Esnandes

à 10 km / 12 minutes de LA ROCHELLE

gpm IMMOBILIER

Les Chênes Verts

Mon terrain, mon projet !

gpm TERRAINS
Avenue des Fourneaux
17690 Angoulins-sur-Mer

SOMMAIRE

- Les intervenants .....
- Les services de la commune .....
- Le Permis d'Aménager .....
- Note de présentation .....
- Situation et Plans .....
- Règlement .....
- Grille de Prix .....

gpm TERRAINS
Avenue des Fourneaux
17690 Angoulins-sur-Mer

INTERVENANTS

Maître d'ouvrage	**SARL GPM IMMOBILIER**	Avenue des Fourneaux 17690 ANGOULINS SUR MER
Géomètre - Maître d'œuvre	**SCP CHANTOISEAU – BOUTGES**	54 rue Vaugouin 17000 LA ROCHELLE
Etude de Sol	**JOSENSI CONSULTANT**	110 rue Pierre Loti 17300 ROCHEFORT SUR MER
Notaire	**MAITRE DAOULAS**	12 place de Verdun 17000 LA ROCHELLE
Travaux	**EN COURS**	
	ENEDIS	14 rue Marcel Paul 17000 LA ROCHELLE
	SAUR	2 rue Alain Gerbault 17180 PERIGNY
	GRDF	14 rue Marcel Paul 17000 LA ROCHELLE
	AIR	34 rue de la Binetterie 17700 SURGERES

Tél. 05 46 370 300 - Fax : 05 46 37 55 05 - www.gpm-immobilier.com - contact@gpm-immobilier.com

gpm TERRAINS
Avenue des Fourneaux
17690 Angoulins-sur-Mer

ESNANDES

Esnandes est un charmant village d'environ 2 071 habitants situé dans le département de la Charente-Maritime (région Nouvelle-Aquitaine). Ses habitants sont appelés les Esnandais.

Elle se situe à 12 kms de LA ROCHELLE.

Esnandes est une commune très active qui dispose d'équipements de loisirs (Associations sportives et culturelles, centre de loisirs…) et de services (commerces en tous genres, artisans, services de santé, salle des fêtes, école…).

LA MAIRIE

Maire : Monsieur Didier GESLIN

21 Avenue de la République
17137 ESNANDES

Tel : 05.46.01.32.13
Fax : 05.46.01.21.93
Mail : accueil@esnandes.fr

Horaires d'ouvertures :

Les lundis, mardis, jeudis et vendredis :
10h00-12h30 et 13h30-17h00.
Les mercredis de 13h00 à 19h00.

ECOLE - CANTINE

Ecoles :

École élémentaire
Rue des Ecoles
17137 ESNANDES
Tel: 05.46.01.22.31

École maternelle
Rue Pierre Mendès
17137 ESNANDES
Tel : 05.46.01.30.63

Restaurant scolaire et garderie :

L'École élémentaire ainsi que l'école maternelle assurent les services de restaurant scolaire et de garderie.
Tel: 05.46.01.33.48

MEDECINS

- Médecin : 05.46.00.89.97 et 05.46.00.48.26
- Infirmières : 05.46.01.36.68
- Kinésithérapeutes : 05.46.00.52.52
- Dentiste : 05.46.01.37.79
- Orthophonistes : 05.46.68.09.03
- Pharmacie : 05.46.01.32.12

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE CHARGÉ DE L'URBANISME

Récépissé de depôt d'une demande de permis de construire ou de permis d'aménager

Madame, Monsieur,

Vous avez déposé une demande de permis de construire ou d'aménager. **Le délai d'instruction de votre dossier est de TROIS MOIS** et, si vous ne recevez pas de courrier de l'administration dans ce délai, vous bénéficierez d'un permis tacite.

- **Toutefois, dans le mois qui suit le dépôt de votre dossier, l'administration peut vous écrire :**
  - soit pour vous avertir qu'un autre délai est applicable, lorsque le code de l'urbanisme l'a prévu pour permettre les consultations nécessaires (si votre projet nécessite la consultation d'autres services...) ;
  - soit pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier ;
  - soit pour vous informer que votre projet correspond à un des cas où un permis tacite n'est pas possible.
- **Si vous recevez une telle lettre avant la fin du premier mois, celle-ci remplacera le présent récépissé.**
- **Si vous n'avez rien reçu à la fin du premier mois suivant le dépôt, le délai de trois mois ne pourra plus être modifié. Si aucun courrier de l'administration ne vous est parvenu à l'issue de ce délai de trois mois, vous pourrez commencer les travaux[1] après avoir :**
  - adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (vous trouverez un modèle de déclaration CERFA n° 13407 à la mairie ou sur le site officiel de l'administration française : *http://www.service-public.fr*) ;
  - affiché sur le terrain ce récépissé sur lequel la mairie a mis son cachet pour attester la date de dépôt ;
  - installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Vous trouverez le modèle de panneau à la mairie, sur le site officiel de l'administration française (*http://www.service-public.fr*) ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.
- **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 de vous en informer 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 de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations.

1 Certains travaux ne peuvent pas être commencés dès la délivrance du permis et doivent être différés : c'est le cas des travaux situés dans un site classé, des transformations de logements en un autre usage dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements de Paris, des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, ou des installations classées pour la protection de l'environnement. Vous pouvez vérifier auprès de la mairie que votre projet n'entre pas dans ces cas.

(à remplir par la mairie)

Le projet ayant fait l'objet d'une demande de permis n° PA 17153 18 0008,

déposée à la mairie le : 14/12/2018

par : GPM IMMOBILIER Monsieur MARTEL Stephane,

fera l'objet d'un permis tacite[2] à défaut de réponse de l'administration trois mois après cette date. Les travaux pourront alors être exécutés après affichage sur le terrain du présent récépissé et d'un panneau décrivant le projet conforme au modèle réglementaire.

2 Le maire ou le préfet en délivre certificat sur simple demande

Cachet de la mairie :

MAIRIE de ESNANDES 17(Char Mme)

Délais et voies de recours : Le permis peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain d'un panneau décrivant le projet et visible de la voie publique (article R. 600-2 du code de l'urbanisme).

L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

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 de construire respecte les règles d'urbanisme.

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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Demande déposée le 14 décembre 2018 Affichée le	
Par :	GPM IMMOBILIER
Demeurant à :	avenue des Fourneaux 17690 ANGOULINS
Représenté par :	Monsieur MARTEL Stephane
Pour :	Lotissement de 5 lots (dont un lot pour logements sociaux)
Terrain sis à :	3 Rue Pierre Mendes France A Esnandes

Référence dossier
PA 017 153 18 0008

LOTISSEMENT

« LES CHENES VERTS »

Pièce annexée à l'arrêté en date du 15 MAI 2019

signé : Henry DESPLANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

Le Maire,

Vu la demande de Permis d'Aménager, présentée par la SARL GPM IMMOBILIER , représentée par Monsieur MARTEL Stephane, et dont le siège social est situé avenue des Fourneaux, à Angoulins Sur Mer
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son livre IV,
Vu le Code du Patrimoine en son livre VI,
Vu l'arrêté de Monsieur le Ministre de l'Équipement en date du 29 Novembre 1974, délimitant les périmètres sensibles à l'intérieur desquels sont applicables les dispositions des articles L.113-10 et L.331-3 du Code de l'Urbanisme, et l'arrêté préfectoral du 3 avril 1980 portant extension desdits périmètres,
Vu le Plan Local d'Urbanisme d'**ESNANDES** approuvé le 25 juin 2010, modifié le 19 décembre 2013 et le 25 janvier 2018,
Vu le dossier joint à la demande, (conformément à l'article R.442-8 du Code de l'Urbanisme),
Vu l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Charente Maritime en date du 18/01/2019
Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 27/02/2019
Vu l'avis réputé favorable d'ENEDIS l'électricité en réseau en date du 4 février 2019.
Vu l'avis de la SAUR Centre Atlantique en date du 23/01/2019

ARRETE

ARTICLE 1 : Le demandeur est autorisé à diviser une unité foncière d'une superficie de 3317,00 m², cadastrée AB0305-AB0201, située 3 Rue Pierre Mendes France.

ARTICLE 2 : La division en 7 lots maximum et l'édification des constructions devront se conformer au plan de composition et aux pièces écrites jointes en annexe au présent arrêté, non contraires aux prescriptions suivantes :

- Le nombre maximum de lots destinés à la construction est de 7 lots au maximum,
- La Surface de Plancher maximum constructible sur l'ensemble du lotissement est de 1650 m² (applicable à chacun des lots conformément au tableau de répartition indiqué dans l'article 14 du règlement ?

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 : Eaux Usées
L'ensemble des eaux usées (vannes et ménagères), séparé des eaux pluviales, sera obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement existant et à la charge du lotisseur. A ce titre, le formulaire de demande de branchement sera renvoyé au service assainissement de la CDA de La Rochelle.
Les ouvrages d'eaux usées internes à cette opération resteront privés.

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

Gestion des déchets :
La collecte s'effectue en limite du domaine public et en bacs individuels fournis par la collectivité. Chaque lot sera équipé de deux bacs qui seront présentés sur l'aire prévue uniquement aux jours et heures de collecte réglementaire en bordure de la rue Mendes France. Les bacs seront rentrés après chaque ramassage. Un surbaissé sur voirie sera réalisé pour permettre le cheminement des bacs vers le véhicule. Le lavage des bacs est à la charge de l'usager. L'aire sera dimensionnée de façon à accueillir 5 bacs individuels.

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.

8.95Q3.R2AI

Esnandes, le
Le Maire,

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée à l'arrêté en date du 15 MAI 2019
Signé Henri DESPLANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

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.

Mairie de ESNANDES
~~Pièce annexée~~
~~à l'arrêté en date~~
du 15 MAI 2019
signé Henry DESPLANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA CULTURE

C.D.A. LA ROCHELLE
18 JAN. 2019
URBANISME
REGLEMENTAIRE

Direction régionale des affaires culturelles de Nouvelle Aquitaine
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Charente-Maritime

MAIRIE ESNANDES
AVENUE DE LA REPUBLIQUE
17137 ESNANDES

Dossier suivi par : Olivier FOLTRAN

Objet : demande de permis d'aménager

A La Rochelle, le 18/01/2019

---

numéro : pa1531800008

adresse du projet : 1 ET 3 RUE PIERRE MENDES FRANCE LOTISSEMENT LES CHENES VERTS 17137 ESNANDES
nature du projet : Lotissement usage d'habitation
déposé en mairie le : 14/12/2018
reçu au service le : 26/12/2018

servitudes liées au projet : LCAP - abords de monuments historiques - EGLISE SAINT-MARTIN

demandeur :

GPM IMMOBILIER 1528/18 R
MARTEL STEPHANE
AVENUE DES FOURNEAUX
17690 ANGOULINS

L'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité du ou des monuments historiques désignés ci-dessus. Les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables.

Ce projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords. Il peut cependant y être remédié. **L'architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions.** Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Prescriptions motivées (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

Avis favorable avec possibilité d'extension du lotissement grâce à une nouvelle voirie.

Il est rappelé que les deux maisons existantes ont fait l'objet d'un permis de démolir.
Une seule est démolie, il y aura donc une conformité à établir.

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en
du 15 MAI 2019
signé : [illegible] DESPLANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

la Charente-Maritime
SAPEURS-POMPIERS

Périgny, le 27 février 2019

Catherine

Pôle Opérationnel
Service Gestion des Risques
Section Prévention ERP
Tél : 05 46 00 59 12
Courriel : secretariat-groupementprevention@sdis17.fr

N/Réf. : SDIS/19/PREV n° 51

C.D.A. LA ROCHELLE
04 MARS 2019
URBANISME

Le Directeur départemental
des services d'incendie et de secours

à

Monsieur Le Président
Communauté d'Agglomération de La Rochelle
Service Urbanisme Règlementaire
CS 21095
17 087 LA ROCHELLE Cedex 02

Référence dossier N° : PA 17 153 18 0008

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.

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée conformément à l'arrêté préfectoral N°17-082 du 17 mars 2017 relatif à la défense extérieure contre l'incendie.

L'adjoint au chef du pôle opérationnel

Lieutenant-colonel Joseph VERFAILLIE

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé: Fabrice DESPLANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

REÇU le
23 JAN. 2019
Rép. ----------

ESNANDES

Avis sollicité sur une demande de Permis d'Aménager

P.J. en communication : Un exemplaire du dossier de demande

Référence du dossier :

Réf.: ROY Catherine 05 46 30 36 39
Dossier n° PA 17153 18 0008
Déposé le 14/12/2018
Objet : Lotissement de 5 lots
Terrain sis à **ESNANDES**
3 Rue PIERRE MENDES FRANCE

Adresse du demandeur :

GPM IMMOBILIER
avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS

En application des articles R.423-59 et suivants du code de l'urbanisme, vous disposez d'un délai d'un mois à compter de la réception du dossier dans votre service pour me faire parvenir votre avis sur le dossier. Passé ce délai, vous serez réputé avoir émis un avis favorable.

Il conviendra cependant, même dans cette éventualité, de me faire retour de l'exemplaire du dossier communiqué, dans les meilleurs délais.

Votre avis, notamment s'il est défavorable ou s'il contient des prescriptions, doit être motivé pour pouvoir être légalement repris dans l'arrêté.

La Rochelle, le 4 janvier 2019
P. le Président de la Communauté d'Agglomération,
Le Directeur du Service Urbanisme,

P/O

L.T

DESTINATAIRE :

SAUR Centre Atlantique
2 rue Alain Gerbault
ZAC des 4 chevaliers
17180 PERIGNY

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
Signé : Henry DESPLANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

PARTIE DESTINEE A VOTRE REPONSE A ADRESSER A :

⇩

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
SERVICE URBANISME REGLEMENTAIRE
CS 21095
17087 LA ROCHELLE CEDEX 2
Mél : urbanisme-reglementaire@agglo-larochelle.fr
Fax : 05.46.30.36.09

v/réf. :
date : 22/1/19

Avis

Favorable

CENTRE ATLANTIQUE
Zone des 4 Chevaliers
2, rue Alain Gerbault - 17180 PERIGNY
N° Service Client - Tél. 05 81 31 85 02

CDA LA ROCHELLE
24 JAN. 2019
URBANISME

P.J. EN RETOUR :
- L'exemplaire du dossier communiqué
- Ce bordereau pour code barre

Code barre à joindre à votre réponse
4.95Q3.4S6L

Département de la Charente Maritime

Commune d'ESNANDES

Lotissement Les Chênes Verts

C.D.A. LA ROCHELLE
24 DEC. 2018
URBANISME

PLAN DE SITUATION DU TERRAIN

Maître d'ouvrage : GPM IMMOBILIER
Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS SUR MER

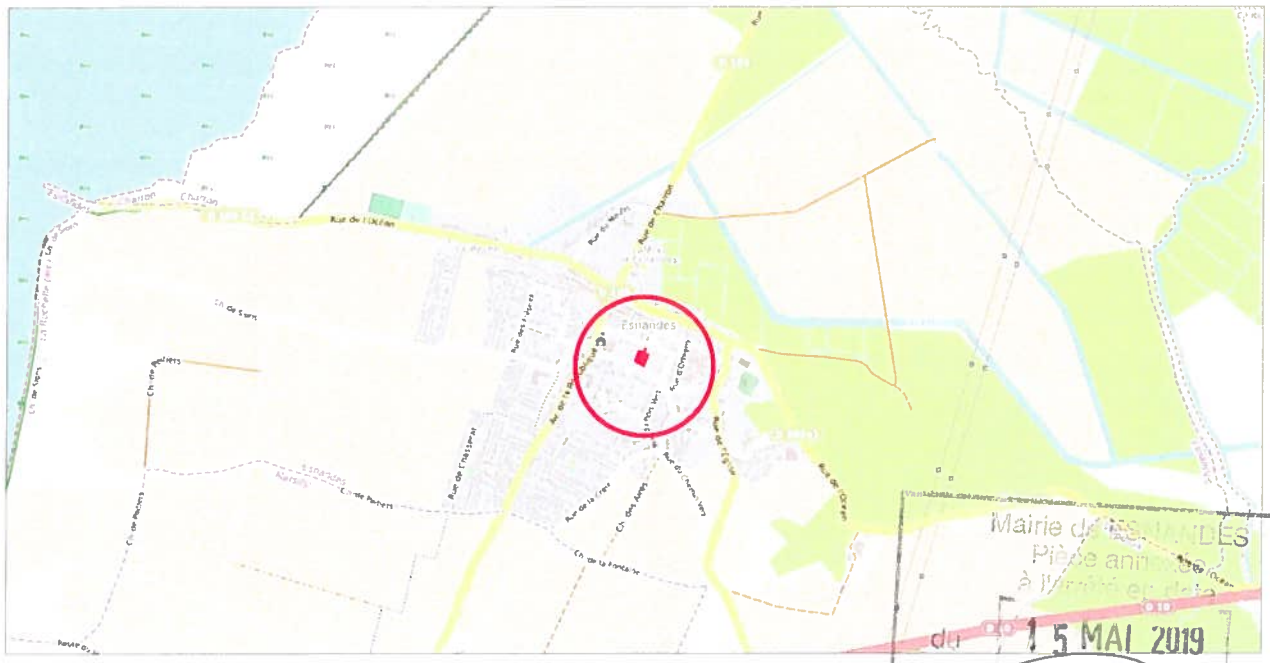
Architectes : AERTS ET PLANAS
59, rue de la République
17300 ROCHEFORT

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

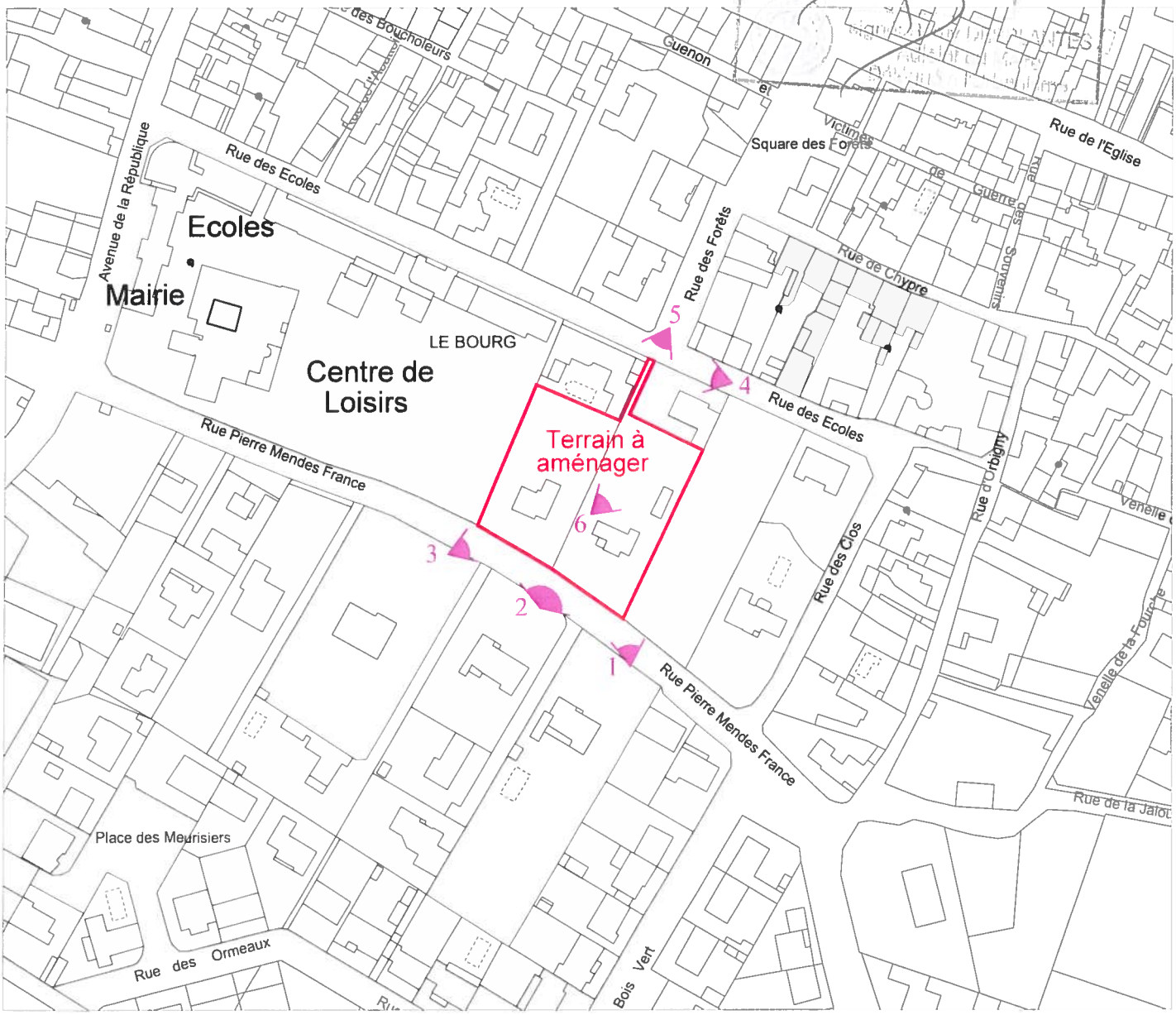
Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé Hervé ESPLANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

Pièce		Dossier 118001
PA 1		Décembre 2018

Carte IGN - Echelle 1/25000



Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019



Plan Cadastral - Echelle 1/2000

Département de la Charente Maritime

Commune d'ESNANDES

Lotissement Les Chênes Verts

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT

C.D.A. LA ROCHELLE
24 DEC. 2018
URBANISME

Maître d'ouvrage : GPM IMMOBILIER
Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS SUR MER

Architectes : AERTS ET PLANAS
59, rue de la République
17300 ROCHEFORT

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

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé: Rémy DESPLANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

Pièce		Dossier 118001
PA 2		Décembre 2018

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 ESNANDES, commune faisant récemment 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 l'agglomération Rochelaise et qui a gagné progressivement les communes rurales voisines.

