

Permis d'Aménager

Aménagement du lotissement
Le Pérot du midi

Maître d'ouvrage



Département
de la Charente-Maritime



Géomètre-Expert & Maître d'Œuvre VRD



100, rue Nationale - 17220 LA JARNE

Tél. : 05 16 19 88 49
@ : contat@clmc.fr

www.clmc17.fr



Pièces constitutives du Permis d'Aménager

PA1 - Plan de situation

PA2 - Notice descriptive du terrain et du projet

PA3 - Plan de l'état actuel

PA4 - Plan de composition

PA5 - Vue et coupe faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel

PA6 - Photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement proche

PA7 - Photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement lointain

PA8 - Programme et plan des travaux d'équipement

- PA8.1 – Programme des travaux
- PA8.2 – Profils en long et travers type (schéma de principe)
- PA8.3 – Plan d'assainissement Eaux Usées et Eaux Pluviales (schéma de principe)
- PA8.4 – Plan des réseaux souples (schéma de principe)

PA9 - Document graphique faisant apparaître une hypothèse d'implantation des bâtis

PA10 - Projet de règlement

Annexe 1 - Convention préalable de rétrocession

Annexe 2 - Plan de rétrocession

Annexe 3 - Cahier des charges

Annexe 4 - Plan des clôtures

Annexe 5 – Note de calcul hydraulique

PA2 – Notice décrivant le terrain & le projet d'aménagement

SOMMAIRE

1 – Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords, éléments d'analyse urbaine et paysagère

- 1.A – le contexte local
- 1.B – le contexte dans le Plan Local d'Urbanisme
- 1.C – contexte physique et environnemental
- 1.D – le tissu bâti environnant
- 1.E – les enjeux d'aménagement

2 – Le parti d'aménagement

- 2.A – présentation
- 2.B – aménagement projeté
- 2.C – organisation et composition des aménagements
- 2.D – voies et espaces collectifs
- 2.E – accès au futur quartier et stationnement



