie bocagère ou masse de broussailles		
	Talus, fossé		
	Bordure (allée fil d'eau)		
	Caniveau (CCT, CCT...)		
	Bord route (embossé)		
	Limite de culture		
	Parcelaire cadastre		
	Mur plein		
	Mur aluht		
	Clôture		
	Clôture légère		
	Point de niveau		
	Station de levé		
	Cote de niveau		



Coordonnées : Système Lambert 83 Zone 5 (CC46)
Nivellement : L.G.N. 69 (altitudes normales)

PA4

-

PLAN DE COMPOSITION

Plein Horizon

Plan de composition d'ensemble du projet

Maître d'Ouvrage
GPM IMMOBILIER
ANCOUILLIERS
17690 ANCOUILLE-SUR-MER
Tél : 05.46.37.03.00
Email : contact@gpm-immobilier.com

Paysagiste concepteur
Eric FINON
Atelier de l'Empreinte
des BOIS
17000 LA ROCHELLE
Tél : 05.46.41.91.81
Email : ericfinon@atelier.com

Géomètre Expert - BEI VRD
S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTIGES
BEI VRD
54, Rue de Vouglans
17000 LA ROCHELLE
Tél : 05.46.43.33.48
Email : geomestre@bigei.fr

Dates et Natures d'interventions
24/11/2021 Relevé Topographique
10/06/2022 Permis d'aménager

ESQ PRO PA4
PA DCE
Echelle : 1/500

Enrobés
Pelouse ou prairie
Stabilisé cailloux traités

Accès véhicule au lot - 5.6m X 5m - Position obligatoire
Accès véhicule au lot - 5.6m X 6m - Position obligatoire

Ligne de retrait maximal de tout ou partie de la façade de présentation sur la voie interne de la construction principale
Zone inconstructible sur une largeur de 5m

Zone où les constructions sont limitées à une hauteur de 4.50m (hors toit)

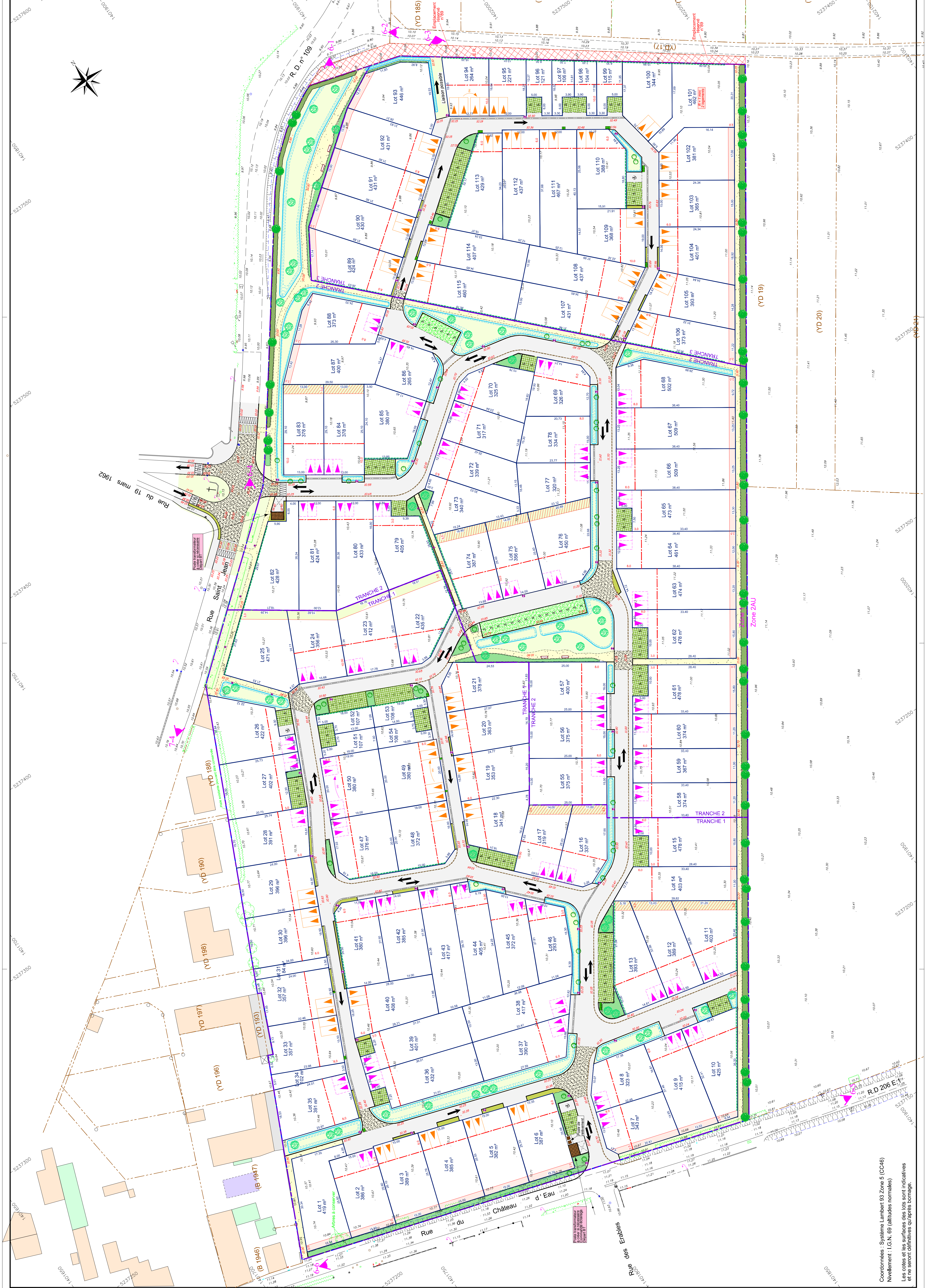
Date du jour de la construction principale, cette ligne, la façade associée doit respecter au moins une façade d'un mètre sur de surface pour un rez de chaussée et des façades d'une surface minimum de 50m² pour une maison à étage.

Carreleur béton
Bordure béton
Marquage avec agrégats sur résine
Altitude terrain naturel
Caveau projet
Caveau bois
Borne lumineuse
Place de stationnement
Plan de stationnement P.M.R.
Massis arbutifs
Massis arbutifs formant haie bocagère
Messif de plantes sapineuses
Cèpes ou autres fongus
Arbre tige
Arbre haie bocagère
Arbres à conserver

Borne bois
Sens de circulation
Caractéristiques
Aire de présentation des contenants pour les parcelles
Blanc
Angle et numéro prises de vue

Limite de zone du PLUH
Périmètre des tranches
Périmètre de lotissement

Espaces à transférer à l'association syndicale



Coordonnées : Système Lambert 83 Zone 5 (CC46)
Nivellement : L.C.N. 69 (altitudes normales)
Les cotes et les surfaces des lots sont indicatives et ne seront définitives qu'après bornage.

Commune de Saint-Jean-de-Liversay

PA6

-

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

Commune de SAINT JEAN DE LIVERSAY
 Rue Saint Jean - Rue du Château d'Eau
 Photographies situant le terrain
 dans l'environnement proche (PA6)

6-1



6-4



6-5



6-2



6-6



6-3



ESQ	PRO	Pièce :	Dates et Natures d'Interventions 10/06/2022 Permis d'aménager
PA	DCE	PA6	Dossier : 121286

