

# Salles-sur-Mer

## La Vallée des Sauniers

À 13 km / 16 minutes  
de La Rochelle

À 6 km / 10 minutes de la mer

15 parcelles libres de constructeurs de 270 à 676 m<sup>2</sup>



GpM

AMÉNAGEMENT FONCIER

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Groupe MARTEL  
SPÉCIALISTE DES SERVICES  
IMMOBILIERS





## SOMMAIRE

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



## INTERVENANTS

<b>Maître d'ouvrage</b>	<b>OCEAN AMENAGEMENT</b>	32 Avenue des Fourneaux 17690 ANGOULINS SUR MER 05.46.37.03.00
<b>Géomètre</b>	<b>CHANTOISEAU Philippe BOUTGE Bruno SCP</b>	54 rue de Vaugouin 17000 La Rochelle 05.46.43.33.48
<b>Architecte</b>	<b>Atelier de l'empreinte Eric ENON</b>	6 Rue des Anémone 17000 La Rochelle 05.46.41.91.81
<b>Paysagiste</b>		
<b>Etude de Sol</b>	<b>GHP Niort</b>	Parc des Colonnes Boulevard François Arago 79180 Chauray 05.32.74.12.60
<b>Notaire</b>	<b>Etude notariale Cassou de Saint- Mathurin Maître CASSOU</b>	27 rue de l'Aurore 17220 La Jarrie 05.46.27.60.10
<b>Travaux</b>		
<b>Concessionnaires</b>	<b>EAU MEGA</b>	67 Rue des Pêcheurs d'Islande 17300 Rochefort 05.46.99.09.27

## SALLES SUR MER

### La Vallée des Sauniers

#### **Entre vert et mer**

À 13 km – 16 minutes de La Rochelle

À 6 km – 10 minutes de la mer (Châtelailon-Plage)

*Idéalement placée entre La Rochelle au nord (10 kms) et Rochefort au sud (20 kms), la commune de Salles-sur-Mer bénéficie d'un emplacement privilégié. Grâce à un accès rapide à la route départementale D137, il est facile et rapide d'accéder à ces deux villes.*

*En périphérie immédiate de la cité balnéaire prisée de Châtelailon-Plage et d'Angoulins-sur-Mer, l'Océan Atlantique est également tout proche, à seulement quelques kilomètres, que vous pourrez parcourir très facilement à vélo grâce aux pistes cyclables aménagées entre le village et le front de mer.*

*La commune tire d'ailleurs son nom de "salis" (sel en latin), en référence aux nombreux sites à sel présents dans la région autrefois et au chemin des Sauniers reliant Salles-sur-Mer aux marais salants d'Angoulins.*

*Riche d'un patrimoine historique important avec pas moins de 5 châteaux et demeures remarquables et 35 puits anciens, témoins du passé faste de la commune, Salles-sur-Mer bénéficie également d'un patrimoine naturel rare composé de nombreuses zones boisées, d'un vaste parc en centre-bourg, de marais et de plaines verdoyantes. Autant d'atouts qui font de Salles-sur-Mer, la commune idéale pour les amoureux de nature, de patrimoine et de balades champêtres et bucoliques.*

*« La Vallée des Sauniers » est donc une métaphore toute trouvée pour les futurs habitants de ce nouveau quartier, ayant choisi le charme naturel de Salles-sur-Mer pour s'installer au vert tout en restant à quelques encablures de la mer.*

#### LA MAIRIE

**Maire : Madame Chantal GUILLEBAUD**

**Adresse : Place de la Marie 17 220 Salles sur Mer**

**Horaires : Lundi au Vendredi 9h-12h, 16h-18h  
Samedi 9h-12h**

**MAIRIE  
SALLES-SUR-MER**

**PERMIS D'AMENAGER  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Demande déposée le 22 juillet 2022 Affichée le 26 juillet 2022		PA 17420 22 0004
Par :	OCEANE AMENAGEMENT	LOTISSEMENT <u>« La Vallée des Sauniers »</u>
Demeurant à :	32 avenue des Fourneaux 17680 ANGOULINS	
Représenté par :	Monsieur MARTEL Stéphane	
Pour :	Lotissement 15 lots et 1 îlot	
Terrain sis à :	lotissement La Vallée des Sauniers - rue de la Borderie A Salles-Sur-Mer	

Le Maire,

Vu la demande de Permis d'Aménager, présentée par OCEANE AMENAGEMENT , représentée par Monsieur MARTEL Stéphane, dont le siège social est situé 32 avenue des Fourneaux,  
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son livre IV,  
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 19/12/2019, modification simplifiée approuvée le 04/03/2021, mise à jour le 29/04/2022,  
Vu le dossier joint à la demande, (conformément à l'article R.442-8 du Code de l'Urbanisme),  
Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 23/08/2022,  
Vu l'avis Favorable avec prescriptions d'ENEDIS l'électricité en réseau en date du 06/10/2022,

#### ARRETE

**ARTICLE 1** : Le demandeur est autorisé à diviser une unité foncière d'une superficie de 9521,00 m<sup>2</sup>, cadastrée AD0064-AD0147-AD0046-AD0141-AD0150, située lotissement La Vallée des Sauniers - rue de la Borderie.

**ARTICLE 2** : La division en 16 lots (15 lots et 1 îlot) et l'édification des constructions devront se conformer au plan de composition et aux pièces écrites jointes en annexe au présent arrêté, non contrares aux prescriptions suivantes :

- Le nombre maximum de lots destinés à la construction est de 15 lots et 1 îlot,
- La Surface de Plancher applicable à chaque lot sera de :

Lot	Surface du lot	S Plancher constructible
1	396,00 m <sup>2</sup>	240,00 m <sup>2</sup>
10	399,00 m <sup>2</sup>	240,00 m <sup>2</sup>
11	349,00 m <sup>2</sup>	210,00 m <sup>2</sup>
12	676,00 m <sup>2</sup>	410,00 m <sup>2</sup>
13	330,00 m <sup>2</sup>	200,00 m <sup>2</sup>
14	564,00 m <sup>2</sup>	340,00 m <sup>2</sup>
15	563,00 m <sup>2</sup>	340,00 m <sup>2</sup>
2	386,00 m <sup>2</sup>	230,00 m <sup>2</sup>
3	307,00 m <sup>2</sup>	200,00 m <sup>2</sup>
4	418,00 m <sup>2</sup>	250,00 m <sup>2</sup>
5	403,00 m <sup>2</sup>	240,00 m <sup>2</sup>
6	388,00 m <sup>2</sup>	230,00 m <sup>2</sup>
7	372,00 m <sup>2</sup>	220,00 m <sup>2</sup>
8	396,00 m <sup>2</sup>	240,00 m <sup>2</sup>
9	270,00 m <sup>2</sup>	200,00 m <sup>2</sup>
îlot 1	614,00 m <sup>2</sup>	550,00 m <sup>2</sup>

Les règles régissant l'édification des constructions seront celles contenues dans le règlement du lotissement pendant son délai de validité, conformément à la réglementation applicable en matière de lotissement.

**ARTICLE 3 :** Les travaux dont le programme est défini dans les pièces jointes au présent arrêté, devront être commencés dans un délai de 3 ans à compter de la notification de la présente décision.

A défaut, le présent arrêté sera caduc (article R.424-17 du Code de l'Urbanisme).

**ARTICLE 4 :** Le lotissement est autorisé conformément aux plans et au programme des travaux joints à la demande.

Tous les travaux, définis tant au programme des travaux, qu'aux plans techniques ci-annexés, seront à la charge du lotisseur.

Ils devront tenir compte des prescriptions annexées au présent arrêté et des prescriptions suivantes :

**Assainissement :**

L'ensemble des eaux usées (vannes et ménagères), séparé des eaux pluviales, sera obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement existant à la charge du demandeur. A ce titre, le formulaire de demande de branchement sera renvoyé au service assainissement de la CDA de La Rochelle.

L'ensemble des eaux usées (vannes et ménagères), séparé des eaux pluviales, sera obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement existant. A ce titre, le formulaire de demande de branchement sera renvoyé au service assainissement de la CDA de La Rochelle.

Le réseau d'eaux usées sera exécuté conformément au Cahier des Prescriptions Techniques pour la réalisation des réseaux applicable sur le territoire de la CDA.

Une convention devra être signée avec la CDA pour l'exploitation provisoire et la rétrocession ultérieure des ouvrages d'eaux usées de cette opération.

Avant le démarrage des travaux, le service assainissement devra valider le plan d'exécution des ouvrages d'eaux usées internes à cette opération.

**Ordures ménagères :**

La nouvelle voie créée sera rétrocédée à la commune, les véhicules de collecte pourront donc y circuler. La collecte s'effectuera en limite du domaine public et en bacs roulants fournis par la collectivité. Pour le lot 12, il conviendra de proposer une aire de présentation. Chaque logement sera doté de 2 bacs roulants qui seront présentés uniquement aux jours et heures de collecte et rentrés sur l'emprise foncière privée après chaque ramassage. De plus, afin de répondre à l'obligation de séparer les bio déchets à la source (1er janvier 2024) chaque logement devra également être en capacité de stocker un composteur individuel sa sur parcelle.

**Gestion des eaux pluviales**

Dans ce secteur, la nappe phréatique est susceptible d'affleurer le sol. Il est conseillé au pétitionnaire de prendre toutes dispositions constructives destinées à se protéger des remontées de nappe.

**lots :** Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales seront conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Le volume utile et le type des dispositifs seront adaptés à la perméabilité du sous-sol.

**Voiries :** Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales seront conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Le volume utile et le type des dispositifs seront adaptés à la perméabilité du sous-sol.

Les dispositifs pluviaux situés sous voiries seront exécutés conformément au Cahier des Prescriptions Techniques pour la réalisation des ouvrages pluviaux sur le territoire de la CdA de La Rochelle.

Le projet devra permettre la gestion d'une pluie centennale en zéro rejet.

**ARTICLE 5 :** La Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux prévue par l'article R.462-1 et R.462-2 du Code de l'Urbanisme ne pourra être envoyée pour l'ensemble du lotissement qu'après réalisation des travaux prévus au programme d'aménagement.

**ARTICLE 6 :** Les règles d'urbanisme, contenues dans les documents annexés au présent arrêté, deviendront caduques au terme de dix années conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 7 :** Les constructions qui seront édifiées dans le lotissement seront assujetties aux différentes taxes en vigueur :

- Taxe d'Aménagement (TA) ;
- Redevance d'Archéologie Préventive (RAP) ;
- Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) ;

**ARTICLE 8 :** Le présent arrêté devra, à la diligence du Notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente de chacune des parcelles, être publié au Fichier Immobilier dans les conditions fixées à l'article 73 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955 pris pour l'application de la loi n° 55-22 du 4 Janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

**ARTICLE 9** : La présente décision est transmise au Représentant de l'État dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales, conformément à l'article L.424-7 du code de l'urbanisme.

Pour Salles-Sur-Mer, le  
Le Maire

21 OCT. 2022

L'Adjoint à l'Urbanisme  
DOMINIQUE MOREL



---

### INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

---

**Caractère exécutoire de l'autorisation** : l'autorisation n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales, sauf dans les cas suivants :

- Pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise.
- Pour un projet situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

**Obligation d'affichage de la décision** :

En application de l'article R.424-15 du Code de l'Urbanisme, Mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis et pendant toute la durée du chantier. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

Cet affichage mentionne également l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R.600-1, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable.

Ce panneau doit être conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19 du même Code, le modèle est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement.

**Durée de validité du permis** : conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

**Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir** : adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA no 13407\*02 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement).

**Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait** :

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

**Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers** : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

**Obligation de souscrire une assurance dommages-ouvrages** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du code des assurances.

**Délais et voies de recours** : Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut adresser un recours contentieux au tribunal administratif de Poitiers (15 rue de Blossac - CS 80541 - 86 020 POITIERS CEDEX) ou en le déposant en ligne sur l'application Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Il peut également saisir le Maire d'un recours administratif (recours gracieux) dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision. En cas de réponse négative de l'administration ou au terme d'un délai de deux mois en cas de silence (la non réponse valant rejet implicite), le pétitionnaire dispose d'un délai de deux mois pour introduire le recours contentieux susvisé auprès du Tribunal Administratif.



Périgny, le 23 août 2022

CF

**Pôle Opérationnel**  
Service Prévention

Tél : 05 46 00 59 26

Affaire suivie par : Ltn Anthony HERMANN  
N/Réf. : SDIS/22/PREV n° 5590 chrono 908

Communauté d'Agglomération de La Rochelle  
Service Urbanisme Réglementaire  
CS 21095  
17 087 La Rochelle Cedex 02

Référence dossier : PA 17420 22 0004

Classement : **habitation**



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

De plus dans le cadre du projet, il convient de s'assurer de disposer d'un volume d'eau qui soit conforme à ce que prévoit le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) dans la grille de couverture pour le risque habitation (arrêté préfectoral RDDECI du 17-082 du 17 mars 2017).

Le chef du pôle opérationnel

Lieutenant Colonel François THEVES

Accueil Raccordement Electricité

Téléphone : 05 46 83 65 56  
Télécopie : /  
Courriel : pch-cuau@enedis.fr  
Interlocuteur : MORISSET Arnaud

A l'attention de MATHE ISABELLE  
COMMITE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE  
SERVICE URBANISME REGLEMENTAIRE  
BP 21095  
17087 LA ROCHELLE CEDEX 2

Objet : Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme

ROCHEFORT, le 06/10/2022



Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PA0174202200004 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : RUE DE LA BORDERIE  
17220 SALLES-SUR-MER  
Référence cadastrale : Section AD , Parcelle n° 64-141-150-46  
Nom du demandeur : MARTEL STEPHANE

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. L'autorisation d'urbanisme concernant un lotissement, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement globale du projet de 118 kVA triphasé.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, aucune contribution financière<sup>1</sup> n'est due par la CCU à Enedis.

Cette réponse reste valable pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme.

Nous vous demandons d'indiquer explicitement sur l'autorisation d'urbanisme la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit, à savoir 118 kVA triphasé. Si cette puissance de raccordement retenue n'est pas inscrite dans l'autorisation d'urbanisme, et que le bénéficiaire demande une puissance de raccordement différente de celle retenue par Enedis, une contribution financière pour des travaux correspondant à une autre solution technique pourrait être à la charge de la CCU (ou de l'EPCI).

Cette réponse ne précise pas la contribution due par le client à Enedis

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Arnaud MORISSET  
Votre conseiller

<sup>1</sup> Cette contribution financière est définie à l'article L342-11 du code de l'énergie





Commune de Salles sur Mer

PA1

-

**PLAN DE SITUATION DU  
TERRAIN GLOBAL**



Commune de SALLES SUR MER  
La Vallée des Sauniers  
Plan de Situation du terrain

REQU 10  
22 JUL. 2022  
Rég.

Groupement  
IMMOBILIER



Carte IGN - Echelle 1/100 000

21 OCT. 2022

L'Adjoint à l'Urbanisme  
DOMINIQUE MOREL



Carte IGN - Echelle 1/10 000



Plan Cadastral - Echelle 1/2500

ESQ	PRO	Pièce :	Echelle :	Dates et Natures d'interventions
PA	DCE	PA 1		06/05/2022 Permis d'aménager

Maitre d'Ouvrage  
OCEANE AMÉNAGEMENT  
Avenue des Fourneaux  
17690 ANGOULINS SUR MER

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

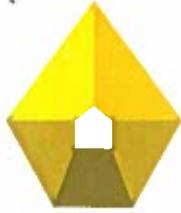
Géomètre Expert  
S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTGES  
54, Rue de Vaugouin  
17000 LA ROCHELLE

Commune de Salles sur Mer

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

REÇU le  
22 JUL. 2022  
Rép: \_\_\_\_\_

Département de la Charente Maritime

Commune de SALLES SUR MER

Rue de la Borderie

C.D.A. LA ROCHELLE  
28 JUL. 2022  
URBANISME

# La Vallée des Sauniers

21 OCT. 2022

## Notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement

L'Adjoint à l'Urbanisme  
DOMINIQUE MOREL



### Maître d'Ouvrage

OCEANE AMÉNAGEMENT  
Avenue des Fourneaux  
17690 ANGOULINS SUR MER  
Tél : 05.46.37.03.00

E-mail : [contact@gpm-immobilier.com](mailto: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](mailto: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](mailto:geometres@bcge17.com)

ESQ	PRO	PA 2	Dates et Natures d'Interventions 22/07/2022 Permis d'aménager
PA	DCE		

# I – Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords

## 1 - Analyse du site dans l'agglomération

L'espace à aménager est situé sur SALLES SUR MER, commune faisant partie de la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE.