Les plus attractives sont celles proches des liaisons directes et dotées d'équipements. Placée en 2ème couronne de la CDA de LA ROCHELLE, à proximité d'axes structurants, ESNANDES se trouve dans ce cas, à 20mn de La Rochelle.

Après une stagnation de population entre 1946 (633 habitants) et 1975 (781 habitants), ESNANDES a connu une augmentation importante et continue de sa population (1370 habitants en 1982 / 1730 en 1990 / 1836 en 1999 / 1933 en 2005 / 2063 en 2010). Depuis, on assiste à une stagnation avec 2071 habitants en 2014.

Même si elle est encore relativement jeune, la population arrivée sur la Commune dans les années 80 et 90 prend de l'âge.

Une forte majorité des actifs travaille hors Commune. Malgré ces importants déplacements, cela ne génère pas au sein du village de problèmes particuliers de circulation automobile.

Concernant les transports en commun, ESNANDES est desservi par les lignes de bus de la Communauté d'Agglomération (lignes régulières vers LA ROCHELLE, circuits scolaires vers collèges et lycées, ...). Elles constituent une alternative de liaison domicile/travail peu performante et sont surtout fréquentées par les scolaires.

Le parc immobilier est très largement constitué de résidences principales (93% en 2015). On y trouve très peu de logement social. Toutefois, la mise en vigueur du Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'Agglomération de LA ROCHELLE, en créant des obligations de réalisation fortes, va permettre de renforcer l'offre et d'accueillir des populations nouvelles.

Commune en bord du littoral atlantique, ESNANDES jouit d'une situation géographique intéressante à proximité de la mer, de l'Ile de Ré, des plages vendéennes, de LA ROCHELLE et du marais poitevin.

Elle possède en outre des attraits indéniables : la côte et ses activités, son église fortifiée classée, la maison de la Baie du Marais Poitevin (musée), un important réseau d'itinéraires de randonnée et cyclables en liaison avec ces sites et avec les communes voisines. Malgré la présence d'un camping, ESNANDES ne dispose que de peu de capacité d'hébergement.

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

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2018
signée Rémy DESPLANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

2 - Analyse du site dans la commune

La Commune se situe sur la falaise dominant la baie de l'Aiguillon, aux portes du marais poitevin.

Les espaces naturels se composent de trois entités paysagères qui lui confèrent variété et richesse : le littoral, les marais et la plaine :

- le littoral, sur un linéaire d'environ 4km où alternent digues, falaises, cordon de galets
- les marais avec trois zones distinctes sur 350ha (soit environ 47% du territoire) : le manteau végétal y est très réduit. On y trouve quelques haies, un petit espace boisé mais principalement des zones cultivées de manière intensive
- la plaine (sur environ 300ha et 40% du territoire) est dédiée à la culture des céréales. Le remembrement y a supprimé les haies hormis le long de quelques routes.

Le relief est peu élevé et relativement plat.

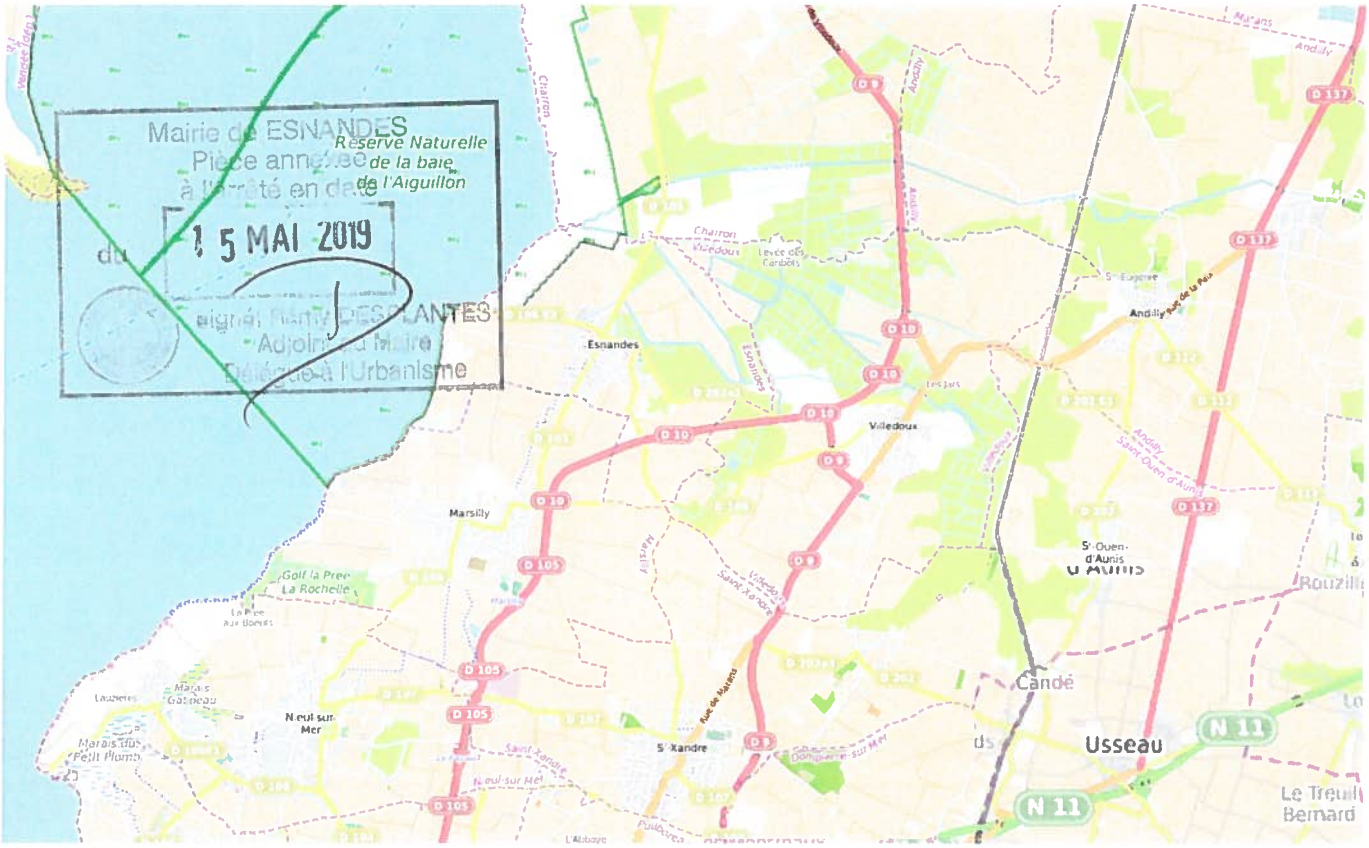
La commune a conservé une activité agricole dynamique, même si le nombre d'exploitants est désormais très faible (en 2000 : 3 exploitations installées sur la Commune et exploitants venant de communes voisines intervenaient sur 579ha et 78% du territoire). Ils continuent à gérer les espaces naturels et le 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.

Le réseau viaire est structuré principalement par deux routes départementales qui traversent la Commune :

- la RD 105 qui traverse le centre bourg du sud au nord, reliant La Rochelle et Marsilly à Charron,
- la RD 10 passe au sud du territoire communal, itinéraire de déviation permettant de relier La Rochelle à la Vendée en évitant les bourgs de Puilboreau, Saint Xandre, Villedoux ou Esnandes et qui porte toute la circulation de transit

Cette ossature est complétée par la rue de l'Océan en direction de la côte et des rues du vieux bourg et des différents lotissements.



Le village d'Esnandes se compose de parties anciennes représentatives des bourgs traditionnels charentais et de portions plus récentes correspondant à du bâti pavillonnaire.

Le bourg ancien s'organise autour :

- de deux voies principales traversantes et perpendiculaires
- d'un réseau de rues secondaires étroites et de venelles parallèles ou perpendiculaires à ces deux voies principales

Le parcellaire s'organise en lanières perpendiculaires aux voies principales et secondaires

Les bâtiments, en rez-de-chaussée ou sur deux niveaux, sont le plus souvent implantés en ordre continu en bordure des voies et espaces collectifs, créant un tissu urbain dense et un paysage bâti relativement fermé. Lorsqu'ils sont édifiés en retrait par rapport à la voie, des murs en moellons assurent généralement la continuité du front bâti sur la rue. L'aspect général est très minéral.

Le tissu urbain postérieur aux années 50 se situe essentiellement au sud du vieux bourg. Son organisation est très éloignée de celle du bourg ancien.

Ces quartiers se sont réalisés principalement sous forme de lotissements destinés à de l'habitat. Le parcellaire y est rectiligne.

Ces espaces sont ponctués par de nombreuses aires de stationnement généralement regroupées par petites entités. Ils sont également desservis par des voies relativement larges, se terminant souvent en impasses.

Les bâtiments, essentiellement en rez-de-chaussée, sont le plus souvent implantés en retrait par rapport aux voies, créant un tissu urbain aéré et un paysage relativement ouvert. Les clôtures, construits avec des matériaux divers, manquent d'unité. On retrouve toutefois la couleur claire de la pierre locale.

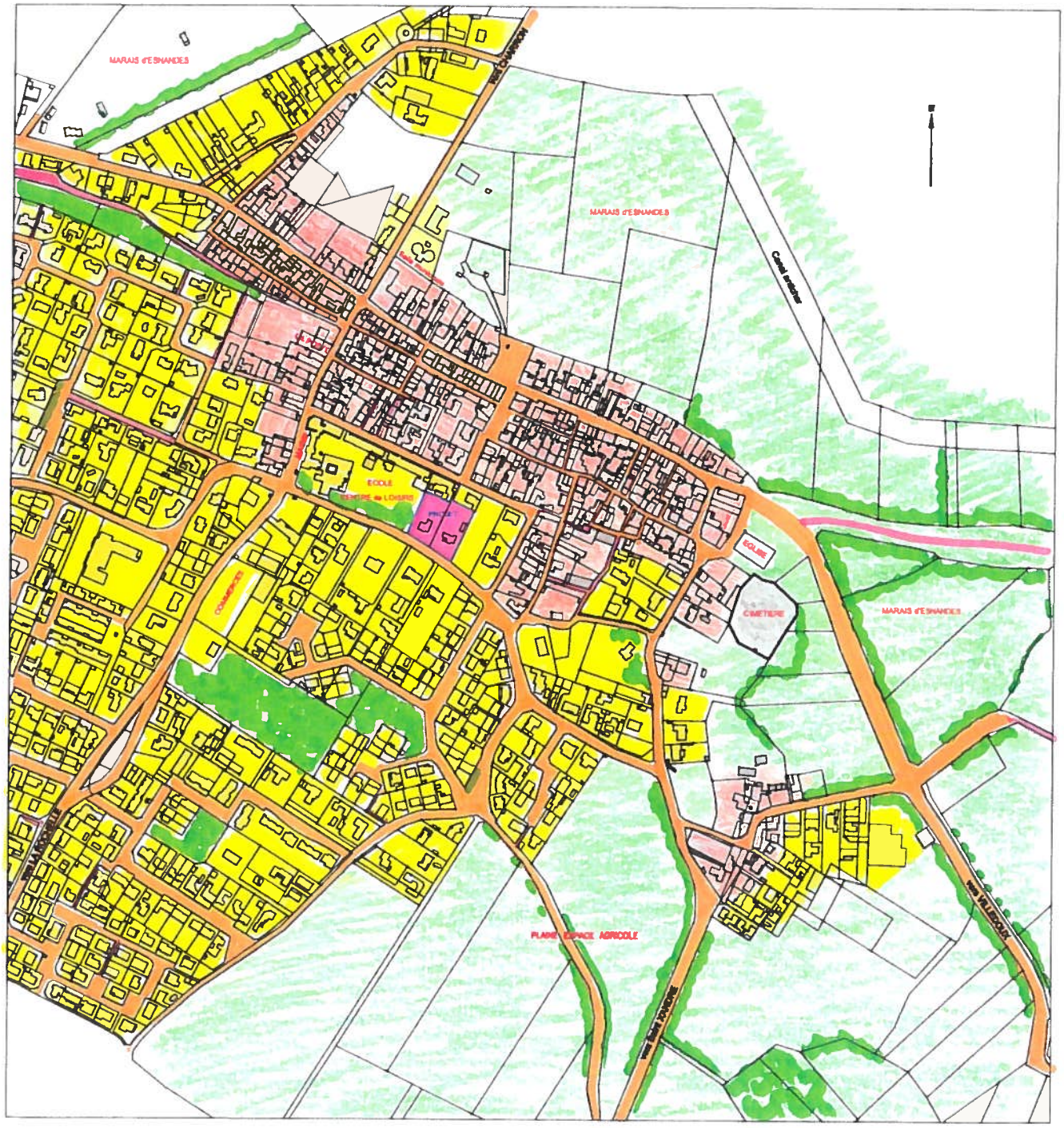
ESNANDES possède un large éventail de commerces et services de proximité regroupés pour la majorité dans le centre bourg. Les équipements (terrain de football, tennis, skate-parc, ...) se situent au nord le long de la route de l'Océan. La piscine municipale n'est plus en activité.

On trouve également des équipements socioculturels : salle des fêtes, bibliothèque, centre de loisirs, ...

Le développement résidentiel de la commune se fait par l'aménagement des espaces résiduels, principalement dans des zones identifiées lors de la révision du PLU approuvée en 2010.

Le projet correspond à une dent creuse à proximité immédiate des institutions telles que mairie, écoles, église mais également des commerces.

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
Bernard Henry DESPLANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme



Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé Pierre DESPLANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

Organisation du bourg d'ESNANDES

3 - Contexte réglementaire du site

La commune s'est dotée d'un POS le 15 avril 1980. Il a fait l'objet de plusieurs modifications et révisions avant l'élaboration d'un PLU approuvé le 25 juin 2010. Ce dernier a reçu deux modifications simplifiées et une modification n°1 est en cours.

Le PADD a déterminé la politique communale suivant quatre orientations générales d'aménagement et d'urbanisme dont certaines viennent directement nourrir la réflexion dans le cadre d'aménagements d'habitat urbain :

- **Conforter l'attractivité de la commune en assurant une diversité des fonctions urbaines et rurales :** préserver le tissu économique local et favoriser son développement (restructurer le centre-bourg, reconquérir les dents creuses, requalifier l'espace public des zones conchylicoles, pérenniser l'activité agricole, satisfaire les demandes d'implantation des artisans, ...), prévoir les équipements nécessaires à la satisfaction des besoins actuels et futurs de la population (réaménager la salle des fêtes et les équipements scolaires, construire un accueil pour la petite enfance, ...),
- **Préserver les paysages communaux et permettre leur reconquête par les habitants et les visiteurs :** protéger et valoriser des éléments constitutifs du paysage communal (procéder à des ouvertures visuelles, préserver les haies, protéger et valoriser le bâti traditionnel), développer les parcours de détente (en particulier le long du littoral et dans les marais), requalifier les sites naturels dévalorisés (frange littorale, pointe de Saint Clément, zones marécageuses, parc Mandon, ...)
- **Améliorer et sécuriser les déplacements :** assurer des continuités viaires pour diffuser la circulation – créer des cheminements doux entre quartiers,
- **Utiliser les ressources locales dans une perspective de développement durable :** gérer et récupérer les eaux pluviales (éviter le tout tuyau pour favoriser l'infiltration qui apportera une valorisation paysagère aux tissus urbains – récupérer les eaux sur les parcelles pour économiser la ressource et restituer l'eau dans le sol) – concevoir des quartiers dans un objectif d'économies d'énergies et d'utilisation des énergies renouvelables (orientation du bâti au sud, ...).

Les projets d'aménagement doivent, suivant leur nature et leur localisation, participer autant que possible à cette démarche.

Le terrain à lotir est situé en zone UB au PLU de la Commune qui caractérise le tissu urbain ancien du bourg implanté en contre haut des marais.

Les règles énoncées dans la zone du PLU sont destinées à :

- préserver la morphologie urbaine existante et à assurer sa pérennité tout en permettant la réalisation de nouvelles constructions respectueuses de cet environnement,
- favoriser la mixité sociale de l'habitat, notamment par la réalisation de logements sociaux
- diversifier les fonctions urbaines par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.

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

- les programmes dont le terrain d'assise est supérieur à 2500m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 10 doivent comprendre un nombre de logements locatifs sociaux au moins égal à 25% du nombre des logements des programmes,
- il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles,
- les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques – Toutefois, lorsque des bâtiments existants au voisinage sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être autorisée ou imposée en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques,
- les bâtiments peuvent être implantés sur limite séparative ou avec un retrait au moins 3 mètres par rapport à l'une ou plusieurs limites séparatives,
- l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie d'une unité foncière,
- la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9m,
- pas de contraintes particulières d'aspect extérieur des constructions,

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé le Maire et DPL/NTES
Adjoint à l'Urbanisme
Délégué à l'Urbanisme

- pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé sur la parcelle deux places de stationnement pour la première tranche de 120m² de surface de plancher, puis une place supplémentaire par tranche de 50m² supplémentaires,
- création de 0.5 place de stationnement supplémentaire par tranche de 120m² de surface de plancher, sachant que le logement social ne génère pas ces places,
- il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

L'emprise du projet n'est pas visé par un schéma de principe pour l'aménagement.

Par contre, elle est visée par deux servitudes : une servitude de mixité sociale (5.1 - réaliser un programme d'au moins 50% de logements locatifs sociaux) et un emplacement réservé 4.5 destinant le terrain à la réalisation d'équipements communaux.

Ce dernier n'est plus opposable aux autorisations d'urbanisme suite à sa suppression résultant de la mise en œuvre du droit de délaissement par le propriétaire et de l'absence de réponse de la Commune dans les délais réglementaires.

Le site d'étude est inclus dans le périmètre de protection de l'église.

4 - Analyse du site objet du permis d'aménager

Le présent projet porte un foncier réunion de deux propriétés privées, sur les parcelles AB 201 et 305 d'une surface de 3 317m².