Maître d'Ouvrage

GPM IMMOBILIER
 Avenue des Fourneaux
 17690 ANGOULINS

Paysagiste concepteur

Atelier de l'Empreinte
 6 rue des Anémones
 17000 LA ROCHELLE

Géomètre Expert

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

Commune de Saint-Jean-de-Liversay

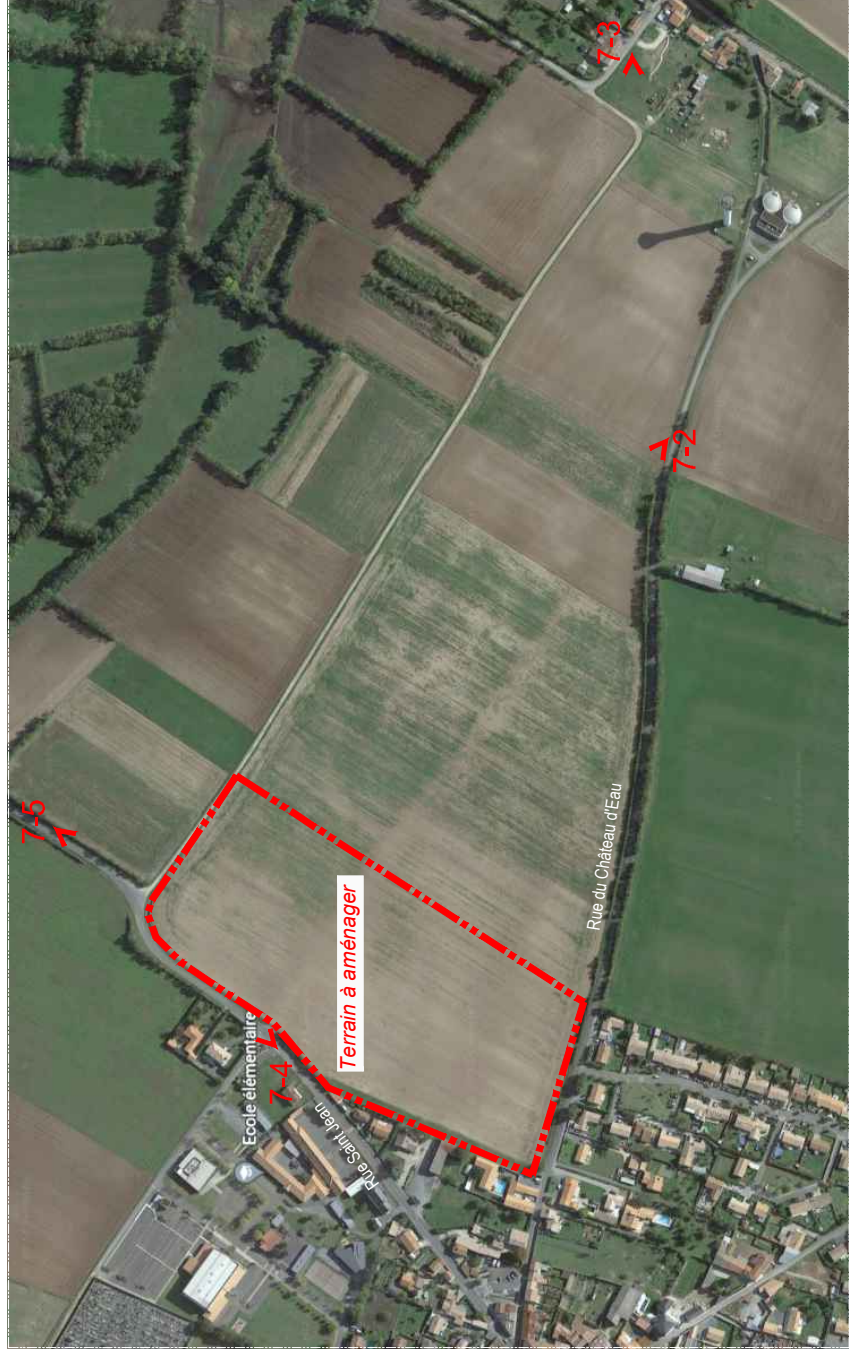
PA7

-

**PHOTOGRAPHIES SITUANT LE
TERRAIN DANS LE PAYSAGE
LOINTAIN**

Commune de SAINT JEAN DE LIVERSAY
 Rue de Saint Jean - Rue du Château d'Eau
 Photographies situant le terrain
 dans le paysage lointain (PA7)

7-1



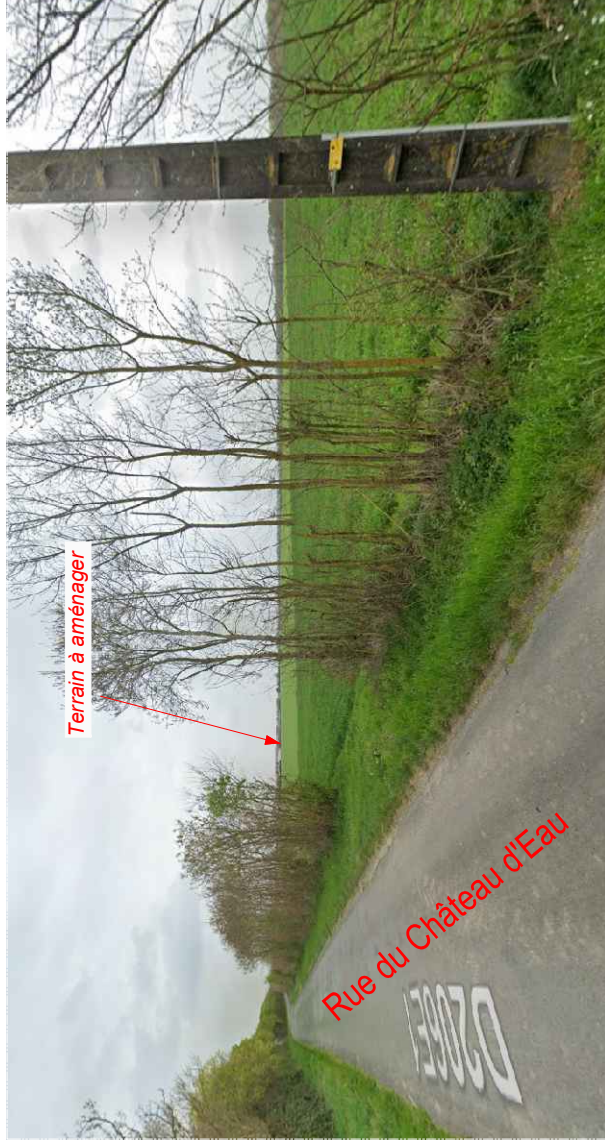
7-3



7-4



7-2



7-5



ESQ	PRO	Pièce :	Dates et Natures d'Interventions 10/06/2022
PA	DCE	PA7	Permis d'aménager
			Dossier : 121286

Maître d'Ouvrage

GPM IMMOBILIER
 Avenue des Fourneaux
 17690 ANGOULINS

Paysagiste concepteur

Atelier de l'Empreinte
 6 rue des Anémones
 17000 LA ROCHELLE

Géomètre Expert

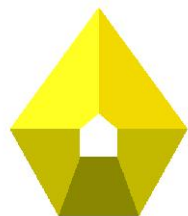
S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTGES
 54, Rue de Vaugouin
 17000 LA ROCHELLE

PA8

-

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

2- PLAN DES RESEAUX



GpM

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Groupe MARTEL
LIEUX DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

Département de la Charente Maritime

Commune de SAINT JEAN DE LIVERSAY

Rue Saint Jean
Rue du Château d'Eau

Plein Horizon

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

Paysagiste-Concepteur

L'ATELIER DE L'EMPREINTE
6, rue des Anémones
17000 LA ROCHELLE
Tél: 05.46.41.91.81

E-mail: ericenon@yahoo.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	PA8 - 1	Dates et Natures d'Interventions 10/06/2022 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 lotissement, après notification qui lui sera faite de son approbation.

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

2 – Provenance des matériaux et fournitures utilisés

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

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

Les travaux comprendront

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

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

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

Les réseaux d'évacuation des eaux 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.

4 - Voirie interne

a / composition de la voirie :

La voirie sera composée des éléments suivants :

pour la voie principale à double sens :

- une bande de roulement de 4.50m de large,
- un trottoir de 1.40m de large pour les piétons,
- un trottoir côté opposé avec une noue longitudinale plantée,
- ponctuellement du stationnement en bataille en poche,

pour la voie secondaire à double sens :

- une bande de roulement de 4.50m de large,
- un trottoir de 1.40m de large pour les piétons,
- une bande arbustive de 0.75m côté opposé,
- ponctuellement du stationnement en bataille en poche,

pour la voie secondaire à sens unique :

- une chaussée partagée de 3.30m de large avec un caniveau central
- un trottoir de 1.50m de large pour les piétons,
- des bandes vertes de part de 0.60m de large
- ponctuellement du stationnement en bataille en poche,

b / structure de la voirie :

Elle aura la structure ci-après :

- couche de fondation en grave non traitée 0/31.5 sur 0.35m d'épaisseur,
- mono-couche à l'émulsion de bitume,
- couche de roulement de la chaussée, du cheminement piéton longitudinal et des places de stationnement PMR en enrobés 0/10 noirs.

Les chemins piétons dans les 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 renforcé sur 0.12m d'épaisseur.

Les stationnements seront traités avec :

- pour certains en mélange terre / pierre.
- Pour d'autres en dalles gazon béton avec remplissage en gravillons.

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.

5 - Bordures de trottoirs et caniveaux

Les bordures et caniveaux en béton gris seront implantés en respect du plan des travaux.