Avec plus de 160 000 habitants, ce territoire offre une diversité géographique et culturelle qui en fait toute sa richesse (patrimoine historique et architectural, façade littorale, marais, ...). Il se caractérise aussi par un pôle d'emplois diversifiés très important, une offre en équipements de toutes natures, services et commerces de premier plan.

Ce territoire connaît une pression foncière née sur les agglomérations Rochelaise et Rochefortaise et qui a gagné progressivement les communes rurales aunisiennes.

Les plus attractives sont celles proches des liaisons directes et dotées d'équipements. Placée en 3<sup>ème</sup> couronne de la CDA de LA ROCHELLE, à proximité d'axes structurants, SALLES SUR MER se trouve dans ce cas, à 15mn de La Rochelle et de Rochefort.

SALLES SUR MER a connu depuis 1968 une augmentation continue et relativement régulière de sa population (647 habitants en 1968 / 926 en 1975 / 1441 en 1990 / 1611 en 1999 / 1941 en 2004 / 2049 en 2014 / 2263 en 2019).

Parallèlement, on assiste à un vieillissement de la population qui pourrait devenir préoccupant.

Selon les données de 2013, seuls 12 % des actifs ayant un emploi (sur 808 actifs) travaillent sur la Commune. Malgré ces importants déplacements, cela ne génère pas au sein du village de problèmes particuliers de circulation automobile.

Concernant les transports en commun, SALLES SUR MER est desservi par les lignes de bus de la Communauté d'Agglomération (lignes régulières entre LA ROCHELLE et LE THOU et vers CHATELAILLON PLAGES, circuits scolaires vers le collège, ...). Elles constituent une alternative de liaison domicile/travail peu performante et sont surtout fréquentées par les scolaires.

La commune possède un potentiel touristique réel avec son patrimoine naturel et bâti et la présence d'un camping et de chambres d'hôtes. On trouve des circuits de randonnées piétonnes organisés sur la Commune et en connexion avec les communes voisines. Des liaisons cyclistes non aménagées spécifiquement permettent de relier les communes voisines par des voies à faible circulation.

La vie associative riche propose de nombreuses activités diverses culturelles ou sportives.

## 2 - Analyse du site dans la commune

La Commune se situe à l'ouest de la grande plaine de l'Aunis, à la limite des marais côtiers. On distingue deux entités paysagères :

- les marais avec des étendues de terres pâturées quadrillées de canaux et fossés bordés de haies et, en fond, des espaces boisés humides pouvant être inondés,
- la plaine, paysage largement ouvert, pratiquement entièrement dédiée à la culture céréalière, où l'on trouve quelques haies longeant les voies.

La commune a conservé une activité agricole dynamique (17 exploitations intervenants sur 1077ha en 2000).

C'est une activité primordiale tant en terme de productivité que dans l'entretien du paysage.

Les bâtiments sont répartis sur l'ensemble du territoire, générant peu de conflits de circulation dans les secteurs urbanisés.

La commune voit sa fonction péri-urbaine s'affirmer tout en restant rurale et agricole.

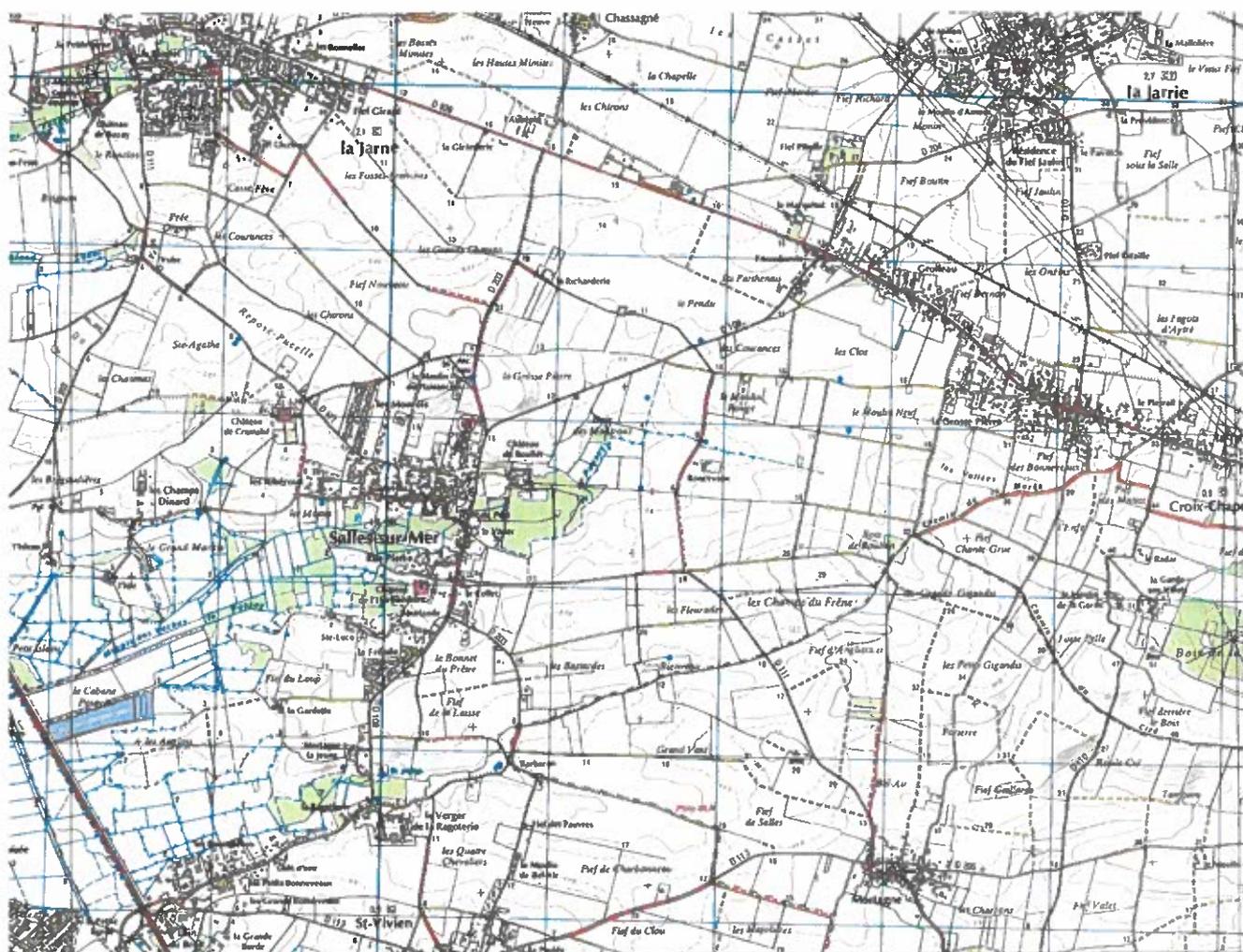
L'Adjoint à l'Urbanisme  
DOMINIQUE MOREL



Le réseau viaire est structuré par plusieurs routes départementales qui encadrent ou traversent la Commune :

- la RD 939, au nord, traversant GROLLEAU et L'AUMONERIE, qui relie LA ROCHELLE à SURGERES,
- la RD 137, à l'ouest, frôlant Le Petit Bonneveau, qui relie LA ROCHELLE à ROCHEFORT,
- la RD 109, traversant du nord au sud le centre bourg et reliant LA JARRIE à CHATELAILLON-PLAGE, et recevant une circulation de transit,
- la RD 111, traversant d'ouest en est le centre bourg et reliant DOMPIERRE SUR MER à THAIRE
- la RD 203, traversant également du nord au sud le centre bourg et reliant la RN 11 (entre LA ROCHELLE et NIORT) à la RD 137 (aux 3 canons).

SALLES SUR MER est donc placé à l'intersection des principaux axes de communication. Cette ossature est complétée par les rues des vieux bourgs et des différents lotissements.



Le bourg constitue l'espace urbanisé majeur de la Commune.

On y trouve :

- le vieux bourg composé d'îlots compacts desservis par des rues étroites et sinueuses. L'héritage architectural est resté présent. Les constructions, le plus souvent avec étage, sont implantées à l'alignement sur la rue ou autour d'un querreux, soit en retrait avec un mur de pierre permettant de soutenir l'alignement et la continuité sur rue. On y rencontre de belles bâtisses traditionnelles, des murs de clôtures de qualité, des piles de portails en pierre. L'aspect général très minéral est atténué par une végétation haute qui ressort au-dessus des clôtures et par des plantations en pied de façades.
- les nouveaux quartiers qui ont prolongé l'urbanisation dans le cadre d'opérations pavillonnaires d'ensemble. Les constructions, de type standardisé, présentent des volumes sobres, implantés le plus souvent à cinq mètres de l'alignement. Les dernières

21 OCT. 2022

L'Adjoint à l'Urbanisme  
DOMINIQUE MOREL

opérations présentent des implantations à l'alignement, une meilleure homogénéité de clôtures et une recherche qualitative dans le traitement des espaces verts, laissant augurer d'un environnement agréable prochain avec le développement des végétaux.

On trouve également différents écarts :

- **Grolleau / L'Aumônerie** le long de la route départementale 939, avec un tissu urbain ancien dans lequel sont venues s'insérer des constructions récentes créant un paysage bâti hétéroclite,
- **L'Aubépin**, également le long de la RD 939, est quasi exclusivement une zone d'activités, récemment réhabilitée et qui accueille actuellement de nouvelles implantations. Cet emplacement à l'écart permet d'éviter les nuisances dans le bourg.
- **La Ragotterie / Le Petit Bonneveau**, le long de la route départementale 109, avec un centre commercial / station service accompagné d'un lotissement pavillonnaire, puis un rang d'habitations.

Les équipements et services de la Commune sont scindés en 3 pôles :

- au centre du vieux bourg sont regroupés les principaux commerces, équipements publics (mairie, écoles, bibliothèque, garderie, poste, ...) et services (en particulier médicaux avec médecins, pharmacie, kiné, ...),
- en limite Est du bourg, près de la départementale 109, on trouve l'église, le cimetière, les salles associatives et le parc municipal,
- un peu plus excentrés au nord-est s'étendent les terrains de sports à proximité du camping.

**C'est en lisière ouest du vieux bourg, près des écoles, que se situe le présent projet.**

### 3 - Contexte réglementaire du site

La parcelle est située en zone UV1 au PLUi de la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE (modifié par une procédure simplifiée approuvée le 04 mars 2021), zone qui caractérise le tissu ancien du bourg de LOIRÉ.

Le projet devra donc tenir compte et respecter l'ensemble de toutes les pièces du dossier : entre autres règlement écrit, règlement graphique, orientations d'aménagement et de programmation, programme d'orientation et d'actions, servitudes d'utilité publique, ...

Le PADD énonce une volonté de renforcer la compacité du bourg en densifiant les espaces déjà bâtis et ainsi de poursuivre son développement tout en préservant les espaces naturels et agricoles.

Le règlement de la zone UV1 ne présente pas de contraintes particulières par rapport à cette opération classique.

L'emprise du projet est visée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP SL 01 au lieu-dit Bouteville). Après une analyse des éléments de contexte et des enjeux, elle définit un parti général d'aménagement d'un nouveau quartier et cadre les notions d'accès, de fonctionnement viaire, de programmation et de mixité sociale.

L'objectif est de produire environ 20 logements.

Concernant le stationnement, le projet est placé en zone 4 (pour les habitations, 2 places minimum par logement sur la parcelle). Une seule place par logement social.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble de plus de 10 logements, 0.5 place de stationnement dite visiteurs exigée sur les espaces communs.

Le projet portant sur une unité foncière de plus de 2500m<sup>2</sup> en date du 19 décembre 2008 est soumis aux règles de mixité sociale (au minimum 25% de logements aidés).

La haie bocagère côté nord le long de la rue de la Borderie est protégée.

Le projet n'est pas placé dans le rayon de protection des abords d'un monument historique.

Sur une partie de l'emprise du projet, un emplacement réservé a été défini (emplacement sl-er-05). Il est destiné à la création d'un passage piéton en liaison avec la rue Claude MASSE.

21 OCT. 2022  
L'Adjoint à l'Urbanisme  
DOMINIQUE MOREL



#### 4 - Analyse du site objet du permis d'aménager

Le présent projet porte sur une emprise foncière de 9513m<sup>2</sup> avec un accès sur la rue de la Borderie (côté Est) et une large façade sur la même rue côté nord.

Cette voie relie le centre bourg au nord ouest de la commune, en direction de La Jarne et de La Rochelle.

De forme rectangulaire avec un appendice d'accès, le terrain confronte :

- au Nord, sur 56m environ, la rue de la Borderie, artère relativement fréquentée qui relie le centre bourg à LA JARNE et au cœur de la CDA
- à l'Est, sur 165m environ, des propriétés privées donnant sur la rue de la Borderie, et, côté opposé, l'école communale avec son parking
- au Sud, sur 70m environ, l'arrière d'une propriété privée donnant sur la rue de la Platrière,
- à l'Ouest, sur 200m développés environ, des propriétés privées donnant sur la rue de la Platrière (la limite étant matérialisée par un vieux mur en pierre puis sur la rue Claude MASSE (lotissement de la Platrière réalisé en 1984).

Il porte un grand hangar agricole en briques et tôles (environ 200m<sup>2</sup>) qui doit être démoli par le propriétaire actuel (le permis de démolir est en cours d'instruction sous le numéro PD 17 420 22 0001) et différents éléments végétaux qui lui donnent un caractère champêtre :

- une haie bocagère le long de la limite nord, haie protégée au PLUi à l'exception d'un linéaire d'environ 8m au coin nord-ouest
- une haie nord sud qui divise en deux l'emprise du projet, haie bocagère résiduelle en état très moyen, essentiellement constituée de rejets et broussailles, avec deux arbres notables,
- des grands cupressus en limite Est, au développement non maîtrisé et inadapté au site
- une haie bocagère « en L » au centre, avec quelques sujets notables demandant à être mis en valeur,
- quelques arbres isolés intéressants.

Il possède une légère pente régulière (environ 2 %) de la rue de la Borderie au nord (7.3m NGF) et à l'est (5.60m NGF) vers la limite ouest (3.80m NGF).

Il est desservi par tous les réseaux à partir de la rue de la Borderie.

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

Cette contrainte a été identifiée lors de l'élaboration du PLUi et un emplacement réservé a été mis en place pour créer une liaison à travers la parcelle AD 46 et rejoindre le réseau rue Claude Masse. Ce dernier a lui une profondeur suffisante pour recevoir les eaux du projet de manière gravitaire.

Le lotisseur a négocié, en concertation et plein accord avec la Commune de SALLES SUR MER, l'acquisition d'une emprise de 3m de large.

Le terrain est bien desservi par les transports en commun avec un arrêt à proximité immédiate.

L'espace à aménager est imbriqué dans un espace déjà urbanisé. Toutefois, placé en second rang derrière des maisons sur la rue de la Borderie côté Est ou isolé par une épaisse haie bocagère au nord, il ne dispose pas d'horizon éloigné et n'est pas visible de loin.

21 OCT. 2022  
L'Adjoint à l'Urbanisme  
DOMINIQUE MOREL



## II – Présentation du projet

Le projet s'inscrit dans une logique de densification urbaine de dents creuses pouvant accueillir des habitants et permettant ainsi de limiter l'étalement urbain.

Les principes d'aménagement découlent de l'analyse précédente et de réunions de travail avec les représentants de la Commune et de différents services de la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE.

Sa définition 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 va permettre de créer un véritable quartier en plein cœur du centre bourg. Il se fera sous forme d'un lotissement qui comprend :

- 15 parcelles à bâtir dont la superficie varie de 272 à 676m<sup>2</sup>
- un îlot 1 destiné à recevoir un projet d'au minimum 5 logements sociaux aidés

La production demandée de 20 logements est donc respectée.

Les tailles variées répondront à différentes demandes :

- quelques grands lots,
- des parcelles plus petites permettant l'accès à la propriété, en particulier de jeunes couples issus de SALLES SUR MER ou de ses environs

Le tout représentera une mixité sociale intéressante.