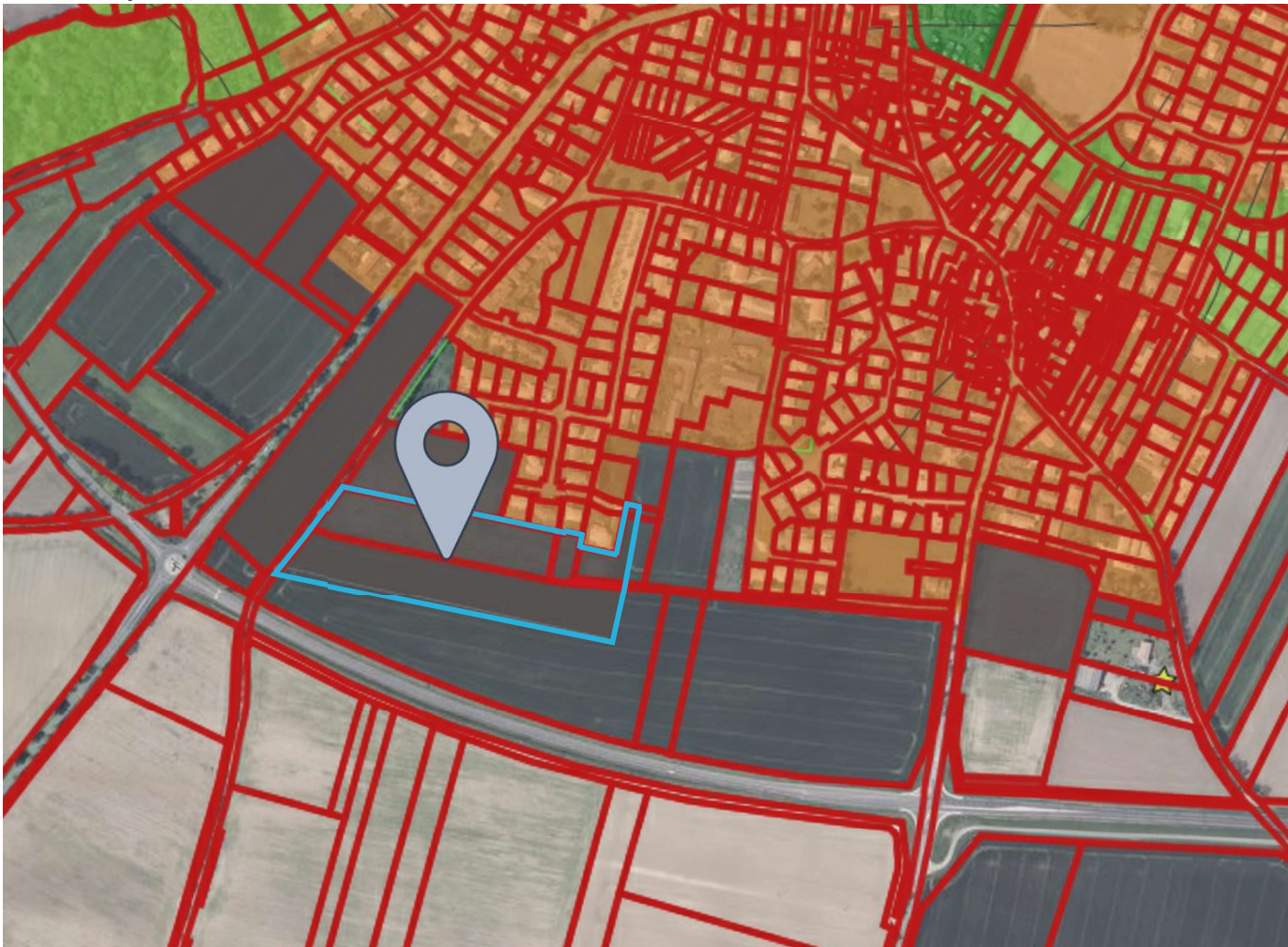
1.A – Le contexte local

L'opération s'attache à répondre aux besoins de logements sur le secteur de Surgères. Elle renforce ainsi le tissu urbain au sud du bourg en tirant partie d'une « extension ». La demande en terrains à bâtir conduit à envisager l'urbanisation de ce secteur situé dans le prolongement de l'urbanisation existante. La capacité d'accueil de l'opération est de l'ordre de 57 lots, 55 terrains à bâtir pour construction individuelle et 2 terrains à bâtir destinés à la construction de 8 logements sociaux, soit un total de 63 logements.

1.B – Le site dans le PLUi

Le terrain d'assiette du projet se situe dans la zone 1AU telle que définie au Plan Local d'Urbanisme intercommunal opposable sur la commune de Surgères. Ce secteur a pour objet la création de nouvelles zones d'habitat résidentiel. Il doit permettre un développement harmonieux de l'agglomération, une rationalisation des coûts d'aménagement et une meilleure économie de l'espace. La demande en terrains à bâtir conduit à envisager l'urbanisation de ce secteur situé dans la continuité de l'urbanisation existante.

L'opération se situe sur les **parcelles cadastrées section YB n°25p-46-47 et section ZN n° 28p-96p-97p d'une superficie totale de 29 797m²**



Source : PLUi H Surgères – sans échelle

L'aménagement prévoit en particulier :

- Un accès véhicules desservi à partir de la rue Antoine de Saint Exupéry
- Une continuité piétonne
- Des connexions aux quartiers alentours
- La création d'ouvrages de régulation des eaux pluviales



1.C – Contexte physique et environnemental

Le site constitue une « extension » dans le prolongement d'un secteur urbanisé.

Il est desservi par l'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilisation :

- Les eaux usées de l'opération pourront se raccorder au réseau d'assainissement collectif
- Les eaux pluviales issues du futur domaine public seront conservées sur la parcelle par l'intermédiaire d'ouvrages de stockage et d'infiltration. Le système d'évacuation des eaux de pluie des parties privatives sera à la charge des futurs acquéreurs et traité à l'intérieur des dites parcelles.