Concernant la continuité piétonne, les éléments seront arasés lors du coulage pour avoir un ressaut maximum de 0.02m.

6 - Réseau pluvial

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

L'étude de sol réalisée par le Bureau d'études COMPETENCE GEOTECHNIQUE fait apparaître une couche de terre végétale d'environ 0.30m d'épaisseur sur un support de marno-calcaire plus ou moins altéré sur environ 1.20m.

La perméabilité est hétérogène, variant de moyenne (13.7mm/h) à très perméable (>250mm/h)

On trouve le long de la Rue Saint Jean, au Nord du projet, une conduite pluviale Ø300mm reliant la Rue du 19 Mars 1962 au marais.

Le terrain a une topographie particulière avec au milieu de la limite Est du périmètre un point haut (alt :11.90m). Actuellement, les eaux s'infiltrent sur la parcelle emprise du lotissement ou ruissellent de part et d'autre de ce point haut vers les talwegs situés le long de la Rue Saint Jean (alt :10.00m) et le long de la Rue du Château d'eau (alt :10.00m) vers le bas au sud.

Principe de collecte et d'évacuation des eaux :

Il a été défini par le Bureau d'Etudes EAU MEGA dans le cadre du dépôt du dossier de déclaration Loi sur l'Eau.

Un dossier soumis à la procédure de « cas par cas » à été déposé par EAU-MEGA et instruit par la DREAL.

Conformément aux directives de la DDTM et en respectant les principes de la G.I.E.P les ouvrages ont été dimensionnés pour une période de retour de 100 ans.

Les eaux des parcelles privatives 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 des noues longitudinales vers des bassins d'infiltration modelés dans les espaces verts.

Collecteurs :

Les collecteurs seront en béton armé, PVC CR 8 ou SN 8 PEHD annelé.

Regards grille avaloirs :

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

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

Bassins 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 – 4 noues d'infiltration : surface infiltration 500m² - hauteur d'eau maximale 0.25m – volume utile de 86 m³ – débordement éventuel sur chaussée
- SBV 2 – 2 noues d'infiltration : surface infiltration 250m² - hauteur d'eau maximale 0.20m – volume utile de 21 m³ – débordement éventuel sur chaussée
- SBV 3 - Noue d'infiltration : surface infiltration 90m² - hauteur d'eau maximale 0.25m – volume utile de 26 m³ – débordement éventuel dans fossé rue Saint Jean
- SBV 4 - Bassin d'infiltration : surface infiltration 40m² - hauteur d'eau maximale 0.25m – volume utile de 10m³ – débordement éventuel sur chaussée
- SBV 5 - Bassin d'infiltration : surface infiltration 650m² - hauteur d'eau maximale 0.25m – volume utile de 65m³ – débordement éventuel dans fossé

Les bassins et noues seront traités en herbe ou en prairie.

7 - Réseau Eaux Usées

Les travaux seront exécutés selon les prescriptions techniques du Gestionnaire.

Réseaux existants :

Un réseau de collecte passe sous la rue du Château d'eau. Sa profondeur ne permet pas le raccordement gravitaire de l'ensemble des lots.

Un réseau de collecte passe sous la rue Saint Jean. Sa profondeur ne permet pas le raccordement gravitaire de l'ensemble des lots. Néanmoins, les lots situés en partie nord du projet peuvent être raccordés en gravitaire sur ce réseau.

Principe de collecte et d'évacuation des eaux usées :

Les eaux usées des parcelles situées au Nord du lotissement (grande partie de la tranche 2 et totalité de la tranche 3) seront recueillies et dirigées par écoulement gravitaire vers le réseau public situé Rue Saint Jean.

Les eaux usées des parcelles situées au Sud du lotissement (tranche 1 et partie de tranche 2) seront recueillies et dirigées par écoulement gravitaire vers un poste de relèvement qui sera placé à l'angle du lot 10.

Tuyaux collecteurs et de branchement :

L'ensemble des tuyaux utilisés tant en collecteur qu'en branchement sera en PVC et devra correspondre à la norme XPP - 16-362 (NF EN 1401) classe de rigidité (SN 8) en longueur de 3 mètres uniquement.

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

Regards de visite :

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

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

Regards de branchement :

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

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

Poste de relèvement :

Il aura les caractéristiques suivantes :

- cuve préfabriquée,
- 2 groupes électropompes submersibles.

Contrôles :

Le réseau complet (collecteurs, regards de visite, branchements) sera totalement étanche. Il sera contrôlé conformément aux normes en vigueur.

Le maître d'ouvrage prendra à sa charge l'hydrocurage du réseau ainsi que son contrôle par vidéo. Il fournira les attestations correspondantes.

8 - Eau potable – Défense incendie

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

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

Le Lotisseur prendra à sa charge la pose de canalisations PVC 16 bars de diamètre adapté sous la voirie interne.

Les branchements particuliers seront réalisés par une canalisation en PVC posée jusqu'à environ un mètre à l'intérieur de chaque parcelle.

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.

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

Défense incendie :

Au regard du règlement départemental de défense incendie, le projet rentre dans sa partie la plus dense dans la catégorie "des habitations individuelles jumelées en lotissement".

Un poteau sera mis en place à l'entrée de l'opération près du lot 6.

9 - Electricité Basse Tension

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

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.

Les plans portent deux emplacements pour un éventuel poste transfo qui restent à confirmer.

10 – 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 des lampadaires sera des lanternes HAPILED de chez COMATELEC (ou modèle équivalent à valider avec le SDEER et les représentants de la Commune en phase de finition).

Même chose pour un modèle de borne lumineuse qui éclairera certains cheminements piétons.

Le réseau sera alimenté depuis le réseau public ou par un branchement dédié près du poste transfo s'il s'avérait nécessaire.

11 – Téléphone

L'alimentation des parcelles se fera par la création de chambres de tirage et la mise en place en souterrain de fourreaux aiguillés se raccordant sur les 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 ré hausse placé en limite de lot, sur le domaine privé.

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

12 – Plantations et aménagements divers

Le lotisseur procédera à la plantation :

- d'arbres fastigiés ou en cépées à placer dans les espaces contraints en largeur (Amélanancier, Cerisier à fleurs, Charme fastigié, Cornouiller mâle, Néflier, Noisetier, Pommier fastigié, Sorbier des oiseleurs fastigié, ...),
- d'arbres au port libre plus généreux à placer dans les espaces non contraints (Amélanancier, Alisier torminal, Charme-Houblon, Cormier, Erable champêtre, Erable de Montpellier, Lilas de Perse, Merisier, Noyer commun, Orme du Caucase, Pommier à feuilles trilobées, Tilleul à petites feuilles, ...),
- de haies bocagères composées d'arbres (Amandier, Charme commun, Erable champêtre, Erable de Montpellier, Merisier, Poirier sauvage, Pommier sauvage, ...), 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 petites haies et massifs arbustifs avec des essences persistantes (Arbousier, Filaire à feuilles étroites, Laurier-tin, Nerprun alaterne, Osmanthe de Burkwood, Troène commun, ...) et des essences caduques (Amélanancier, Cerisier de Sainte-Lucie, Charmille, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe, Groseillier, Lilas commun, Noisetier, Viorne obier, ...),
- de massifs de plantes tapissantes avec des arbustes (Fusain tapissant, Millepertuis à grandes fleurs, ...) et de vivaces et graminées (Calamagrostide, Gazon d'Espagne, Laîche élevée Aurea, Œillet à delta, Origan commun, Orpin âcre, Thym serpollet, Vergerette, ...).

Les autres espaces communs non affectés à la voirie, au stationnement ou à la plantation des haies arbustives seront traités en pelouse ou en prairie pour des entretiens diversifiés.

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.

13 – 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 petits emplacements de présentation seront réalisés en bord de voie pour une collecte côté droit.

14 - Signalisation

L'aménageur 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.

15 - 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.

16 - 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.



Département de la Charente Maritime

Commune de SAINT JEAN DE LIVERSAY



Plein Horizon

Vous êtes mieux servis par nos professionnels !

