

CHARENTE-MARITIME

ROCHEFORT

Lotissement "LE CLOS LEBRAUD"

PA 02 - NOTICE DESCRIPTIVE

SOMMAIRE

Etat initial

Localisation de la commune : carte IGN au 1 / 125 000

Localisation du projet dans la commune : carte IGN au 1 / 25 000

Constructions existantes

Topographie et végétation

Contraintes

Foncier

PLU

Topographie

Présentation du projet

Éléments modifiés ou supprimés

Prise en compte du paysage avoisinant

Traitement des voies et des espaces publics

Stationnement des véhicules

Accès au projet

Traitement des terrains en limite de projet

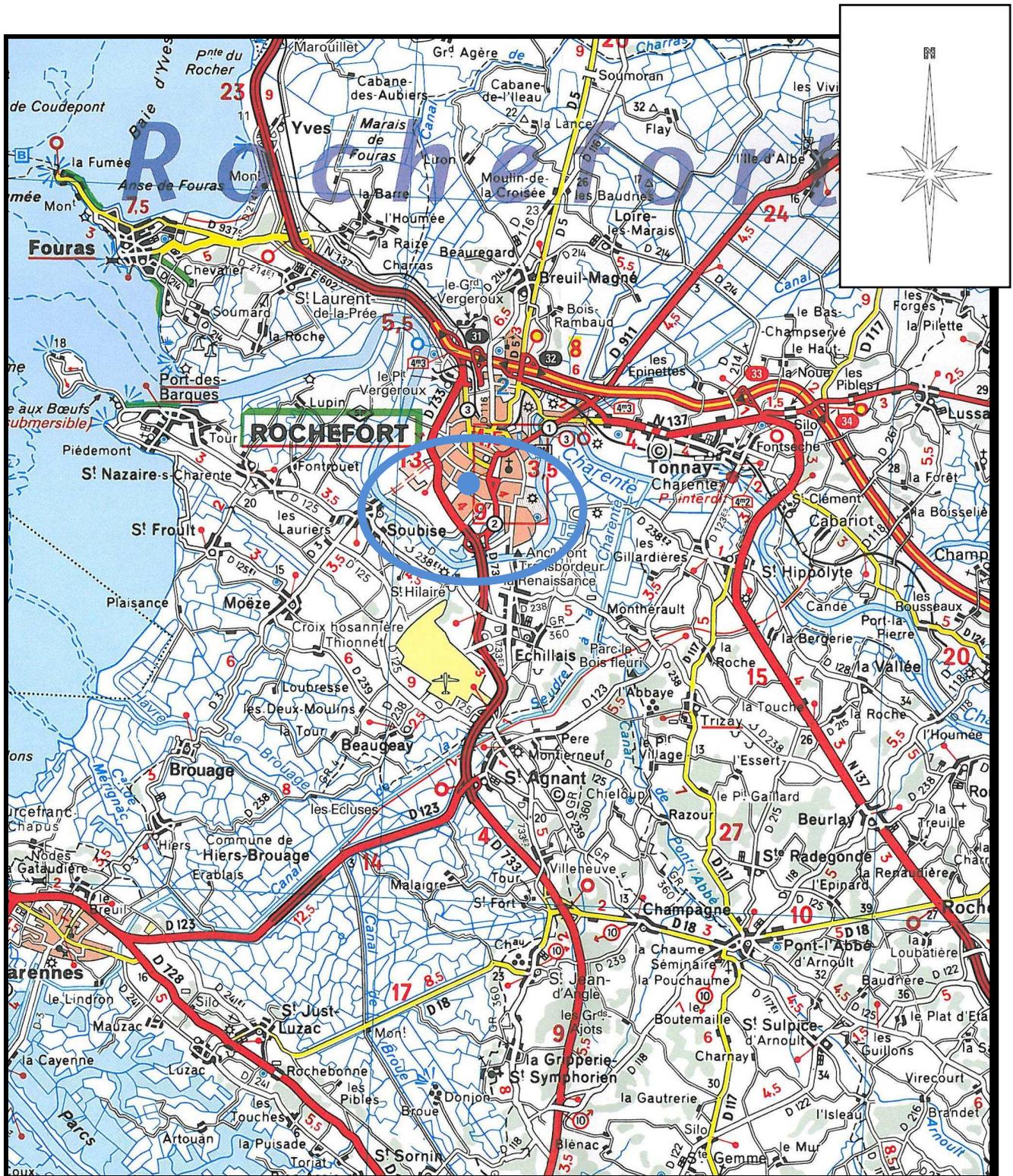
Equipements à usage collectif

Collecte des déchets

Gestion des parties communes

ETAT INITIAL - LOCALISATION DE LA COMMUNE

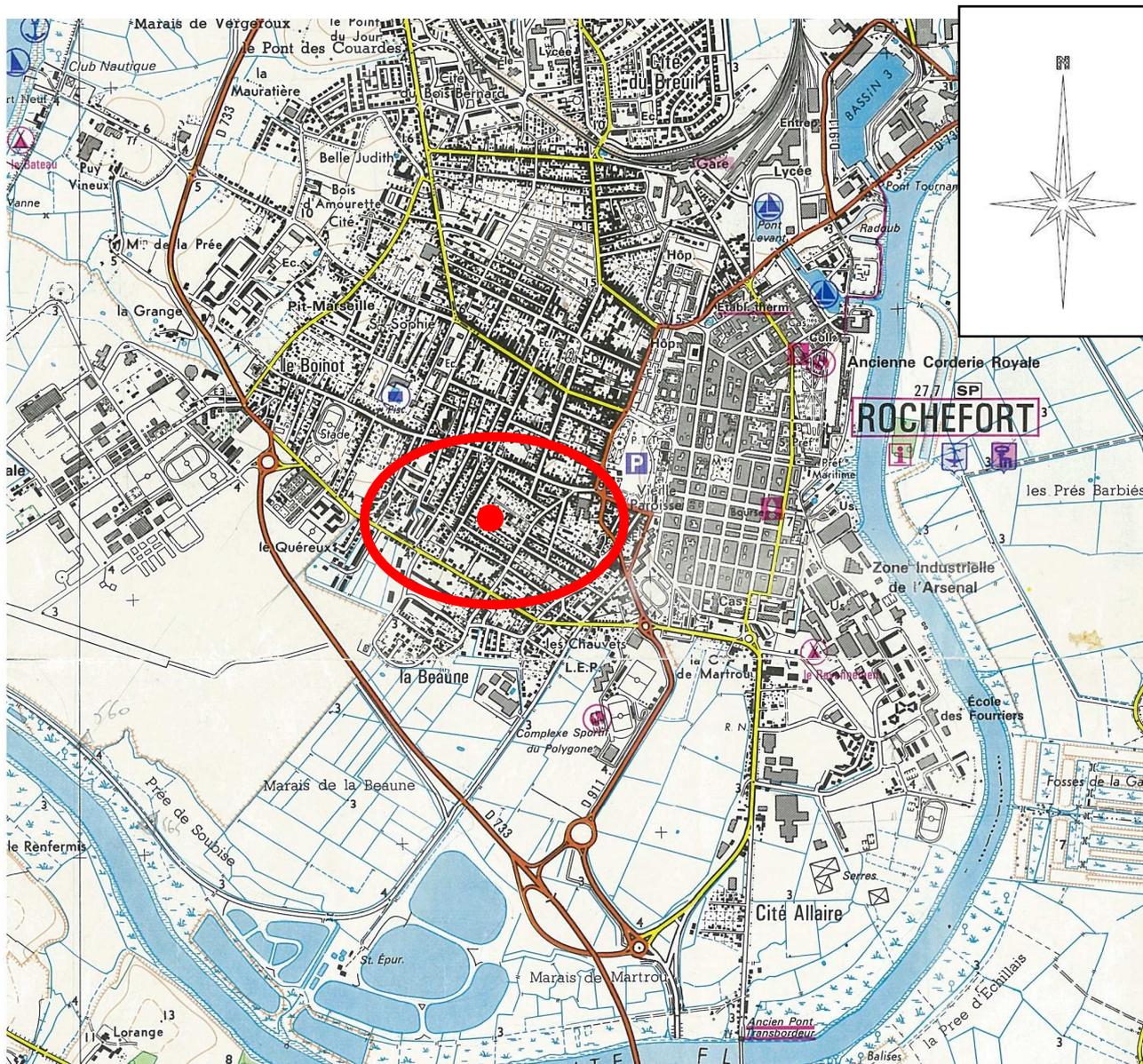
Extrait carte IGN au 1 / 125 000



La commune de ROCHEFORT se trouve à l'Ouest du Département de la CHARENTE-MARITIME sur l'axe de LA ROCHELLE à ROYAN.