Outre l'habitation, la possibilité sera ouverte pour certaines activités (professions libérales, services à la personne, bureaux) à condition qu'elles soient intégrées à l'habitation, qu'elles ne créent pas de nuisances au voisinage (pollution visuelle ou sonore, gestion adaptée du stationnement, ...) et qu'elles ne dépassent pas 50% de la surface de plancher édifiée. 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.

La parcelle 3 a toutefois été identifiée pour pouvoir recevoir les activités sus-nommées sur 100% de la surface de plancher.

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

A partir du schéma « parti général d'aménagement » de l'OAP, un plan de principe global a été élaboré.

Une liaison viaire reliera la rue de la Borderie au nord de l'unité foncière au sud-est

Cela créera un petit îlot résidentiel à l'ambiance apaisée.

Les lots disposeront d'une relative grande profondeur et profiteront d'une bonne exposition favorisant des constructions bioclimatiques.

L'emprise « emplacement réservé » incorporée dans le projet va permettre, comme indiqué précédemment de résoudre un souci de collecte des eaux usées, mais aussi de développer un cheminement doux sécurisé entre les grands lotissements à l'ouest du bourg vers l'école et les autres services.

Comme exigé par le PLUi, la haie bocagère en limite nord sera conservée hormis une ouverture réduite pour l'accès du projet, sur sa partie non protégée. Outre sa qualité paysagère et son intérêt écologique, elle protégera les constructions des vents du nord. Elle sera placée sur l'espace commun et non dans le lot 8 pour s'assurer de sa protection et de son entretien.

Un travail sera effectué sur les éléments végétaux existants avec le nettoyage léger des broussailles des haies conservées, l'élagage doux de tous les arbres à conserver et mettre en valeur, y compris dans les haies. La suppression d'autres sans valeur écologique et paysagère, ou apportant des difficultés en terme d'accès, d'alimétrie ou de réseaux trop importantes.

21 OCT. 2022  
L'Adjoint à l'Urbanisme  
DOMINIQUE



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

La voie créée aura une emprise resserrée puisqu'elle ne concernera pas une circulation de transit mais uniquement de riverains. Elle sera d'usage partagé véhicules / piétons

Elle sera traitée en béton désactivé calcaire / diorite pour la partie centrale du quartier et en enrobés pour le restant.

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

Sur les parties communes, les essences arbustives plantées seront d'essences locales et parfois nourricières.

Un espace d'usage collectif sera aménagé au centre du projet. Il s'appuiera sur la haie bocagère « en L » existante dont les sujets seront mis en valeur. Un cheminement piéton conduira vers des bancs et une large dépression enherbée de faible profondeur permettant à la fois de gérer l'infiltration des eaux, et de constituer un espace de jeux pour les enfants et de rencontre en période sèche.

Les pieds de murs seront végétalisés à l'image des ruelles du vieux bourg.

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

L'accès véhicules se fera depuis la rue de la Borderie, au nord du projet. Une voie intérieure à sens unique traversera le projet.

Le règlement sera un peu plus contraignant que le PLUi et imposera aux acquéreurs la création de deux places extérieures sur la parcelle, afin de réduire la présence de véhicules sur les espaces communs.

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

Les implantations des constructions et le traitement des clôtures structurent 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.

Les acquéreurs se référeront à l'ensemble des pièces du PLUi, en particulier les règlements écrits et graphiques, le lexique, les orientations d'aménagement et de programmation (en particulier les OAP thématiques « Patrimoine Bâti » et « Paysage et Trame verte et bleue »), ...

#### Architecture - Règles d'implantation des constructions

L'intention est d'implanter le bâti à l'alignement ou en retrait léger (à l'image du vieux bourg) pour favoriser l'émergence d'une composition urbaine affirmée et économe en espace.

Les modèles de maison « façade sur rue – pignon sur rue – maison sur cour – jardinet à l'avant » seront les alternatives classiques sur la plupart des lots. Ils permettront un large espace d'agrément à l'arrière.

Le modèle « jardin à l'avant » permettra de conserver quelques sujets de la haie centrale sur les lots 1, 10 et 13.

Sur les lots 2, 12 et 15, le modèle sera le second rang du fait de la configuration en drapeau du lot

Les projets devront respecter les dispositions relatives à ces modèles.

#### 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,

21 OCT 2022 à l'urbanisme  
DOMINIQUE MOREL

- limiter les mouvements de terre pour les constructions comme pour les voies et les espaces extérieurs,
- préserver les arbres existants situés sur la parcelle et aux abords (lots 8, 10, 13, 14 et 15)

Les constructions principales devront toutefois être construites au dessus du niveau de la chaussée.

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

### Clôtures

Sur rue, les clôtures seront conformes aux règles liées aux modèles de construction.

En limites séparatives, les clôtures grillagées accompagnées de haies arbustives seront privilégiées. Toutefois, pour permettre une certaine intimité aux acquéreurs dans leur jardin, les murs pleins restent autorisés.

Donc pas de prescriptions supplémentaires à celles du PLUi.

### Gestion des eaux pluviales

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

Pour les parties communes, la gestion s'appuiera sur la réalisation de noues et d'un bassin d'infiltration.

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

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

Ils seront transférés dans le Domaine Public de la Commune dès achèvement des travaux, conformément à la convention jointe au dossier.

Les lampadaires seront en principe un modèle identique à ceux posés actuellement sur la Commune, afin d'assurer une continuité et faciliter l'entretien.

La collecte des ordures ménagères et des produits à recycler se fera au pas de porte, comme dans les rues du vieux bourg.

Le recyclage du verre sera effectué par apport volontaire à des containers de collecte sélective.

Une déchetterie gérée par la Communauté d'Agglomération est implantée à SALLES SUR MER.

21 OCT. 2022  
L'Adjoint à l'Urbanisme  
DOMINIQUE MOREL





Commune de Salles sur Mer

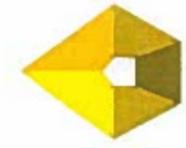
PA3

-

**PLAN DE L'ETAT ACTUEL**

# LEGENDE

-  AEP : Réseau existant
-  Bouche à clé
-  Poteau incendie
-  Réseau pluvial existant
-  EU : Regard de visite, boîte branchement
-  EU : Réseau existant
-  EDF basse tension
-  Abri compteur EDF
-  Cable BT
-  Chambre de tirage télécom
-  Télécom : Réseau existant
-  Poteau Télécom
-  Point de niveau
-  Station de levé
-  Courbe de niveau
-  Périmètre du lotissement
-  Arbre : feuillu, conifère
-  Haie bocagère ou masse de broussailles
-  Talus, fossé
-  Bordure (altitude fil d'eau)
-  Caniveau (CC1, CC2...)
-  Bord route (enrobés)
-  Limite de culture
-  Parcelle cadastrale
-  Mur plein
-  Mur bahut
-  Clôture
-  Clôture légère
-  Borne O.G.E.
-  Panneaux indicateurs
-  Candélabres, borne lumineuse



**GpM**

Vous êtes notre bien le plus précieux!

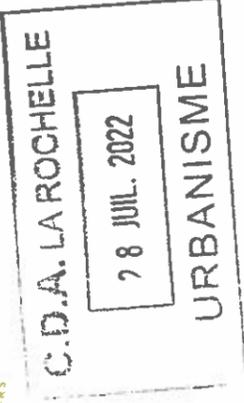
Groupes **MARTEL**  
IMMOBILIER  
IMMOBILIER



Département de la Charente Maritime

Commune de SALLES SUR MER

Rue de la Borderie



# La Vallée des Sauniers

## Plan d'état des lieux

21 OCT. 2022

L'Adjoint à l'Urbanisme  
**DOMINIQUE MOREL**



### Maître d'Ouvrage

**OCEANE AMÉNAGEMENT**  
Avenue des Fourneaux  
17690 ANGOULINS SUR MER  
Tél : 05.46.37.03.00  
E-mail : [contact@gpm-immobilier.com](mailto:contact@gpm-immobilier.com)

### Paysagiste concepteur

**Eric ENON**  
Atelier de l'Empreinte  
6 rue des Anémones  
17000 LA ROCHELLE  
Tél: 05.46.41.91.81  
E-mail : [ericonon@yahoo.fr](mailto:ericonon@yahoo.fr)

### Géomètre Expert - BET VRD

**S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTGES**  
BET VRD  
54, Rue de Vaugouin  
17000 LA ROCHELLE  
Tél : 05.46.43.33.48  
E-mail: [geomètres@bcge17.com](mailto:geomètres@bcge17.com)

ESQ	PRO	Pièce :	PA 3	Echelle :	1/500
PA	DCE				

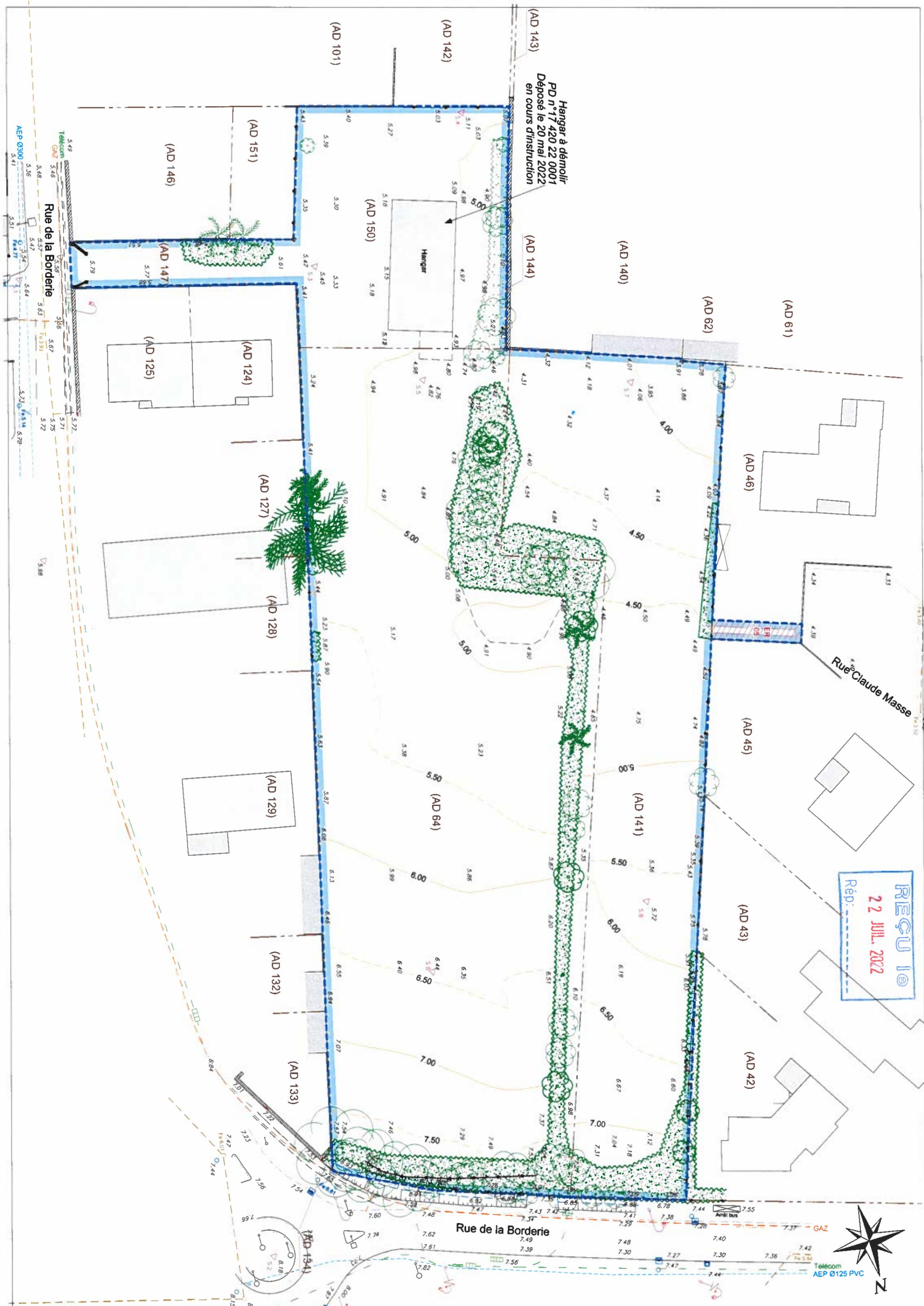
Echelle :

PA 3

Echelle :

1/500

Dates et Natures d'interventions  
09/03/2022 Relevé Topographique  
22/07/2022 Permis d'aménager



Hangar à démolir  
 PD n°17 420 22 0001  
 Déposé le 20 mai 2022  
 en cours d'instruction

RECU  
 22 JUL. 2022  
 Rép.:



Rue de la Borderie

Telecom  
 AEP 0125 PVC

Rue de la Borderie  
 AEP 0300

Commune de Salles sur Mer

PA4

-

**PLAN DE COMPOSITION**



▲ Accès véhicule au lot - Position obligatoire  
 ▲ Accès véhicule au lot - 2 accès possibles

30 Zone de retrait obligatoire de la construction principale

1-2-5-6-7 modèle de maison autorisé  
 1 - Façade sur rue - Admis (PLUi)  
 2 - Pignon sur rue - Admis (PLUi)  
 3 - Maison sur cour - Admis (PLUi)  
 4 - Maison ouverte - Non admis  
 5 - Jardin à l'avant - Admis  
 6 - Jardin à l'avant - Admis sous conditions (PLUi)  
 7 - Second rang - Admis sous conditions (PLUi)

Massifs arbustifs  
 Massif de plantes tapissantes

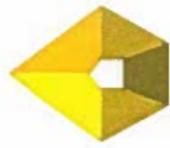
Arbre tige  
 Arbre existant

Arbre existant positionné sur les espaces privatifs à conserver sous condition de faisabilité technique ou état sanitaire

24.50 Altitude terrain naturel  
 24.50 Altitude projet  
 Caniveau pavés  
 Chaînette pavés  
 Candélabre  
 S. Place de stationnement  
 Place de stationnement P.M.R.  
 Borne bois  
 Sens de circulation  
 Bassin ou noue  
 Banc  
 4 Angle et numéro prises de vue  
 Périmètre du lotissement



Espaces à transférer à la commune



GpM

Vous êtes notre bien le plus précieux!