1.D – Le tissu bâti environnant

La rue Antoine de Saint Exupéry par laquelle on accédera au futur lotissement est bordée de maisons relativement récentes d'architecture locale.

Les maisons sont implantées en retrait de la voie et les clôtures en alignement.

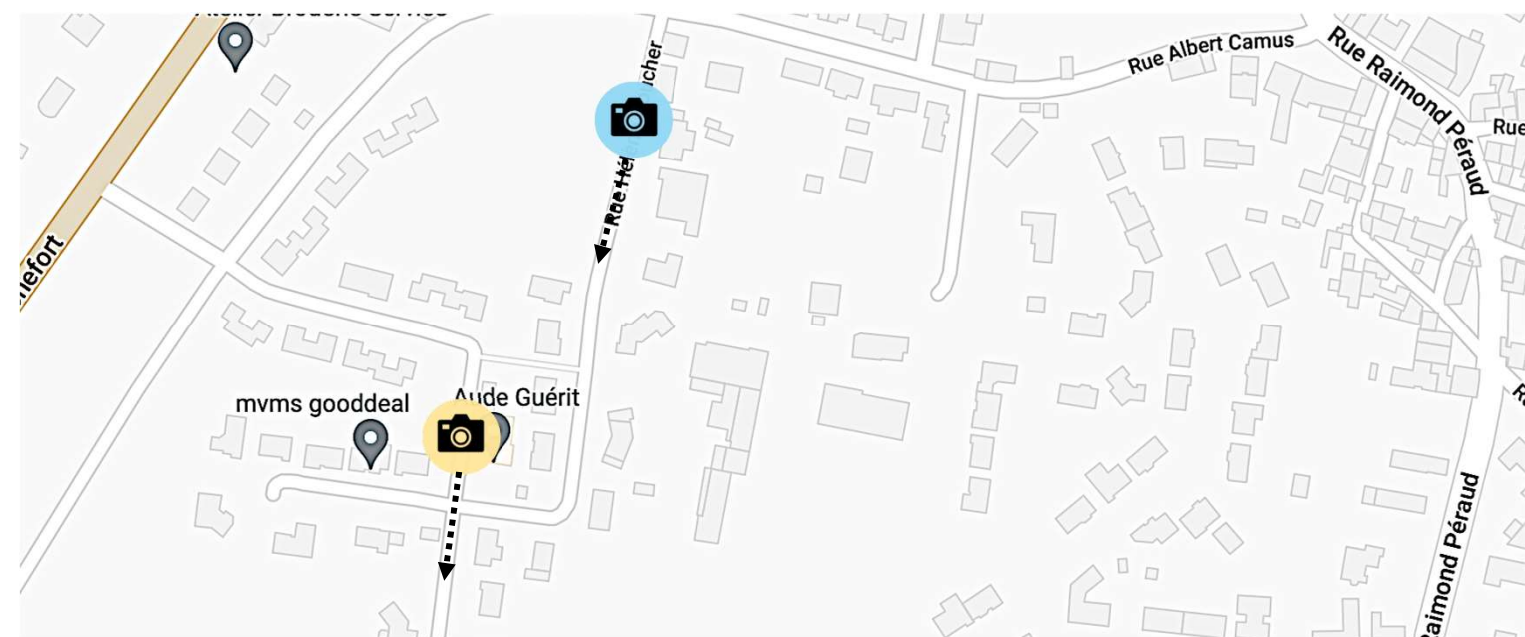
Les parcelles comprennent des stationnements privés.



Rue Antoine de Saint Exupéry



Rue Hélène Boucher



1.E – Les enjeux d’aménagement

Le projet doit venir compléter l’urbanisation du quartier dans une logique globale de développement du secteur en observant l’organisation de la desserte et en assurant une intégrité harmonieuse par rapport au tissu résidentiel existant.

Le plan de composition doit appuyer ses orientations sur les éléments naturels mais également prendre en compte les règles d’urbanisme en vigueur sur le secteur et la densification de l’habitat en place.