ETAT INITIAL - LOCALISATION DU PROJET DANS LA COMMUNE

Agrandissement carte IGN au 1/25000



Le terrain est situé au Sud-Ouest de la commune de ROCHEFORT, à environ 1km du centre-ville.

Ce terrain se situe à l'extrémité Ouest de l'impasse LEBRAUD.

Ce projet est entouré de zone bâtie.

ETAT INITIAL - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Extrait géofoncier sans échelle



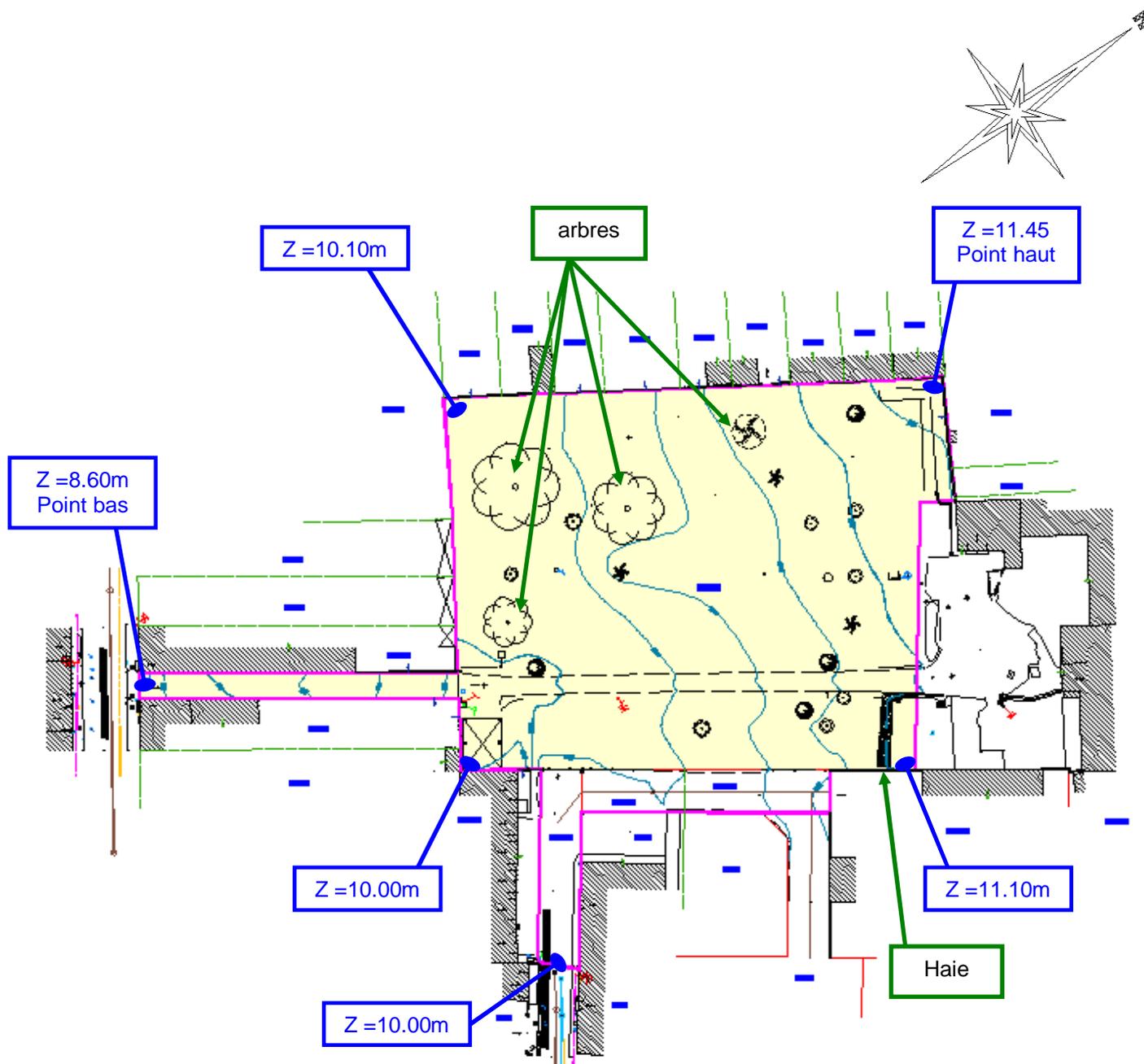
Le terrain est limité :

- Au Nord par le surplus de la propriété de Mme BANO
- A l'Ouest et au Sud par des propriétés bâties avec des constructions anciennes
- A l'Est par des propriétés bâties avec des constructions récentes

En périphérie de l'emprise du terrain, on a :

- Au Nord-Ouest, à l'Ouest et au Sud : des murs, des clôtures et des bâtis.