Le terrain se situe au sein du centre bourg, faisant le lien entre le groupe scolaire et l'Est résidentiel.

De forme rectangulaire, il est bordé :

- au nord, sur 60m, par l'arrière de deux propriétés privées donnant sur la rue des Ecoles, et avec un passage piéton de 2m de large reliant cette même voie,
- à l'est, sur 60m, par un terrain nu séparé par une clôture grillage (et donnant lui aussi sur les deux rues limitrophes),
- au sud, sur 57m, par la rue Pierre Mendés France, voie de desserte résidentielle avec côté opposé, des maisons d'habitation, le stationnement étant possible le long de cette voie,
- à l'ouest, sur 50m, par l'arrière du groupe scolaire et un large espace nu de jeu, isolé par une épaisse haie.

Le terrain porte deux maisons d'habitation. La maison existant sur la parcelle AB 305 et le garage séparé existant sur la parcelle AB 201 seront démolis par le propriétaire actuel (EPF) avant la cession du foncier au lotisseur. La maison existant sur la parcelle AB 201 sera conservée.

Imbriqué dans un espace déjà urbanisé et protégé depuis l'Ouest par la haie bocagère, le terrain ne dispose pas d'horizon éloigné et n'est pas visible de loin.

Les arrières des propriétés bâties sont clôturés (murs, grillages doublés ou non de haies, ...). Ces fonds de jardins privatifs constituent une limite paysagère.

La limite avec la rue Mendés France est constituée de muret avec dispositif à claire-voie (zigouigouis en métal sur AB 305 et lames verticales en PVC sur AB 201).

Le terrain est en contre-bas par rapport à la rue Pierre Mendés France.

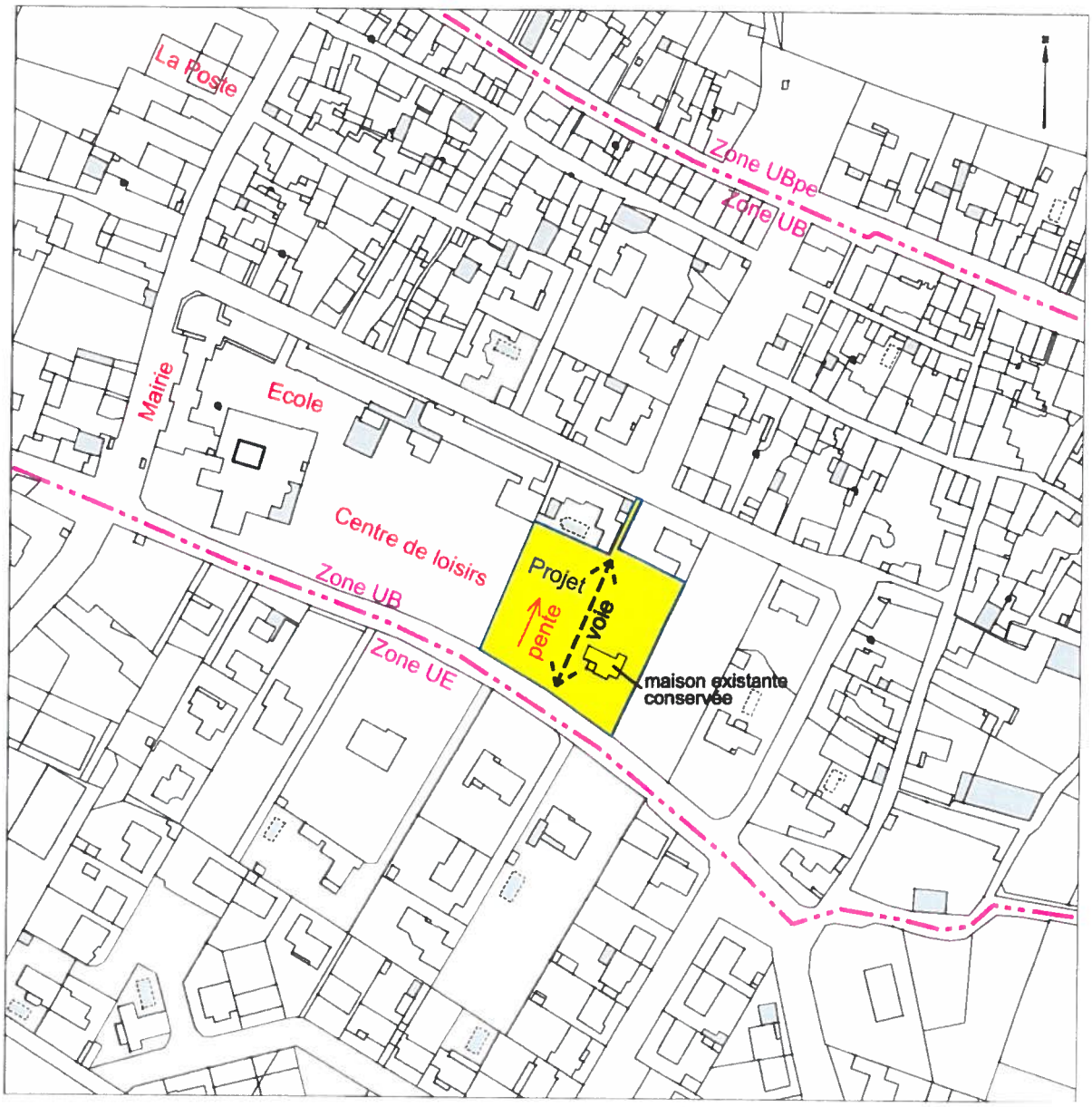
La pente générale est faible et régulière, d'environ 0.8 % descendant de la rue Pierre Mendés France (11.90m NGF) jusqu'au début de l'allée piétonne (10.50m NGF) puis un peu plus prononcée jusqu'à la rue des Ecoles (9.9m NGF).

L'étude de sol fait apparaître un support marno-calcaire d'une très bonne perméabilité.

Concernant les réseaux, l'ensemble des infrastructures existe sous les rues Pierre Mendés France et des Ecoles face à l'opération.

Le projet ayant une surface inférieure à un hectare, il n'est pas soumis à l'élaboration d'un dossier de déclaration d'incidence loi sur l'Eau.

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé Pierre DESPLANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme



5 – Schéma de synthèse de l'analyse du site

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé Bernard DES PLANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

II – Présentation du projet

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

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

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

1 – Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

L'aménagement répond idéalement à l'intention du PADD de reconquérir les dents creuses et de densifier le tissu urbain.

Il se fera sous forme d'un lotissement de 3 parcelles individuelles de 392 à 464 m², d'un lot n°1 portant la maison conservée (et sur lequel pourra être aménagé un maximum de 3 logements) et un lot de 792m² qui va porter une opération d'au moins 5 logements sociaux.

Si la maison du lot 1 devait être démolie, il ne pourrait y être créé alors que deux logements. Cela afin de respecter le nombre de logements sociaux à créer.

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

La mixité sociale sera donc favorisée.

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

Les clôtures visant les propriétés bâties voisines appartiennent aux différents riverains de l'opération. Elles ne seront pas touchées dans le cadre de l'opération.

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

Actuellement, la rue Mendés France est longée par deux maisons à étage en retrait de l'alignement au centre de grands terrains.

La maison sur AB 305 sera démolie et un accès central sera créé pour exploiter la profondeur de l'emprise foncière et aménager cette dent creuse.

La configuration de l'avant de la parcelle AB 201 est susceptible de rester en l'état mais le règlement n'interdit pas une évolution sensible (possibilité de créer 3 logements sur le lot 1).

La voie desservira l'ensemble des lots, le lot 1 pouvant être toujours desservi par la rue Mendés France. Elle se prolongera en conservant et en aménageant l'allée piétonne qui rejoint la rue des Ecoles.

Une emprise entre les lots 1 et 2 pourra servir de liaison ultérieure (piétonne ou véhicules en sens unique) avec le terrain nu voisin, diversifiant les itinéraires.

Tous les lots profiteront d'une bonne exposition favorisant des constructions bioclimatiques.

Les propriétés limitrophes ne seront pas confrontées à la voie nouvelle, préservant leur intimité actuelle.

La voie offrira une perspective qualifiée par des arbres d'alignement plantés sur l'espace commun.

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2013

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

La chaussée sera réduite à la largeur minimum pour permettre la manœuvre aisée d'accès aux parcelles et un partage voitures / piétons. Elle sera bordée de caniveaux et de bordures arasées, assurant une ambiance semi-piétonne à l'aménagement. Les pieds de façades seront plantés de plantes vivaces.

Des places de stationnement seront réparties ponctuellement tout le long du projet. Des arbres d'alignement les agrémenteront.

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 réduites et principalement dans les parcelles privatives, la palette végétale devra rester simple, champêtre, et les essences plantées seront être représentatives de la végétation locale (associant caducs et persistants). Les haies de thuyas, cupressus, lauriers ou autres bétons verts (haies mono-spécifiques) seront interdites.

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

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

L'accès véhicule se fera par la rue Pierre Mendés France.

Les lots sont desservis de part et d'autre de la voie interne. La possibilité d'accès direct du lot 1 à la rue Mendés France est laissée, dans le cadre ou non de l'accès existant. Par contre, un autre accès direct à la voie publique est interdit pour le lot 5 afin de ne pas les multiplier.

Concernant les accès aux lots, la position de certains est imposée sur le plan de composition d'ensemble. Cela résulte d'un examen parcelle par parcelle. Elles ont été guidées par l'intention d'imposer des obligations pour des questions de sécurité ou de composition urbaine sur certains lots tout en laissant toute latitude sur d'autres.

En l'absence de règle, la position de l'accès devra respecter les aménagements de l'espace commun (arbres, lampadaires et stationnements).

Des places de stationnement seront aménagées sur les espaces communs. Elles seront destinées principalement aux visiteurs. Une aire de stationnement handicapés sera réalisée au centre de l'opération, afin d'être à moins de 30m de chaque logement social.

Le règlement ne sera pas plus contraignant que les règles de stationnement sur les lots du PLU : 2 places obligatoires pour les 120 premiers m² de plancher et une place supplémentaire par tranche de 50m². Cela est suffisant pour 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 règles d'implantation des constructions et le traitement des clôtures sont définis pour structurer les éléments visuels dans le projet. La lisière entre l'espace public et l'espace privé, premier plan offert à la vue de l'usager, doit faire l'objet d'un soin particulier.

Règles d'implantation des constructions

Même si le principe général de la zone est une implantation des bâtiments à l'alignement des voies et emprises publiques, on peut constater que toutes les maisons donnant sur la rue Pierre Mendès France sont en retrait.

De plus, la maison existant sur le lot 1 se retrouve en retrait de l'alignement de la future voie interne.

Aussi, nous nous appuyons sur la disposition particulière permettant une implantation différente du principe général.

Sur les lots 2, 3 et 4, le choix pour l'implantation sur rue est laissé entre une accroche à l'alignement ou un retrait dans une bande placée entre 3 et 7m de l'alignement.

Cela permettra une implantation proche de l'espace public pour favoriser une composition du front bâti. L'accroche classique à cinq mètres (pour stationner un véhicule devant le garage) sera permise mais une implantation avec un retrait inférieur sera encouragée pour disposer à l'arrière d'un espace privé bien exposé d'un seul tenant.

Une liberté d'implantation, dans les règles du PLU en vigueur, est laissée sur les lots 1 et 5 (compte tenu de leurs spécificités – maison existante pour l'un – emprise pour projet de 5 logements pour l'autre) pour laisser toute latitude aux concepteurs des projets.

Il est toutefois prévu une obligation d'architecture particularisée à l'angle des deux voies pour le lot 5 afin de qualifier l'entrée du projet.

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2014
signé Thierry DESPLANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

Situation du projet dans le profil du terrain naturel

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

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

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

Clôtures

Les clôtures avec la voie publique et avec la voie interne privée devront être traitées de manière sobre et soignée, avec des matériaux de qualité.

Les équipements à placer en limite de propriété (coffrets de branchement, boite aux lettres, interphone, ...) seront obligatoirement encastrés.

Pour les lots de configuration classique (2, 3, 4 et 5), l'espace de présentation devant la façade sera de préférence non clos ou clos avec un mur-bahut et grille ouvragée. Il pourra toutefois être bordé d'un muret d'une hauteur stricte de 1.20 m (pour éviter des constructions de toutes hauteurs).

Pour le lot 1, à la fois lot d'angle et portant une maison existante :

- sur la rue Mendés France, la clôture existante (mur bahut et lames verticales PVC) n'est pas conforme au PLU mais elle peut être conservée. En cas de reprise, il sera possible de recréer un mur bahut mais avec une grille ouvragée ou d'édifier un mur plein qui sera alors limité à 1.60m de hauteur (afin de limiter l'impact dans la rue),
- sur la voie interne, la clôture pourra être haute (mur de 1.60m maximum ou mur bahut + grille ouvragée) afin de créer un espace d'intimité autour de la maison existante ou végétale afin d'atténuer l'impact sur le linéaire relativement important.

En limites séparatives, les clôtures grillages noyées dans des haies vives seraient souhaitables mais ne correspondent pas bien souvent à l'aspiration des acquéreurs qui souhaitent une intimité dans leur jardin dès leur installation et un entretien limité. Les murs d'une hauteur de 1.80m maximum seront acceptés.

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

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
15 MAI 2019
signature Rémy DESPLANTES
Délégué à l'urbanisme

Gestion des eaux pluviales

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

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

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

Les principaux équipements à usage collectif seront la voie, les places de stationnement collectives, l'allée piétonne vers la rue des Ecoles, l'aire de présentation des ordures ménagères, l'aire de stationnement pour cycles et les réseaux créés par le lotisseur.

Les lampadaires seront en principe les mêmes modèles que dans les récents projets sur la Commune, pour assurer une continuité d'aspect.

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

La collecte des ordures ménagères et des produits à recycler se fera au niveau d'une aire de présentation créée à l'entrée, le long de la rue Pierre Mendés France.

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

La déchetterie la plus proche de la Communauté d'Agglomération est implantée à MARSILLY.

Légende

Bouche à clé

AEP : Réseau existant

EP : Réseau existant

EP : Descente existante

EU : Regard de visite, boite branchement

EU : Réseau existant

EDF basse tension

Abri compteur EDF

Ligne BT souterraine existante

Ligne HTA souterraine existante

Abri compteur EDF

Conduite GAZ existante

Chambre de tirage

Télécom : Réseau existant

Poteau Télécom

Borne O.G.E.

Panneaux indicateurs

Candélabres, borne lumineuse

26.50 Point de niveau

20.56 S 300 Station de levé

5.00 Courbe de niveau

Arbre : feuillu, conifère

Haie

Talus, fossé

Bordure (altitude fil d'eau)

Caniveau (CC1, CC2...)

Bord route (enrobés)

Limite de culture

Parcellaire cadastral

Mur plein

Mur bahut

Clôture

Clôture légère

Périmètre du lotissement

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé Fr[illegible] PLANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

Les cotes et les surfaces des lots sont indicatives
et ne seront définitives qu'après bornage du périmètre de l'opération

Coordonnées : Système Lambert II
Nivellement rattaché au réseau National IGN.69 dit Normal

Département de la Charente Maritime

Commune d'ESNANDES

Lotissement Les Chênes Verts

PHOTOGRAPHIES SITUANT LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE

C.D.A. LA ROCHELLE
24 DEC. 2018
URBANISME

Maître d'ouvrage : **GPM IMMOBILIER**
Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS SUR MER

Architectes : **AERTS ET PLANAS**
59, rue de la République
17300 ROCHEFORT

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

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé: Thierry LAPLANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

Pièce		Dossier 118001
PA 6		**Décembre 2018**

1

2

3

Mairie de FORMANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé : Pierre DESPLANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

4

5

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé
Adjoint au Maire
délégué à l'Urbanisme

6

Département de la Charente Maritime

Commune d'ESNANDES

Lotissement Les Chênes Verts

C.D.A. LA ROCHELLE
24 DEC. 2018
URBANISME

PHOTOGRAPHIES SITUANT LE TERRAIN DANS LE PAYSAGE ELOIGNE

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
du 15 MAI 2019

Maître d'ouvrage : GPM IMMOBILIER
Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS SUR MER

Architectes : AERTS ET PLANAS
59, rue de la République
17300 ROCHEFORT

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

Pièce		Dossier 118001
PA 7		Décembre 2018

Terrain à aménager

Mairie de ESTIVANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
Signature
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

Terrain à aménager

Département de la Charente Maritime

Commune d'ESNANDES

Lotissement Les Chênes Verts

C.D.A. LA ROCHELLE
24 DEC. 2018
URBANISME

PROGRAMME DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT

Maître d'ouvrage : GPM IMMOBILIER
Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS SUR MER

Architectes : AERTS ET PLANAS
59, rue de la République
17300 ROCHEFORT

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

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé : Maire
PLANTES

Pièce		Dossier 118001
PA 8 - 1		Décembre 2018

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 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.

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé: Le Maire d'ESNANDES
Adjoint délégué
Délégué à l'Urbanisme

3 - Phasage des travaux

Les travaux d'aménagement se dérouleront en deux phases

- viabilisation des lots et empierrement de la voirie,
- finitions de voirie et de réseaux et plantations sur les espaces communs.

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

Les travaux comprendront

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

Le décapage de la terre végétale s'effectuera sur une épaisseur de 20 à 30 cm environ.
Les terrassements devront respecter les indications portées sur les plans. Tous les déblais excédentaires seront évacués vers un lieu de décharge autorisé. Le fond de forme sera soigneusement compacté.

Les réseaux d'évacuation des eaux 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 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 chaussée partagée de 5.50m de large avec un caniveau excentré,
- des bandes vertes de 0.75m de large en pied de façade,
- du stationnement ponctuel perpendiculaire à la voie.

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé le Maire
Délégué à l'Urbanisme

b / structure de la voie :

La chaussée et les stationnements auront la structure ci-après :

- membrane géotextile (si nécessaire),
- couche de fondation en grave non traitée 0/31.5 sur 0.35m d'épaisseur,
- mono-couche à l'émulsion de bitume,
- couche de roulement en enrobés 0/10 noirs pour les chaussées et stationnements,

Le chemin piéton vers la rue des Ecoles aura la structure ci-après :

- membrane géotextile si nécessaire,
- couche de fondation en matériaux calcaire 0/31.5 sur 0.20m d'épaisseur,
- couche de finition en stabilisé calcaire sur 0.10 m d'épaisseur.

Ces éléments sont repris sur la coupe en travers type de la voie.
Ces structures ont été retenues à la vue des résultats de l'étude de sol réalisée. Elles pourront être modifiées dans les zones où le support s'avérerait d'une portance différente à celle attendue.

6 - Bordures de trottoirs et caniveaux

Les bordures et caniveaux seront implantés en respect du plan de nivellement et seront de préférence coulés en place.
Concernant la continuité piétonne, les éléments seront arasées lors du coulage 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 JOSENSI fait apparaître de haut en bas une couche de 0.30m de terre végétale, une couche de limon argileux à blocs calcaires de 0.20m d'épaisseur sur un support marno-calcaire + ou - altéré.
La perméabilité est très bonne, supérieure à 200mm/h.
Le réseau public passant sous la rue des Ecoles pourrait constituer un exutoire de sur-verse pour le projet.
Actuellement, les eaux s'infiltrent sur la parcelle emprise du lotissement ou ruissellent vers les fonds inférieurs.

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.
Pour les lots, les eaux des toitures et autres surfaces imperméabilisées seront infiltrées sur la parcelle dans des ouvrages correctement dimensionnés de type puisard ou tranchée draînante.
Les eaux ruisselant sur les parties communes seront collectées par un caniveau et dirigées vers une structure d'infiltration créée sous chaussée. Une sur-verse aboutira dans le chemin piéton et s'écoulera vers la rue des Ecoles.

Collecteurs :

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

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 grille avaloirs :

Ces ouvrages seront réalisés avec des regards PVC lesté de diamètre 315 mm dotés d'un volume de décantation d'environ 50 litres. Leur fermeture sera des grilles en fonte ductile de classe C 250, avec des trous ou fentes inférieurs à 2cm.
Ils fonctionneront par sur-verse afin de préserver le volume de décantation en fond d'ouvrage.