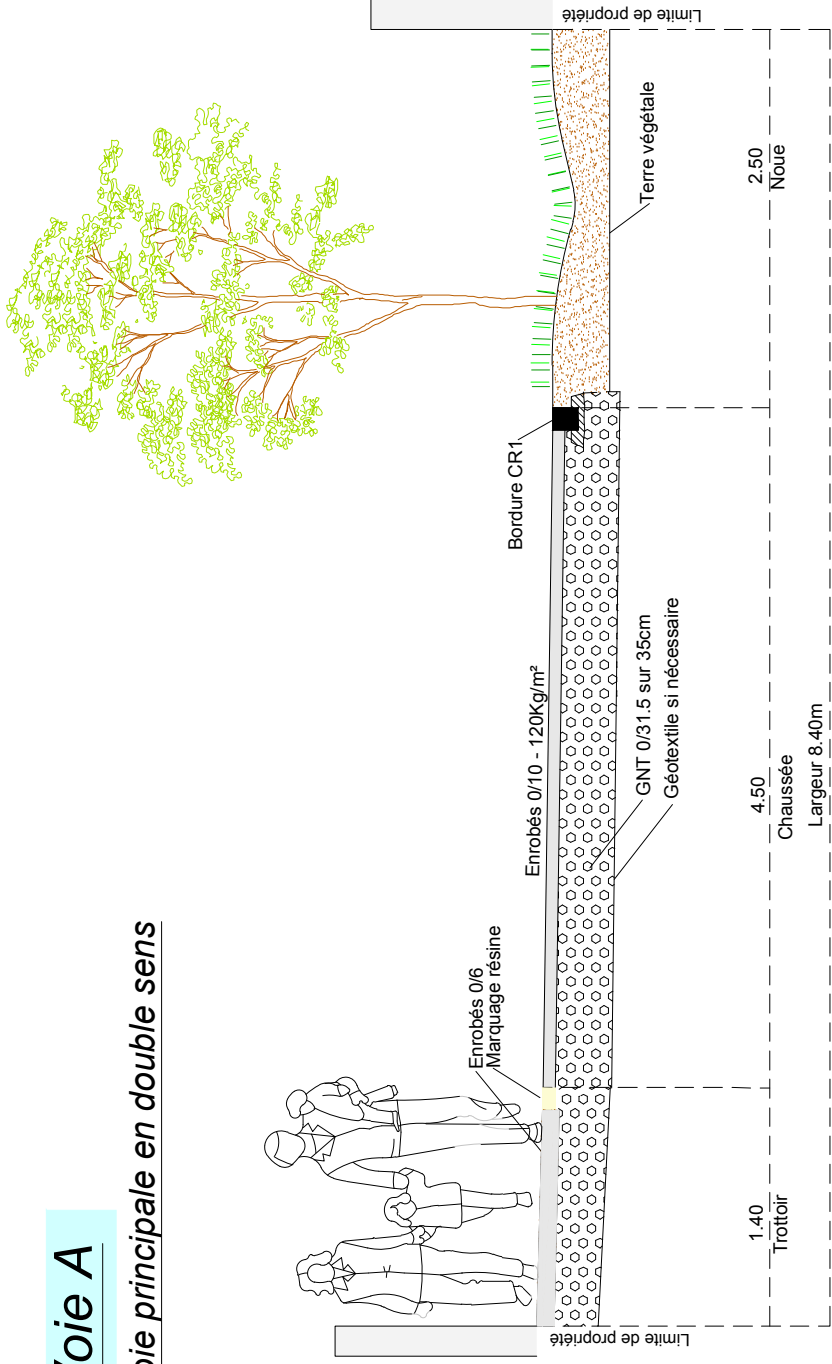
Georges MARTEL
100% de vos biens à LIVERSAY
IMMOBILIERS

COUPES EN TRAVERS TYPE DES VOIES



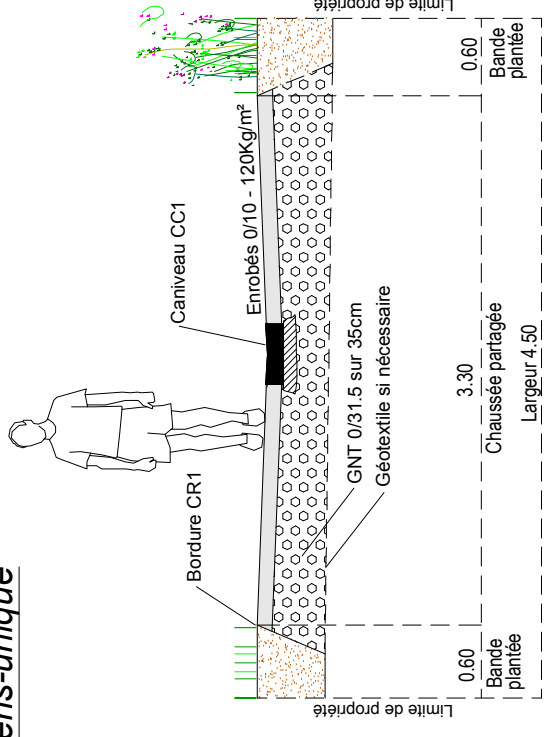
Voie A

Voie principale en double sens



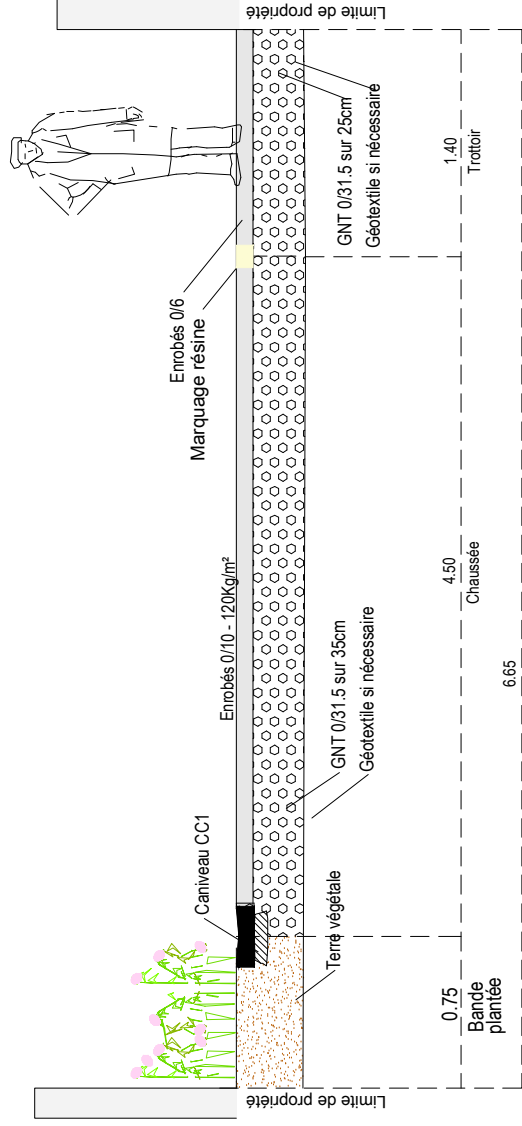
Voie C

Voie tertiaire en sens-unique

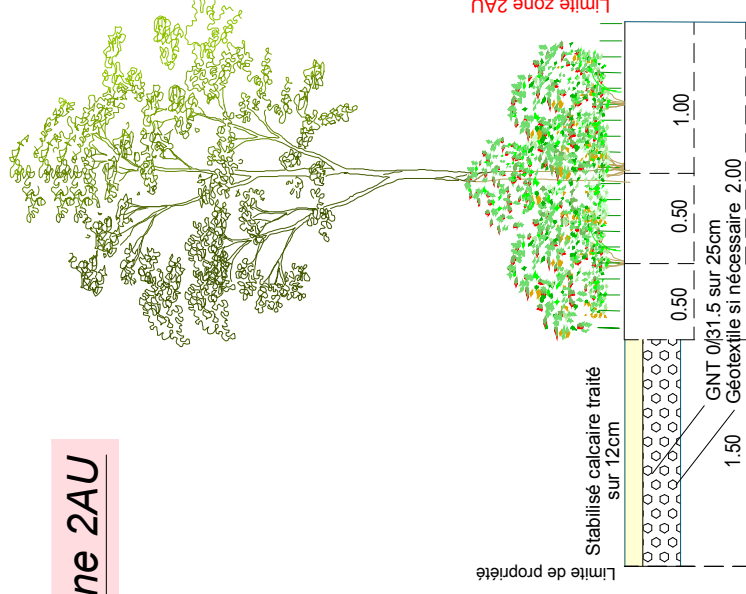


Voie B

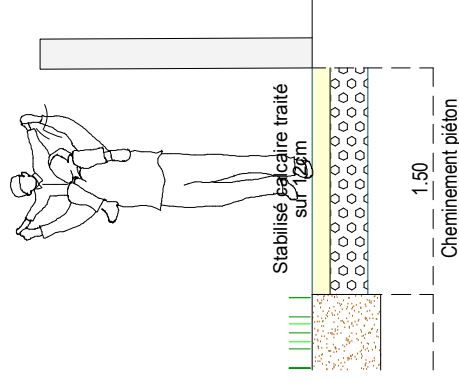
Voie secondaire en double sens

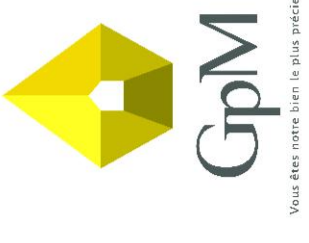


Liaison zone 2AU



Cheminement piéton





Département de la Charente Maritime

Commune de SAINT JEAN DE LIVERSAY

Rue Saint Jean
Rue du Château d'eau

Plein Horizon

Plan des travaux d'équipement

Maitre d'Ouvrage
GPM IMMOBILIER
ANCOUILLER
17690 ANCOUILLE-INSUR-MER
Tel : 05.46.37.03.00
E-mail : contact@gpm-immobilier.com