ETAT INITIAL - TOPOGRAPHIE ET VEGETATION



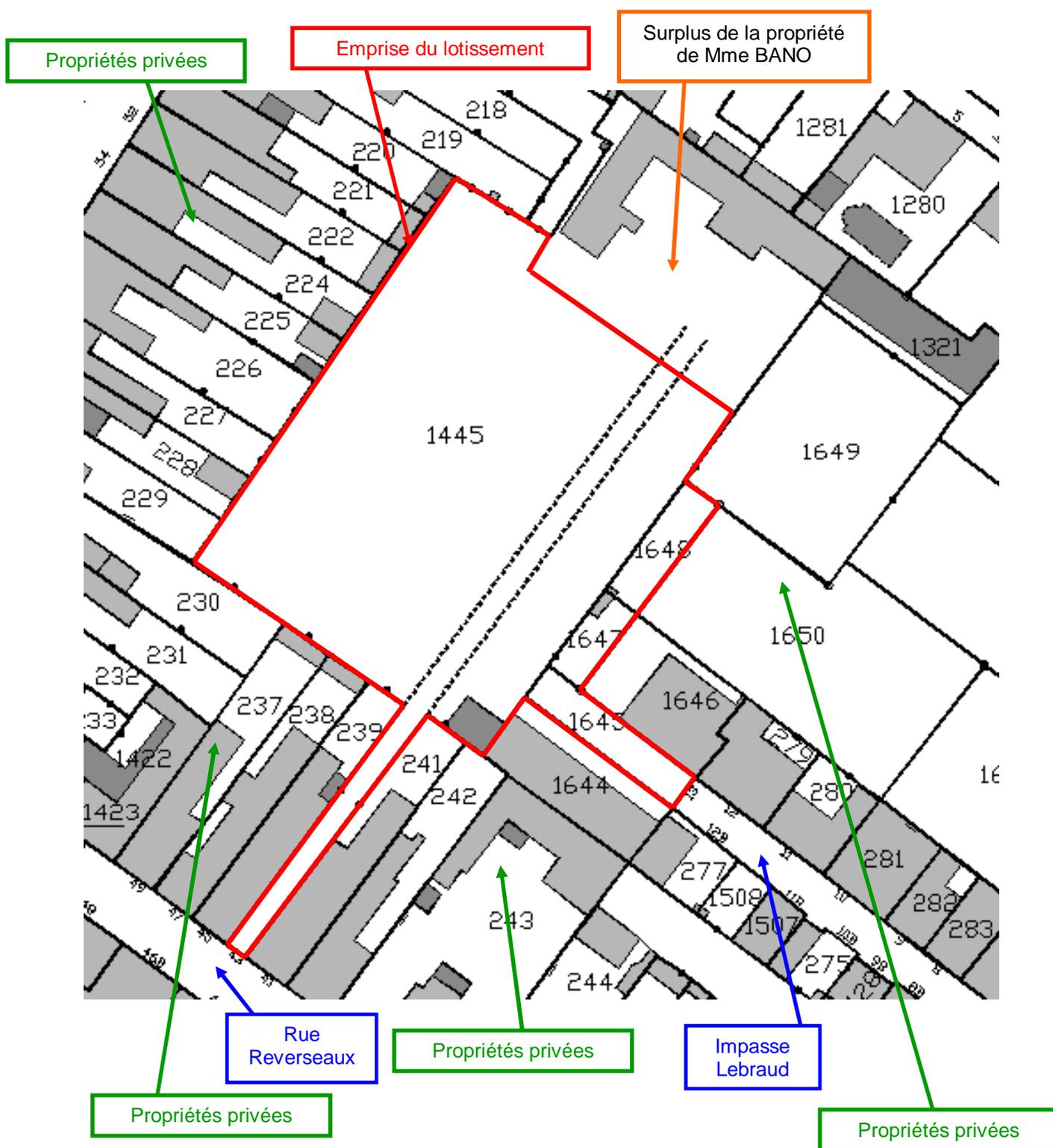
Topographie :

- Le terrain présente une pente du Nord-Ouest vers le Sud
- La pente moyenne du terrain est de l'ordre de 2.5% ;
- Le point bas du terrain est situé le long de la rue Reverseaux

Végétation :

- Le lotissement comprend des arbres plus ou moins importants, des arbustes et une haie parsemés sur l'emprise du lotissement.
- La végétation ne présente pas un caractère prédominant dans le cadre de l'aménagement du terrain.