Structure d'infiltration :

Une structure d'infiltration sera créée sous la chaussée de la placette de retournement.
Elle aura les caractéristiques techniques suivantes :

- structure de type tranchée drainante avec matériaux 40/70 diorite entourés de géotextile, regards de visite et drain de répartition - Surface de 60m² - Epaisseur de matériaux : 1.10m – Volume utile : 22m3.

Lors d'événements pluviaux exceptionnels, la structure débordera et, par un caniveau mis en place dans le chemin piéton, rejoindra la rue des Ecoles.

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé : Gérard ESTIPLANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

8 - Réseau Eaux Usées

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

Réseaux existants à proximité :

Un réseau de collecte passe sous la rue Pierre Mendés France. Sa profondeur ne permet pas le raccordement gravitaire de l'ensemble des lots.
Par contre, celui existant sous la rue des Ecoles permet la collecte gravitaire du projet. C'est d'ailleurs à ce réseau que sont raccordées les deux maisons existantes.

Principe de collecte et d'évacuation des eaux usées :

A partir de la boite de branchement en limite de propriété rue des Ecoles, la conduite existant sous le passage piéton sera remplacée et remontera sous la voie interne.
Les eaux usées de chacune des parcelles seront recueillies par écoulement gravitaire par ce réseau créé.

Tuyaux collecteurs et de branchement :

L'ensemble des tuyaux utilisés tant en collecteur qu'en branchement sera en PVC CR8 et devra correspondre à la norme XPP - 16-362 (NF EN 1401).
Le collecteur sera 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 boite de branchement en PVC, placé en limite de propriété sur le domaine public, soit simple, soit à double entrée, d'une dimension intérieure ∅ 31.5cm.

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

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.

9 - Eau potable – Défense incendie

L'étude sera réalisée en concertation avec la SAUR, Gestionnaire du réseau d'eau potable sur la Commune.
L'alimentation en eau potable se fera à partir de la canalisation ∅ 75 mm PVC passant sous la rue des Ecoles à l'arrière de l'opération.
Le Lotisseur prendra à sa charge la pose de canalisations PVC 16 bars de diamètre adapté sous la voie interne du projet.
Les branchements particuliers seront réalisés par une canalisation en PVC de diamètre 15 mm posée jusqu'à environ un mètre à l'intérieur de chaque parcelle. Les regards individuels ne seront pas posés et seront à la charge des acquéreurs.
Préalablement au remblayage définitif des tranchées, le réseau sera soumis à des essais de pression pour s'assurer de son étanchéité et du bon fonctionnement des différents accessoires. Le lotisseur fournira également les résultats d'essais de potabilité avant le raccordement au réseau en service.
Concernant la défense incendie, le projet est situé dans le périmètre d'action du poteau existant à l'angle des rues des Ecoles et des Forêts.
Tous les travaux, y compris les vannes ou bouches à clé nécessaires au bon fonctionnement du réseau seront exécutés selon les prescriptions du Gestionnaire.

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019

10 - Electricité Basse Tension

Le projet de distribution sera conforme à l'étude qui sera effectuée par le Bureau d'Etudes choisi par ENEDIS.
Chaque lot sera desservi par un réseau souterrain mis en place conformément au plan projet qui sera établi par ENEDIS jusqu'aux coffrets implantés en limite de propriété.

11 – Gaz naturel

Par convention avec GDF, tous les lots seront desservis en gaz de ville.
Le réseau sera installé par GDF ou par une entreprise désignée par GDF et alimentera les parcelles par l'intermédiaire de coffrets GAZ posés en limite de lots à côté des coffrets électriques.
Le réseau GAZ sera raccordé sur la conduite existant sous la rue Pierre Mendés France.

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 envisagé est celui mis actuellement en place sur la Commune, à savoir lanterne GHM ODELIA sur mât VALMONT ATHENA. Toutefois, compte tenu des évolutions techniques rapides, il sera définitivement arrêté en phase de finition.
Le réseau sera alimenté par un branchement électrique dédié ou sera raccordé au 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 Pierre Mendés France 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 30 x 30 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 procédera à la plantation d'arbres d'alignement le long de la voie (poirier fleurs, charme pyramidal, …).
Les pieds d'arbres seront traités en plantes couvre-sol.
Des pieds de façades seront plantées de vivaces (lavande, potentile, romarin rampant, …).
Un espace de stationnement pour cycles avec 2 arceaux sera réalisé sur l'espace commun, à proximité du lot 4.

15 – Collecte des déchets

La collecte des ordures se fera sur une aire de présentation (dalle béton balayé) qui sera créée par le lotisseur en bord de la rue Pierre Mendés France à l'entrée du projet.
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.

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
15 MAI 2019

gpm TERRAINS

Aménagement du lotissement « Les Chênes Verts »

Eau-Méga
Conseil en Environnement

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé : [illegible] ANTES
Adjoint [illegible]
Délégué [illegible]

Commune d'Esnandes

Note de calcul hydraulique
Dimensionnement d'ouvrages de gestion des eaux pluviales

SARL au capital de 70 000 €
B.P. 40322
17313 Rochefort Cedex
environnement@eau-mega.fr
Tel : 05.46.99.09.27
Fax : 05.46.99.25.53
www.eau-mega.fr

Mars 2018

Statut	Établi par	Vérifié par	Approuvé par	Date	Référence	Indice
Provisoire	M LE DU	JR BOURDET	M LE DU	29/03/2018	02-18-016	A

TABLE DES MATIERES

I. LE BASSIN VERSANT DU PROJET 3

II. LES SOLS ET LE SOUS-SOL 3

II.1. La géologie 3

II.2. Les sols superficiels dans le secteur d'étude 3

II.3. Les eaux souterraines 7

a. Information fournies par l'étude de sols 7

b. Sensibilité aux remontées de nappes phréatiques définie par le B.R.G.M. 7

α. Définition de la sensibilité 7

β. Limites de la définition de l'aléa 8

III. ORIENTATION DE GESTION DES EAUX PLUVIALES 10

III.1. Méthode de calcul de dimensionnement 10

III.2. Dimensionnement des ouvrages d'infiltration des eaux du projet 10

a. Gestion à la parcelle 10

b. Gestion sur les espaces publics 11

III.3. Prise en charge d'évènements pluvieux plus exceptionnels 12

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé Harry DESPLANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

Dans une logique de développement durable, ce document a été imprimé sur un papier entièrement recyclé certifié Ange Bleu.

À la demande de la société G.P.M. Immobilier, notre bureau d'études, la S.A.S. Eau-Méga Conseil en Environnement, a réalisé la présente note de calcul hydraulique en vue de la gestion des eaux pluviales dans le cadre de l'aménagement du lotissement d'habitations « Les Chênes Verts » à Esnandes comportant 10 lots.

Éléments disponibles :

- Plans topographiques, de composition et VRD du projet,
- Etude de sols avec tests d'infiltration.

I. Le bassin versant du projet

Le site du projet prend place au sein du tissu urbain Nord-Est du bourg d'Esnandes, rue des Écoles. La pente générale des terrains est égale à 2,6 % et orientée vers le Nord-Est en direction du réseau pluvial public rejoignant à terme le réseau hydrographique du marais.

La rue des Écoles au droit du projet est dotée d'un réseau pluvial.

Aucun apport en eu de ruissellement n'est attendu depuis l'extérieur du périmètre du projet au regard des aménagements à proximité.

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé Thierry LESPLANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

II. Les sols et le sous-sol

II.1. La géologie

Selon les données fournies par la carte géologique du B.R.G.M. (cf. extrait page 5), le secteur d'étude est concerné par des formations de l'Oxfordien supérieur constituées par les calcaires argileux de Villedoux et les calcaires argileux et marnes d'Esnandes.

II.2. Les sols superficiels dans le secteur d'étude

Une étude géotechnique a été conduite sur le site du projet par le cabinet Josensi Consultant le 20/02/2018. Cette campagne comprenait 1 sondage de reconnaissance à l'hydropelle 2,5 t et 1 test d'infiltration Porchet à la tonne à eau. Les profils géologiques reconnus dans le cadre du sondage sont présentés dans le tableau suivant.

Profondeurs par rapport au terrain naturel	Description du faciès	Arrivées d'eau
0,00 m à 0,30 m	Terre végétale limoneuse marron	/
0,30 m à 0,50 m	Limon argileux marron plus ou moins remanié à blocs calcaires	/
0,50 m à 0,90 m	Marno-calcaire très altéré/argileux marron-beige à blocs plus ou moins remanié	/
0,70/1,20 m à 1,00/1,40 m	Marno-calcaire beige plus ou moins altéré	/

Eau-Méga Conseil en Environnement

Carte des écoulements superficiels

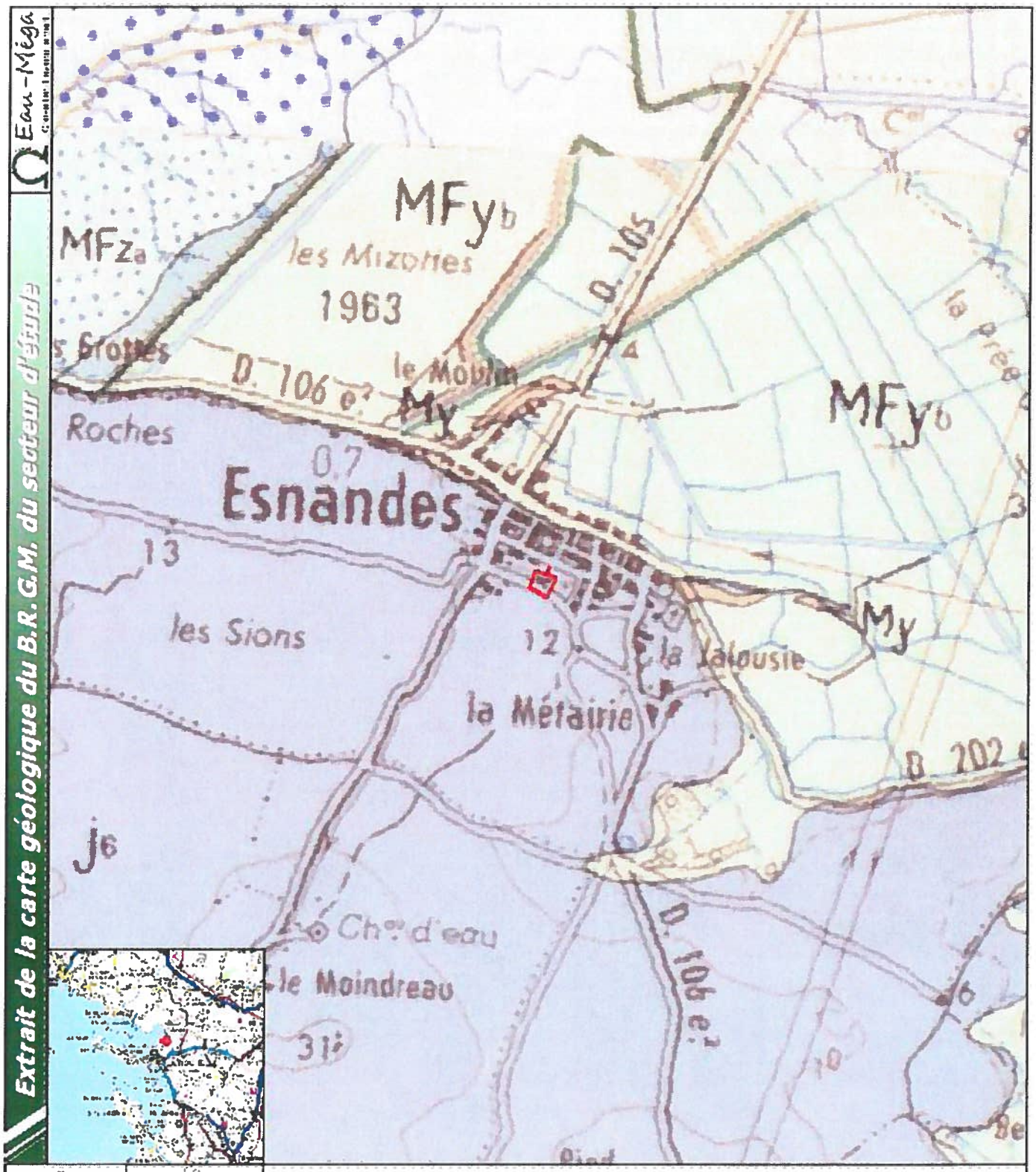
Echelle :
1:5 000

Fond cartographique :
I.G.N. SCAN 25

Légende :

Projet de lotissement

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2018
signé: Rémy DESPLANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme



Echelle : 1:15 000

Fond cartographique : B.R.G.M. GéoServices

Légende :

Projet de lotissement

J6 Oxfordien supérieur : calcaires de Villedoux et calcaires et marnes d'Esnandes

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019

Eau-Méga Conseil en Environnement

Carte de localisation des sondages de reconnaissance des sols

Echelle : 1:750

Fond cartographique : I.G.N. BD ORTHO

Légende :

- Projet de lotissement
- Sondage

Source : B.E. Josensi Consultant

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019

Le résultat du test d'infiltration réalisé par le bureau d'études Josensi Consultant est présenté dans le tableau ci-dessous.

Sondages	Profondeur de l'essai	Perméabilité mm/h	Perméabilité m/s
P1	2,0 à 2,20 m	> 200 mm/h	$5{,}5.10^{-5}$

La valeur de perméabilité des sols mesurée est très élevée. Elle permet d'envisager une gestion des eaux de ruissellement du projet par infiltration.

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé
Adjoint au Maire
Délégué à l'urbanisme

II.3. Les eaux souterraines

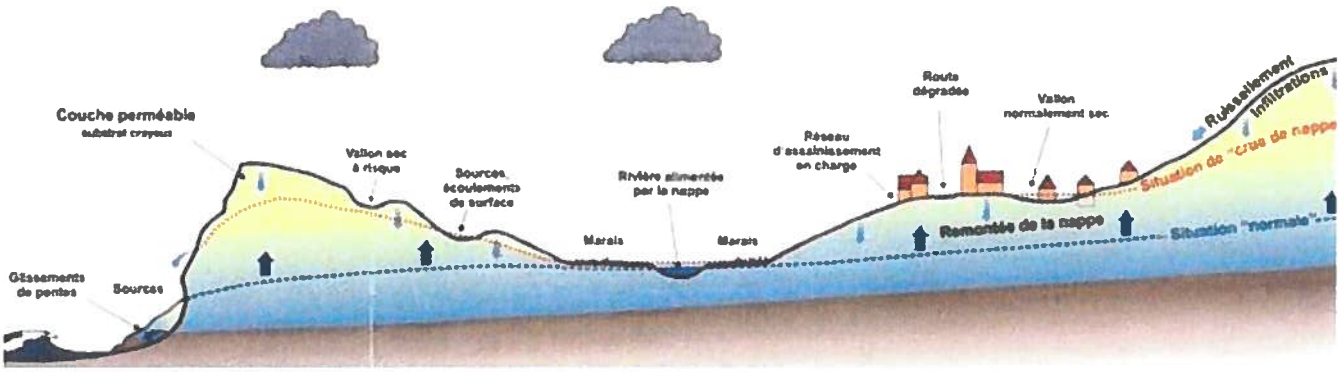
a. Information fournies par l'étude de sols

Le bureau d'études Josensi Consultant n'a relevé aucune arrivée d'eau le jour de son intervention en février 2018 à une profondeur maximale de 1,65 m par rapport au terrain naturel. Cette investigation de terrain a été réalisée en période de hautes eaux.

b. Sensibilité aux remontées de nappes phréatiques définie par le B.R.G.M.

α. Définition de la sensibilité

Le B.R.G.M. a dressé une cartographie de la sensibilité aux remontées de nappes phréatiques. L'immense majorité des nappes d'eau sont contenues dans des roches que l'on appelle des aquifères. Ceux-ci sont formés le plus souvent de sable et graviers, de grès, de calcaires. L'eau occupe les interstices de ces roches, c'est à dire les espaces qui séparent les grains ou les fissures qui s'y sont développées. La nappe la plus proche du sol, alimentée par l'infiltration de la pluie, s'appelle la nappe phréatique (du grec "phréïn", la pluie). **Dans certaines conditions, une élévation exceptionnelle du niveau de cette nappe entraîne un type particulier d'inondation : une inondation « par remontée de nappe ».**



Coupe de principe de fonctionnement des nappes superficielles (B.R.G.M.)

On appelle zone « sensible aux remontées de nappes » un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée (terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air), et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol. Pour le moment en raison de la très faible

période de retour du phénomène, aucune fréquence n'a pu encore être déterminée, et donc aucun risque n'a pu être calculé. La cartographie des zones sensibles est étroitement dépendante de la connaissance d'un certain nombre de données de base, dont :

- la valeur du niveau moyen de la nappe, qui soit à la fois mesuré par rapport à un niveau de référence (altimétrie) et géoréférencé (en longitude et latitude). Des points sont créés et renseignés régulièrement, ce qui devrait permettre à cet atlas d'être mis à jour.
- une appréciation correcte (par mesure) du battement annuel de la nappe dont la mesure statistique faite durant l'étude devra être confirmée par l'observation de terrain.
- la présence d'un nombre suffisant de points au sein d'un secteur hydrogéologique homogène, pour que la valeur du niveau de la nappe puisse être considérée comme représentative.