GRUPE MARTEL  
 IMMOBILIERS

Département de la Charente Maritime

Commune de SALLES SUR MER

Rue de la Borderie



# La Vallée des Sauniers

21 OCT. 2022

## Plan de composition d'ensemble du projet

Adjoint à l'Urbanisme  
 DOMINIQUE MORET



Maitre d'Ouvrage

OCEANE AMÉNAGEMENT  
 Avenue des Fourneaux  
 17690 ANGOULINS SUR MER  
 Tél : 05.46.37.03.00  
 E-mail : contact@gpm-immobilier.com

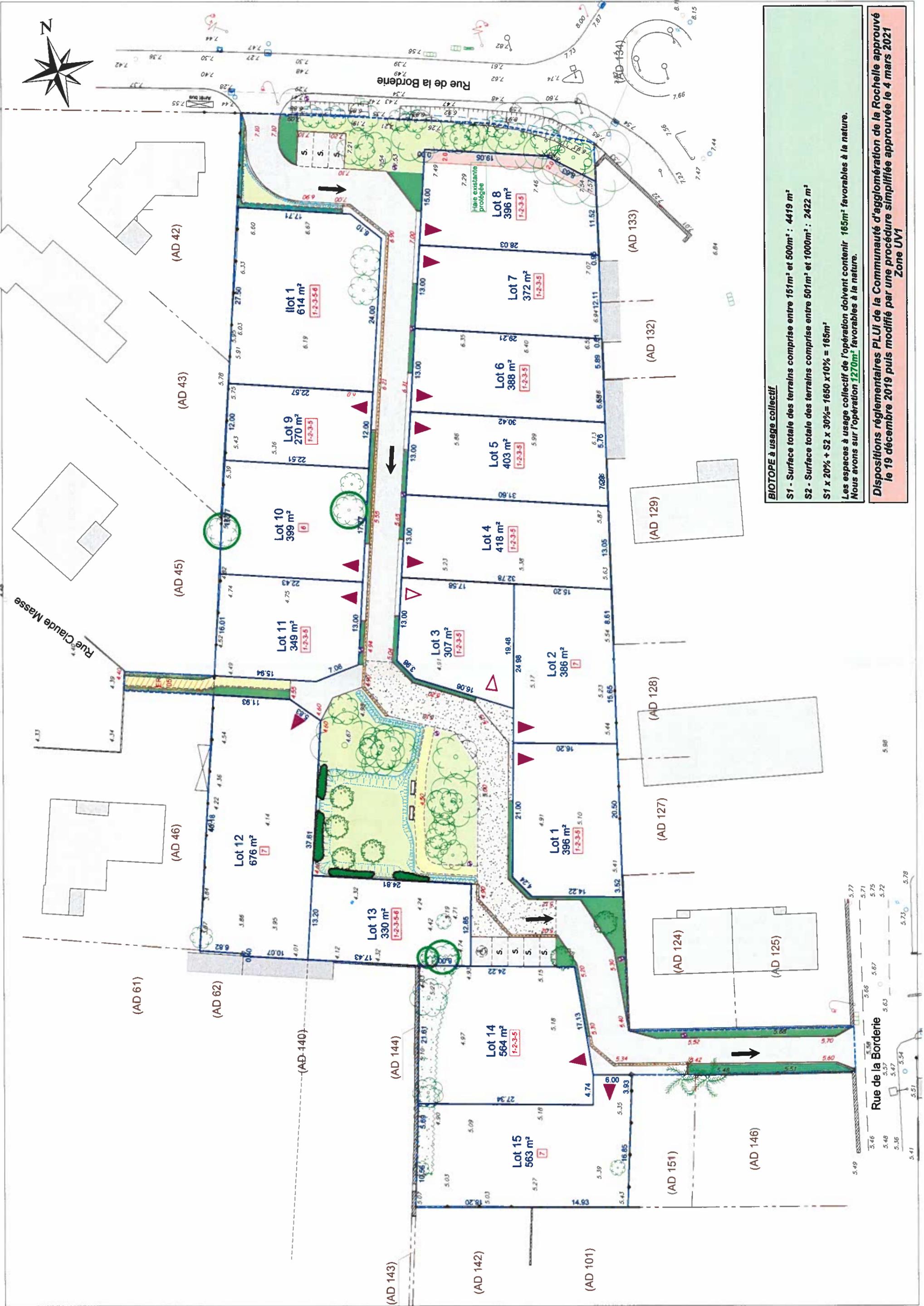
Paysagiste concepteur

Eric ENON  
 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  
 BET VRD  
 54, Rue de Vaugouin  
 17000 LA ROCHELLE  
 Tél : 05.46.43.33.48  
 E-mail: geometres@bcge17.com

ESQ	PRO	Pièce :	PA 4	Echelle :	1/500	Dates et Natures d'interventions 09/03/2022 Relevé Topographique 22/07/2022 Permis d'aménager
PA	DCE					



**BIOTOPE à usage collectif**

S1 - Surface totale des terrains comprise entre 151m² et 500m² : 4419 m²

S2 - Surface totale des terrains comprise entre 501m² et 1000m² : 2422 m²

S1 x 20% + S2 x 30% = 1650 x 10% = 165m²

Les espaces à usage collectif de l'opération doivent contenir 165m² favorables à la nature. Nous avons sur l'opération 1270m² favorables à la nature.

**Dispositions réglementaires PLUI de la Communauté d'agglomération de la Rochelle approuvée le 19 décembre 2019 puis modifiée par une procédure simplifiée approuvée le 4 mars 2021**  
Zone UV1

Commune de Salles sur Mer

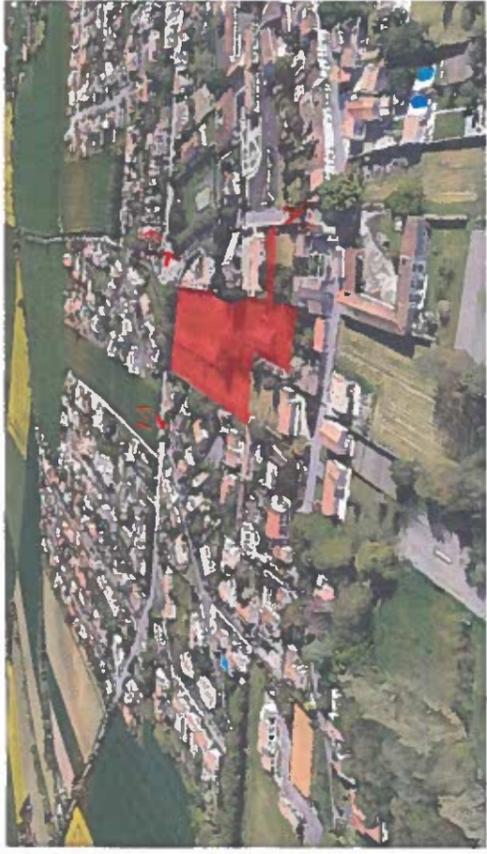
PA6-7

-

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



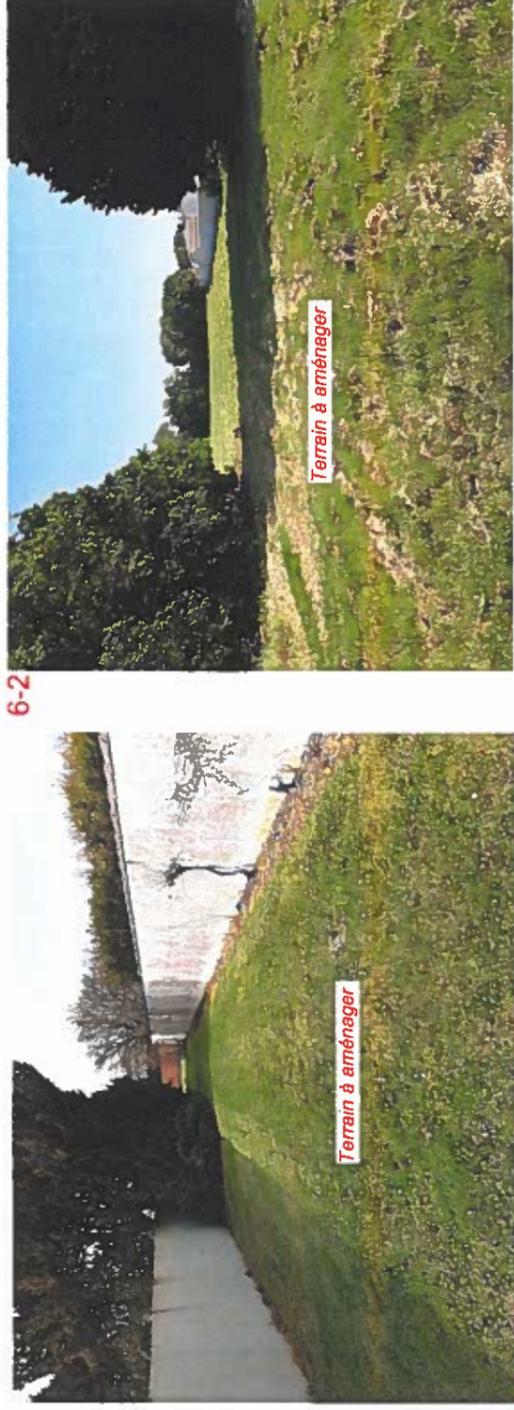
**Commune de SALLES SUR MER**  
**La Vallée des Sauniers**  
**Photographies situant le terrain**  
**dans l'environnement proche (PA6)**  
**et dans le paysage lointain (PA7)**



**REÇU le**  
**22 JUIL. 2022**  
 Rép: .....

21 OCT. 2022

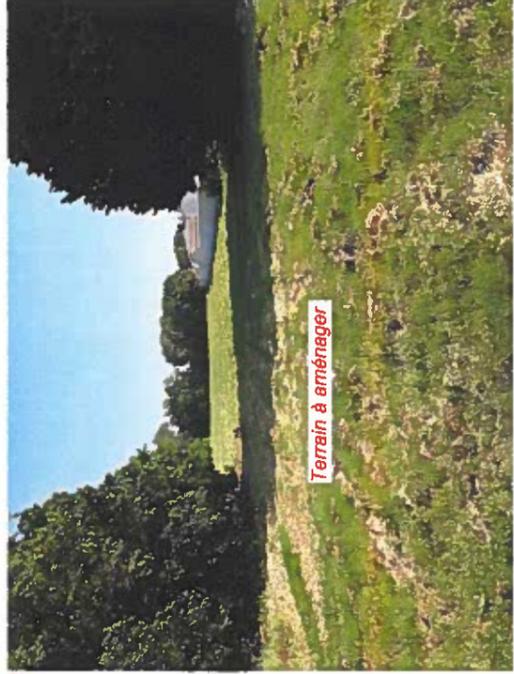
L'Adjoint à l'Urbanisme  
**DOMINIQUE MOREL**



6-1

Terrain à aménager

6-2



Terrain à aménager

6-3



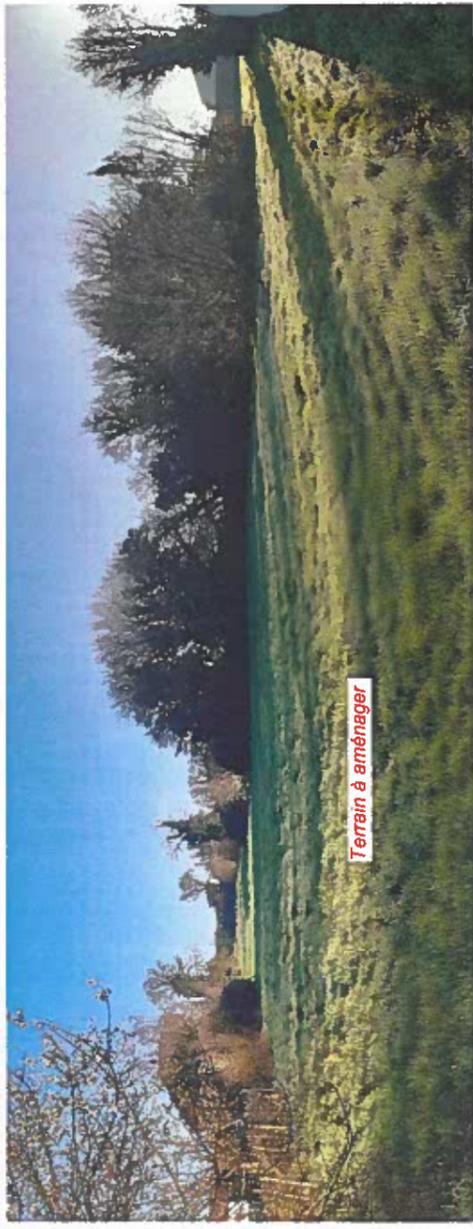
Terrain à aménager

6-4



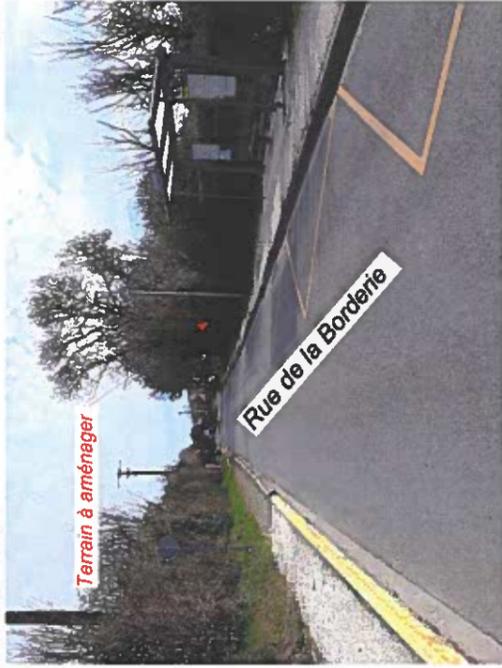
Terrain à aménager

6-5



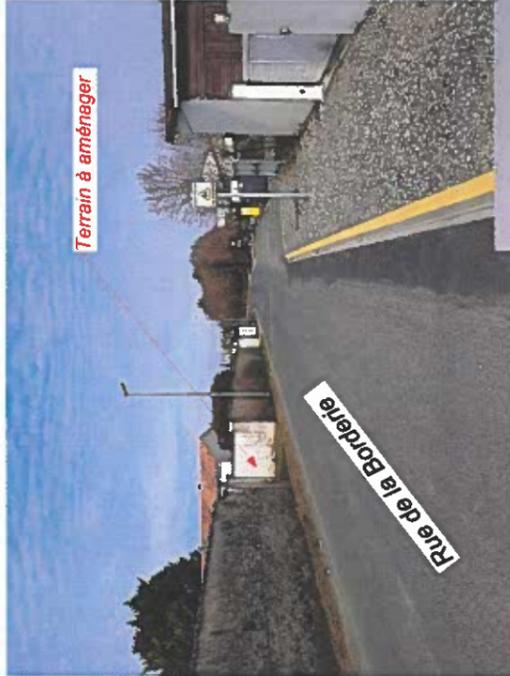
Terrain à aménager

7-1



Terrain à aménager

7-2



Terrain à aménager

7-3



Terrain à aménager

ESQ	PRO	Pièce :	<b>PA 6 - PA 7</b>	Dates et Natures d'interventions 22/07/2022 Permis d'aménager
PA	DCE			

Dossier : 122052

**Maitre d'Ouvrage**  
**OCEANE AMÉNAGEMENT**  
 Avenue des Fourneaux  
 17690 ANGOULINS SUR MER

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

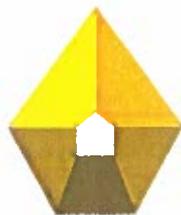
**Géomètre Expert**  
 S.C.P. CHANTOISEAU-BOUITGES  
 54, Rue de Vaugouin  
 17000 LA ROCHELLE

PA8

-

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

**2- PLAN DES RESEAUX**



GpM

Vous êtes notre bien le plus précieux !

Groupe MARTEL  
ETUDE DE VIE & SERVICES  
IMMOBILIERS

Département de la Charente Maritime

Commune de SALLES SUR MER

Rue de la Borderie

# La Vallée des Sauniers

## Programme des travaux d'équipement

21 OCT. 2022

L'Adjoint à l'Urbanisme  
DOMINIQUE MOREL



### Maître d'Ouvrage

OCEANE AMÉNAGEMENT  
Avenue des Fourneaux  
17690 ANGOULINS SUR MER  
Tél : 05.46.37.03.00

E-mail : [contact@gpm-immobilier.com](mailto: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](mailto: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](mailto:geometres@bcge17.com)

ESQ	PRO	PA 8 - 1	Dates et Natures d'Interventions 22/07/2022 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.

Ces travaux seront réalisés 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. Une attention particulière sera apportée au respect des points suivants :

- continuité piétonne dans l'ensemble du projet (sol non meuble et non glissant, repère continu contrasté tactilement ou visuellement, respect des largeurs, des pentes et dévers, présence des traversées piétonnes réglementaires, ...) avec accès depuis chaque parcelle,
- éclairage à 20lux des cheminements et des zones de conflit, minimum d'obstacles créés par les lampadaires,
- présence du nombre de places de stationnement automobile réservé, respectant les caractéristiques réglementaires.

## 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 une seule phase.

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

Les travaux comprendront

- la démolition du portail d'entrée rue de la Borderie,
- le débroussaillage du terrain,
- le nettoyage, élagage des haies pour en conserver les sujets d'intérêt,
- le décapage de la terre végétale sous l'emprise de la voirie,
- le terrassement des accès de l'opération,
- 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 usées seront placés dans des tranchées spécifiques, 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

21 OCT. 2022

Adjoint à l'Urbanisme  
DOMINIQUE MOREL



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 sera composée des éléments suivants :

- une bande de roulement à sens unique de 4.5m de large partagée véhicules / piétons,
- deux bandes longitudinales sur lesquelles alterneront accès aux lots et plantes arbustives tapissantes.

### b / structure de la voie :

La chaussée aura 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 en enrobés 0/10 noirs.

La chaussée de la partie centrale du projet sera traitée en béton désactivé calcaire / diorite sur 0.20m d'épaisseur.

Ces éléments sont repris sur la coupe en travers type de la voie.

Cette structure a été retenue à la vue des résultats de l'étude de sol réalisée. Elle pourra être modifiée dans les zones où le support s'avérerait d'une portance différente à celle attendue.

## 6 - Bordures de trottoirs et caniveaux

Des caniveaux et des chaînettes en pavés calcaire seront implantés en respect du plan de nivellement. Concernant la continuité piétonne, les éléments seront mis en place pour avoir un ressaut maximum de 0.02m.