CONTRAINTES - FONCIER



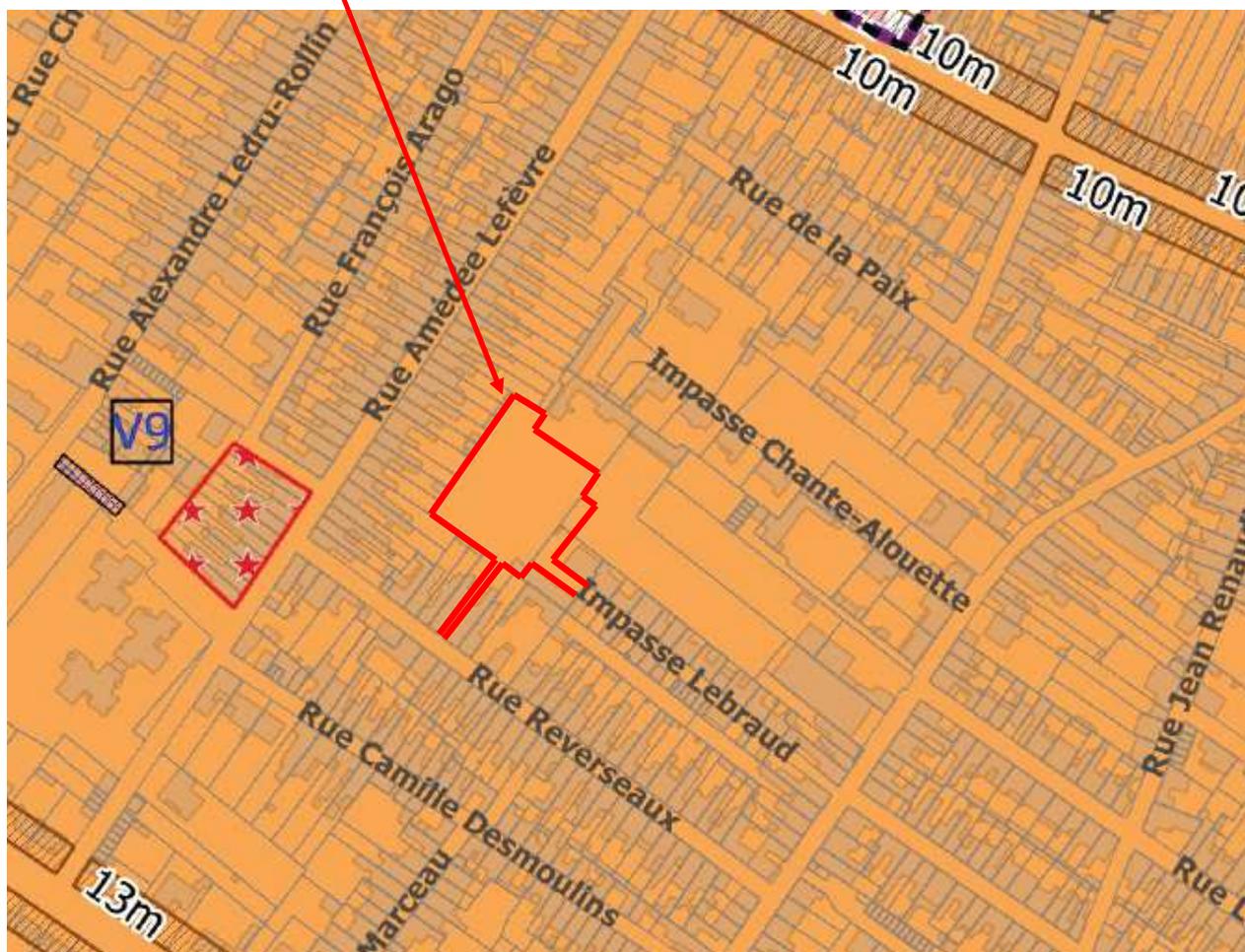
Foncier :

- Le projet de lotissement porte sur une partie de la parcelle AH 1445 appartenant à Mme BANO Michelle et sur les parcelles AH 1645, 1647 et 1648 qui ont été acquises récemment par les aménageurs.