Seront ainsi mis en œuvre :

- Un accès depuis la rue Antoine de Saint Exupéry
- l’aménagement d’une liaison piétonne interne à l’opération
- la création de places de stationnements communs
- une connexion aux quartiers alentours
- la création d’ouvrages hydrauliques
- le dévoiement de la conduite d’eau potable existante

2 - Le parti d’aménagement

2.A – Présentation

Selon les dispositions du Plan Local d’Urbanisme intercommunal de la commune de Surgères, les terrains compris dans le périmètre de l’opération du présent Permis d’Aménager sont classés en zone 1AU.

La zone 1AU permet la construction d’habitats à vocation résidentielle.

Le site de l’opération est vierge de toute construction.

La gestion hydraulique de ce lotissement sera prise en charge par la création d’ouvrages hydrauliques de type noues de collecte enherbés.

2.B – Aménagement projeté

Dans le respect des règles opposables, le projet comprend la création de 57 lots allant de 247m² à 982m². En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l’ensemble du territoire de la CDC Aunis Sud 12% minimum de logements sociaux seront réalisés à l’échelle du lotissement, soit 8 logements au total répartis comme suit : 6 logements sur le lot n° 7 et 2 logements sur le lots n° 30. La voie nouvelle du lotissement prévoit un accès en double sens depuis la rue Antoine de Saint Exupéry. La desserte sera organisée de façon partagée entre véhicules motorisés, cycles et piétons. La topographie naturelle du site est préservée.

2.C – Organisation et composition des aménagements

La voie nouvelle dans l’emprise de l’opération est une voie mixte (véhicules/piétons) en double sens conformément aux indications portées au plan de composition (PA4).

Des places de stationnements privatifs sont réparties sur chaque lot conformément au plan de composition ci-annexé.

Il est demandé aux acquéreurs des lots d’aménager un emplacement non clos pouvant accueillir 2 véhicules de dimensions minimum de 6 mètres x 5 mètres ou 3,5 mètres x 10 mètres.

Pour les logements sociaux, il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 50m² de surface de plancher.

Aucun accès motorisé à travers les espaces verts n’est autorisé.

L’environnement bâti du projet se caractérise par un habitat de type résidentiel : les règles d’implantation des futures constructions sont dictées par le PLUi qui recherche une intégration harmonieuse à l’environnement existant.

2.D – Voies et espaces collectifs

Desserte du site : vers une circulation apaisée

Le tracé de la voie de desserte et son traitement tiennent compte des fonctions en présence sur l’espace public et de l’identité à donner au futur quartier, ceci en cohérence avec le tissu urbain en place et celui attendu :

- L’orientation générale de la voie respecte l’orientation générale des voies alentours
- Le tracé et le profil adopté des voiries réduisent la place accordée à l’automobile pour favoriser une circulation partagée et apaisée
- La logique de déplacement piétonnier contribue à créer un lien avec les espaces riverains