## 7 - Réseau pluvial

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

Une étude de sol réalisé par le Bureau d'études COMPETENCE GEOTECHNIQUE fait apparaître une couche de 0.50m de terre végétale, une couche d'argile de 0.20m d'épaisseur sur un support calcaire marneux. La perméabilité est faible.

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

### Principe de collecte et d'évacuation des eaux :

Il a été défini par le Bureau d'Etudes EAU MEGA dans le cadre d'une note de dimensionnement hydraulique.

Il convient de ne pas aggraver l'incidence hydraulique sur le fond inférieur.

Pour les lots, les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées des terrains seront conservées sur les parcelles dans un dispositif adapté à la nature du terrain et correctement dimensionné. Les eaux ruisselant sur les parties communes seront dirigées vers des séries de noues et structure d'infiltration fonctionnant en cascade jusqu'à un dernier bassin d'infiltration modelé dans l'espace vert central.

### Ouvrages d'infiltration :

Différents ouvrages seront réalisés :

L'Adjoint à l'Urbanisme  
DOMINIQUE MOREL



- ouvrage 1 composé d'une noue (surface de 35m<sup>2</sup> - hauteur d'eau maximale 0.20m – volume utile de 3m<sup>3</sup>) et, au-dessous, une tranchée drainante (surface de 30 m<sup>2</sup> - Epaisseur du matériau drainant de 0.50m entouré de géotextile - Volume d'eau stockée : 6m<sup>3</sup>)
- ouvrage 2 : bassin d'infiltration modelé dans l'espace vert central (surface radier 200m<sup>2</sup> - hauteur d'eau maximale 0.20m – volume utile de 30m<sup>3</sup>)
- ouvrage 3 : composé d'une noue (surface de 20m<sup>2</sup> - hauteur d'eau maximale 0.20m – volume utile de 3m<sup>3</sup>) et, au-dessous, une tranchée drainante (surface de 60 m<sup>2</sup> - Epaisseur du matériau drainant de 0.40m entouré de géotextile - Volume d'eau stockée : 7m<sup>3</sup>)

## 8 - Réseau Eaux Usées

**Les travaux, tant en fournitures qu'en réalisation, seront exécutés selon le cahier des prescriptions techniques du service Assainissement de la CDA LA ROCHELLE.**

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.

### Réseaux existants à proximité :

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

Cette contrainte a été identifiée lors de l'élaboration du PLUi et un emplacement réservé a été mis en place pour créer une liaison à travers la parcelle AD 46 et rejoindre le réseau rue Claude Massé. Ce dernier a lui une profondeur suffisante pour recevoir les eaux du projet de manière gravitaire.

### Principe de collecte et d'évacuation des eaux usées :

Les eaux usées de chacune des parcelles du lotissement seront recueillies et dirigées par écoulement gravitaire vers le réseau public.

### Tuyaux collecteurs et de branchement :

L'ensemble des tuyaux utilisés tant en collecteur qu'en branchement sera conforme au Cahier des Prestations Techniques en vigueur de l'Agglomération.

Les collecteurs seront de diamètre 200mm, les branchements de diamètre 160 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 sera équipé d'une boîte de branchement en PVC, placé en limite de propriété sur le domaine public, soit simple, soit à double entrée, d'une dimension intérieure Ø 31.5cm ou 40cm.

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

### Contrôle :

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

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

21 OCT. 2022

## 9 - Eau potable – Défense incendie

L'Adjoint à l'Urbanisme  
DOMINIQUE MOREL

L'alimentation en eau potable se fera à partir des canalisations existant rue de la Borderie (côté nord et côté est).

Le Lotisseur prendra à sa charge la pose d'une canalisation de diamètre adapté sous la voie interne du projet vers chaque lot.

Concernant la défense incendie, le projet est dans le périmètre d'action du poteau existant au carrefour rue Bouteville / rue de la Borderie.

## 10 - Electricité Basse Tension

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

## 11 – Gaz naturel

Sans objet.

## 12 – 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.

Le modèle de lampadaire sera identique à celui posé récemment sur la Commune, à savoir la lanterne TESSIA 550 de chez SELUX sur mât alu brossé de 5m.

Le réseau sera alimenté depuis le réseau public.

## 13 – 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 au réseau existant sous la rue de la Borderie face à l'opération.

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 40 x 40 équipé d'une ré hausse placé en limite de lot sur le domaine privé. Un fourreau sera dédié à l'éventuel passage de fibre optique.

Les travaux seront exécutés selon le schéma et les prescriptions techniques transmises par les services techniques d'ORANGE. Ce dernier procédera au contrôle de l'aiguillage des fourreaux.

## 14 – Plantations et aménagements divers

Le lotisseur préservera :

- la haie bocagère située au nord protégée par le PLUi au titre du L151-23. Seule une partie ouest sur un linéaire d'environ 8m n'est pas protégée, et sera abattue pour créer l'accès au lotissement,
- les arbres isolés identifiés comme à préserver sur le plan de composition,
- la haie bocagère « en L » formant l'espace public central du lotissement.

Des élagages doux et un nettoyage léger au sol (broussaille) sont prévus.

Le lotisseur procédera à la plantation :

- d'arbres complémentaires dans la haie bocagère au nord,
- d'arbres dans l'espace public central (bassin) et dans la noue face au lot 14,
- des haies arbustives le long des lots 12 et 13 pour permettre l'intimité des habitants vis-à-vis de l'espace public,
- de massifs de vivaces, graminées et plantes tapissantes en pied de clôtures ou façades.

Les plantations assureront un rôle esthétique mais également écologique (plantes mellifères, à papillons, nourrissantes pour oiseaux...)

21 OCT. 2022

L'Adjoint à l'Urbanisme  
DOMINIQUE MOREL



Les végétaux seront choisis dans la palette végétale locale pour se rattacher à l'environnement bocager. Des plantes nourricières seront choisies pour les arbustes et les vivaces. Si besoin, la palette pourra être complétée de plantes horticoles. Les plantes seront adaptées au climat et au sol. Elles nécessiteront le moins d'entretien possible. L'usage de paillage sera généralisé pour permettre cette réduction d'entretien (moins d'arrosage, moins de désherbage).

Arbres : érable champêtre, merisier, cormier...

Arbustes : amélanchier, bourdaine, cornouillers, filaire, fusain d'Europe, groseilliers, cassissiers, aronie, baie de mai...

Vivaces, graminées, tapissantes : absinthe, armoise commune, campanule, centaurée scabieuse, fenouil, herbe à curry, julienne des dames, lavande, marguerite, menthe, sauge, amourette, canche cespiteuse, laiche flasque, molinie bleue, gazon d'Espagne, géranium sanguin, lierre, petite pervenche, thym, vergerette

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

## 15 – Collecte des déchets

La collecte des ordures se fera au porte à porte devant chaque lot. Des containers de recyclage sont existants en différents points de la commune.

## 16 - 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.

## 17 - 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.

## 18 - 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.

21 OCT. 2022  
L'Adjoint à l'Urbanisme  
DOMINIQUE MOREL





## **Aménagement du lotissement** **« Bouteville »**

**Pétitionnaire : GpM Immobilier**

*Commune d'implantation du projet : Salles-sur-Mer*

21 OCT. 2022

L'Adjoint à l'Urbanisme  
**DOMINIQUE MOREL**

Note hydraulique



**Eau-Méga**  
Conseil en Environnement

SAS au capital de 70 000 €  
B . P . 4 0 3 2 2  
17313 Rochefort Cedex  
environnement@eau-mega.fr  
Tel : 05.46.99.09.27  
www.eau-mega.fr



**Juillet  
2022**

Statut	Établi par	Vérfié par	Approuvé par	Date	Référence	Indice
Définitif	C. BALLET	S. MAZZARINO	C. BALLET	18/07/2021	02-22-010	A

# I. État initial du site

## I.1. Dynamique des écoulements à proximité du projet

Le projet s'implante sur un terrain de type prairie au cœur du bourg de Salles-sur-Mer. La parcelle présente un point bas le situé au Sud-Est, le long de l'habitation longeant l'accès Sud (Cf. Carte en page suivante).

Tableau 1 : Caractéristiques de la parcelle d'implantation du projet

Longueur hydraulique max. (Lh) :	155 m
Point haut :	7,4 m NGF
Point bas :	5,2 m NGF
Pente moyenne (p) :	0,014 m/m 1,4 %

Aucun apport extérieur n'est attendu.

## I.2. Prescription en termes de gestion des eaux pluviales

La Rue de la Borderie est équipée d'un réseau de collecte des eaux pluviales (Cf. Carte en page suivante, la maîtrise d'ouvrage est assurée par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

La parcelle d'implantation du projet est située en Zone Bleue au sein du zonage d'assainissement des eaux pluviales de La Rochelle arrêté le 24 janvier 2019.

« Zones Bleues : secteurs où les capacités des sols à infiltrer les eaux peuvent être limitées (nappe peu profonde ou subaffleurante...). Dans ces secteurs, les pétitionnaires devront s'assurer de la capacité des sols à infiltrer les eaux pluviales.

Pour cela, il est conseillé de faire réaliser des études évaluant la capacité du sol à infiltrer. »

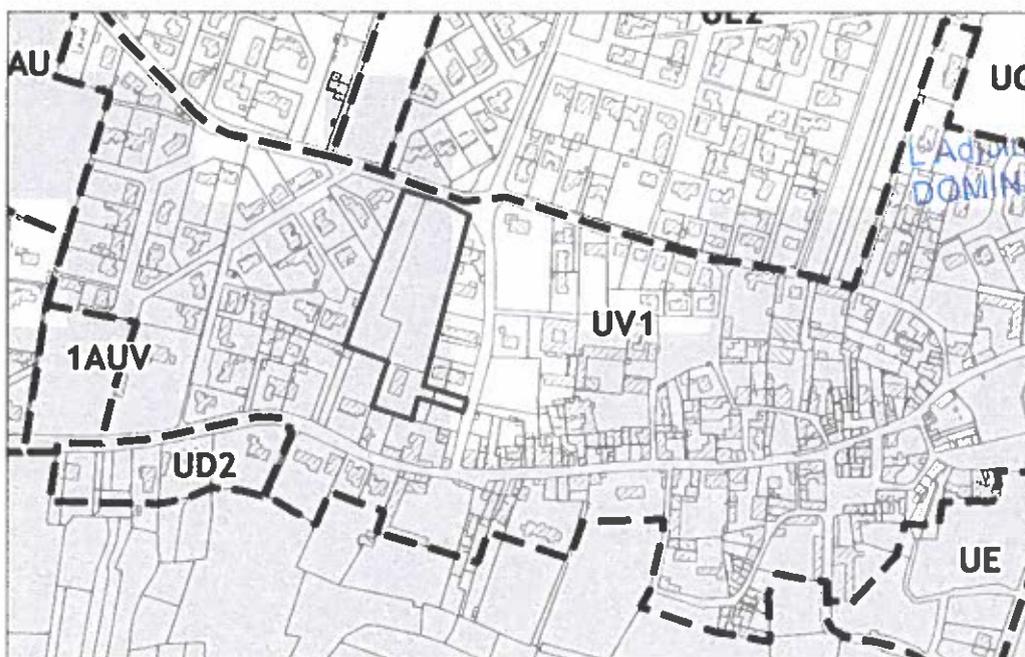


Figure 1 : Extrait du zonage pluvial (Source : CDA de La Rochelle)

## II.2.2. Études pédologiques réalisées dans le cadre du projet

Le bureau d'études Compétence Géotechnique a conduit une étude sol sur le site du projet le 18 mars 2022.

L'étude de sols est renvoyée en annexe 2. Une synthèse est présentée ci-après.

Afin de répondre aux objectifs de l'étude, les investigations suivantes ont été réalisées 5 mesures de perméabilité par la méthode « Matsuo » réalisée à l'intérieur d'une fouille préalablement réalisée à la pelle mécanique et à faible profondeur.

Les sondages sont localisés en carte en page 12. Les faciès rencontrés sont les suivants :

Tableau 4 : Formations rencontrées lors des sondages de sol au sein de la parcelle (Compétence Géotechnique, mars 2022)

Formation	Nature	Profondeur	Sondages concernés
Formation 1	Terres végétales argilo-limoneuse, quelques cailloutis calcaires	0 – 0,30 à 0,50 m/TN	Tous
Formation 2	Argiles +/- limoneuses, cailloutis et blocailles calcaires	0,30 à 0,50 – 0,60 à 0,90 m/TN	I1 à I4
Formation 3	Calcaires +/- marneux fracturés altérés	À partir de 0,40 à 0,90 m/TN	Tous

Lors des investigations, en période de hautes eaux, aucune arrivée d'eau n'a été relevée au droit des sondages.

Les résultats des tests d'infiltration dans les calcaires sont les suivants :

Tableau 5 : Résultats des tests d'infiltration au sein de la parcelle (Compétence Géotechnique, Mars 2022)

N° Sondage	Profondeur (m/TN)	Perméabilité (mm/h)	Perméabilité (m/s)	Nature des sols testés
I1	1,20	10	$2,79 \times 10^{-6}$	Calcaires +/- marneux fracturés altérés
I2	1,10	55	$1,53 \times 10^{-5}$	
I3	0,80	55	$1,53 \times 10^{-5}$	
I4	1,30	>250	$>6,95 \times 10^{-5}$	
I5	0,60	>250	$>6,95 \times 10^{-5}$	
Moyenne		62	$1,72 \times 10^{-5}$	

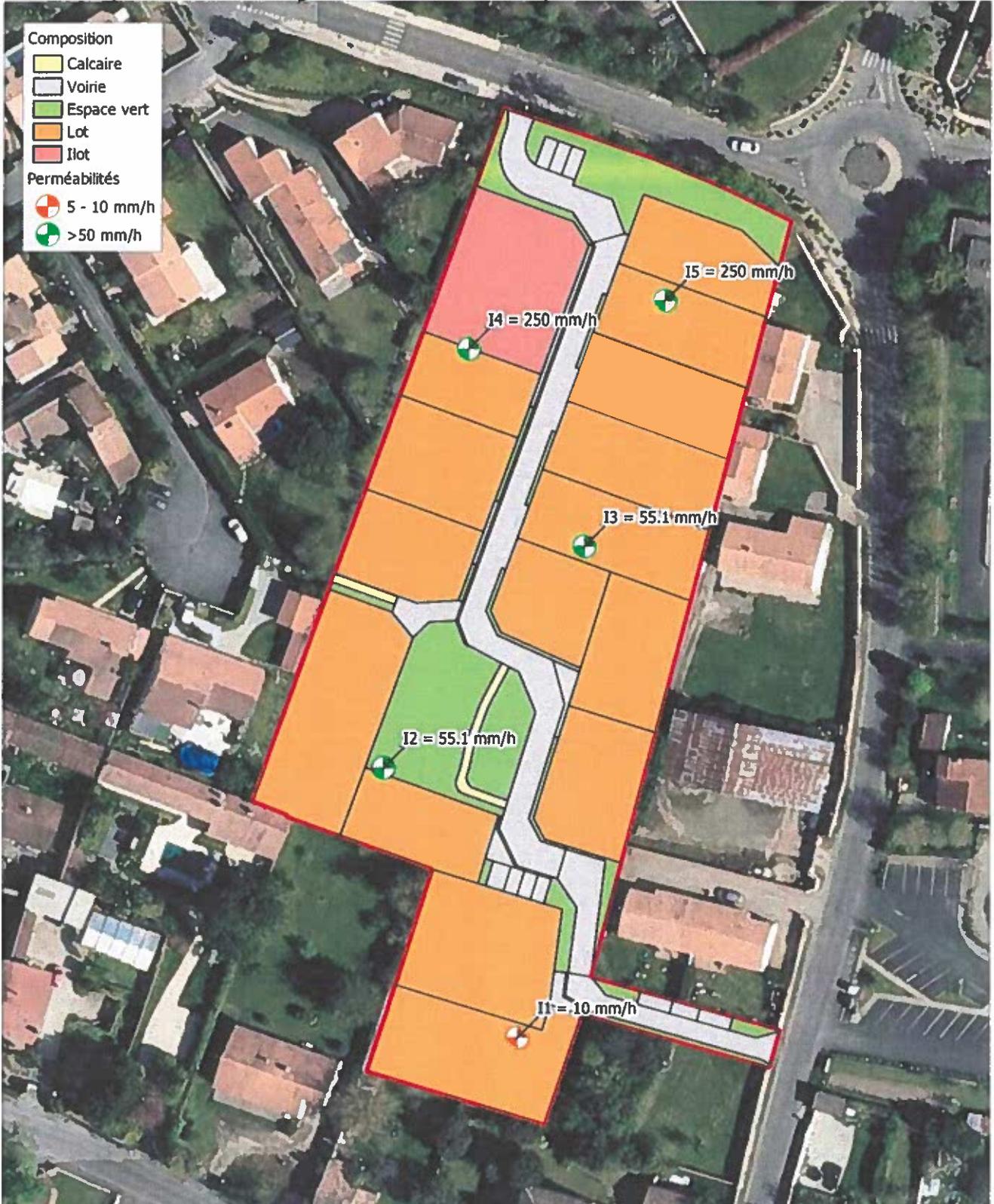
**Contrairement aux indications de la carte géologique harmonisée, le projet repose sur une zone de calcaire +/- marneux. Dans le cadre du dimensionnement, la valeur minimale de perméabilité a été retenu (I2 : 55 mm/h).**