CONTRAINTES - PLU

Extrait du document graphique du PLU - sans échelle

Emprise du lotissement



- Les données retenues pour le projet sont :
 - o Création d'une jonction entre l'impasse Lebraud et la rue Reverseaux,
 - o Création d'un accès pour le surplus de la propriété de Mme BANO et conservation de l'accès pour les propriétés situées à l'Est,
 - o La gestion des eaux pluviales sur l'emprise du lotissement
- La composition des lots était guidée par plusieurs principes :
 - o Prolonger le tissu urbain.
 - o Assurer à l'ensemble des lots la meilleure orientation des futures constructions pour faciliter le respect des règles de la Réglementation Thermique et profiter de l'ensoleillement ainsi que de ses apports gratuits en hiver.
 - o Assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant.
 - o Disposer de parcelles de surface moyenne, moins nombreuses pour un environnement de qualité.

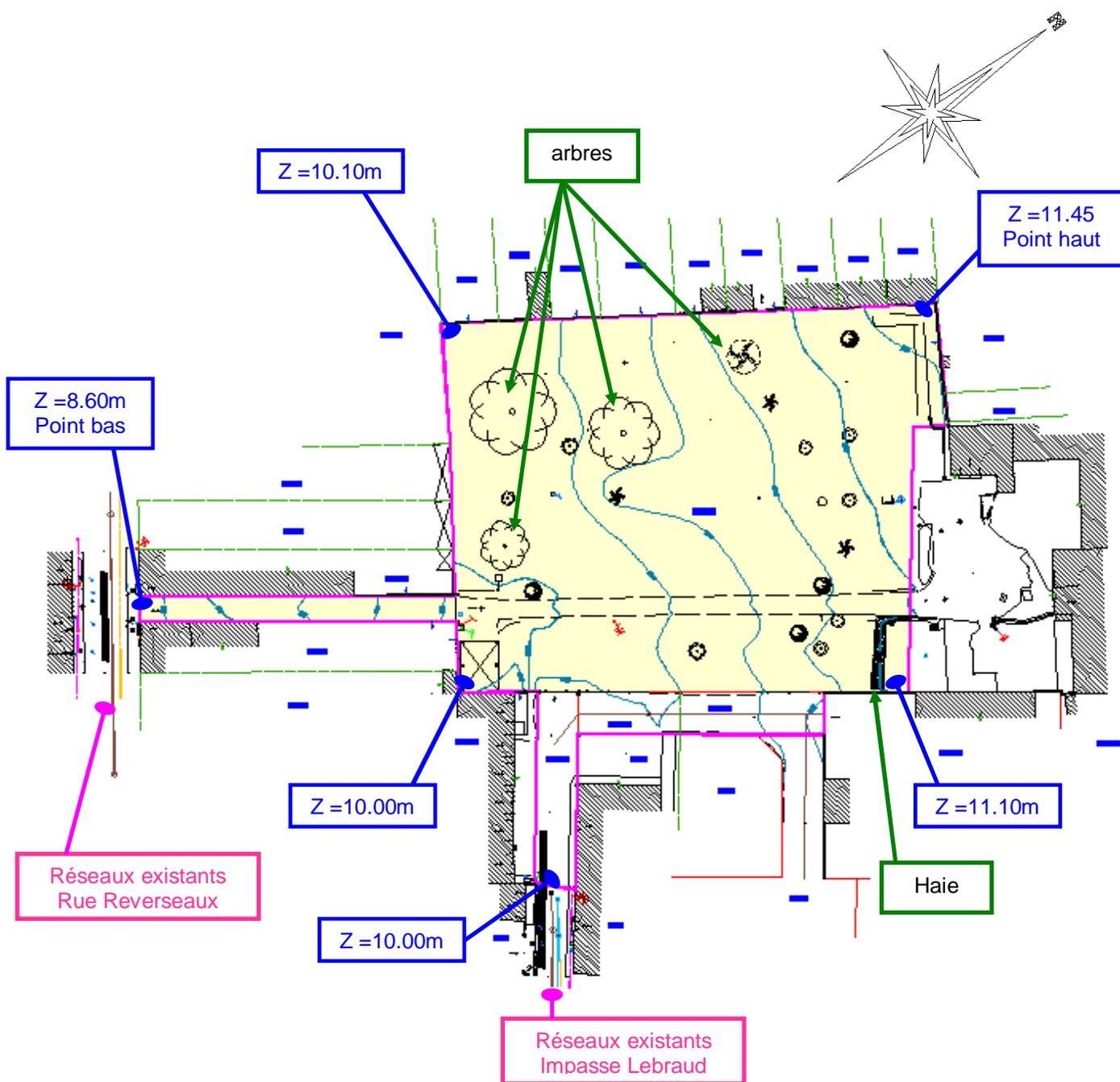
Localisation du projet au regard du plan local d'urbanisme :