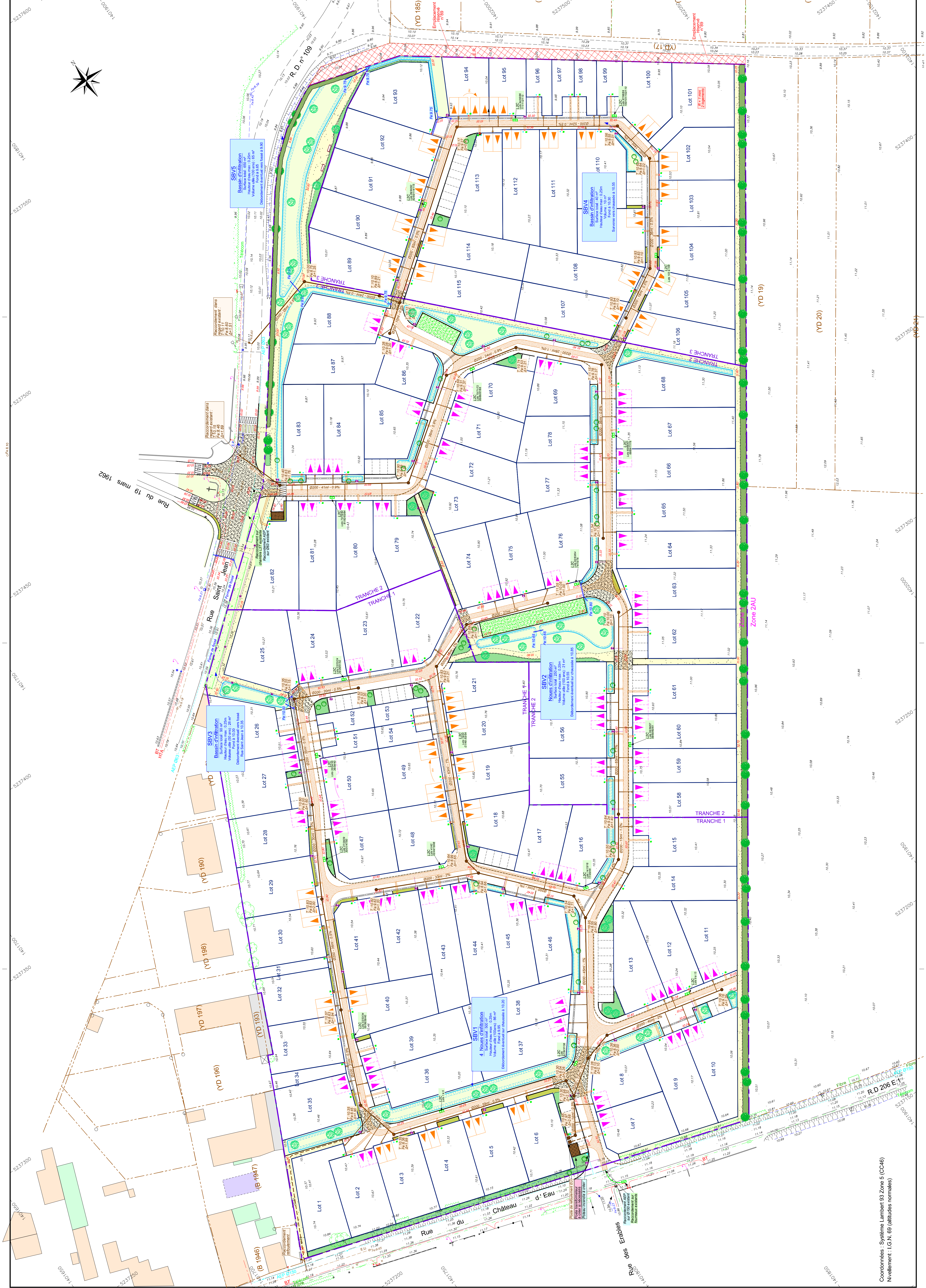
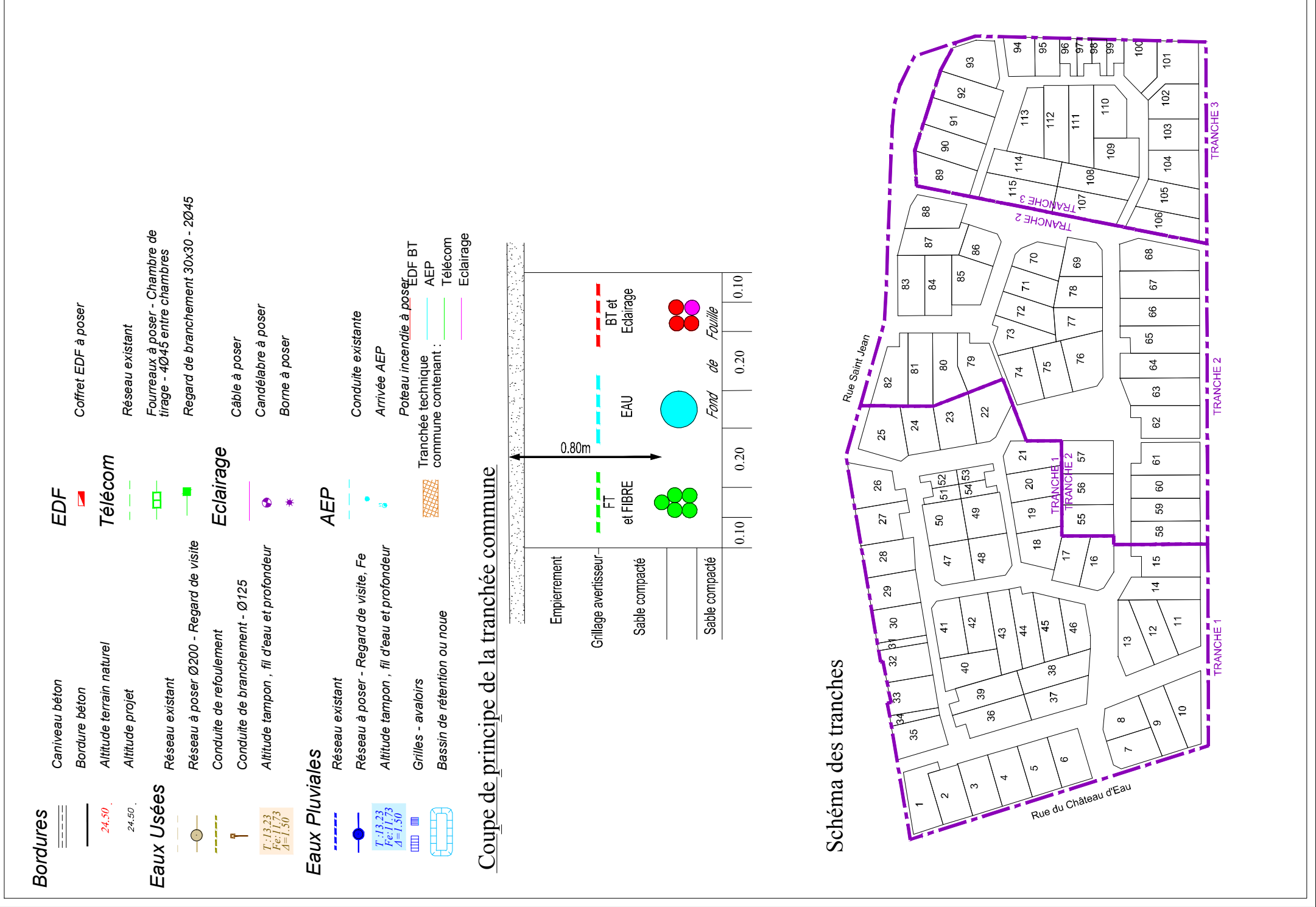
Paysagiste concepteur
Eric FNON
Atelier de l'Empreinte
BET VRD
17000 LA ROCHELLE
Tel : 05.46.41.91.81
E-mail : eric.fnon@yahoofr.com