Au droit du projet, la sensibilité liée aux remontées de nappes phréatiques est qualifiée de *Très faible à inexistante.*

β. Limites de la définition de l'aléa

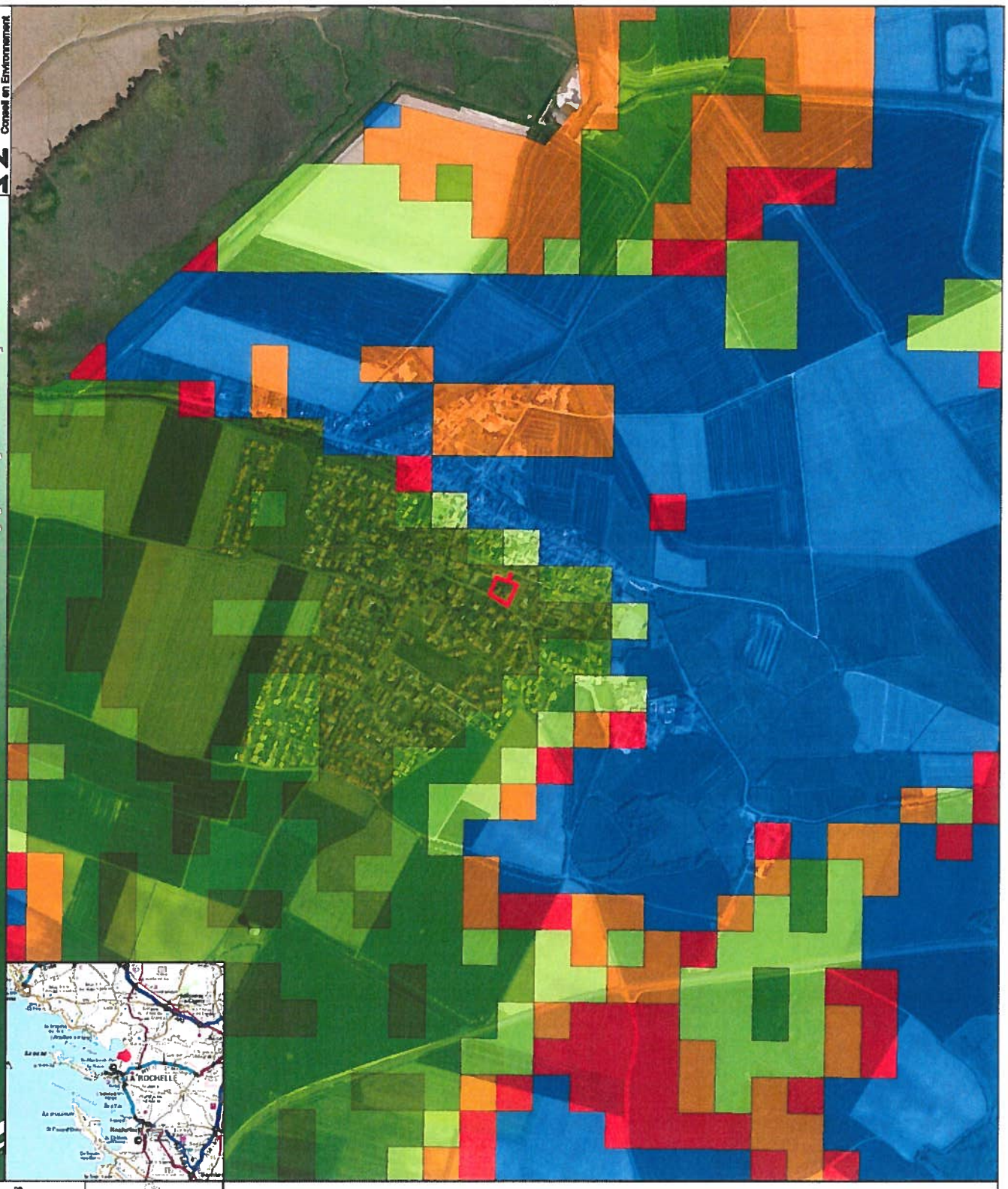
En raison du caractère des données utilisées, trois cas n'ont pas pu être mis en évidence par l'atlas, bien qu'ils aient été parfois remarqués sur le terrain :

- les **inondations par phénomène de barrière hydraulique** : lorsqu'un cours d'eau se jette dans un plus grand et que ce dernier est en crue, la nappe aquifère du petit cours d'eau ne peut plus trouver son exutoire dans le cours d'eau principal en crue. Le niveau de l'eau du grand cours d'eau est en effet trop haut. Il agit alors comme une barrière vis-à-vis de l'écoulement de la nappe du petit cours d'eau. En conséquence, le niveau de cette dernière monte. Ce phénomène peut déterminer une inondation par remontée de nappe. A priori ce phénomène peut se produire dans toute vallée alluviale à la confluence de deux aquifères.
- la **saturation de surface** : en particulier lorsque l'épaisseur de la zone non saturée est importante et que sa perméabilité est faible, et sous l'effet d'épisodes pluvieux importants et rapprochés, les terrains proches de la surface peuvent atteindre un degré de saturation suffisamment élevé pour provoquer des inondations de sous-sols, sans que nécessairement la montée du niveau de la nappe sous-jacente soit directement en cause.
- les **aquifères locaux de faible étendue** : ces aquifères ne sont généralement pas pourvus d'un réseau d'observation des niveaux d'eau. Ainsi les buttes tertiaires du bassin parisien peuvent receler des niveaux aquifères calcaires ou même sableux, perchés sur des niveaux imperméables. Lors d'épisodes pluvieux exceptionnels ces petits aquifères peuvent déterminer des inondations par remontées et débordement. Cependant, la trop faible densité du réseau d'observation des niveaux d'eau ne permet pas de les mettre en évidence autrement que par observation directe.

Pièce annexée
à l'arrêté en
du 15 MAI 2019

Eau-Méga
Conseil en Environnement

Carte de la sensibilité aux remontées de nappes phréatiques



Echelle :
1:15 000

Fond cartographique :
I.G.N. BD ORTHO

Légende :

- *Périmètre*
- *Très faible à inexistante*
- *Très faible*
- *Faible*
- *Moyenne*
- *Forte*
- *Très forte, nappe sub-affleurante*
- *Aléa inconnu*

Source : www.inondationsnappes.fr - B.R.G.M.

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé: Thierry DESCHLANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

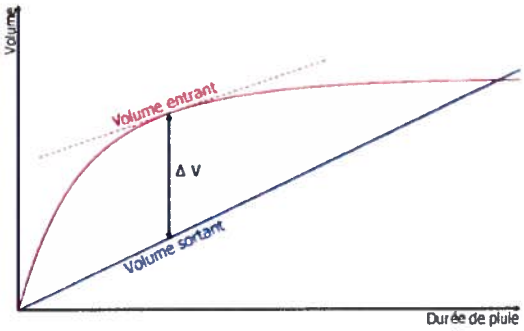
III. Orientation de gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront gérées par infiltration sur les parcelles privatives au moyen de tranchées ou de puisards, et sur le domaine public au moyen d'un bassin à ciel ouvert.

III.1. Méthode de calcul de dimensionnement

Le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales s'est basé sur la méthode des pluies à partir des données Météo-France issues de la station de La Rochelle disposant de hauteurs de pluie pour différentes durées de pluies et périodes de retour.

La méthode des pluies 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. schéma ci-contre).



III.2. Dimensionnement des ouvrages d'infiltration des eaux du projet

a. Gestion à la parcelle

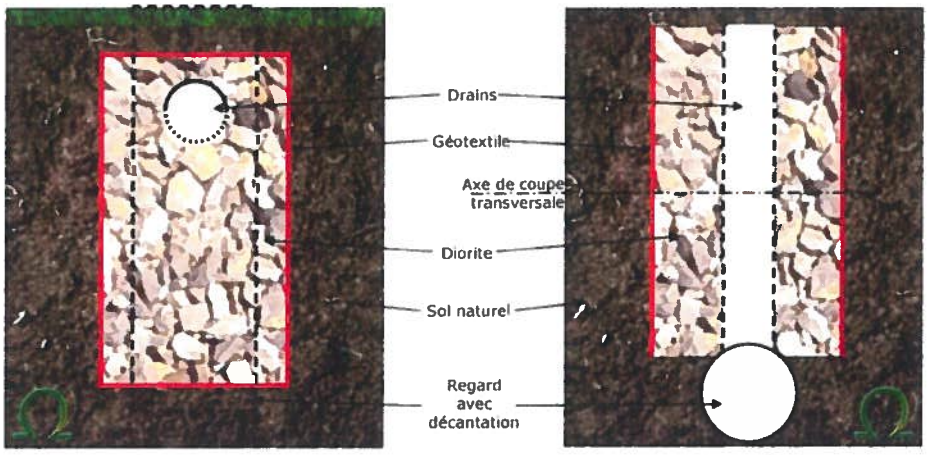
L'ensemble des lots privatifs devra se doter d'un ou plusieurs ouvrage(s) d'infiltration de ses eaux de ruissellement issues des toitures, terrasses et allées, sans aucun rejet autorisé vers le domaine public hors évènements plus exceptionnels que celui de retour 30 ans qui servira de base à leur dimensionnement.

Les tableaux suivants montrent des exemples de dimensionnements de puisards et de tranchées drainantes pour des surfaces imperméabilisées de 150 m². La valeur de perméabilité retenue pour leur dimensionnent correspond à la moitié de la valeur de perméabilité mesurée sur le terrain, soit environ 100 mm/h.

Surface considéré	*Caractéristiques de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales*
Toitures Surface de 150 m² C = 1,00	Type d'ouvrage : **Tranchée d'infiltration**
	Mode de vidange : **infiltration**
	Perméabilité : **100 mm/h**
	Dimensionnement
	Emprise de l'ouvrage : **12 m²**
	Hauteur de l'ouvrage : **0,80 m**
	Période de retour : **30 ans**
	Volume utile : **4,0 m³**
	Volume réel (indice de vide = 0,40) : **10,0 m³**

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
Signé: Rémy DESPLANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'urbanisme

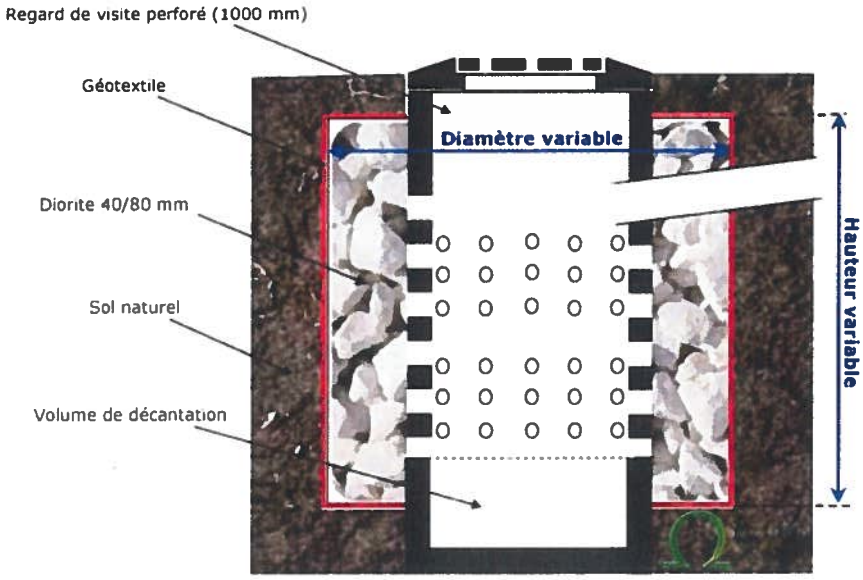
Schéma de principe d'une tranchée drainante



Coupe transversale — Vue de dessus

Surface considéré	Caractéristiques de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales
Toitures Surface de 150 m² C = 1,00	Type d'ouvrage : **Puisard**
	Mode de vidange : **infiltration**
	Perméabilité : **100 mm/h**
	Dimensionnement
	Diamètre de l'ouvrage : **3,50 m**
	Hauteur de l'ouvrage : **0,90 m**
	Période de retour : **30 ans**
	Volume utile : **4,3 m³**
	Volume réel (indice de vide = 0,40) : **10,75 m³**

Coupe de principe d'un puits d'infiltration



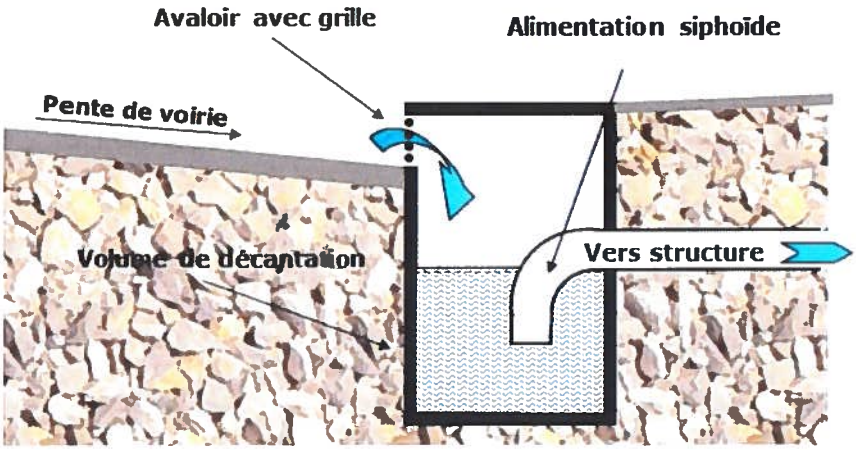
Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
Signé: Rémy DESPLANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

b. Gestion sur les espaces publics

Le tableau suivant présente le dimensionnement du bassin d'infiltration enterré en diorite prévu pour la gestion des eaux de ruissellement issues des espaces publics. Cet ouvrage est dimensionné sur la base d'une pluie de retour 30 ans. L'ouvrage devrait être enterré sous la voirie. La surverse en cas d'évènement pluvieux supérieur à la pluie trentennale sera assurée superficiellement par une grille avaloir.

Récapitulatif de l'impluvium collecté par l'ouvrage	Caractéristiques de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales
Voiries : 445 m² (C = 0,90) Lots : 2 810 m² (C = 0,15) Espaces-verts : 70 m² (C = 0,15) Total : 3 325 m² (C = 0,25) *Surface active : 832,50 m²*	Type d'ouvrage : **structure d'infiltration dioritique enterrée**
	Mode de vidange : **infiltration**
	Perméabilité : **100 mm/h (1/2 de la valeur mesurée)**
	Dimensionnement
	Emprise du radier de l'ouvrage : **60 m²**
	Hauteur de l'ouvrage : **1,10 m**
	Débit d'infiltration : **1,7 l/s**
	Période de retour : **30 ans**
	Volume utile : **22 m³**
	Temps de vidange : **~ 3,7 h**
	Equipement de sécurité
	Grilles avaloirs assurant la collecte avec volume de décantation
	Surverse : **superficielle vers la rue des Écoles**

Les avaloirs assurant la collecte des eaux de ruissellement disposeront d'un fond de décantation d'au minimum 50 l permettant d'y piéger une pollution accidentelle (cf. schéma ci-après).



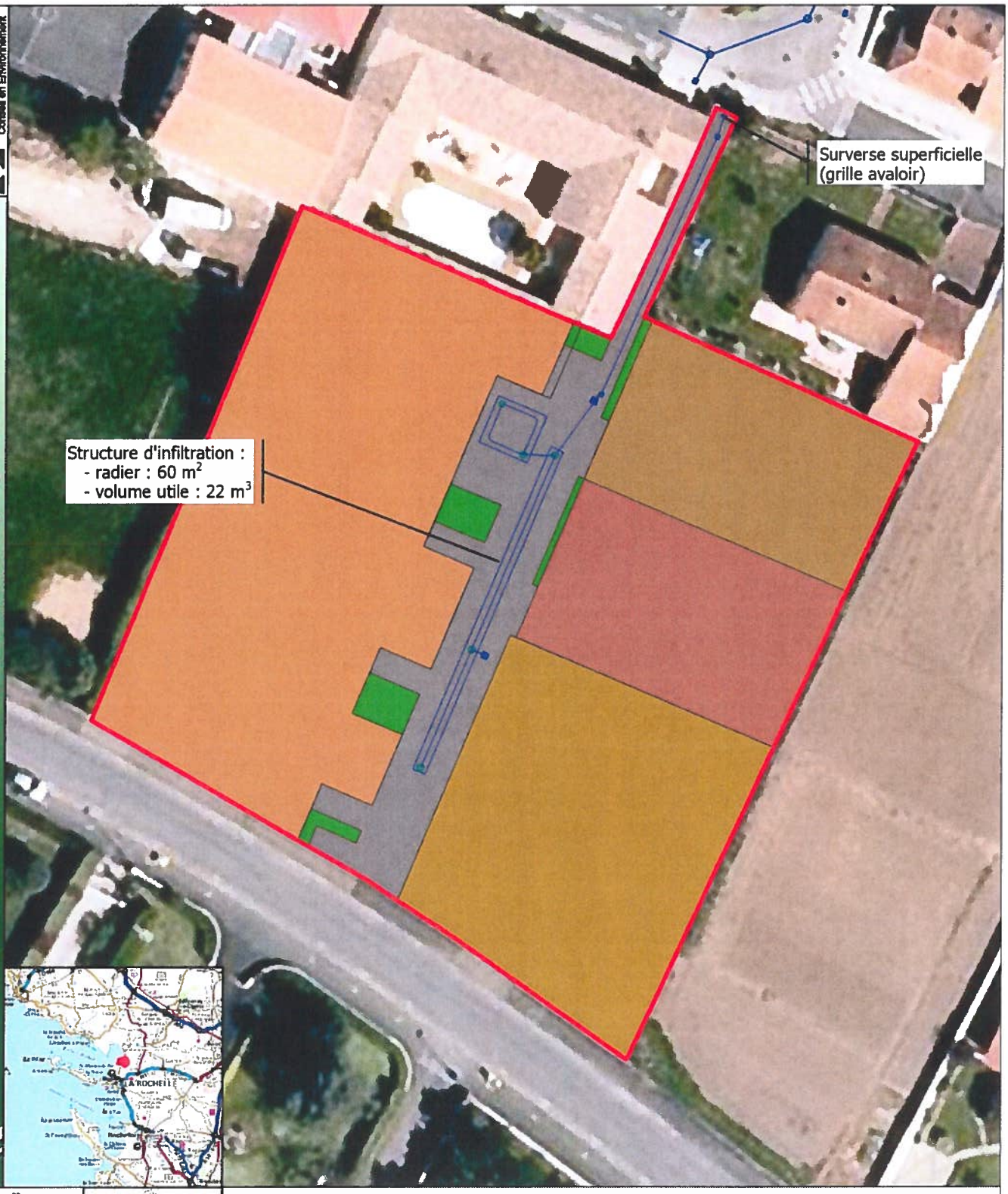
III.3. Prise en charge d'évènements pluvieux plus exceptionnels

En cas de pluie de retour plus exceptionnel que la pluie de retour 30 ans pour laquelle a été dimensionné l'ouvrage public de gestion des eaux pluviales, il sera saturé et débordera superficiellement par l'intermédiaire d'une grille avaloir en direction de la rue des Écoles.

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé: Hélène DESPLANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

Eau-Méga Conseil en Environnement

Schéma de la gestion des eaux pluviales du projet



Echelle : 1:500

Fond cartographique : I.G.N. BD ORTHO

Légende :

- *Voirie*
- *Lots*
- *Espaces-verts*

Mairie de E S
Pi e ann x e
à l'or é -
du 15 MAI 2019
Pl NTES
D

Département de la Charente Maritime

Commune d'ESNANDES

Lotissement Les Chênes Verts

C.D.A. LA ROCHELLE
24 DEC. 2018
URBANISME

REGLEMENT
DU LOTISSEMENT

Maître d'ouvrage : **GPM IMMOBILIER**
Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS SUR MER

Architectes : **AERTS ET PLANAS**
59, rue de la République
17300 ROCHEFORT

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

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé Henry DESPLANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

Pièce **PA 10**		Dossier 118001 Décembre 2018

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 d'ESNANDES. 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 AB 201 et 305.

2 - Champ d'application

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune, à savoir le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Le terrain est situé en zone UB. Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

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

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

3 - Division du terrain

Les surfaces du lotissement se décomposent de la manière suivante :

N°	Surface
Lot 1	655 m²
Lot 2	392 m²
Lot 3	405 m²
Lot 4	464 m²
Lot 5	792 m²

Surface totale des lots	**2 708 m²**
Surface de la voirie	**562 m²**
Surface des espaces verts	**47 m²**
Surface totale du lotissement	**3 317 m²**

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé: Jean-Luc DESPLANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

B - REGLEMENT

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

1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations ou utilisations autres que celles indiquées à l'Article 2 seront interdites.

2 - Occupations et utilisations du sol admises

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

L'exercice des professions libérales, services à la personne et l'occupation à usage de bureaux sera autorisé, 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 1 portant une maison existante, le nombre total de logements est limité à trois. Si la maison existante devait être démolie, le nombre de logements serait alors limité à deux sur le lot.

Sur les lots 2 et 3 et 4, le nombre de logements est limité à un par lot.

L'îlot 5 est destiné à une opération de logements sociaux dans le cadre d'un permis de construire valant ou pas division. Le nombre de logements à y réaliser sera de cinq au minimum.

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

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé: Rémy DES PLANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

Conditions de l'utilisation du sol

3 - Accès et voirie

La voirie et les accès sont définis sur le plan de composition.

Sur les lots 2, 3 et 4, il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule simple ou double.

Pour le lot 1, il sera autorisé au maximum un accès véhicule simple ou double par logement pour les voies limitrophes (rue Pierre Mendés France et voie interne).

Pour le lot 5, il sera autorisé au maximum un accès véhicule simple ou double par logement sur la voie interne.

Le plan de composition d'ensemble du projet (PA4) porte pour les lots 2 et 3 une position d'accès obligatoire (triangle fuchsia plein).

Pour les lots 1, 4 et 5, la position est libre, dans le respect des aménagements de l'espace commun (arbres, lampadaires et stationnements).

L'implantation d'accès piétons et vélos sur l'espace commun ou l'espace public autre que l'accès principal est autorisé, sous réserve de ne pas faire obstacle aux éventuels aménagements sur l'espace commun (arbres, lampadaires et stationnements). Ces accès devront être indiqués dans la demande de permis de construire de la maison. Pour toute demande ultérieure, les aménagements nécessaires à la création de ces accès sur l'espace commun seront à la charge des demandeurs.