- Le lotissement se trouve en zone UMf du PLU
- Le lotissement a une superficie de 2970m².

Caractéristiques principales de la zone UMf pour la conception du lotissement :

- La zone UMf correspond au faubourg traditionnel de ROCHEFORT .
- Opération non concernée par le PPRN et par les logements locatifs sociaux.
- Emprise au sol :
 - o Non réglementé
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :
 - o Implantation à l'alignement
 - o Implantation en cœur de parcelles possible quand une construction à l'alignement existe.
- Implantations par rapport aux limites séparatives :
 - o Implantation sur les 2 limites dans la bande de 20m mesurée depuis l'alignement
 - o Au-delà de la bande de 20m : implantation sur une limite.
- Emprise au sol :
 - o Non réglementé
- Stationnement :
 - o Pas de stationnement imposé sur les parties communes du lotissement.
- Voies :
 - o La voie sera en sens unique pour la partie Sud de la voie principale pour le raccordement sur le rue Reverseaux.
 - o Les autres voies seront en double sens.
 - o Prise en compte des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères
- Réseaux :
 - o les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement sont obligatoires ;
 - o le ruissellement et l'infiltration des eaux pluviales doivent être gérés à la parcelle
 - o les réseaux devront être enterrés.
 - o Le réseau de télécommunication doit être prévu pour le raccordement à la fibre optique
- Espaces verts :
 - o 10 % d'espaces verts si la surface de plancher est supérieure à 450m² dont la moitié d'un seul tenant.

CONTRAINTES - TOPOGRAPHIE



- Eaux pluviales :

- o La configuration du terrain nécessitera de mettre en place un bassin enterré et 2 tranchées drainantes pour le stockage et l'infiltration des eaux pluviales

- Réseaux :

- o Le lotissement se raccordera sur les réseaux existants situés à proximité.

PRESENTATION DU PROJET - ELEMENTS MODIFIES OU SUPPRIMES

Végétation :

- Des arbres, des arbustes et une haie sont présents sur l'emprise du lotissement.
- Cette végétation ne présente pas un caractère paysager essentiel.
- Une grande partie de ces végétaux sera supprimée dans le cadre de la réalisation du lotissement.
- La végétation supprimée est représentée sur le plan de composition.

PRESENTATION DU PROJET - PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE AVOISINANT

Le paysage avoisinant se compose de clôture, de murets, de murs et de bâtiments qui sont en général en mauvais état.

Afin de favoriser l'intégration de cette opération dans le paysage avoisinant, il a été retenu comme principes :

- Création d'espaces verts sur la partie centrale du lotissement.
- Ces zones vertes seront agrémentées d'arbustes et d'arbres.

PRESENTATION DU PROJET TRAITEMENT DES VOIES ET DES ESPACES PUBLICS

- Le présent lotissement nécessite la création de 3 voies qui permettront de desservir la totalité des lots,
- Une partie de la voie principale sera en sens unique.
- L'aménagement du lotissement a pour but de limiter le linéaire de voie créé.
- La voie principale et la voie permettant la desserte des lots 1 et 2 et les espaces verts sont destinées à être rétrocédées à la commune.
- La voie permettant la desserte des lots 3 et 4, le surplus de la propriété de Mme BANO et les propriétés situées à l'Est est destinée à rester privée. Un portail sera positionné à l'entrée de cette voie.
- Les eaux pluviales seront canalisées par des bordures de type CC1 vers le bassin enterré et les tranchées drainantes pour le stockage et l'infiltration.
- 3 zones vertes seront créées en partie centrale du lotissement.
- Ces zones vertes seront limitées par des bordures de type CR2.