Géomètre Expert - BET VRD
S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTIGES
BET VRD
54, Rue de Vougenin
17000 LA ROCHELLE
Tel : 05.46.43.33.48
E-mail : gcometres@yahoofr.com

ESQ	PRO	Pièce :	1/500
PA	DCE	PA-8.2	

Dates et Natures d'interventions
10/06/2022 Relèvement topographique
Permis d'aménager

121288.dwg



Coordonnées : Système Lambert 93 Zone 5 (CC46)
Nivellement : I.G.N. 69 (altitudes normales)

PA9

-

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



ESQ

PRO

Pièce :

PA

DCE

PA9

Echelle :

1/1000

Dates et Natures d'interventions

24/11/2021 Relevé Topographique

10/06/2022 Permis d'aménager

Maitre d'Ouvrage

GPM IMMOBILIER

Avenue des Fourneaux

17690 ANGOULINS SUR MER

Paysagiste concepteur

Eric ENON

Atelier de l'Empreinte

6 rue des Anémones

17000 LA ROCHELLE

Géomètre Expert

S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTGES

54, Rue de Vaugouin

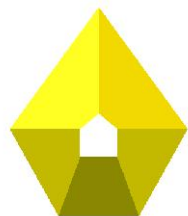
17000 LA ROCHELLE

Commune de Saint-Jean-de-Liversay

PA10

-

REGLEMENT



GpM

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Groupe MARTEL
LIEUX DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

Département de la Charente Maritime

Commune de SAINT JEAN DE LIVERSAY

Rue Saint Jean
Rue du Château d'Eau

Plein Horizon

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

Paysagiste-Concepteur

L'ATELIER DE L'EMPREINTE
6, rue des Anémones
17000 LA ROCHELLE
Tél: 05.46.41.91.81

E-mail: ericenon@yahoo.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	PA10	Dates et Natures d'Interventions 10/06/2022 Permis d'aménager
PA	DCE		

A - DISPOSITIONS GENERALES

1 - Objet du règlement

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

Le lotissement est situé sur la Commune de SAINT JEAN DE LIVERSAY. Sa délimitation est indiquée sur le plan d'état des lieux et sur tous les autres plans constituant le dossier de demande de permis d'aménager.

Il est projeté sur la parcelle entière YD 194 et sur une partie des parcelles YD 18, 19, 182 et 195.

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 Habitat (PLUI H) de la Communauté de Communes AUNIS ATLANTIQUE.

Le terrain est situé en zone 1AU. 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	419 m ²	Lot 30	396 m ²	Lot 59	367 m ²	Lot 88	373 m ²
Lot 2	386 m ²	Lot 31	84 m ²	Lot 60	374 m ²	Lot 89	424 m ²
Lot 3	389 m ²	Lot 32	357 m ²	Lot 61	478 m ²	Lot 90	430 m ²
Lot 4	385 m ²	Lot 33	357 m ²	Lot 62	478 m ²	Lot 91	431 m ²
Lot 5	382 m ²	Lot 34	102 m ²	Lot 63	474 m ²	Lot 92	431 m ²
Lot 6	387 m ²	Lot 35	391 m ²	Lot 64	461 m ²	Lot 93	446 m ²
Lot 7	343 m ²	Lot 36	432 m ²	Lot 65	473 m ²	Lot 94	264 m ²
Lot 8	323 m ²	Lot 37	390 m ²	Lot 66	509 m ²	Lot 95	221 m ²
Lot 9	415 m ²	Lot 38	417 m ²	Lot 67	509 m ²	Lot 96	121 m ²
Lot 10	425 m ²	Lot 39	401 m ²	Lot 68	502 m ²	Lot 97	106 m ²
Lot 11	403 m ²	Lot 40	408 m ²	Lot 69	326 m ²	Lot 98	104 m ²
Lot 12	389 m ²	Lot 41	380 m ²	Lot 70	325 m ²	Lot 99	115 m ²
Lot 13	393 m ²	Lot 42	385 m ²	Lot 71	317 m ²	Lot 100	344 m ²
Lot 14	403 m ²	Lot 43	417 m ²	Lot 72	339 m ²	Lot 101	462 m ²
Lot 15	478 m ²	Lot 44	405 m ²	Lot 73	340 m ²	Lot 102	381 m ²
Lot 16	337 m ²	Lot 45	372 m ²	Lot 74	387 m ²	Lot 103	365 m ²
Lot 17	319 m ²	Lot 46	293 m ²	Lot 75	356 m ²	Lot 104	401 m ²
Lot 18	341 m ²	Lot 47	376 m ²	Lot 76	450 m ²	Lot 105	393 m ²
Lot 19	353 m ²	Lot 48	372 m ²	Lot 77	320 m ²	Lot 106	373 m ²
Lot 20	363 m ²	Lot 49	380 m ²	Lot 78	334 m ²	Lot 107	431 m ²
Lot 21	378 m ²	Lot 50	380 m ²	Lot 79	405 m ²	Lot 108	437 m ²
Lot 22	435 m ²	Lot 51	107 m ²	Lot 80	433 m ²	Lot 109	368 m ²
Lot 23	412 m ²	Lot 52	107 m ²	Lot 81	424 m ²	Lot 110	388 m ²
Lot 24	356 m ²	Lot 53	108 m ²	Lot 82	428 m ²	Lot 111	467 m ²
Lot 25	471 m ²	Lot 54	108 m ²	Lot 83	378 m ²	Lot 112	437 m ²
Lot 26	422 m ²	Lot 55	375 m ²	Lot 84	378 m ²	Lot 113	429 m ²
Lot 27	402 m ²	Lot 56	375 m ²	Lot 85	380 m ²	Lot 114	407 m ²
Lot 28	391 m ²	Lot 57	400 m ²	Lot 86	265 m ²	Lot 115	460 m ²
Lot 29	396 m ²	Lot 58	374 m ²	Lot 87	400 m ²		

Surface totale des lots	42 364 m ²
Surface de la voirie	10 344 m ²
Surface des espaces verts	4 735 m ²
Surface totale du lotissement	57 443 m ²

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

- Tranche 1 : lots 1 à 54
- Tranche 2 : lots 55 à 88
- Tranche 3 : lots 89 à 115

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 51 à 54 et 96 à 99 sont destinés à recevoir chacun un logement social.

Les lots 31 et 34 sont des accès et permettront la création de terrains à bâtir hors présent lotissement en second rang.

Sur les lots, le nombre de logements est limité à un, à l'exception du lot 101 qui portera obligatoirement deux logements en un seul volume.

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.

Sur les lots, il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule.

Le plan de composition d'ensemble du projet (PA4) porte

- soit une position d'accès obligatoire,
- soit une position au choix entre deux propositions (pour les lots 49, 50, 94).

Pour les lots sans indication, la position d'accès est libre dans le respect de l'aménagement des espaces communs : arbres et masses arbustives, noues, lampadaires, stationnement matérialisé, ...

Sur les lots 47 et 48 donnant sur deux voies, outre l'accès dont la position est imposée, un accès pour une utilisation exceptionnelle (accès pour remorque, livraison de bois,) sera possible sur l'autre voie.

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

4 - Desserte par les réseaux

4 - 1 : Eau potable

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

4 – 2 : Assainissement Eaux Usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement.

4 – 3 : Assainissement Eaux Pluviales

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

Les dispositifs sur les lots seront dimensionnés conformément aux prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales à la parcelle au sein du lotissement Plein Horizon 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.

4 – 4 : Électricité – Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

4 – 5 : 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 (lots 9 à 13), une aire de regroupement sera aménagée en bord de la voie principale 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 être édifiées dans le respect des prescriptions portées au plan de composition d'ensemble (pièce PA 4).

7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles devront s'implanter au moins partiellement sur une des limites séparatives ou en respectant un retrait minimum de deux mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions nouvelles à usage d'annexes à l'habitat, ni aux piscines.

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

Elle n'est pas réglementée.

9 - Emprise au sol des constructions

Elle n'est pas réglementée.

10 - Hauteur maximum des constructions

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser neuf mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'annexe à l'habitat est fixée à 4.50m.

Sur certains lots, le plan de composition d'ensemble PA4 porte une emprise où les constructions y sont limitées à une hauteur de 4.50m hors tout.