21 OCT. 2022

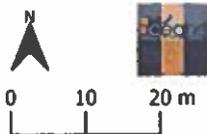
L'Adjoint à l'Urbanisme  
DOMINIQUE MOREL



Carte 4 : Implantation des sondages de sols au niveau de la parcelle d'implantation



**Eau-Méga**  
Conseil en Environnement



**Aménagement du lotissement "La Vallée des Sauniers" - Salles-sur-Mer**

Date : 21 juillet 2022  
Fond cartographique : BD Orthophotoplan  
Source des données : SCP Chantoiseau Boutge,  
Compétence Géotechnique et Eau-Méga

 Emprise du projet

L'Adjoint à l'urbanisme  
DOMINIQUE MOREL



Tableau 8 : Extrait de la NF EN 752

Lieu	Fréquence de débordement
Zones résidentielles	1 tous les 20 ans
Centres villes Zones industrielles ou commerciales	1 tous les 30 ans
Passages souterrains routiers ou ferrés	1 tous les 50 ans

**En l'absence de point de surverse possible vers un de collecte ou le milieu naturel, le projet doit faire l'objet d'une gestion pour l'occurrence maximale de 1 fois tous les 100 ans.**

### III.3. Méthode de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales - Généralités

La méthode utilisée pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est la méthode des pluies, sur la base des coefficients de Montana fournis par la station Météo France de La Rochelle pour des pluies allant de 30 minutes à 6 heures. Cette méthode consiste à rechercher l'écart maximum entre les courbes donnant les volumes de pluie entrant dans le bassin d'orage en fonction de la durée de la pluie et le volume évacué par la vidange en fonction du temps (Cf. Figure ci-contre).

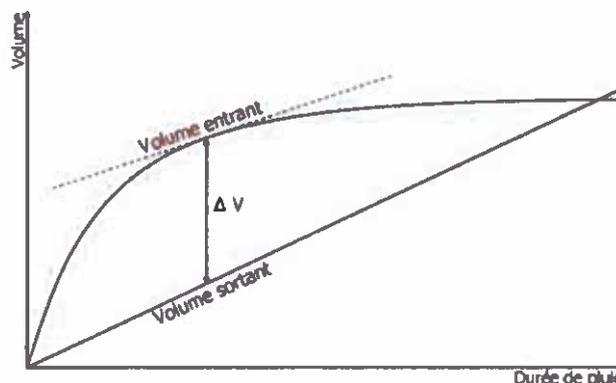


Figure 4 : Principe de fonctionnement de la méthode des pluies

D'après le SETRA, il est recommandé de choisir des ouvrages simples qui conserveront leur efficacité après plusieurs années de fonctionnement avec un entretien adapté. Cet aspect est important, car c'est l'adéquation entre les moyens opérationnels d'entretien et le niveau de maintenance nécessaire qui permettra d'offrir le rendement escompté.

### III.4. Système de collecte des eaux pluviales

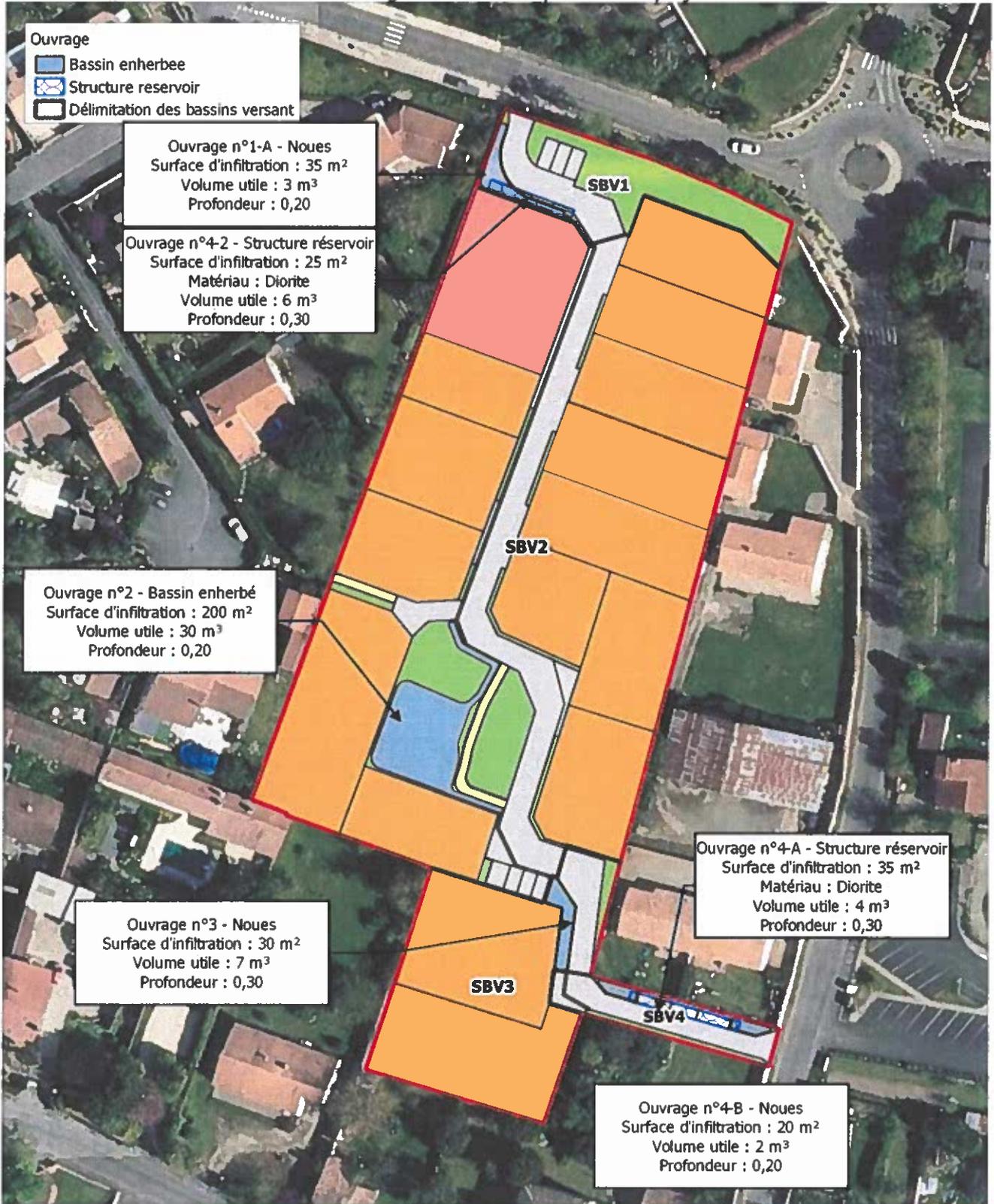
La collecte des eaux de ruissellement sur les espaces communs qui sont les voiries et les espaces seront acheminés au travers de CC1 le long des voiries vers les ouvrages d'infiltration.

**Les lots feront l'objet d'une gestion à la parcelle de leurs eaux pluviales.**

21 OCT. 2022  
L'Adjoint à l'Urbanisme  
DOMINIQUE MOREL



Carte 6 : Schéma de fonctionnement de la gestion des eaux pluviales du projet



### Bordures

- Caniveau pavés
- Charnette pavés
- Altitude projet
- Altitude terrain naturel

24.50  
24.50

### Eaux Usées

- Réseau existant
- Réseau à poser Ø200 - Regard de visite
- Conduite de branchement - Ø160
- Altitude tampon, fil d'eau et profondeur

T: 13.23  
Fe: 11.73  
A: 1.50

### Eaux Pluviales

- Réseau existant
- Réseau à poser - Regard de visite, Fe
- Altitude tampon, fil d'eau et profondeur
- Grilles - avaloirs
- Bassin de rétention ou noue

T: 13.23  
Fe: 11.73  
A: 1.50

### EDF

- Coffret EDF à poser

### Télécom

- Réseau existant
- Fourreaux à poser - Chambre de tirage - 4Ø45 entre chambres
- Regard de branchement 30x30 - 2Ø45

### Eclairage

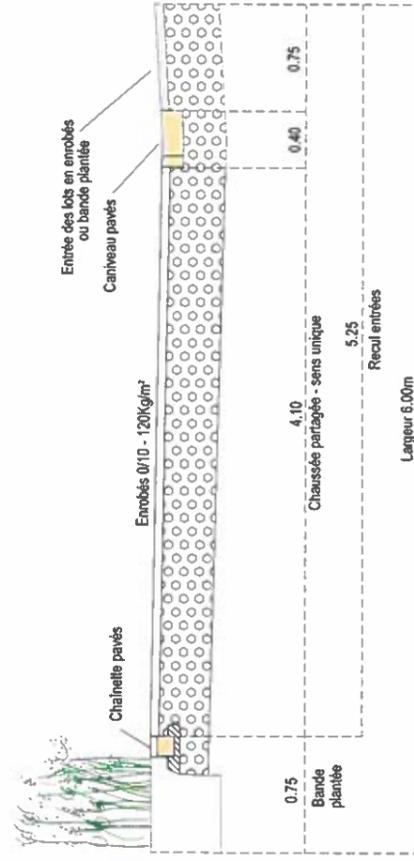
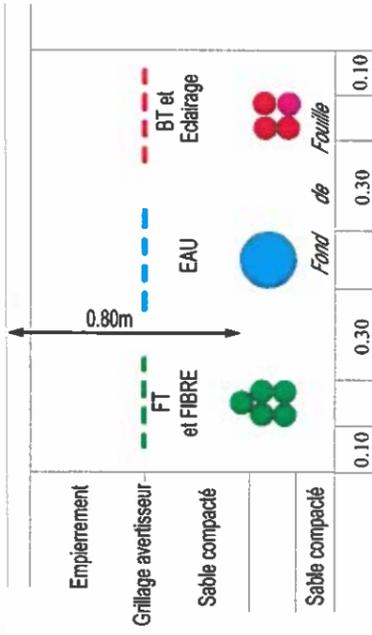
- Câble à poser
- Candélabre à poser

### AEP

- Conduite existante
- Arrivée AEP

- Tranchée technique commune contenant :
- EDF BT
- AEP
- Télécom
- Eclairage

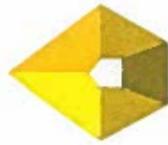
### Coupe de principe de la tranchée commune



Département de la Charente Maritime

Commune de SALLES SUR MER

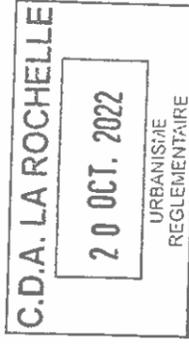
Rue de la Borderie



GpM

Vous êtes notre bien le plus précieux !

GRUPE MARTEL  
IMMOBILIER



# La Vallée des Sauniers

## Plan des travaux d'équipement

21 OCT. 2022

L'Adjoint à l'Urbanisme  
DOMINIQUE MOREA



### Maître d'Ouvrage

OCEANE AMÉNAGEMENT  
Avenue des Fourneaux  
17690 ANGOULINS SUR MER  
Tél : 05.46.37.03.00  
E-mail : contact@gpm-immobilier.com

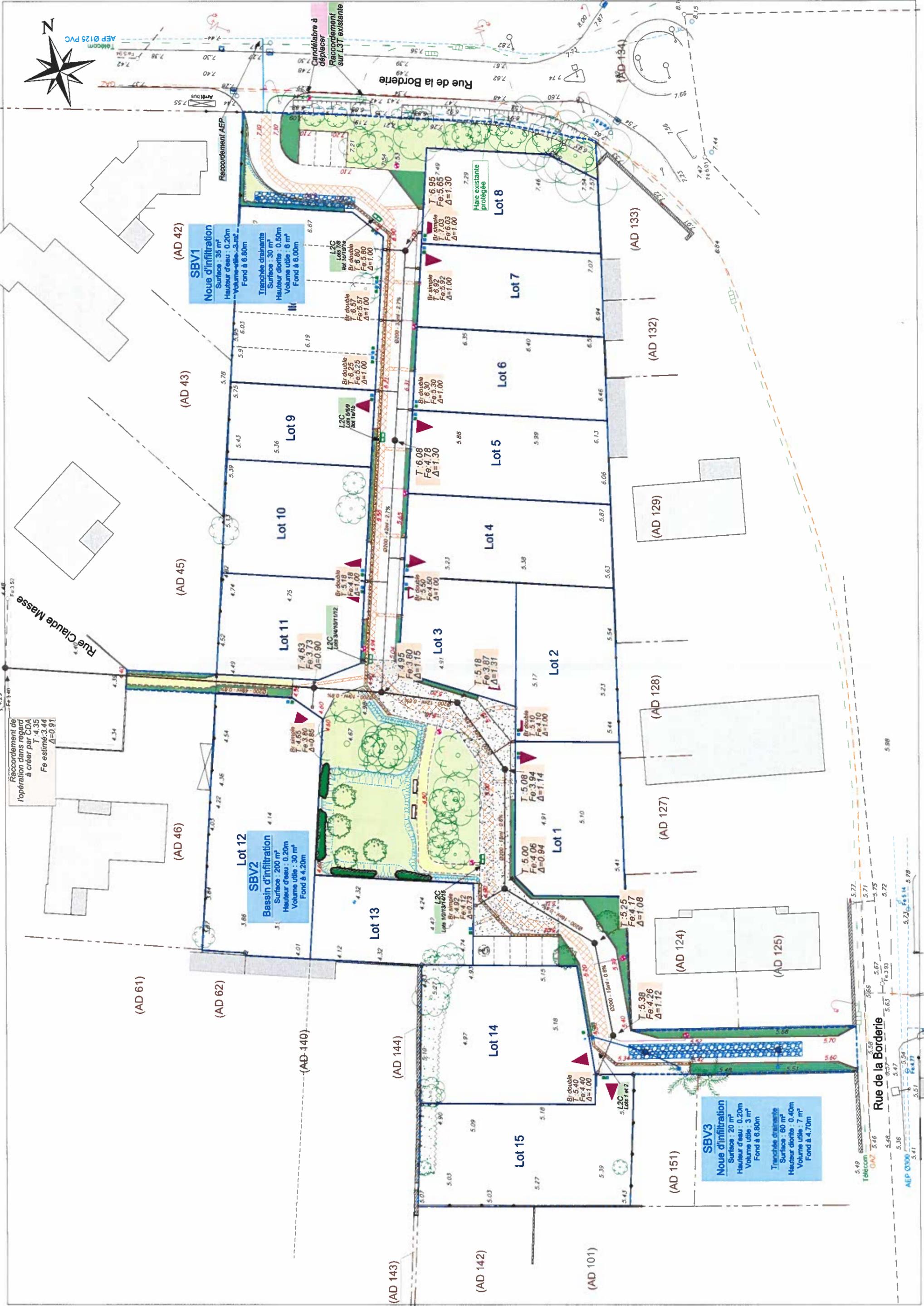
### Paysagiste concepteur

Eric ENON  
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  
BET VRD  
54, Rue de Vaugouin  
17000 LA ROCHELLE  
Tél : 05.46.43.33.48  
E-mail: geometres@bge17.com

ESQ	PRO	Pièce :	PA 8-2	Echelle :	1/500	Dates et Natures d'Interventions
PA	DCE					



Raccordement de l'opération dans regard à créer par CDA  
T: 4.35  
Fe estimé: 3.44  
 $\Delta=0.91$