PRESENTATION DU PROJET STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Chaque lot devra comprendre les places de stationnements nécessaires.
- Aucune place de stationnement ne sera réalisée sur les parties communes du lotissement.

PRESENTATION DU PROJET ACCES AU PROJET

- L'accès au lotissement se fera depuis l'impasse Lebraud par une voie en double sens.
- Une sortie du lotissement en sens unique donnera sur la rue Reverseaux.

PRESENTATION DU PROJET TRAITEMENT DES TERRAINS EN LIMITE DE PROJET

- Une grande partie des limites périmétriques de la présente opération sont déjà clôturées.
- Il n'est pas prévu d'aménagement et/ou de contraintes particulières pour les aménagements en périphérie du lotissement.

PRESENTATION DU PROJET EQUIPEMENTS A USAGE COLLECTIF

- Les voies permettront de desservir les lots créés.
- Les voies destinées à être rétrocédées à la commune seront réalisées en enrobé noir.
- La voie restant privée sera réalisée en diorite.
- Ces zones revêtues seront délimitées par les bordures de type CC1 et CR 2.
- Les espaces verts seront engazonnés et plantés d'arbustes et d'arbres.

PRESENTATION DU PROJET COLLECTE DES DECHETS

- Les propriétaires des lots devront déposer leurs ordures le long de la voie principale du lotissement, au niveau de l'espace vert suivant la localisation figurant sur le plan de composition. Les futurs propriétaires devront respecter les règles édictées par la CARO pour la collecte des ordures et du tri sélectif.

GESTION DES PARTIES COMMUNES

- Une association syndicale libre sera créée pour la gestion des parties communes.

CHARENTE-MARITIME
ROCHEFORT

IMPASSE LEBRAUD – RUE REVERSEAU

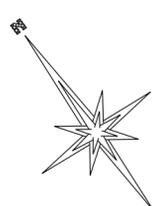
Lotissement "le Clos Lebraud"

AH 1445p, 1645, 1647 et 1648

PA 09.1 - Hypothèse implantation des bâtiments - vue en plan

ECHELLE : 1/250

Novembre 2022



Rattachement planimétrique : Lambert 93cc46
Rattachement altimétrique : IGN 69



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

SARL AFETI
BOUCHON Amandine
Ingénieur Géomètre-Expert

BRUNET Jean-Brice
Géomètre-Expert DPLG

Siège social
64 Avenue Déras
17300 Rochefort
Tél : 05.46.87.69.75
contact@afeti-geometre.fr

Permanence
7 ZA "La Clairière"
13 Avenue de Bel Air
17310 St-Pierre d'Oléron
Tél : 05.46.36.48.88

*

CHARENTE-MARITIME
ROCHEFORT

IMPASSE LEBRAUD – RUE REVERSEAU

Lotissement "le Clos Lebraud"

AH 1445p, 1645, 1647 et 1648

PA 04 - Plan de composition

ECHELLE : 1/250

Novembre 2022

complété en janvier 2023



LEGENDE

AH n° 1649	Plan topographique
—	Périmètre du lotissement
—	Limite
①	Numéro ICI
S=448 m² SPmax=300 m²	Surface ICI
—	Surface de plancher maximale emmaillagée
—	Brochure CR2
—	Brochure CC1
—	Voie - emmêlé noir destinée à être rétrogradée à la commune
—	Voie - droite destinée à rester privée
—	Espaces verts
—	Arbre
—	Arbuste
—	Altitude projet
—	Pente projet
—	Cousses
—	Canalisations
—	Arbre, arbuste en tala à supprimer

Rattachement planimétrique : Lambert 93cc46
Rattachement altimétrique : IGN 69



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

SARL AFETI

BOUCHON Amandine
Ingénieur Géomètre-Expert

BRUNET Jean-Brice
Géomètre-Expert DPLG

Permanence
7 ZA "La Claudière"
13 Avenue de Bel Air
17310 St-Pierre d'Oleron
Tél : 05.46.87.69.75
contact@afeti-geometre.fr

Siège social
64 Avenue D'Irass
17300 Rochefort
Tél : 05.46.87.69.75
contact@afeti-geometre.fr