11 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Règles générales des constructions nouvelles et existantes :

Les constructions nouvelles, de style traditionnel ou contemporain, les constructions nouvelles de nature bioclimatique doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, proportion des ouvertures, menuiseries.

La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement devra faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée et lointaine.

Les annexes et extensions à la construction existante sur le terrain d'assiette du projet devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Pour les couleurs, il faudra se référer à la palette de couleurs de l'Aunis réalisée par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Charente-Maritime.

Façades et toitures des constructions nouvelles et existantes :

Les couvertures de piscines pourront être traitées dans des matériaux différents de la construction principale.

La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des cônes de vue à préserver.

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques devra respecter l'ordonnancement des façades. La discrétion et le regroupement des panneaux devront être recherchés prioritairement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse ou gratté.

Le niveau du rez-de-chaussée de la construction principale devra se situer au-dessus du niveau du revêtement de l'espace commun en limite de la façade principale du lot.

Si sur certains lots, la configuration topographique est trop contraignante pour respecter cette règle, l'acquéreur devra s'assurer lors de son projet d'une transparence hydraulique permettant de gérer un éventuel dysfonctionnement de la gestion des eaux pluviales sur l'espace commun sans lui causer de nuisance.

Clôtures :

Les clôtures devront, par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et paysager et être compatible avec les constructions avoisinantes et la tenue générale de l'agglomération.

Le projet de clôture devra être intégré à la demande de permis de construire.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits des murs autres que moellons auront un aspect lisse.

L'arase supérieure du mur ne comportera pas de redans et suivra la pente de la voie nouvelle ou existante. Les piliers de portail seront sans saillie côté voie. Les poteaux intermédiaires seront incorporés au mur de clôture de manière à ne pas être visibles.

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

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

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 schéma des clôtures annexé au présent règlement.

12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Il est exigé sur les parcelles, pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

- au moins une place de stationnement sur les lots 51 à 54 et 96 à 99,
- au moins deux places de stationnement par logement sur les autres lots.

Elles sont pour la plupart matérialisées et positionnées sur le plan de composition d'ensemble (PA4) avec des configurations et des dimensions à respecter. Elles seront aménagées en limite d'alignement et devront rester non closes et accessibles directement depuis la voie interne.

Sur les lots 1, 25, 73, 82, 87, 93 qui porteront également au moins deux places de stationnement, seul l'accès à l'une de ces places sera non clos et accessible directement depuis la voie interne.

Sur le lot 101 qui portera au moins quatre places de stationnement, seul l'accès à deux de ces places sera non clos et accessible directement depuis la voie interne.

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 30m².

Sur les lots portant les activités au-dessus, il sera créé un emplacement pour les vélos pour 100m² de surface de plancher créée dédiés à l'activité.

13 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Chaque parcelle doit faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager. Il devra être défini au dossier de demande de permis de construire.

Les acquéreurs auront soin de planter, maintenir, d'assurer et d'entretenir des plantations suffisantes et de choisir des arbres et arbustes correspondants au caractère du secteur. La végétation nouvelle devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Des arbres existants à conserver sont indiqués sur le plan de composition d'ensemble (PA4). Le projet de construction doit donc prendre en compte ces éléments.

En cas de nécessité d'abattage dûment justifiée (état sanitaire), la plantation d'un arbre en remplacement est exigée.

Chaque parcelle est plantée d'au moins un arbre. Les arbres conservés sur les parcelles permettent de s'affranchir de cette obligation.

Les haies devront être composées obligatoirement d'un mélange d'essences locales variées (au moins trois essences à choisir dans les palettes végétales annexées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique Lisières Urbaines du PLUIH et au présent règlement.

Les haies persistantes mono-spécifiques (d'une seule espèce) constituées de conifères (thuya, chamaecyparis, cyprès de Leyland, etc.) ou d'espèces horticoles persistantes (photinias, lauriers palmes, chalef de Ebbing, bambous, etc.) sont interdites

Possibilités maximales d'occupation du sol

14 – Limitation des surfaces plancher sur les lots

Pour les lots 51 à 54 et 96 à 99, la surface de plancher disponible est limitée à 120m².

Pour les lots 31 et 34, la surface de plancher disponible est limitée à 50m².

Pour le lot 101, la surface de plancher disponible est limitée à 240m².

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

Palette végétale

Haies arbustives plantées sur les limites

Les haies composées d'une seule espèce d'arbuste sont interdites.

Il s'agira de choisir dans la liste ci-après au minimum 2 essences persistantes et 3 essences caduques, à planter en mélange.

Les essences proposées sont majoritairement locales.

Essences persistantes :

- Arbousier - *Arbutus unedo*
- Filaire à feuilles étroites – *Phillyrea angustifolia*
- Laurier-tin - *Viburnum tinus*
- Nerprun alaterne - *Rhamnus alaternus*
- Osmanthe de Burkwood - *Osmanthus x burkwoodii*
- Troène commun – *Ligustrum vulgare*

Essences caduques :

- Amélanchier – *Amelanchier ovalis*
- Cerisier de Sainte-Lucie - *Prunus mahaleb*
- Charmille – *Carpinus betulus*
- Cornouiller sanguin - *Cornus sanguinea*
- Fusain d'Europe - *Euonymus europaeus*
- Groseillier- *Ribes rubrum*
- Lilas commun - *Syringa vulgaris*
- Noisetier - *Corylus avellana*
- Viorne obier – *Viburnum opulus*

Arbres

Les essences des arbres seront choisies en fonction de sa position et de ses contraintes, pour permettre un développement pérenne (proximité façade, réseaux). Les essences sont uniquement des feuillus et sont majoritairement locales.

Les jardinets à l'avant pourront être pourvus d'arbre de type fastigié ou d'un arbre en cépée :

- Amélanchier – *Amelanchier lamarckii* (cépée)
- Cerisier à fleurs - *Prunus serrulata* 'Amanogawa'

- Charme fastigié - *Carpinus betulus* 'Frans Fontaine'
- Cornouiller mâle – *Cornus mas* (cépée)
- Néflier – *Mespilus germanica* (cépée)
- Noisetier - *Corylus avellana* (cépée)
- Pommier fastigié - *Malus* 'Van Eseltine'
- Sorbier des oiseleurs fastigié - *Sorbus aucuparia* 'Fatisigiata'

Dans les petits jardins pourront être plantés des arbres fruitiers à petit développement :

- Amandier – *Prunus dulcis*
- Cerisier bigarreau - *Prunus cerasus* 'Burlat'
- Pommier - *Malus domestica* 'Reinette Clochard'
- Prunier - *Prunus domestica* 'Reine Claude Victoria'
- Prunier quetsche - *Prunus domestica* 'Quetsche d'Alsace'

Dans les jardins plus grands, des arbres de moyen développement pourront être plantés :

- Cerisier à fleurs – *Prunus x subhirtella* 'Autumnalis Rosea'
- Charme commun - *Carpinus betulus*
- Erable de Montpellier - *Acer monspessulanum*
- Erable champêtre – *Acer campestre*
- Lilas de Perse - *Melia azedarach*
- Merisier - *Prunus avium* 'Plena'
- Poirier sauvage - *Pyrus pyraster*
- Pommier sauvage - *Malus sylvestris*

Les listes d'essences ci-dessus sont non exhaustives. Si l'acquéreur fait un autre choix il devra s'assurer de sa pertinence et notamment de la pérennité du sujet (développement racinaire et couronne adaptés).