SCHÉMA DE L’OPÉRATION



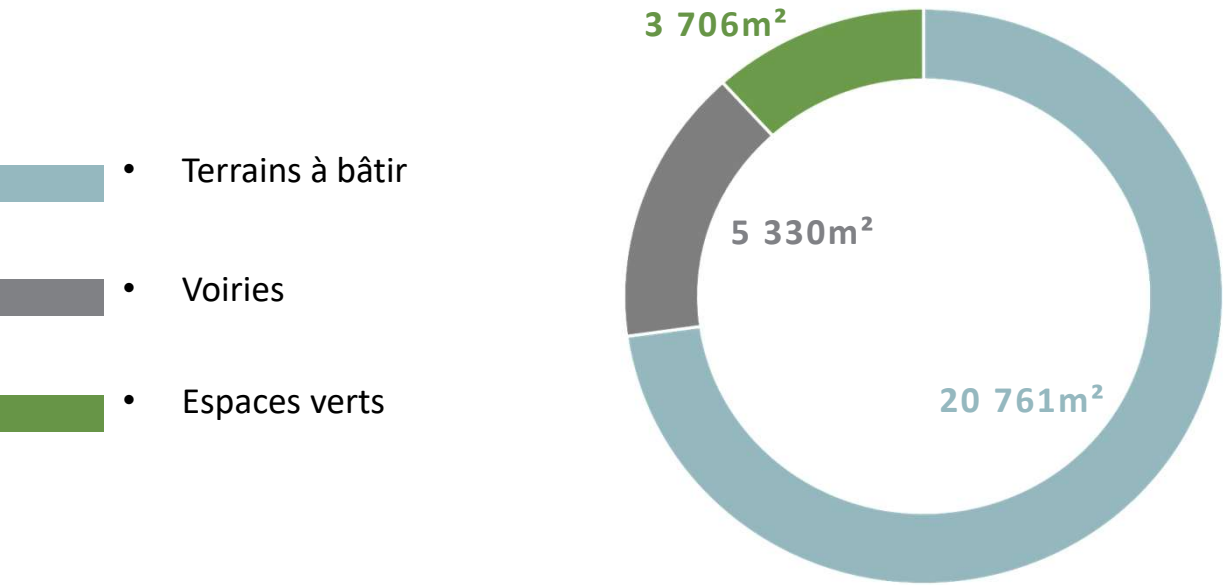
Sans échelle

Répartition des surfaces des lots, de plancher et d’emprise au sol

N° de lot	Surface m2	Surface plancher m2	Emprise au sol m2	N° de lot	Surface m2	Surface plancher m2	Emprise au sol m2	N° de lot	Surface m2	Surface plancher m2	Emprise au sol m2
1	306	147	214	20	333	160	233	39	352	169	246
2	278	133	194	21	333	160	233	40	352	169	246
3	369	177	258	22	311	149	217	41	352	169	246
4	351	168	245	23	311	149	217	42	324	156	226
5	431	207	301	24	308	148	215	43	330	158	231
6	466	224	326	25	308	148	215	44	352	169	246
7	982	471	687	26	244	117	170	45	377	181	263
8	351	168	245	27	356	171	249	46	298	143	208
9	315	151	220	28	573	275	401	47	346	166	242
10	287	138	200	29	434	208	303	48	352	169	246
11	287	138	200	30	500	240	350	49	352	169	246
12	247	119	172	31	408	196	285	50	312	150	218
13	247	119	172	32	336	161	235	51	355	170	248
14	269	129	188	33	332	159	232	52	304	146	212
15	269	129	188	34	382	183	267	53	304	146	212
16	322	155	225	35	352	169	246	54	560	269	392
17	322	155	225	36	352	169	246	55	501	240	350
18	335	161	234	37	352	169	246	56	523	251	366
19	333	160	233	38	330	158	231	57	493	237	345

Total surface de plancher : 9 965m²

Répartition des surfaces totales (29 797m²)



Intégration dans le quartier



- Circulation à double sens
- Circulation à sens unique
- Connexions

La palette végétale qui viendra composer les différents massifs arbustifs sera soumise à l'avis des services techniques de la mairie avant validation. Elle pourra être composée d'essences variées locales, ornementales et/ou persistantes.

Exemple de palette d'essences proposée :



Essences locales :

- Fusain d'Europe
- Noisetier
- Bourdaine
- Viorne lantane
- Cornouiller
- Neprun purgatif
- Troène commun
- Viorne obier
- Prunellier
- Laurier Brun

Essences ornementales et/ou persistantes :

- Fusain du Japon
- Pittosporum
- Lilas
- Abélia
- Feijoa
- Seringat

Arbustes & vivaces rustiques :

- Sauge officinale
- Romarin
- Pennisetum orientalis
- Salvia microphylla
- Hélichrysum italicum
- Lavande
- Gaura lindheimeri
- Balotta hirsute
- Ciste
- Verveine Buenos Aire
- Santoline
- ...