4 - Desserte par les réseaux

4 – 1 : Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

4 – 2 : Assainissement Eaux Usées

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

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

4 – 3 : Assainissement Eaux Pluviales

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. Elles ne pourront en aucun cas être rejetées sur les espaces communs. Les travaux sont à la charge exclusive du propriétaire de la parcelle.

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

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

4 – 4 : Électricité – Téléphone - Télédistribution

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

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019

5 - Caractéristiques des terrains

Les lots sont définis par le tableau au chapitre A – 3 ainsi que sur les plans annexés.
Les surfaces des lots ne deviendront définitives qu'après le bornage.

6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport à la voie interne

Les constructions doivent être édifiées dans le respect des prescriptions portées au plan de composition d'ensemble du projet (pièce PA 4) et indiquées de manière littérale ci-dessous :

- Pour les lots 1 et 5 :

L'implantation des constructions est libre dans le respect des règles du PLU en vigueur.

- Pour les lots 2, 3 et 4 :

Les constructions seront édifiées à l'alignement ou avec un retrait compris entre trois et sept mètres à partir de l'alignement.

Les orientations sud des constructions seront favorisées pour garantir l'ensoleillement et le confort des logements.

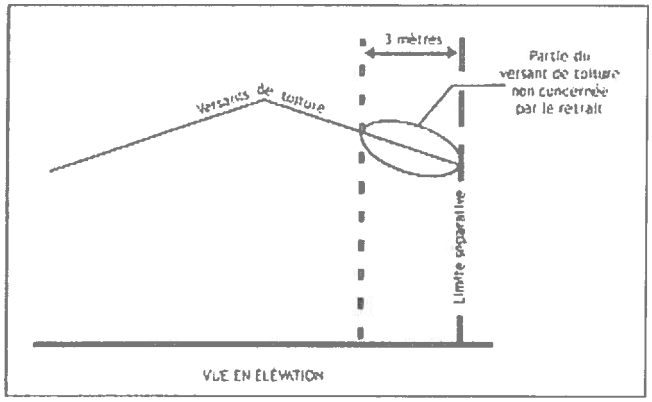
Voir Annexe 3 du présent règlement dite « bioclimatique », relative à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'organisation des constructions pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves.

7 – Implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives

Les bâtiments, ou parties de bâtiment, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait d'au moins trois mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives (cf. croquis explicatif ci-dessous).

Exemple d'une toiture à deux pentes



Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Les limites séparatives avec les emprises privées d'usage public doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article 6 précédent.

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

L'implantation n'est pas réglementée.

Mairie de Les Pièce annexée à l'arrêté en date du 15 MAI 2019 signé par le DIRPLANTES Adjoint au Maire

9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie d'une unité foncière.

10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de neuf mètres sur le lot 1 et de six mètres sur les lots 2, 3 et 5.

Sur le lot 4, les constructions ne pourront dépasser 5m de hauteur et un rez-de-chaussée.

La hauteur maximale d'une construction est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées, éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

11 - Aspect extérieur des constructions

11-1 Principes généraux

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

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

11-2 Nouveaux bâtiments et extensions de bâtiments existants

Les nouveaux bâtiments, et les extensions de bâtiments existants, devront par leur échelle, leur composition, leur volumétrie et leur modénature faire référence à la typologie architecturale des

bâtiments anciens traditionnels du bourg. Dans un souci d'intégration au tissu urbain existant, ils devront être simples et éviteront de prendre pour référence des exemples de bâtiments très particuliers voire uniques dans le tissu urbain existant.

Sous réserve de s'insérer avec cohérence dans le tissu urbain existant, les nouveaux bâtiments, et les extensions de bâtiments existants, d'expression contemporaine peuvent être autorisés.

Sur les lots 1 et 5 à l'angle de deux voies, la construction principale devra avoir une architecture particularisée qui tiendra compte de cette situation.

11-3 Clôtures

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain. Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies et assimilées.

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

Si des clôtures sont prévues, le projet devra être intégré à la demande de permis de construire.

Les enduits sur murs feront référence à ceux de la construction principale. L'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

Afin d'assurer une homogénéité d'aspect entre les clôtures et leur environnement bâti, les murs de clôture autres que moellons auront un aspect en harmonie avec les couleurs du bâtiment présent sur la parcelle.

Dans le cas de murs et murets enduits, ceux-ci doivent l'être sur les deux faces.

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

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
Le Maire
Adjoint au Maire
Urbanisme

Dans le cas d'un mur-bahut surmonté d'une grille :

- le mur-bahut aura une hauteur maximum de 0.70m,
- la grille sera métallique à barreaudage vertical fin,
- cette grille pourra être doublée, à l'arrière côté parcelle par une plaque métallique,
- la hauteur hors tout mur-bahut et grille ne devra pas dépasser 1.60m,
- les portails et portillons seront obligatoirement en métal.

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

Les clôtures grillage seront sur poteau bois ou métal.

Le portail et le portillon seront de même nature que la clôture. Ils seront de teinte identique aux menuiseries extérieures de la maison.

En l'absence de clôture sur rue, la délimitation avec le domaine public doit être au moins matérialisée par une bordurette ou un rang de pavés et les coffrets de branchements de réseaux et la boîte aux lettres devront être intégrés dans un muret d'une longueur minimum de 1.20m et d'une hauteur de 1.00m enduit et fini suivant les prescriptions indiquées ci-dessus.

11-4 Panneaux Solaires

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade doit s'inscrire dans l'architecture du bâtiment et participer pleinement à la composition architecturale afin d'assurer une bonne intégration dans leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture doivent s'intégrer le mieux possible dans le pan de la toiture. La pose de panneaux solaires en toitures terrasses est également autorisée. Dans tous les cas, leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

11-5 Equipements techniques et réseaux téléphoniques

Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boitiers, coffrets, compteurs, boites aux lettres, … doivent être intégrés dans les bâtiments ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée en tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsque le nombre total de places de stationnement exigées n'est pas un nombre entier, celui-ci sera arrondi à l'entier supérieur.

Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé deux places de stationnement pour la première tranche de 120m² de surface de plancher, puis une place par tranche de 50m² de surface de plancher supplémentaire.

Pour les constructions destinées aux professions libérales, services à la personne et à l'occupation à usage de bureaux, il sera exigé, en plus des places ci-dessus, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée à l'activité.

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre pour 80m² de superficie affectée à cet usage. Les essences utilisées seront adaptées à la nature du sol.

Pour le lot 5 destiné à un projet de logement social, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par logement sur la parcelle.

13 - Espaces libres et plantations

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Les clôtures végétales doivent être constituées d'essences locales variées adaptées à la nature du sol, en combinant les essences caduques, persistantes et fleuries.

Les haies mono-spécifiques (composées d'une seule essence), les thuyas, cupressus et lauriers palme sont interdits.

Les espaces libres (espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules) doivent comprendre des plantations adaptées à la nature du sol sous forme :

- d'arbres d'ornement isolés ou en bosquet,
- d'arbres fruitiers,
- de fleurissement en massifs ou en pied de mur.

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de quatre emplacements doivent être plantés, à raison d'au moins un arbre pour 80m² de surface affectée à cet usage. Les essences utilisées seront adaptées à la nature du sol.

Voir Annexe 2 du présent règlement les essences végétales recommandées en milieu urbain.

Mairie d'ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé Rémy DECPLANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

Possibilités maximales d'occupation du sol

14 – Surface de plancher maximale

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

N°	Surface du lot	Surface de plancher
Lot 1	655 m²	400 m²
Lot 2	392 m²	250 m²
Lot 3	405 m²	250 m²
Lot 4	464 m²	250 m²
Lot 5	792 m²	500 m²

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

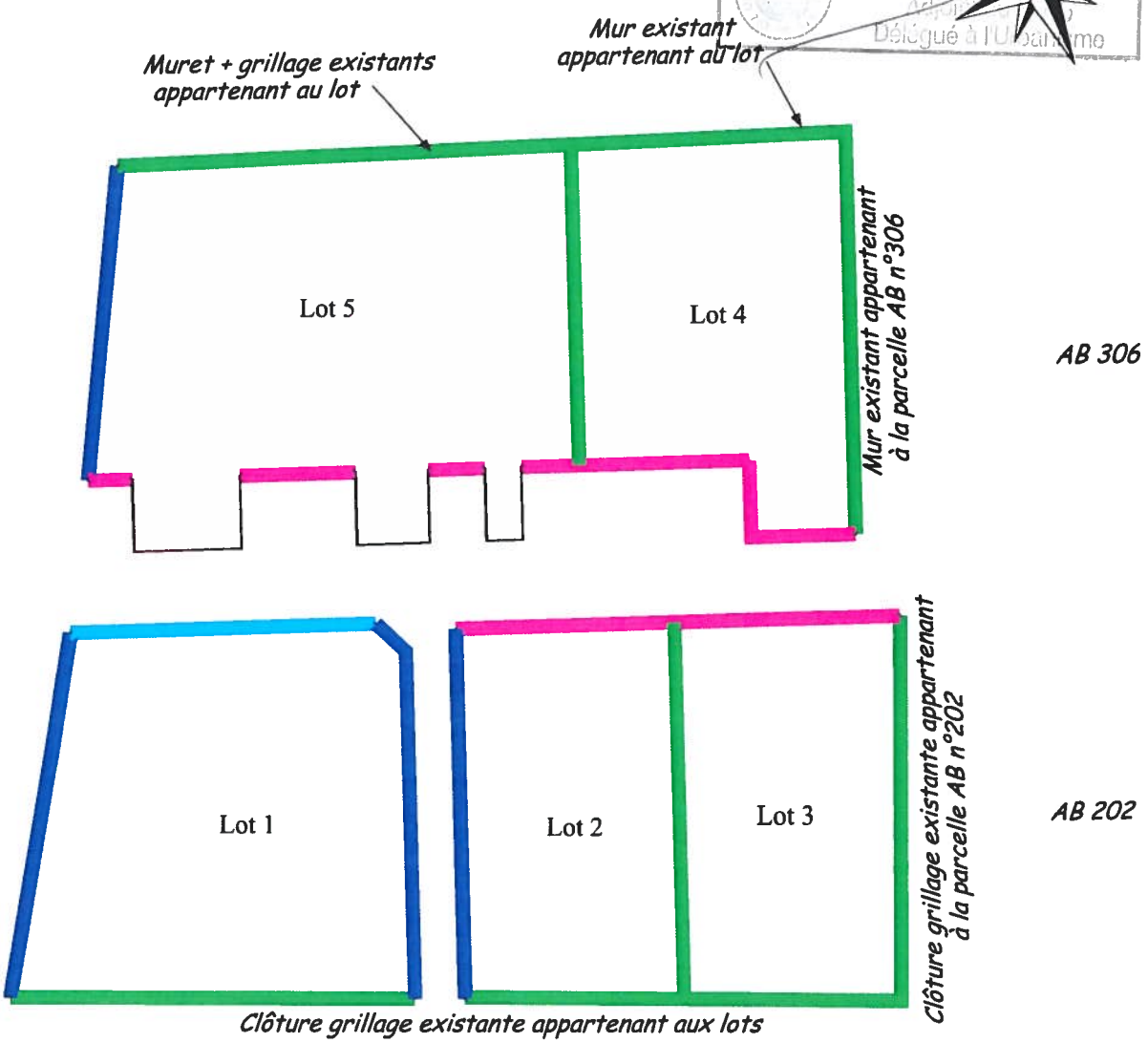
Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé : Hervé FERRANTES
Adjoint à l'Urbanisme
Délégué à l'Urbanisme

Département de la Charente Maritime

Lotissement Les Chênes Verts

SCHEMA DES CLOTURES

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé : Le Maire
Adjoint
Délégué à l'Urbanisme



Clôture interdite

Clôture non obligatoire
Possibilité de clore par un
- Muret plein d'une hauteur de 1,20m.
ou
- Mur bahut surmonté d'une grille ouvragée, le tout n'excédant pas 1.60m.

- Mur d'une hauteur maximum de 1.60m
ou
- Mur bahut surmonté d'une grille ouvragée, le tout n'excédant pas 1.60m.
ou
- Clôture végétale doublée ou non d'un grillage de qualité d'une hauteur maximum de 1.50m.

- Mur d'une hauteur maximum de 1.60m
ou
- Mur bahut surmonté d'une grille ouvragée, le tout n'excédant pas 1.60m.

- Mur d'une hauteur maximum de 1.80m
ou
- Clôture végétale doublée ou non d'un grillage de qualité d'une hauteur maximum de 1.50m.

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

ESQ	PRO	Pièce :	Echelle :	Dates et Natures d'Interventions 10/06/2016 Relevé Topographique 13/12/2018 Dépôt du PA
PA	DCE		1/500	118001.dwg

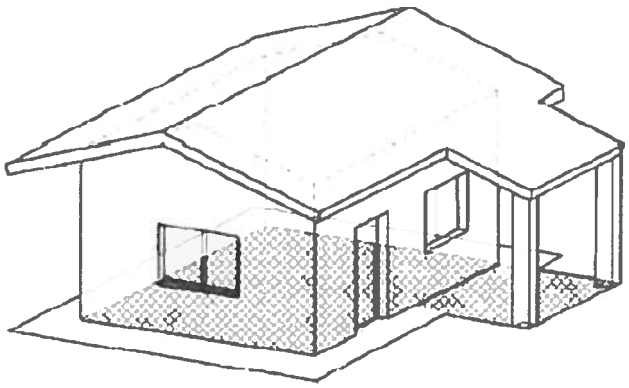
Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions est définie sur la base de la circulaire du 3 février 2012 à l'exclusion des bassins de piscine qui ne seront pas comptabilisés dans l'emprise au sol appliquée au présent règlement.

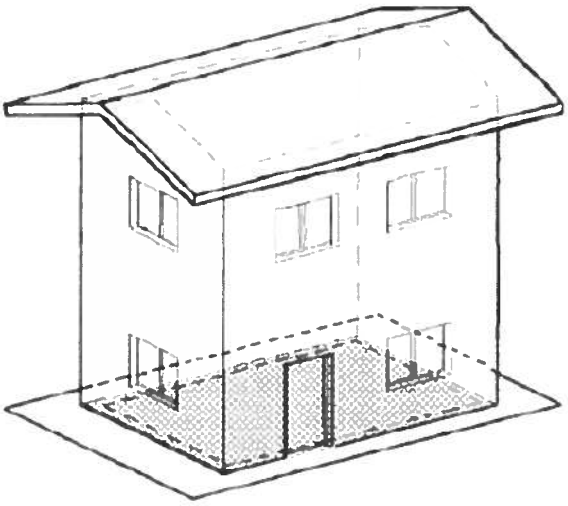
Extrait de la circulaire du 3 février 2012 :
« L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien (cf. croquis 18).
L'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris) (cf. croquis 19).
A titre d'exemple une rampe d'accès extérieurs constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant des bassins de piscine (intérieur ou extérieur, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plein pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens de l'article IV du Code de l'urbanisme dès lors qu'aucun élément ne dépasse le niveau du sol et que par conséquent, il est impossible de réaliser une projection verticale.

Croquis 18



Croquis 19



Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé Rony DESFRANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

ANNEXE N°2 : ESSENCES VEGETALES RECOMMANDEES EN MILIEU URBAIN

Ces essences sont à adapter à la nature du sol.
Les plantations hors sol doivent être évitées afin de limiter la consommation d'eau nécessaire à leur entretien.

FLEURISSEMENT EN PIED DE MUR DES CLÔTURES OU CONSTRUCTIONS :
Roses trémières, soucis, valérianes, orpins, lavandes, rosiers, romarins, acanthes, marguerites, chardons bleus, belles de nuit, pavots de Californie, lavatères, capucines, iris, pois de senteur, jasmins, passiflores, anémones, arbres au poivre ...

Valérianes

Roses trémières

Marguerites

Acanthes

Lavandes

PLANTES GRIMPANTES ASSOCIEES AU BATI :
Rosiers, glycines, vignes, pois de senteur, jasmins, chèvrefeuilles, passiflores, renouées (espèce envahissante), solanum...

Exemples de vignes vierges apportant un ombrage en été (rôle bio-climatique)

HAIES et BOSQUETS :
Combiner les essences caduques, persistantes et fleuries pour des associations plus harmonieuses et qui participent à la biodiversité.

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé : Rémy DESPLANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

Végétaux à feuillage caduque (qui perdent leurs feuilles en hiver) :

- Erable champêtre
- Charme
- Hêtre
- Noisetier
- Sorbier
- Robinier
- Chêne rouvre
- Sureau noir
- Orme
- Frêne

Végétaux fleuries :

- Abélia grandiflora (arbuste décoratif au feuillage abondant, fleurs blanches)
- Buddleia / arbre aux papillons (abondante floraison, facile à cultiver mais attention plante envahissante)
- Lilas (fleurs parfumées)
- Eglantier
- Genêt / Cytisus (fleurs jaunes)
- Forsithia (floraison exubérante jaune au printemps)
- Céanothe (très décoratif, floraison bleue ou blanche)
- Seringat (très décoratif, floraison blanche et parfumée)
- Viorne (feuillage très décoratif)
- Laurier tin (belle floraison en hiver)
- Chèvrefeuille (très odorant)

Végétaux à feuillage persistant (feuillage tout au long de l'année / alternative aux thuyas, essences à combiner avec des essences fleuries) :

- Laurier tin (belle floraison en hiver)
- Laurier sauce (pour haie taillée)
- Oranger du Mexique
- Pittosporum tobira (arbuste à fleurs blanches)
- Eleagnus Ebengei (pour haie taillée, croissance rapide, feuillage argenté)
- Buis (pour haie taillée, croissance très lente)
- Houx (pour haies taillées défensives, décoratives par des fruits rouges en hiver)
- Fusain (pour haies taillées décoratives, croissance rapide)
- Osmanthus (jolies haies touffues très odorantes et vert foncé)
- Arbousier (haie libre décorative par sa floraison)
- Aucuba du Japon (arbuste rustique au feuillage panaché)
- Troènes (croissance très rapide)
- Viorne (feuillage très décoratif)

Pittosporum

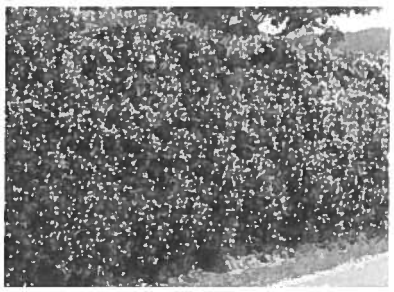
Laurier tin

Haie de Troène

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

Laurier rose

Oranger du Mexique



Abélia

Haies en bord de mer (clôtures en zone conchylicole) : Atriplex (arroche maritime), fusain, Eléagnus x ebbingei, tamaris

Atriplex

Fusain

Eléagnus

SONT INTERDITES EN HAIES MONO-SPECIFIQUES LES ESSENCES TROP DENSES : cyprès, thuyas.

ARBRES D'ORNEMENT ISOLES OU D'ALIGNEMENT :
Arbres tiges : tilleul argenté, marronnier, platane d'orient, frêne, charme, chêne vert, pin parasol, pin maritime, érable, paulownia impérial, chêne, orme, érable champêtre.
Privilégier les plantations devant la maison, côté rue, pour embellir l'ambiance du village.

ARBRES FRUITIERS : amandier, pêcher, noyer, poirier sauvage, cerisier, olivier, figuier...

Exemples de vergers

PLANTATIONS EN ZONES HUMIDES :
Plantes de roselière : massettes, iris...
Arbres isolés ou en alignement : tamaris, frênes, ormes, saules, ...