**SBV1**  
Noue d'infiltration  
Surface: 35 m<sup>2</sup>  
Hauteur d'eau: 0.20m  
Volume utile: 3.2m<sup>3</sup>  
Fond à 6.80m

Tranchée drainante  
Surface: 30 m<sup>2</sup>  
Hauteur d'eau: 0.50m  
Volume utile: 6 m<sup>3</sup>  
Fond à 6.00m

**SBV2**  
Bassin d'infiltration  
Surface: 200 m<sup>2</sup>  
Hauteur d'eau: 0.20m  
Volume utile: 30 m<sup>3</sup>  
Fond à 4.20m

**SBV3**  
Noue d'infiltration  
Surface: 20 m<sup>2</sup>  
Hauteur d'eau: 0.20m  
Volume utile: 3 m<sup>3</sup>  
Fond à 6.80m

Tranchée drainante  
Surface: 60 m<sup>2</sup>  
Hauteur d'eau: 0.40m  
Volume utile: 7 m<sup>3</sup>  
Fond à 4.70m

Lot 8  
T: 6.95  
Fe: 5.65  
 $\Delta=1.30$

Br. simple  
T: 7.03  
Fe: 6.03  
 $\Delta=1.00$

Haie existante protégée

5.49  
Télécom  
5.46  
GAV  
5.66  
5.71  
5.75  
5.72  
5.67  
Fe 393  
5.63  
5.47  
5.41  
5.54  
5.73  
Fe 514  
5.78  
5.98

Commune de Salles sur Mer

PA9

-

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

**Commune de SALLES SUR MER**  
**La vallée des Sauniers**  
**Schéma présentant une hypothèse**  
**d'implantation des bâtiments**

C.D.A. LA ROCHELLE  
20 OCT. 2022  
URBANISME  
REGLEMENTAIRE



21 OCT. 2022  
L'Adjoint à l'Urbanisme  
DOMINIQUE MOREL



ESQ	PRO	Pièce :	Echelle :	Dates et Natures d'interventions
PA	DCE	<b>PA 9</b>	1/500	22/07/2022 Permis d'aménager
			Dossier : 1.22052	

**Maître d'Ouvrage**  
OCEANE AMÉNAGEMENT  
Avenue des Fourneaux  
17690 ANGOULINS SUR MER

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

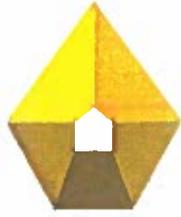
**Géomètre Expert**  
S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTGES  
54, Rue de Vaugouin  
17000 LA ROCHELLE

Commune de Salles sur Mer

PA10

-

**REGLEMENT**



# GpM

Vous êtes notre bien le plus précieux !

Groupe MARTEL  
ESPACE EN N°1 & SERVICES  
IMMOBILIERS

Département de la Charente Maritime

Commune de SALLES SUR MER

Rue de la Borderie

# La Vallée des Sauniers

## Règlement du lotissement

21 OCT. 2022

L'Adjoint à l'Urbanisme  
DOMINIQUE MOREL



C.D.A. LA ROCHELLE  
20 OCT. 2022  
URBANISME  
REGLEMENTAIRE

### Maître d'Ouvrage

OCEANE AMÉNAGEMENT  
Avenue des Fourneaux  
17690 ANGOULINS SUR MER  
Tél : 05.46.37.03.00

E-mail : [contact@gpm-immobilier.com](mailto: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](mailto: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](mailto:geometres@bcge17.com)

ESQ	PRO	PA 10	Dates et Natures d'Interventions 22/07/2022 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 SALLES SUR MER, rue de la Borderie. Sa délimitation est indiquée sur le plan d'état des lieux et sur tous les autres plans constituant le dossier de demande de permis d'aménager.

Il est projeté sur les parcelles AD 64, 141, 147 et 150 et sur une partie de la parcelle AD 46.

## 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 Communauté d'Agglomération, à savoir le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Le terrain est situé en zone UV1 du PLUi en sa version après modification simplifiée n°1 du 04 mars 2021. Les règlements sont opposables à quiconque détient à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Ils doivent être rappelés 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
Lot 1	396 m <sup>2</sup>	Lot 9	270 m <sup>2</sup>
Lot 2	386 m <sup>2</sup>	Lot 10	399 m <sup>2</sup>
Lot 3	307 m <sup>2</sup>	Lot 11	349 m <sup>2</sup>
Lot 4	418 m <sup>2</sup>	Lot 12	676 m <sup>2</sup>
Lot 5	403 m <sup>2</sup>	Lot 13	330 m <sup>2</sup>
Lot 6	388 m <sup>2</sup>	Lot 14	564 m <sup>2</sup>
Lot 7	372 m <sup>2</sup>	Lot 15	563 m <sup>2</sup>
Lot 8	396 m <sup>2</sup>	Ilot 1	614 m <sup>2</sup>

Surface totale des lots	6 831 m <sup>2</sup>
Surface de la voirie	1 480 m <sup>2</sup>
Surface des espaces verts	1 202 m <sup>2</sup>
Surface totale du lotissement	9 513 m <sup>2</sup>

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

21 OCT. 2022

L'Adjoint à l'Urbanisme  
DOMINIQUE MOREL



# **B - REGLEMENT**

Les constructions doivent respecter les prescriptions de l'ensemble des pièces du PLUi adopté en sa version après modification simplifiée n°1 du 04 mars 2021.

## ***Destination des constructions et usage des sols***

### **1 – Destinations et sous destinations des constructions et usage des sols interdits**

Toutes les autres destinations et sous destinations des constructions et usage des sols autres que ceux indiqués à l'Article 2 seront interdits.

### **2 - Destinations et sous destinations des constructions et usage des sols autorisés**

Les lots sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation, leurs annexes, les clôtures et les piscines.

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

L'îlot 1 est destiné à une opération de logements aidés (dont 15% de PLAi au minimum, 30% de PLUS au minimum et 55% de PLS, PLI, investissement locatif défiscalisé, ou en accession financièrement abordable à la propriété au maximum), le nombre de logements à réaliser sera au minimum de 5.

La réunion de deux ou plusieurs lots est autorisée. Dans ce cas, le nombre de logements sera limité au nombre de lots réunis.

Sur tous les lots sauf le lot 3, et sur l'îlot 1, 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 la surface de plancher de l'ensemble de la construction et que les activités soient non polluantes et non bruyantes.

Sur le lot 3, l'exercice des professions libérales, services à la personne et l'occupation à usage de bureaux seront autorisés, à condition que les activités soient non polluantes et non bruyantes.

## ***Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***

Toutes les obligations et interdictions liées à :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives,
- à leur hauteur maximale,
- à leur aspect extérieur,
- aux clôtures,
- aux espaces favorables à la nature

sont strictement définies dans les dispositions générales et dans le règlement de la zone UVI du PLUi en vigueur, en sa version après modification simplifiée n°1 du 04 mars 2021.

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

L'Adjoint ~~du 21 OCT 2022~~me  
DOMINIQUE MOREL



OAP Thématique : « CONSTRUIRE AUJOURD'HUI »

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

OAP Thématique : « PAYSAGES et TRAME VERTE ET BLEUE »

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

Toutefois, les règles ci-dessous viennent renforcer les prescriptions de ces documents.

**3 – Volumétrie et ordonnancement des constructions sur les lots**

Il n'est pas créé de prescription supplémentaire à celles du PLUi en sa version après modification simplifiée n°1 du 04 mars 2021.

**4 – Aspect des constructions**

**4 – 1 : Implantation et insertion des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

Les prescriptions du PLUi en sa version après modification simplifiée n°1 du 04 mars 2021 s'appliquent.

Le plan de composition d'ensemble (PA4) porte sur chaque lot le ou les modèles qualitatifs d'implantation et d'insertion des aménagements et constructions autorisés.

Les projets devront respecter les dispositions relatives à ce ou à ces modèles.

Sur les lots, la dalle de la construction principale sera obligatoirement implantée au-dessus du niveau fini de l'espace commun en limite de l'accès véhicules au lot.

**4 – 2 : Implantation et insertion des constructions par rapport aux limites séparatives**

Il n'est pas créé de prescription supplémentaire à celles du PLUi en sa version après modification simplifiée n°1 du 04 mars 2021.

**4 – 3 : Aspect extérieur des constructions**

Il n'est pas créé de prescription supplémentaire à celles du PLUi en sa version après modification simplifiée n°1 du 04 mars 2021.

**4 – 4 : Clôtures par rapport aux voies ou emprises publiques**

Les clôtures devront être conformes à celles imposées suivant le modèle d'implantation choisi ;  
Les clôtures préfabriquées types plaques de béton, plastique ou matériaux de synthèse, panneaux ajourés ou brandes sont interdites.

L'espace libre devant la façade de la construction devra être paysagé conformément aux dispositions de chaque modèle.

Les clôtures grillage seront sur poteau bois ou métal galvanisé ou peint en gris foncé (avec grillage galvanisé ou gris foncé).

Les portails seront, et ne pourront être réalisés qu'en bois ou en métal. (même hauteur que la clôture)

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 enduits seront de couleur claire et auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

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 (maxi 1,20m).

**4 – 5 : Réseaux divers – Locaux et équipements techniques**

Il n'est pas créé de prescription supplémentaire à celles du PLUi en sa version après modification simplifiée n°1 du 04 mars 2021.

21 OCT. 2022

L'Adjoint à l'Urbanisme  
DOMINIQUE MOREL



## **5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **5 – 1 : Coefficient de biotope**

Il n'est pas créé de prescription supplémentaire à celles du PLUi en sa version après modification simplifiée n°1 du 04 mars 2021.

L'aménagement des lots doit préserver une part minimale de surfaces favorables à la nature conformément aux prescriptions ci-après :

- Pour les lots d'une surface de terrain inférieure ou égale à 500m<sup>2</sup> : 20% de la surface du lot doit être favorable à la nature, dont 50% minimum de pleine terre
- Pour les lots d'une surface de terrain supérieure à 500m<sup>2</sup> : 30% de la surface du lot doit être favorable à la nature, dont 50% minimum de pleine terre

### **5 – 2 : Aspect qualitatif**

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 plantations de haies respecteront la palette des essences locales annexée au PLUi.

Elles seront réalisées avec au moins trois essences locales variées.

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.

Il n'est pas créé d'autre prescription que celles énoncées au-dessus à celles du PLUi en sa version après modification simplifiée n°1 du 04 mars 2021.

## **6 - Stationnement**

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes.

### **6 – 1 : Stationnement des véhicules**

Sur les lots 1 à 15 à destination d'habitation, il sera exigé un minimum de deux places de stationnement extérieures. Ces places pourront être abritées dans le respect des règles à appliquer au modèle de maison choisi.

Il n'est pas créé d'autre prescription que celle énoncée au-dessus à celles du PLUi en sa version après modification simplifiée n°1 du 04 mars 2021.

### **6 – 2 : Stationnement des véhicules deux-roues non-motorisés**

Il n'est pas créé de prescription supplémentaire à celles du PLUi en sa version après modification simplifiée n°1 du 04 mars 2021.

21 OCT. 2022  
L'Adjoint à l'Urbanisme  
DOMINIQUE MOREL



## **Équipements et réseaux**

### **7 – Desserte par les voies publiques et privées**

La voirie et les accès véhicules sont définis sur le plan de composition d'ensemble du projet.  
Sur les lots autres que le lot 3, il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule.  
Sur le lot 3 en angle de la voie, il pourra être créé un accès véhicules sur chaque façade.  
Sur l'îlot 1, il sera créé au maximum un accès véhicules par logement.

### **8 – Desserte par les réseaux et gestion des ordures ménagères**

#### **8 – 1 : Eau potable**

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

#### **8 – 2 : Assainissement Eaux Usées**

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

#### **8 – 3 : Assainissement Eaux Pluviales**

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées des terrains (y compris l'espace de stationnement en limite d'alignement) 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 dispositifs sur les lots seront dimensionnés conformément aux prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales des parties privatives établies par le Bureau d'Etudes EAU MEGA et annexées au présent règlement.

L'acquéreur devra fournir dans son dossier de demande de permis de construire une note de calcul de dimensionnement hydraulique associée aux ouvrages de gestion des eaux choisis.

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 privative.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange dé-chlorées des piscines.

#### **8 – 4 : Électricité – Téléphone – Fibre optique**

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

#### **8 – 5 : Déchets**

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.  
Les conteneurs seront présentés le long de la voie interne.

21 OCT. 2022

L'Adjoint à l'Urbanisme  
DOMINIQUE MOREL



## ***Possibilités maximales d'occupation du sol***

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

<b>N°</b>	<b>Surface du lot</b>	<b>Surface de plancher</b>
<b>Lot 1</b>	<b>396 m<sup>2</sup></b>	<b>240 m<sup>2</sup></b>
<b>Lot 2</b>	<b>386 m<sup>2</sup></b>	<b>230 m<sup>2</sup></b>
<b>Lot 3</b>	<b>307 m<sup>2</sup></b>	<b>200 m<sup>2</sup></b>
<b>Lot 4</b>	<b>418 m<sup>2</sup></b>	<b>250 m<sup>2</sup></b>
<b>Lot 5</b>	<b>403 m<sup>2</sup></b>	<b>240 m<sup>2</sup></b>
<b>Lot 6</b>	<b>388 m<sup>2</sup></b>	<b>230 m<sup>2</sup></b>
<b>Lot 7</b>	<b>372 m<sup>2</sup></b>	<b>220 m<sup>2</sup></b>
<b>Lot 8</b>	<b>396 m<sup>2</sup></b>	<b>240 m<sup>2</sup></b>
<b>Lot 9</b>	<b>270 m<sup>2</sup></b>	<b>200 m<sup>2</sup></b>
<b>Lot 10</b>	<b>399 m<sup>2</sup></b>	<b>240 m<sup>2</sup></b>
<b>Lot 11</b>	<b>349 m<sup>2</sup></b>	<b>210 m<sup>2</sup></b>
<b>Lot 12</b>	<b>676 m<sup>2</sup></b>	<b>410 m<sup>2</sup></b>
<b>Lot 13</b>	<b>330 m<sup>2</sup></b>	<b>200 m<sup>2</sup></b>
<b>Lot 14</b>	<b>564 m<sup>2</sup></b>	<b>340 m<sup>2</sup></b>
<b>Lot 15</b>	<b>563 m<sup>2</sup></b>	<b>340 m<sup>2</sup></b>
<b>Plot 1</b>	<b>614 m<sup>2</sup></b>	<b>550 m<sup>2</sup></b>

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

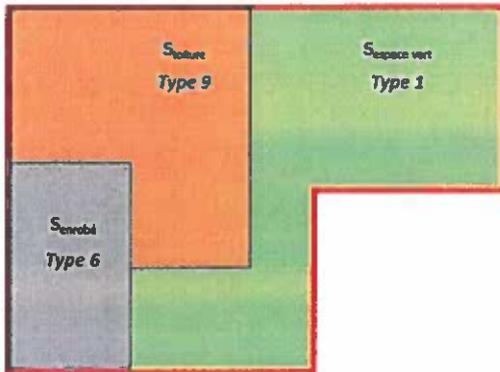
21 OCT. 2022

L'Adjoint à l'Urbanisme  
DOMINIQUE MOREL



**Gestion à la parcelle**Bouteville  
Salles-sur-Mer**Calcul de la surface active du projet**

La surface active (Sa) 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)	0,6
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

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

**VOLUMES D'EAUX PLUVIALES COLLECTEES**

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 (Dp) données :

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

**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 pages suivantes.

21 OCT. 2022

L'Adjoint à l'Urbanisme  
DOMINIQUE MOREL

### Abaque

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 parmi :

**Hypothèses :**

Perméabilité : 1,5E-05 m/s

55 mm/h

Pluie de durée : 6 h

 - Jardin de pluie 

 - Noue 

 - Puits d'infiltration 

 - Structure réservoir 

Volume à stocker Vs (en m <sup>3</sup> ) pour une période de retour de 100 ans							Le volume de stockage disponible Vutile doit être supérieur au volume à stocker.			
Sinf (m <sup>2</sup> )	Surface active Sa (m <sup>2</sup> )									
	50	100	150	200	250	300	400	500	1000	
5	2	5	8	11	14	17	23	29	58	
10	1	4	7	10	13	16	22	28	57	
20		3	6	9	11	14	20	26	56	
30		1	4	7	10	13	19	25	54	
40			2	5	8	11	17	23	52	
50			1	4	7	9	15	21	51	
100				1	1	1	7	13	43	
200							1	1	26	
300									10	
400									1	
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 oeuvre 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 ( $S_{inf}$ ).