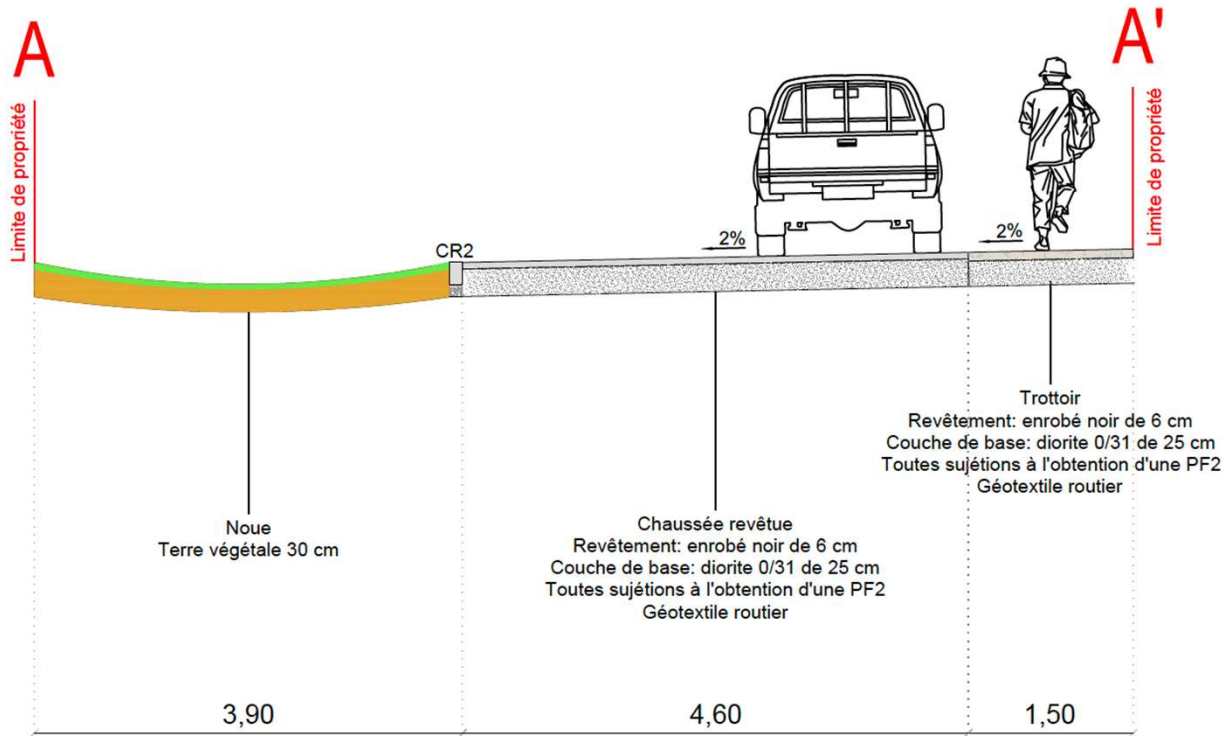
Traitement des voies et espaces communs

L'emprise de la voie est de 6 mètres à 10 mètres.

L'axe routier sera traité en enrobé.

Un chemin calcaire stabilisé assurera la liaison douce piétonne traversant l'opération de part et d'autre.

Les places de stationnements publics prévoient un revêtement drainant de type enrobé ou similaire.



2.E – Accès au futur quartier et stationnement

• Les accès véhicules

Un accès véhicules en double sens est aménagé depuis la rue Antoine de Saint Exupéry jusqu'au Nord-Ouest de l'opération, ainsi qu'une voie de jonction à sens unique jusqu'au Nord-Est de l'opération.

Les accès aux parcelles sont indiqués au plan de composition PA4. En règle général, il est imposé un parking ouvert sur le domaine public pouvant être fixe ou mobile selon les cas.

Les terrains constructibles sont en prise directe sur la voie interne du lotissement.

• Le stationnement

Le stationnement privatif ; il est demandé aux acquéreurs des lots d'aménager un emplacement non clos pouvant accueillir 2 véhicules de dimensions minimum de 6 mètres x 5 mètres.

Pour les logements sociaux, il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 50m² de surface de plancher.

Le stationnement public (parkings visiteurs) est assuré sur les espaces communs du lotissement à raison de 40 emplacements.