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
Délégué à l'Urbanisme

COMMUNE D'ESNANDES
PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°2
REGLEMENT

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé Hervé DESFRANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

ANNEXE N°3 : ANNEXE BIOCLIMATIQUE

RECOMMANDATIONS RELATIVES A L'UTILISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES ET A L'ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS POUR L'APPROVISIONNEMENT ENERGETIQUE DES CONSTRUCTIONS NEUVES

Dans un souci de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages, il est recommandé :

- d'apporter un grand soin à la composition des plans de voirie, au découpage des lots, et à l'implantation des nouveaux bâtiments dans la parcelle.
- de concevoir les bâtiments de manière à ce qu'ils bénéficient aux mieux des apports solaires afin de les utiliser pour l'éclairage naturel, de privilégier les énergies renouvelables pour le chauffage et / ou la production d'électricité, tout en veillant au confort thermique d'été.
- de concevoir les bâtiments dans une démarche à priori, intégrant les possibilités ultérieures l'extension et d'adaptation aux énergies renouvelables.
- de prendre en compte la topographie du site pour faciliter l'adaptation des futures constructions au terrain.
- de composer un parcellaire adéquat, peu consommateur d'espace, permettant une implantation satisfaisante des constructions respectueuse des principes de développement durable (voir notamment critères d'implantation et d'exposition ci-dessous).

Quelques principes de base à respecter, sont énumérés ci-dessous. Ceux-ci s'entendent nonobstant les dispositions du présent règlement. La prise en compte de ces principes (liste non exhaustive) pourra être explicitée sous forme de croquis ou autres, joints à la notice explicative accompagnant la demande d'autorisation de construire ou d'aménager.

A/ DIVISIONS FONCIERES / LOTISSEMENTS

La forme du parcellaire impacte directement sur les possibilités d'implantation des constructions et leur bonne exposition. Lors de toute division foncière, une attention toute particulière doit donc être apportée au découpage des lots en vue de tirer parti du potentiel en énergies renouvelables propre au site (topographie / vents dominants, exposition, bâtiments voisins, ...), de générer des parcelles rationnelles, tout en garantissant une insertion satisfaisante de l'opération dans son environnement.

On veillera donc tout particulièrement à :

- composer le plan de voirie de manière à générer des expositions favorables pour les lots à bâtir.
- configurer les accès de façon à minimiser les distances entre les futures constructions et la voie (réduire la longueur des allées menant au garage et aux entrées).

B/ IMPLANTATION / EXPOSITION DU BATI

L'exposition vis-à-vis de l'ensoleillement et l'accès à une unité foncière constituent deux paramètres majeurs pour définir l'implantation d'un bâtiment. L'implantation doit être réfléchie de façon locale, en fonction de la topographie, du tracé de la rue, de l'exposition au soleil, aux vents dominants et par rapport aux bâtis voisins.

Une implantation réfléchie en amont, permet de tirer parti des apports naturels (optimiser les apports solaires, eaux pluviales, ...) et par ailleurs d'améliorer l'impact visuel de la construction depuis l'espace public. La diversité des parcelles est également un facteur pour une meilleure mixité sociale et urbaine. Le projet doit s'adapter au contexte paysager, non l'inverse. Le positionnement des annexes (garage, abri de jardin, ...) et des différentes pièces (pièces à vivre, pièces de service, pièces froides, ...) ainsi que l'aménagement des abords (plantations, clôtures, ...) jouent également un rôle important pour qu'un bâtiment soit plus agréable à vivre, et plus économe en énergie, voire producteur d'énergie.

On veillera donc tout particulièrement à :

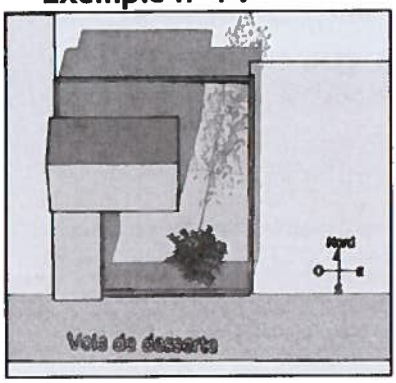
- Organiser le bâtiment de façon à positionner :
  - → Les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) au Sud / Sud Est de façon à profiter au maximum des apports solaires, de minimiser la consommation de chauffage, et de profiter de la luminosité naturelle.
  - → Les pièces froides et de services qui demandent moins de chauffage (garage, cellier, buanderie, annexes, salle de bain, WC, cuisine, ...) au Nord ou à l'Ouest pour mieux isoler les pièces à vivre et se protéger des vents dominants.
- Implanter la construction afin de dégager un espace suffisant devant la façade orientée au Sud. Chercher par exemple à implanter le bâtiment en recul de la voie dans le cas d'une unité foncière accessible par le Sud afin de positionner les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) de ce même côté, l'intimité vis-à-vis de la voie pouvant être assurée par l'implantation d'une annexe ou de plantations.
- Implanter la construction en limite de parcelles permet de limiter les espaces résiduels, les espaces courants d'airs, et si elle est mitoyenne de profiter de l'inertie des constructions voisines.
- Implanter les garages et les annexes en continuité du bâtiment voisin (mitoyenneté) de façon à améliorer l'inertie thermique et l'isolation phonique.
- Prendre en compte les ombres portées générées par les constructions environnantes pour favoriser les apports solaires directs.
- Concevoir les étages de façon à limiter l'ombre portée du bâtiment côté jardin, notamment dans le cas où la façade principale est orientée au Sud (côté rue) et le jardin au Nord.
- Le cas échéant, tirer parti des constructions voisines pour se protéger des vents dominants.

Mairie de ESNANDES
15 MAI 2019
Délégué à l'Urbanisme

EXEMPLES

(NB : Les croquis ci-dessus s'entendent nonobstant la taille des parcelles ou les retraits à observer par rapport aux emprises publiques et/ou privées)

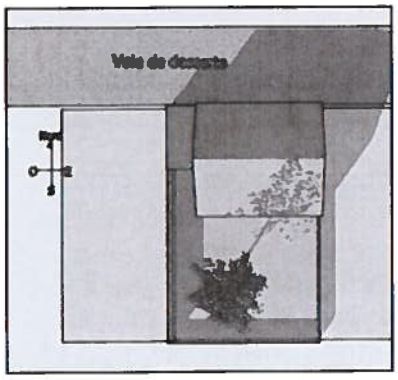
Exemple n°1 :



Voie de desserte orientée Est/Ouest et unité foncière accessible par le Sud

Sous réserve du respect du présent règlement :
- chercher à implanter le bâtiment principal le plus en retrait par rapport à la voie afin de positionner les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) au Sud,
- disposer l'annexe (garage par exemple) et les pièces de service (cuisine, salle d'eau, wc, ...) à l'Ouest pour se protéger des vents dominants,
- planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuille caduque au Sud du bâtiment afin d'assurer le confort thermique d'été.

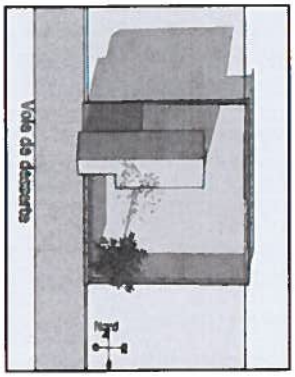
Exemple n°2 :



Voie de desserte orientée Est/Ouest et unité foncière accessible par le Nord

Sous réserve du respect du présent règlement :
- chercher à implanter le bâtiment principal le plus près de la voie en y mettant les pièces froides (garage, cellier, ...) et positionner les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) au Sud,
- planter une haie brise-vent à l'Ouest afin de se protéger des vents dominants,
- planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuille caduque au Sud du bâtiment pour assurer le confort thermique d'été.

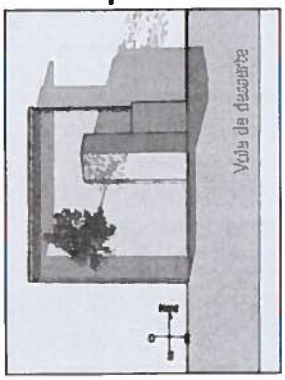
Exemple n°3 :



Voie de desserte orientée Nord/Sud et unité foncière accessible par l'Ouest

Sous réserve du respect du présent règlement :
- chercher à implanter le bâtiment principal le plus près de la voie (et si possible en pignon) en positionnant les pièces froides (garage, cellier, ...) au Nord et les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) au Sud,
- planter une haie brise-vent à l'alignement pour se protéger des vents dominants,
- planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuille caduque au Sud du bâtiment afin d'assurer le confort thermique été.

Exemple n°4 :



Voie de desserte orientée Nord/Sud et unité foncière accessible par l'Est

Sous réserve du respect du présent règlement :
- chercher à implanter le bâtiment principal le plus près de la voie en positionnant les pièces froides (garage, cellier, ...) au Nord et les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) au Sud,
- planter une haie brise-vent à l'Ouest pour se protéger des vents dominants,
- planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuille caduque au Sud du bâtiment afin d'assurer le confort thermique d'été.

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé: Rémy DESPLANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

C/ VOLUMETRIE / EXTENSIONS ULTERIEURES / ADAPTATIONS AUX ENERGIES RENOUVELABLES

La répartition des ouvertures a un rôle important dans les pertes de chaleur. Définir des surfaces de vitrage en fonction de la surface au sol et de l'orientation de chaque pièce permet d'assurer une luminosité optimale des pièces et des déperditions minimales de chaleur en hiver.

D'une façon générale, on veillera à :

- Privilégier la compacité des constructions favorable à la réduction de consommation énergétique du bâtiment (volumétrie compacte, mitoyenneté). La compacité d'un bâtiment se définit comme le rapport entre le volume et la surface de parois froides (en contact avec l'extérieur) ; plus cette valeur, exprimée en mètres, est grande, moins le bâtiment aura de déperditions.
- Prévoir en amont l'évolutivité du bâtiment : implantation d'annexes futures (garage, abri, remise, véranda, ...), transformation de l'ancien garage en pièce à vivre, maison modulable, aménagements des combles, surélévation, ...
- Prévoir en amont la mise en œuvre ultérieure de dispositifs d'énergies renouvelables si ceux-ci n'ont pu être mis en place initialement :
- Mise en place de panneaux solaires pour la production d'électricité, chauffe-eau solaire, éolienne horizontale (en toiture, en façade, sur une annexe, dans le jardin, ...),
- Localisation de citerne de récupération des eaux de toitures (arrosage du jardin, recyclage des eaux pluviales vers un usage sanitaire (eau des toilettes, ...),
- Mise en place ultérieure de dispositifs géothermiques (pompe à chaleur),

D/ OUVERTURES

La forme de la construction a une incidence sur la prise au vent et sur la consommation énergétique. D'une façon générale les formes compactes présentent davantage d'inertie.
Intégrer dans la conception du bâtiment, dans une démarche a priori, les possibilités ultérieures d'extension (modularité, agrandissements) et d'adaptation aux énergies renouvelables. La prise en compte de ces paramètres dès la phase de conception doit permettre d'assurer la bonne intégration des extensions futures et une mise en œuvre à moindre coût des dispositifs de réduction de la consommation en énergie si ceux-ci n'ont pu être mis en place initialement.

On veillera donc tout particulièrement à :

- Positionner de préférence les baies vitrées au Sud (pour capter davantage d'énergie solaire en hiver et limiter les apports solaires directs en été) : ratio indicatif surface fenêtre / superficie au sol de la pièce : 1/5 à 1/3.
- Limiter les grandes surfaces vitrées à l'Ouest pour éviter notamment la surchauffe induite par le soleil rasant en été et une meilleure protection aux vents dominants : ratio indicatif surface fenêtre / superficie au sol de la pièce : 1/6 à 1/4.
- Limiter les ouvertures au Nord qui ne reçoivent jamais le soleil en hiver : ratio indicatif surface fenêtre / superficie au sol de la pièce : 0 à 1/6.

Mairie de
à
du 15 MAI 2019

E/ AMENAGEMENTS DES ABORDS - PLANTATIONS

En règle générale, il conviendra de dégager le plus d'espaces non bâtis au Sud afin de bénéficier au maximum des apports solaires. Les apports solaires peuvent être limités en été avec un ou des arbres de haute tige à feuilles caduques (ombre portée).

On veillera donc tout particulièrement à :

- Privilégier des haies basses et peu denses côtés Sud, avec des feuillus, de façon à capter les rayons bas du soleil en hiver.
- Planter des haies brises vents (plus denses) pour se protéger des vents froids et des vents dominants (généralement vents d'Ouest) ou des couloirs venteux éventuellement générés par les constructions riveraines.
- Planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuilles caduques à proximité de la façade Sud, de manière à temporiser les apports solaires en été et d'assurer le confort thermique des pièces à vivre.
- Privilégier les surfaces perméables ou drainantes pour recueillir les eaux pluviales.

Légende

Bordures

- Caniveau béton
- Bordure béton
- 24.50 — Altitude projet
- 24.50 — Altitude terrain naturel

Eaux Usées

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

Eaux Pluviales

- Réseau existant
- Réseau à poser - Regard de visite, Fe
- T 13.23 Fe 11.73 Δ=1.50 — Altitude tampon , fil d'eau et profondeur
- Grilles - avaloirs
- Structure d'infiltration avec drain de répartition

EDF

- Coffret EDF à poser

GDF

- Coffret GDF à poser

Télécom

- Réseau existant
- Fourreaux à poser - Chambre de tirage - 4Ø45 entre chambres
- Regard de branchement 30x30 - 2Ø28

Eclairage

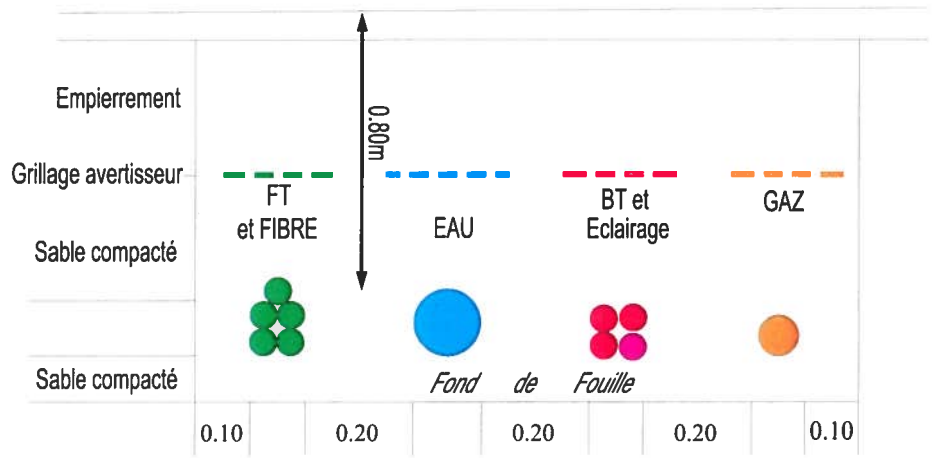
- Câble à poser
- Candélabre à poser

AEP

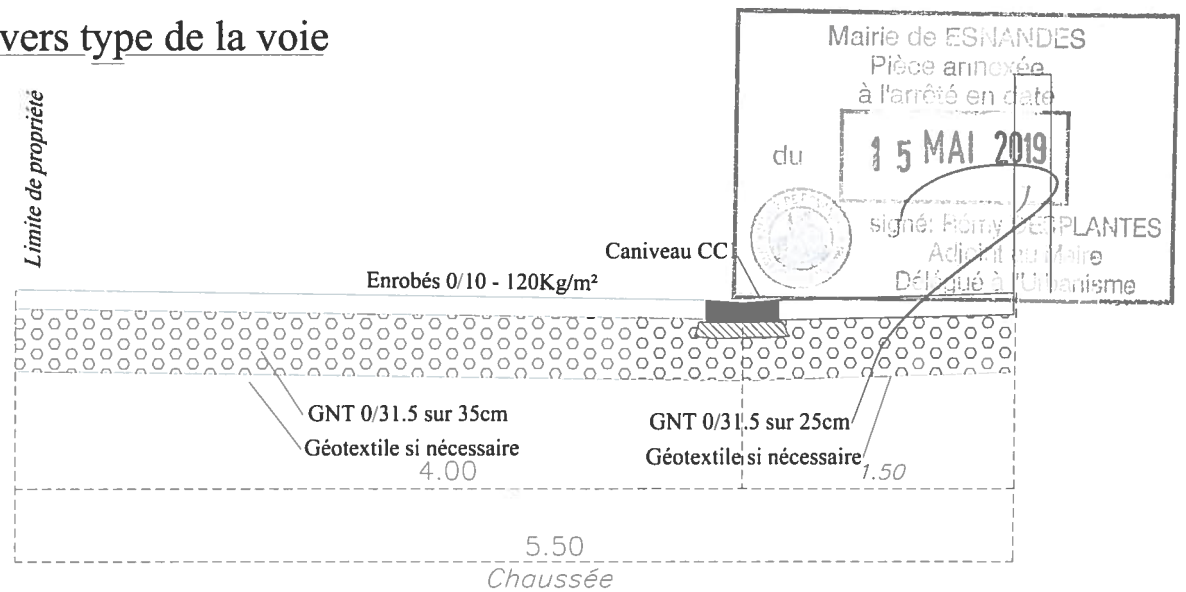
- Conduite existante
- Arrivée AEP

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

Coupe de principe de la tranchée commune



Coupe en travers type de la voie



Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé: Rémy DUPLANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

Les cotes et les surfaces des lots sont indicatives
et ne seront définitives qu'après bornage du périmètre de l'opération

Coordonnées : Système Lambert II
Nivellement rattaché au réseau National IGN.69 dit Normal

gpm TERRAINS

Département de la Charente Maritime

Commune d'ESNANDES

Rue Pierre Mendes France

C.D.A. LA ROCHELLE
24 DEC. 2018
URBANISME

Lotissement Les Chênes Verts

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé: Rémy DUPLANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

Plan des travaux d'équipement

Maître d'Ouvrage

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

Architectes

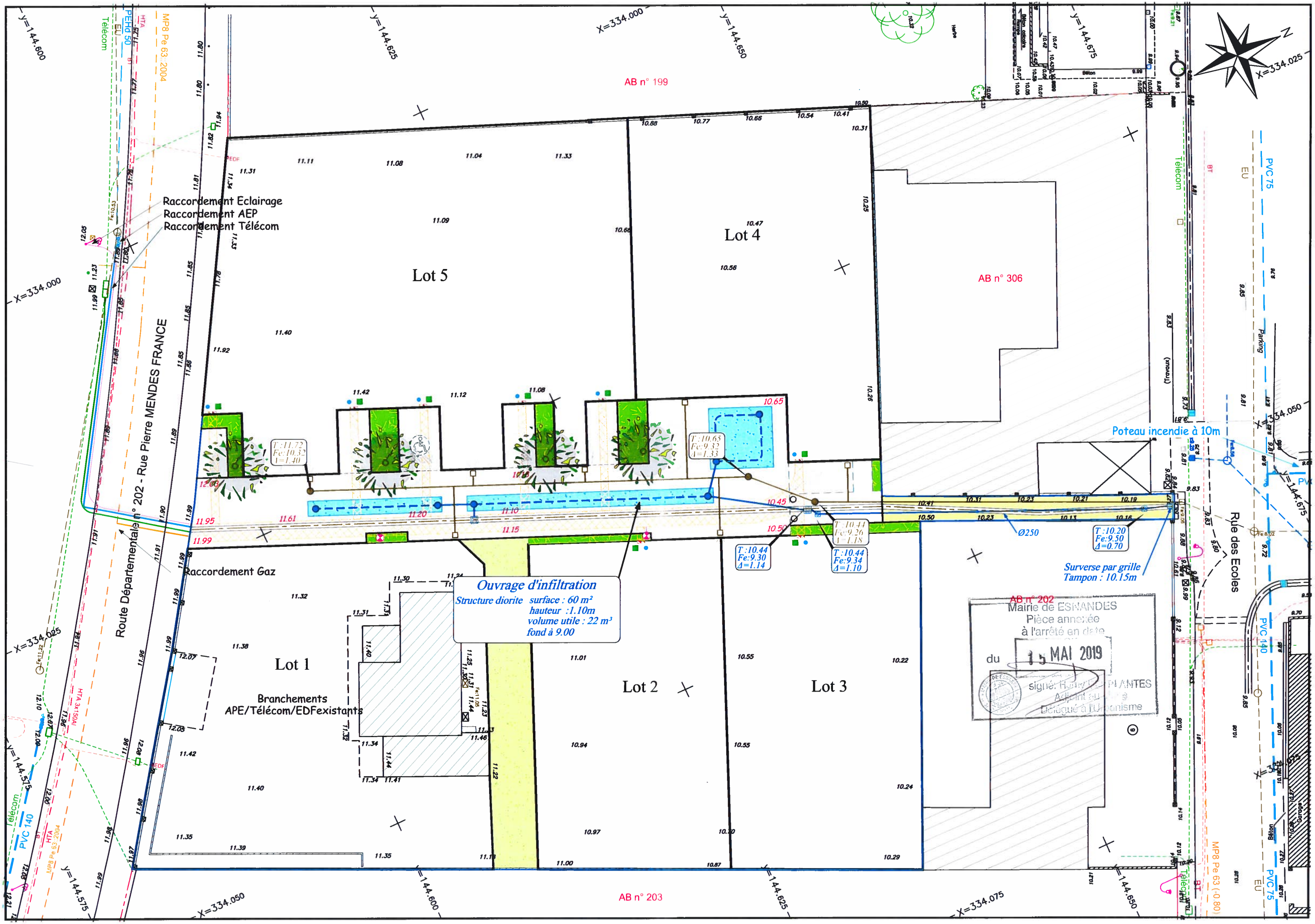
AERTS ET PLANAS
59, Rue de la République
17300 ROCHEFORT
Tél : 05.46.88.07.48
E-mail : Nicolas.aerts@aerts-planas.com