GpM

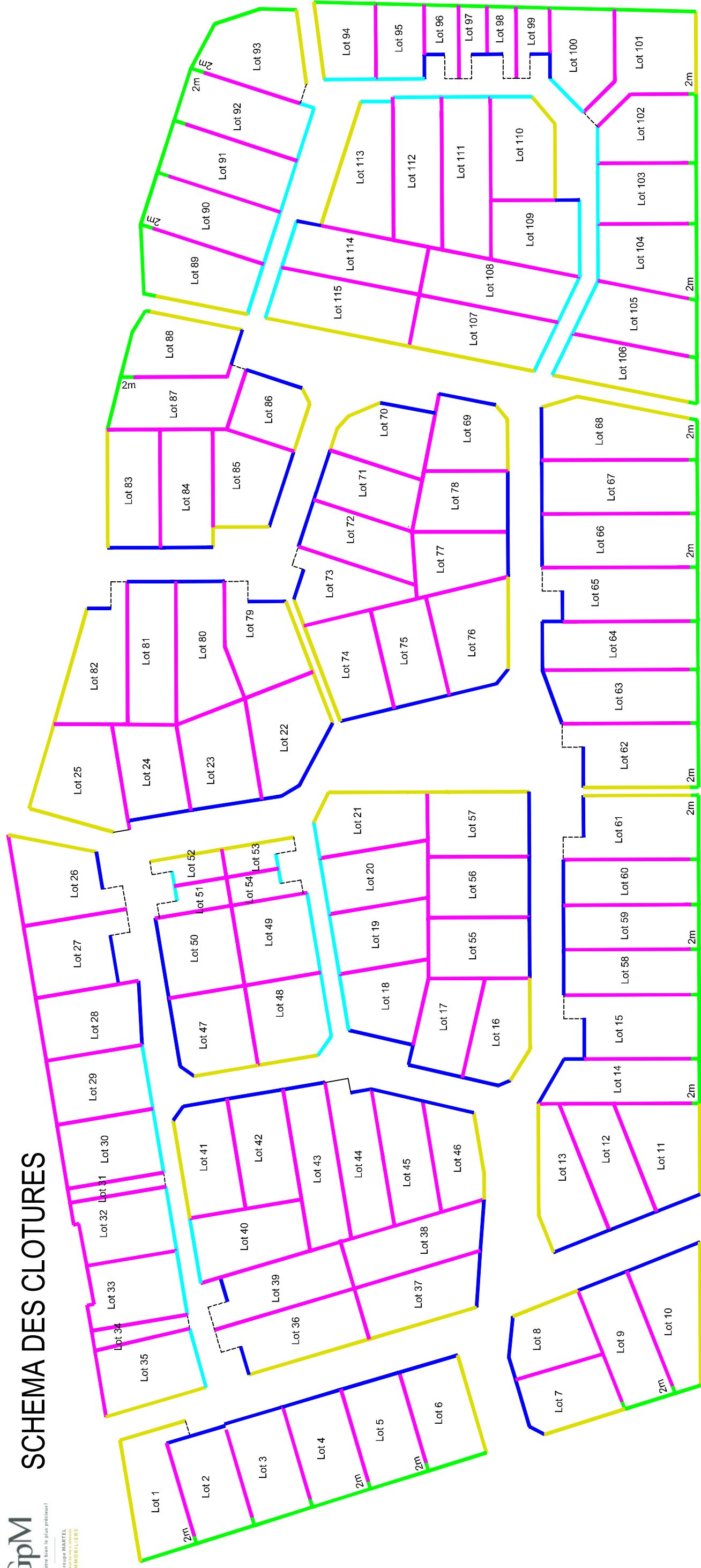
Vous êtes entre bien le plus précieux!

Groupe MARTEL
IMMOBILIERS

Commune de SAINT JEAN DE LIVERSAY

Plein Horizon

SCHEMA DES CLOTURES



Cloture non obligatoire.
Possibilité de clore par une haie vive d'essences locales variées. La limite peut être matérialisée par une bordurette bois ou béton (sans vue) implantée en limite,

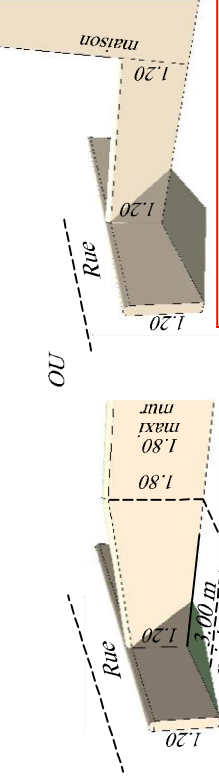
Cloture non obligatoire.
Possibilité de clore par:
un mur plein d'une hauteur maximum de 1,20 m
ou
par une haie vive d'essences locales variées. La limite peut être matérialisée par une bordurette bois ou béton sans vue implantée en limite,
ou
mur-bahut d'une hauteur maximum de 1,20 m surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble limité à 1.60m de hauteur.

Grillage de couleur gris foncé d'une hauteur maximum de 1.60m obligatoirement locales variées.
ou
mur-bahut d'une hauteur maximum de 1,20 m surmonté d'une grille ouvragée. L'ensemble d'une hauteur maximum de 1.60m.

Dossier: 121286-PA
Document annexé au règlement du lotissement

Grillage de couleur gris foncé d'une hauteur maximum de 1.60m obligatoirement doublé d'une haie vive d'essences locales variées.

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 ou tout autre dispositif de qualité d'une hauteur maximum de 1.80m obligatoirement doublé d'une haie vive d'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

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

Pour favoriser la circulation de la petite faune entre les jardins, il est demandé de créer au minimum une ouverture par limite d'au moins 10cm x 10cm dans le bas des clôtures.

GRILLE DE PRIX

SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY « Plein Horizon »

LOTS	SURFACES	PRIX	Estimation FRAIS NOTAIRE*
Lot 1	419 m ²	69 900 €	7 340 €
Lot 2	386 m ²	65 700 €	7 050 €
Lot 3	389 m ²	67 900 €	7 200 €
Lot 4	385 m ²	67 200 €	7 160 €
Lot 5	382 m ²	66 900 €	7 140 €
Lot 6	387 m ²	67 800 €	7 200 €
Lot 7	343 m ²	59 800 €	6 650 €
Lot 8	323 m ²	56 300 €	6 400 €
Lot 9	415 m ²	69 500 €	7 320 €
Lot 10	425 m ²	69 900 €	7 340 €
Lot 11	403 m ²	67 500 €	7 180 €
Lot 12	389 m ²	66 200 €	7 090 €
Lot 13	393 m ²	66 800 €	7 130 €
Lot 14	403 m ²	66 400 €	7 100 €
Lot 15	478 m ²	78 900 €	7 960 €
Lot 16	337 m ²	59 300 €	6 610 €
Lot 17	319 m ²	56 000 €	6 380 €
Lot 18	341 m ²	59 000 €	6 590 €
Lot 19	353 m ²	61 500 €	6 770 €
Lot 20	363 m ²	63 200 €	6 880 €
Lot 21	378 m ²	65 800 €	7 060 €
Lot 22	435 m ²	71 500 €	7 450 €
Lot 23	412 m ²	68 000 €	7 210 €
Lot 24	356 m ²	60 600 €	6 700 €
Lot 25	471 m ²	77 800 €	7 890 €
Lot 26	422 m ²	69 900 €	7 340 €
Lot 27	402 m ²	69 500 €	7 320 €
Lot 28	391 m ²	67 600 €	7 180 €
Lot 29	396 m ²	68 500 €	7 246 €

Vous êtes notre bien le plus précieux!

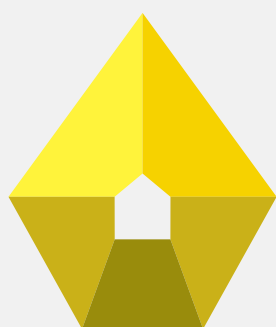
Lot 30	396 m ²	68 500 €	7 250 €
Lot 32	357 m ²	61 700 €	6 780 €
Lot 33	357 m ²	61 700 €	6 780 €
Lot 35	391 m ²	67 600 €	7 180 €
Lot 36	432 m ²	71 300 €	7 440 €
Lot 37	390 m ²	66 300 €	7 100 €
Lot 38	417 m ²	68 800 €	7 270 €
Lot 39	401 m ²	66 100 €	7 080 €
Lot 40	408 m ²	67 300 €	7 160 €
Lot 41	380 m ²	64 900 €	7 000 €
Lot 42	385 m ²	65 450 €	7 040 €
Lot 43	417 m ²	68 800 €	7 270 €
Lot 44	405 m ²	66 800 €	7 130 €
Lot 45	372 m ²	63 200 €	6 880 €
Lot 46	293 m ²	51 900 €	6 080 €
Lot 47	376 m ²	64 900 €	7 000 €
Lot 48	372 m ²	64 300 €	6 960 €
Lot 49	380 m ²	65 600 €	7 050 €
Lot 50	380 m ²	65 600 €	7 050 €

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

Ils comprennent le dépôt de pièces (36 €), la provision pour dégâts occasionnés (800€) et la constitution de l'ASL (150€).

Ne sont pas compris :

- La consignation pour la réalisation des enduits de murettes coté emprise publique sera de 800 €
- Les frais de constitution sont de 330€ à la signature de la promesse de vente.



GpM

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Groupe MARTEL
LIEUX DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

La Rochelle
N137

sortie sur D202
Angoulins

32 Avenue des Fourneaux
17690 Angoulins

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



Rochefort
N137