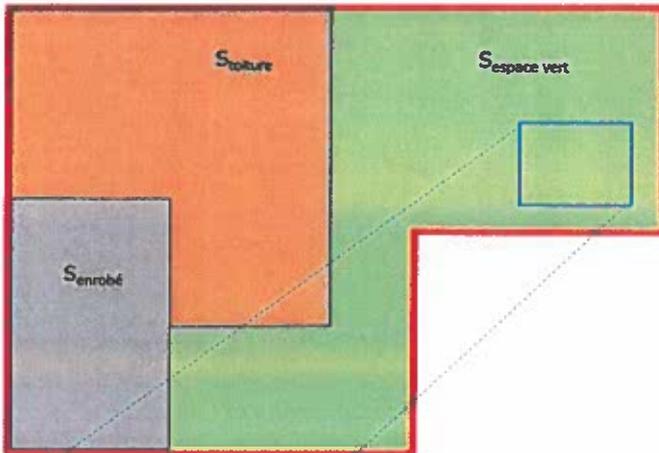


Figure 1 : Exemple de jardin de pluie n°1

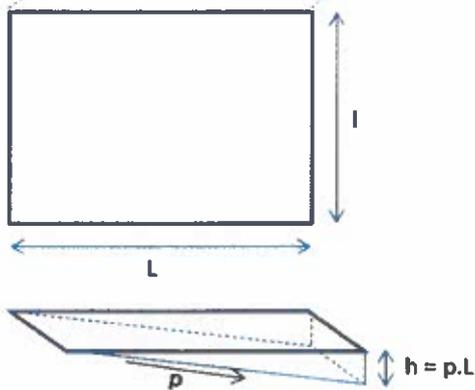


Figure 2 : Exemple de jardin de pluie n°2

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

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

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

21 OCT. 2022

L'Adjoint à l'Urbanisme  
DOMINIQUE MORE



**Fiche technique - Noue d'infiltration**

Une noue est un ouvrage linéaire du même type qu'un fossé, à talus de faible pente et de large emprise, qui permet l'infiltration, le stockage et le traitement des eaux pluviales sur site.

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 ( $S_{inf}$ ).

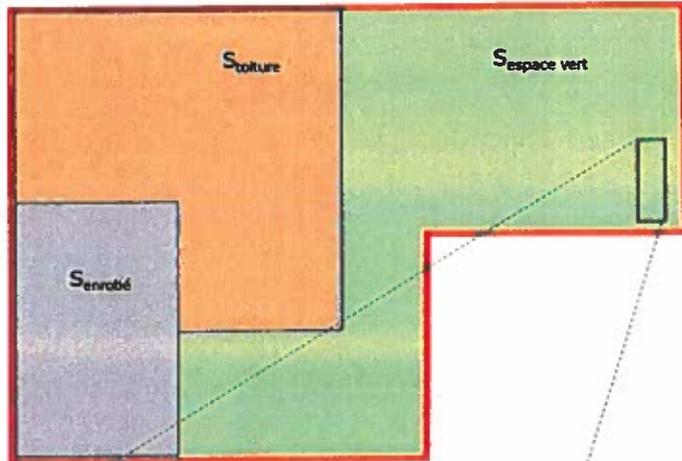


Figure 1 : Exemple de noue d'infiltration n°1

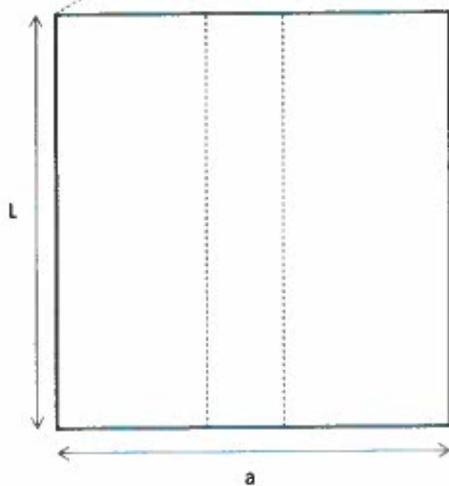
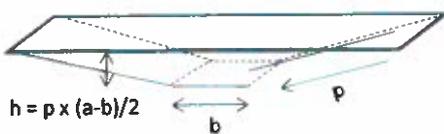


Figure 2 : Exemple de noue d'infiltration n°2



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

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

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

**Fiche technique - Tranchée drainante ou structure réservoir**

Une tranchée d'infiltration ou structure réservoir 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 ( $S_{inf}$ ).

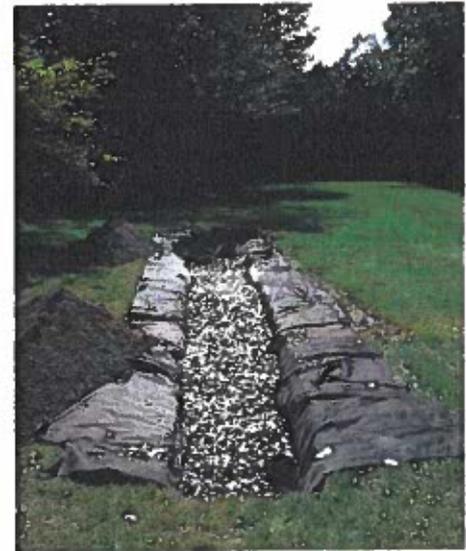
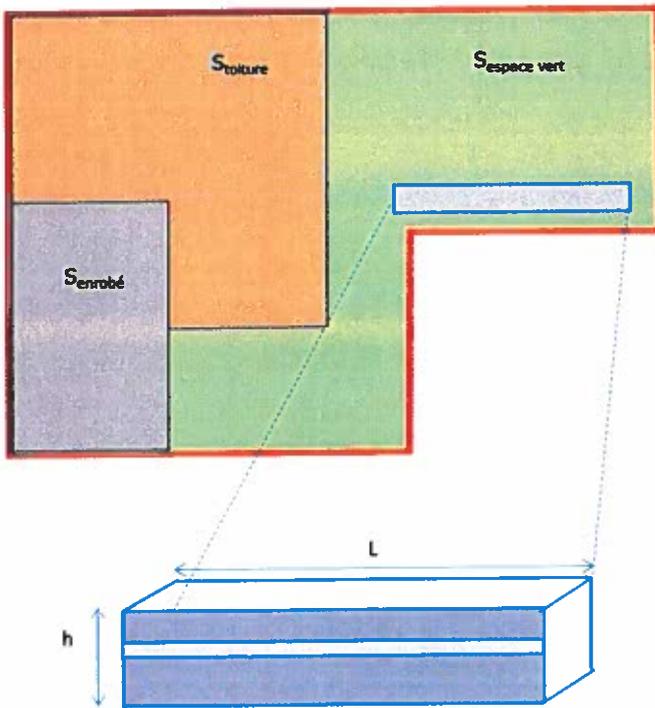


Figure 1 : Exemple de tranchée d'infiltration

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 à la parcelle**

Lot n° : .....

Propriétaire : .....

**Paramètres initiaux :**

Perméabilité du sol : k = 1,5E-05 m/s

Hauteur de pluie : h = 55 mm

Durée de la pluie : Dp = 6 h

Type de surface		Cr	Surface du projet S	Sa (S x 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 : Autres surfaces partiellement perméables (dalles engazonnées, enrobé drainant, béton poreux)		0,6	.....	.....
Type 6 : Revêtements imperméables (enrobé, béton)		0,9	.....	.....
Toiture	Type 7 : plate	0,6	.....	.....
	Type 8 : tôle ondulée	0,8	.....	.....
	Type 9 : tuiles	0,9	.....	.....
Type 10 : terrasse		1	.....	.....
<b>Total</b>		somme Sa/somme S	somme S	somme Sa

**Caractéristiques de l'ouvrage :**

<input type="checkbox"/> <b>Jardin de pluie</b> Volume à stocker Vs : ..... m <sup>3</sup> (cf. Fiche - Dimensionnement)  Largeur l : ..... m Longueur L : ..... m Hauteur h : ..... m (cf. Fiche - Jardin de pluie)  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <math>S_{inf} = l \times L = \dots\dots\dots m^2</math>  <math>V_{utile} = \frac{(h \times L \times l)}{2} = \dots\dots\dots m^3</math> </div> <p><i>V<sub>utile</sub> doit être supérieur à Vs</i></p> Contrôle du temps de vidange : $Tv = Vs / (S_{inf} \times k \times 3600)$ = ..... h  Si Tv est supérieur à 48 h, augmenter S <sub>inf</sub>	<input type="checkbox"/> <b>Noue</b> Volume à stocker Vs : ..... m <sup>3</sup> (cf. Fiche - Dimensionnement)  Largeur totale a : ..... m Largeur du radier b : ..... m Longueur L : ..... m Hauteur h : ..... m (cf. Fiche - Noue)  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <math>S_{inf} = a \times L = \dots\dots\dots m^2</math>  <math>V_{utile} = \frac{(a+b) \times h \times L}{2} = \dots\dots\dots m^3</math> </div> <p><i>V<sub>utile</sub> doit être supérieur à Vs</i></p> Contrôle du temps de vidange : $Tv = Vs / (S_{inf} \times k \times 3600)$ = ..... h  Si Tv est supérieur à 48 h, augmenter S <sub>inf</sub>	<input type="checkbox"/> <b>Tranchée drainante ou structure réservoir</b> Volume à stocker Vs : ..... m <sup>3</sup> (cf. Fiche - Dimensionnement)  Largeur l : ..... m Longueur L : ..... m Hauteur h : ..... m Matériau : ..... Indice de vide e : ..... (cf. Fiche - Structure réservoir)  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <math>S_{inf} = l \times L = \dots\dots\dots m^2</math>  <math>V_{utile} = l \times L \times h \times e = \dots\dots\dots m^3</math> </div> <p><i>V<sub>utile</sub> doit être supérieur à Vs</i></p> Contrôle du temps de vidange : $Tv = Vs / (S_{inf} \times k \times 3600)$ = ..... h  Si Tv est supérieur à 48 h, augmenter S <sub>inf</sub>	<input type="checkbox"/> <b>Puits d'infiltration</b> Volume à stocker Vs : ..... m <sup>3</sup> (cf. Fiche - Dimensionnement)  Diamètre D : ..... m Hauteur h : ..... m Matériau : ..... Indice de vide e : ..... (cf. Fiche - Puits d'infiltration)  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <math>S_{inf} = 3,14 \times D \times h = \dots\dots\dots m^2</math>  <math>V_{utile} = \frac{3,14 \times D^2 \times h \times e}{4} = \dots\dots\dots m^3</math> </div> <p><i>V<sub>utile</sub> doit être supérieur à Vs</i></p> Contrôle du temps de vidange : $Tv = Vs / (S_{inf} \times k \times 3600)$ = ..... h  Si Tv est supérieur à 48 h, augmenter S <sub>inf</sub>
---	---	--	--

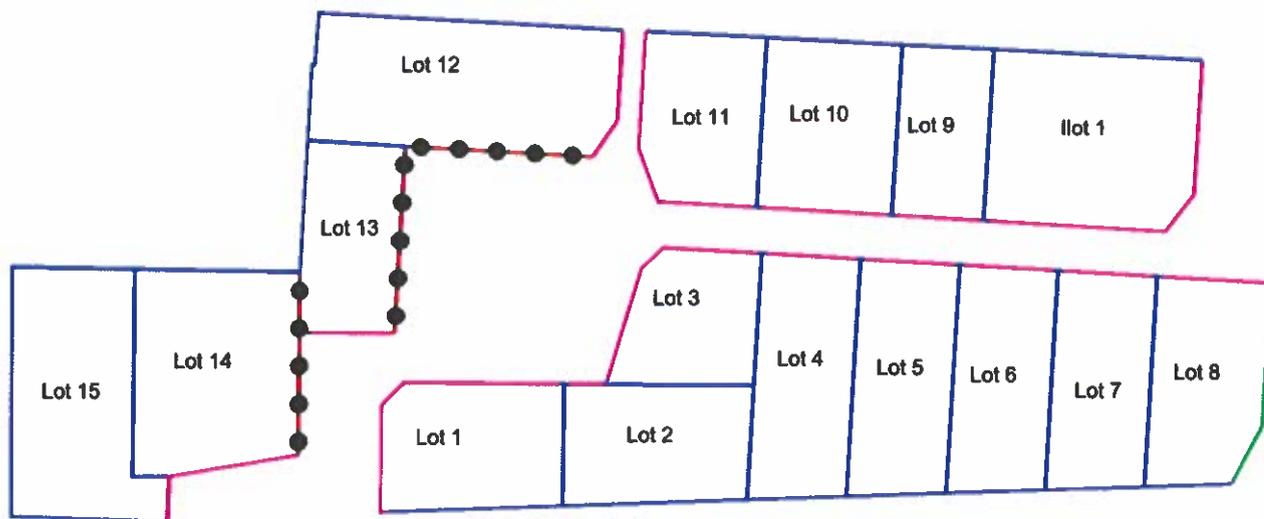
Rédacteur : .....

Signature :

21 OCT. 2022

L'Adjoint à l'Urbanisme  
DOMINIQUE MOREL





-  Clôtures à réaliser conformément aux dispositions prévues pour chaque modèle de constructions suivant PLU
-  Haie vive d'essences diversifiées doublée ou non d'un grillage couleur gris foncé n'excédant pas une hauteur de 2m  
 ou  
 Mur plein d'une hauteur maximum de 2.00m  
 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
-  Haie vive d'essences diversifiées doublée ou non d'un grillage couleur gris foncé ou galvanisé n'excédant pas une hauteur de 2m
-  Haie vive d'essences diversifiées doublée ou non d'un grillage couleur gris foncé ou galvanisé d'une hauteur de 1.80m  
 ou  
 Mur plein d'une hauteur de 1.80m

L'Adjoint à l'Urbanisme  
**DOMINIQUE MOREL**



21 OCT. 2022

## GRILLE DE PRIX

### SALLES SUR MER « La vallée des Sauniers »

LOTS	SURFACES	PRIX	Estimation FRAIS NOTAIRE*
Lot 1	396 m <sup>2</sup>	195 000 €	16 244 €
Lot 2	386 m <sup>2</sup>	190 000 €	15 844 €
Lot 3	307 m <sup>2</sup>	158 000 €	13 644 €
Lot 4	418 m <sup>2</sup>	205 000 €	16 944 €
Lot 5	403 m <sup>2</sup>	198 000 €	16 444 €
Lot 6	388 m <sup>2</sup>	191 000 €	16 444 €
Lot 7	372 m <sup>2</sup>	183 000 €	15 444 €
Lot 8	396 m <sup>2</sup>	192 500 €	16 044 €
Lot 9	270 m <sup>2</sup>	149 000 €	13 044 €
Lot 10	399 m <sup>2</sup>	204 500 €	16 844 €
Lot 11	349 m <sup>2</sup>	179 000 €	15 144 €
Lot 12	676 m <sup>2</sup>	290 000 €	22 744 €
Lot 13	330 m <sup>2</sup>	170 000 €	14 544 €
Lot 14	564 m <sup>2</sup>	255 000 €	20 344 €
Lot 15	563 m <sup>2</sup>	254 500 €	20 344 €

\*Les frais de notaire sont une estimation. Ils comprennent le dépôt de pièces (94 €), la provision pour dégâts occasionnés (1 200 €), et la constitution de l'ASL (150 €)

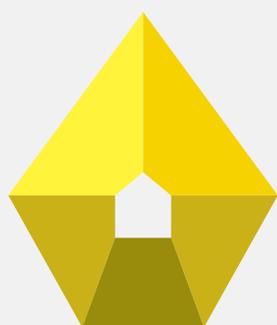
La consignation pour la réalisation des enduits de murettes coté emprise publique calculé en fonction du linéaire

**Ne sont pas compris :**

- Les frais de constitution de 350€ à la signature de la promesse de vente
- La consignation pour la réalisation des enduits de murettes

L'aménageur se réserve le droit de modifier le prix de vente des lots tout en garantissant au client le prix en vigueur le jour de la signature





# GpM

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Groupe MARTEL  
LIEUX DE VIE & SERVICES  
IMMOBILIERS

La Rochelle  
N137

sortie sur D202  
Angoulins

32 Avenue des Fourneaux  
17690 Angoulins

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



Rochefort  
N137