Géomètre Expert

S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTGES
54, Rue de Vaugouin
17000 LA ROCHELLE
Tél : 05.46.43.33.48
E-mail:geometres@bcge17.com

ESQ	PRO	Pièce : PA-8.2	Echelle : 1/250	Dates et Natures d'Interventions 10/06/2016 Relevé Topographique 13/12/2018 Dépôt du PA
PA	DCE			

118001.dwg


AB n° 199
AB n° 306
AB n° 202
AB n° 203
Lot 1
Lot 2
Lot 3
Lot 4
Lot 5
Raccordement Eclairage
Raccordement AEP
Raccordement Télécom
Raccordement Gaz
Branchements
APE/Télécom/EDFexistants
Ouvrage d'infiltration
Structure diorite surface : 60 m²
hauteur :1.10m
volume utile : 22 m³
fond à 9.00
Route Départementale n° 202 - Rue Pierre MENDES FRANCE
Rue des Ecoles
Poteau incendie à 10m
Surverse par grille
Tampon : 10.15m
Ø250
T :11.72
Fe:10.32
Δ=1.40
T :10.65
Fe:9.32
Δ=1.33
T :10.44
Fe:9.30
Δ=1.14
T :10.44
Fe:9.26
Δ=1.18
T :10.44
Fe:9.34
Δ=1.10
T :10.20
Fe:9.50
Δ=0.70
Mairie de ESMANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé: H. PLANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme
PVC 75
PVC 140
MP8 Pe 63 (-0.80)
MP8 Pe 63 2004
HTA 3x150Al
Télécom
EU
BT
EDF
Parking
Garage
Béton
X=334.025
X=334.050
X=334.075
X=334.000
Y=144.600
Y=144.625
Y=144.650
Y=144.675
Y=144.515
Y=144.575

Département de la Charente Maritime

Commune d'ESNANDES

Lotissement Les Chênes Verts

DDT LA ROCHELLE
24 DEC. 2018
URBANISME

ENGAGEMENT DU LOTISSEUR DE CONSTITUER UNE ASSOCIATION SYNDICALE DES ACQUEREURS

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

Maître d'ouvrage : GPM IMMOBILIER
Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS SUR MER

Architectes : AERTS ET PLANAS
59, rue de la République
17300 ROCHEFORT

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

Pièce		Dossier 118001
PA 12		Décembre 2018

gpm
TERRAINS

Avenue des Fourneaux
17690 Angoulins-sur-Mer

Engagement du lotisseur de constituer une Association Syndicale des acquéreurs de lots

Je soussigné :

Stéphane MARTEL,
demeurant à ANGOULINS SUR MER, avenue des Fourneaux

agissant au nom de la **Société SARL GPM IMMOBILIER**
en qualité de pétitionnaire de la demande de permis d'aménager du terrain

sis à **ESNANDES**
cadastré en **section AB** sur les parcelles 201 et 305

sous la dénomination de **«Lotissement Les Chênes Verts»**

m'engage irrévocablement à constituer une Association Syndicale des acquéreurs des lots de terrain issus du lotissement en cause, à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs du-dit lotissement jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public.

Fait à ANGOULINS SUR MER, le 28 novembre 2018

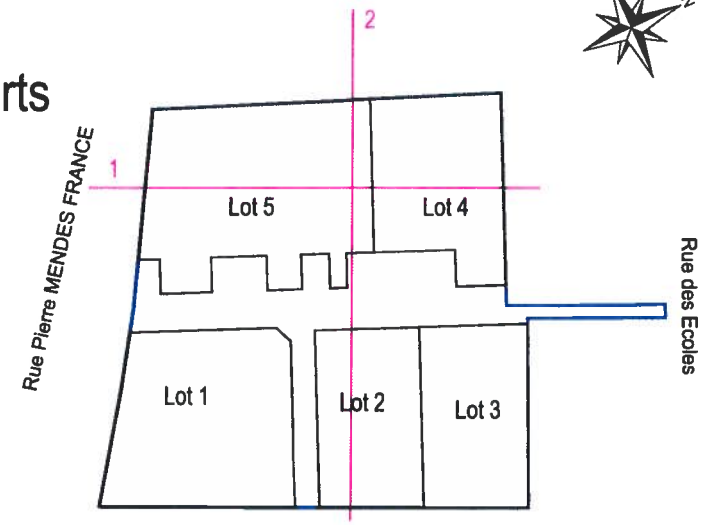
Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
Arrêté en date
du 15 MAI 2019
Signé : Rémy DESPLANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

GPM IMMOBILIER SARL
B.P. 29 - Av des Fourneaux
17690 ANGOULINS SUR MER
Tél : 05 46 370 300
Fax : 05 46 375 505
Siret 440 902 278 00017

Commune d' ESNANDES

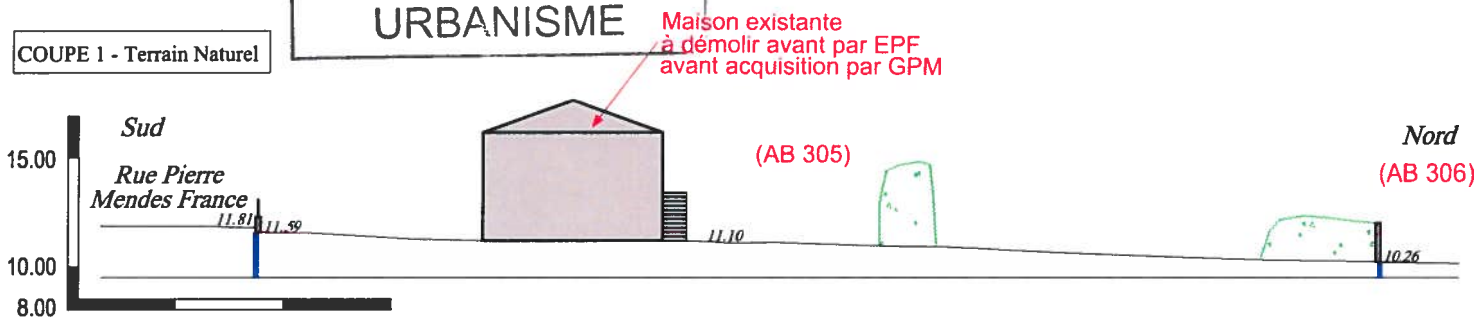
Lotissement Les Chênes Verts

Vues et coupes

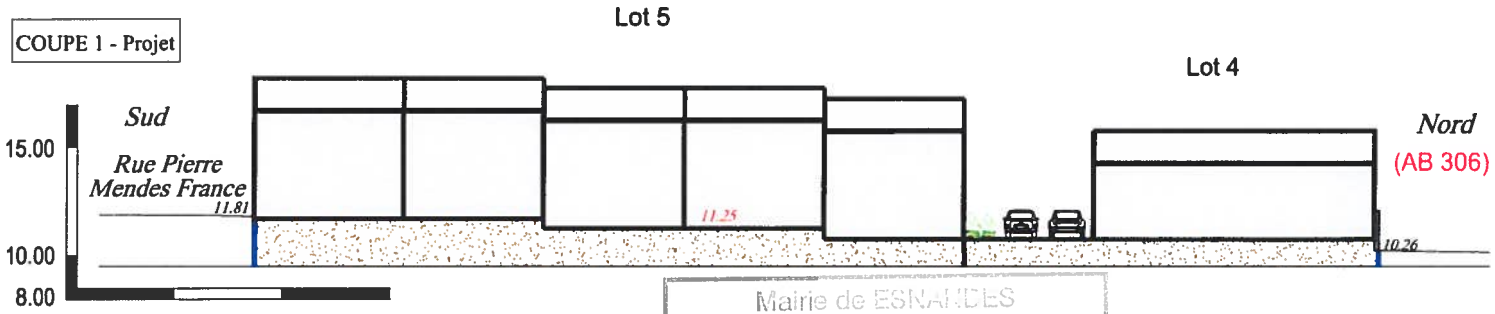


C.D.A. LA ROCHELLE
24 DEC. 2018
URBANISME

COUPE 1 - Terrain Naturel

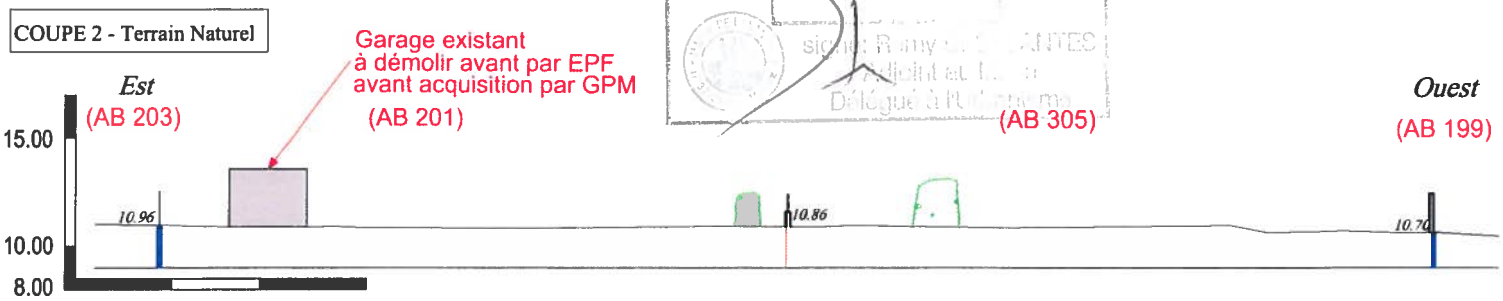


COUPE 1 - Projet

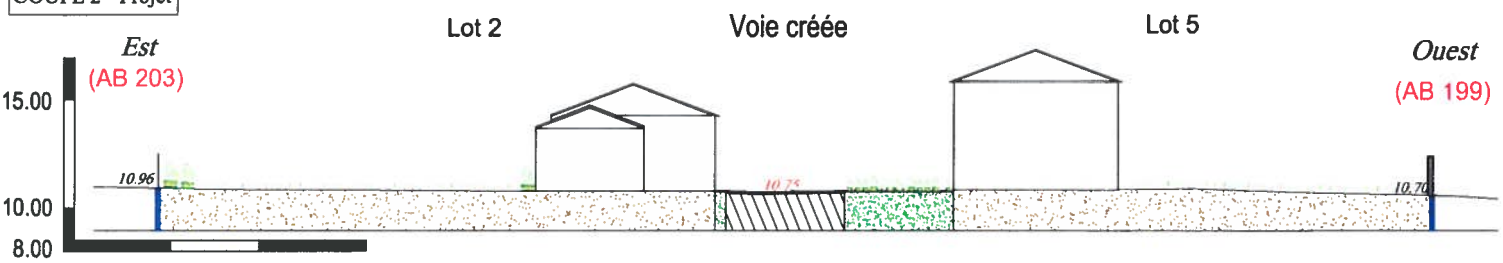


Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé : Rémy
Adjoint au
Délégué à l'Urbanisme

COUPE 2 - Terrain Naturel



COUPE 2 - Projet



Pièce PA 5

Légende

Enrobés

Stabilisé calcaire

Accès véhicule au lot - Position obligatoire

3.00 4.00

Tout ou partie de la façade de la construction principale sera implanté :
- à l'alignement
ou
- dans une bande placée entre 3m et 7m de l'alignement

Accès véhicule interdit

Architecture particularisée pour parcelle d'angle

Caniveau béton

Bordure béton

24.50 Altitude terrain naturel

24.50 Altitude projet

Candélabre à poser

Place de stationnement

Place de stationnement PMR

Couvre sols (lavande, potentile, romarin rampant)

Arbre d'alignement
(Poirier à fleurs, Charme pyramidal ...)

4 Angle et numéro prises de vue

Périmètre du lotissement

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé : Hervé DE LANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

Les cotes et les surfaces des lots sont indicatives
et ne seront définitives qu'après bornage du périmètre de l'opération

Coordonnées : Système Lambert II
Nivellement rattaché au réseau National IGN.69 dit Normal

gpm TERRAINS

Département de la Charente Maritime

Commune d'ESNANDES

Rue Pierre Mendes France

Lotissement
Les Chênes Verts

Mairie de ESNANDES
Pièce annexée
à l'arrêté en date
du 15 MAI 2019
signé : Hervé DE LANTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

C.D.A. LA ROCHELLE
24 DEC. 2018
URBANISME

Plan de composition d'ensemble du projet

Maître d'Ouvrage

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

Architectes

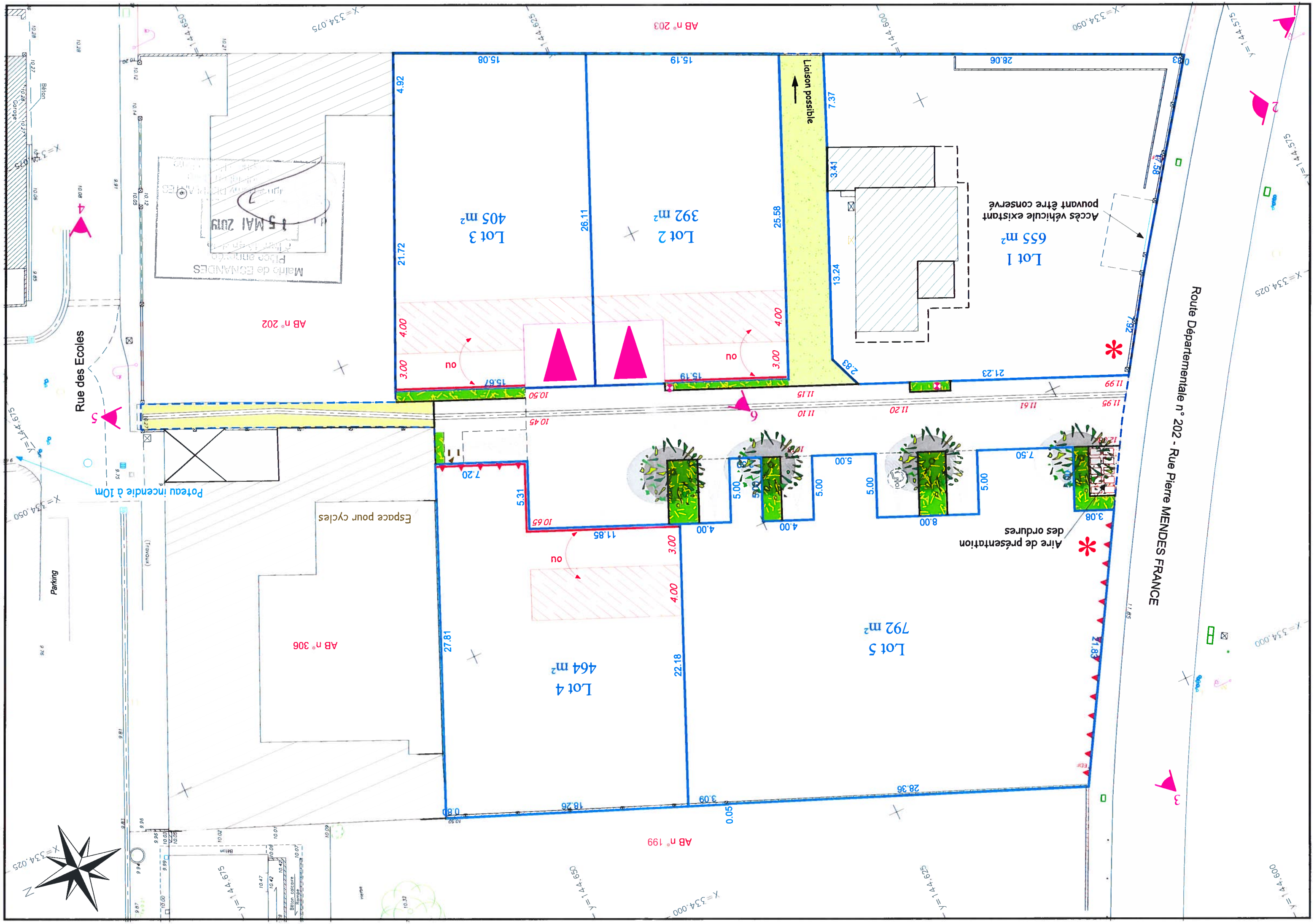
AERTS ET PLANAS
59, Rue de la République
17300 ROCHEFORT
Tél : 05.46.88.07.48
E-mail : Nicolas.aerts@aerts-planas.com

Géomètre Expert

S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTGES
54, Rue de Vaugouin
17000 LA ROCHELLE
Tél : 05.46.43.33.48
E-mail:geometres@bcge17.com

ESQ	PRO	Pièce : PA-4	Echelle : 1/250	Dates et Natures d'Interventions 10/06/2016 Relevé Topographique 13/12/2018 Dépôt du PA
PA	DCE			

118001.dwg


Route Départementale n° 202 - Rue Pierre MENDES FRANCE
Rue des Ecoles
Lot 1
655 m²
Accès véhicule existant pouvant être conservé
Lot 2
392 m²
Lot 3
405 m²
Lot 4
464 m²
Lot 5
792 m²
Liaison possible
Aire de présentation des ordures
Espace pour cycles
Parking
Poteau incendie à 10m
AB n° 203
AB n° 202
AB n° 306
AB n° 199
15 MAI 2019
Mairie de ECMANDES
Plan annexé
Béton
Grille
Béton calcaire
Rampe
Haie
Tronçon
EDF
N

GRILLE DE PRIX

ESNANDES « Les Chênes Verts »

LOTS	SURFACES	PRIX	Estimation FRAIS NOTAIRE
2	392	94 000 €	4 000 €
3	405	97 200 €	4 100 €
4	464	106 700 €	4 350 €

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

Les frais de constitution sont de 330€ à la signature de la promesse de vente

AVENUE DES FOURNEAUX
17690 ANGOULINS-SUR-MER

Tél.05.46.37.03.00

contact@gpm-immobilier.com

gpm IMMOBILIER Nos garanties

GPM Immobilier c'est 71 lotissements et plus de 1 850 terrains à bâtir depuis 2000.

Acheter avec GPM, c'est opter pour la sérénité grâce au savoir-faire et une expérience de plus de 15 ans dans la réalisation d'aménagements fonciers et la vente de terrains à bâtir. Cette force et cette expertise métier vous garantissent la meilleure qualité de service.

www.gpm-immobilier.com

by kefren investissement

Création : www.studio-lz.com - Crédits photos : Thinkstockphotos - Mélanie Chaigneau - Plan : CréAtech