

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

12/03/2020

Dossier complet le :

12/03/2020

N° d'enregistrement :

2020-9643

1. Intitulé du projet

Aménagement d'espaces locatifs

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

ORION Groupe Immobilier

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

REY Philippe - Gérant

RCS / SIRET

3 2 9 4 6 3 1 2 9 0 0 0 4 2

Forme juridique

SARL

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
41a	Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Réaménagement d'un bâtiment existant avec amélioration esthétique et de l'isolation.

Réorganisation des places de parking; il existait précédemment 46 places de stationnement formalisées au sol et environ une quarantaine non formalisées par des marquages au sol

Diminution des surfaces imperméabilisées au profit d'espaces verts

4.2 Objectifs du projet

L'objectif est d'améliorer l'esthétique et l'isolation du bâtiment afin de pouvoir louer 3 cellules commerciales.

Les parkings seront matérialisés pour permettre une bonne gestion de l'espace commun et assurer une végétalisation.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Suppression de 3 excroissance du bâtiment

Remplacement du bardage du bâtiment et réaménagement de l'intérieur

Il existait sur l'emprise du site une maison d'habitation qui a été détruite faisant l'objet d'un permis de démolir il y a plus d'un an

Réaménagement des parking et des espaces verts

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

L'entretien des espaces communs sera assuré par le pétitionnaire

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Permis de Démolir pour l'Habitation (PD 01741519P0006 déposé le 25/03/2019 et accordé le 13/05/2019)

Permis de Construire pour la réhabilitation du bâtiment (PC 01741520P0001 déposé le 3/01/2020)

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Bâtiment (toitures)	1691 m ² (1858 m ² actuellement)
Parking - Voiries et Espaces verts	3587 m ² (3420 m ² actuellement)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

36 Cours du Maréchal Leclerc
17100 SAINTES

Coordonnées géographiques¹

Long. ___° ___' ___" ___ Lat. ___° ___' ___" ___

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. ___° ___' ___" ___ Lat. ___° ___' ___" ___

Point d'arrivée :

Long. ___° ___' ___" ___ Lat. ___° ___' ___" ___

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est en dehors des zones inondables définies par la PPR inondation de la Charente
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Périmètre de Protection Rapprochée - Secteur Général du captage d'eau potable de Coulonge sur Charente - Commune de Saint Savinien
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les zones Natura 2000 liées à la vallée de la Charente à plus de 1000 m
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il **susceptible** d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le terrain est actuellement déjà urbanisé sans espèces ou habitats d'intérêt et protégés
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	aucune intervention en zone NATURA 2000 directement ou indirectement

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les eaux usées "domestiques" seront raccordées sur le réseau collectif communal; situation inchangée La gestion actuelle des eaux pluviales sera conservée
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	pas de déchets dangereux les déchets sont collectées par les services communaux

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

sans objet

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Il n'apparaît pas nécessaire d'élaborer une évaluation environnementale étant donné que le projet concerne l'emprise d'un bâtiment et d'un parking existants et que le projet s'attache à améliorer l'aspect esthétique du site ainsi que l'isolation du bâtiment.

Les places de stationnement seront matérialisées contrairement à aujourd'hui, et des espaces verts seront créés pour réduire les surfaces imperméabilisées.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à

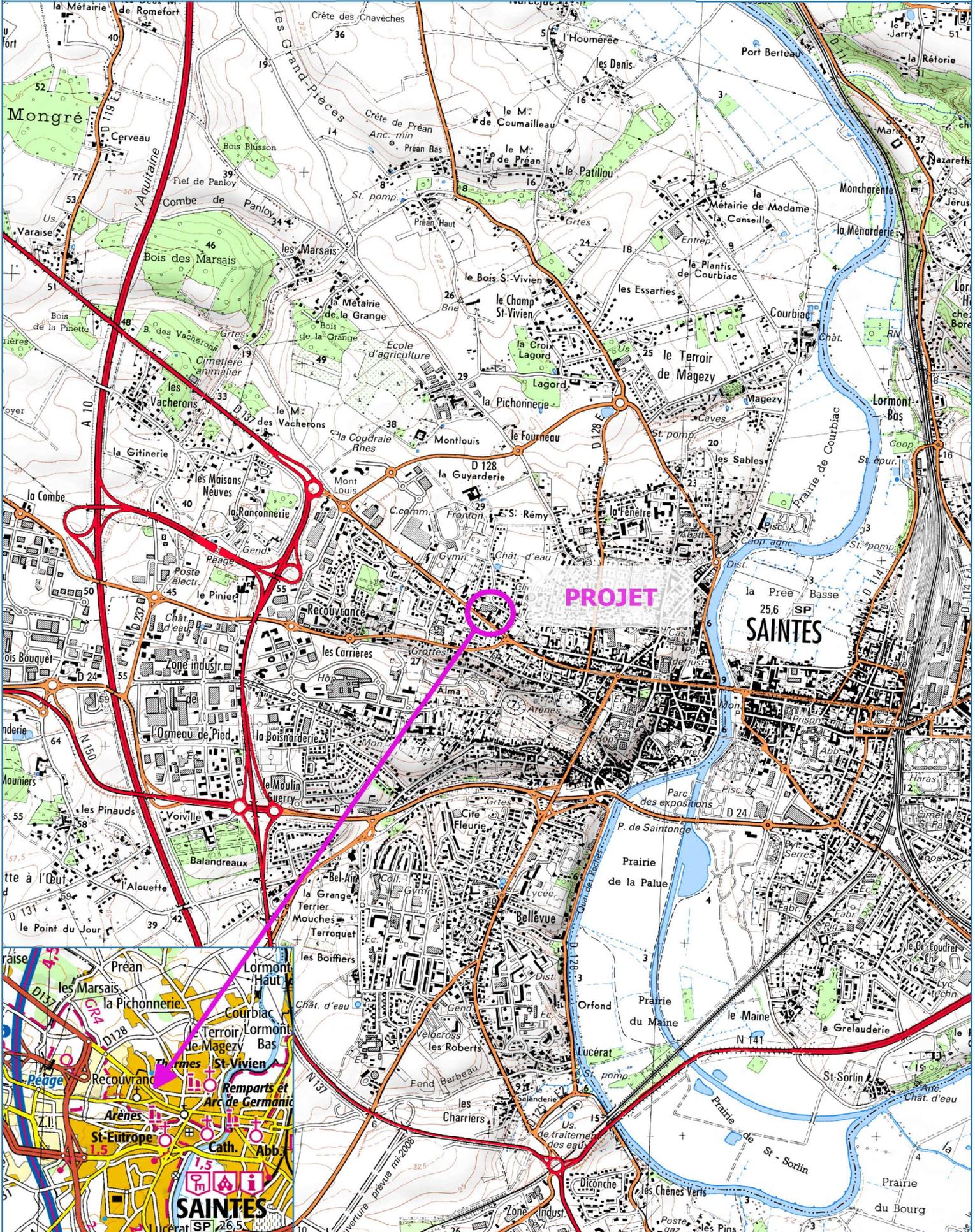
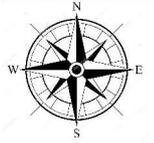
SAINTES -

le,

12.03.2020.

Signature

ORION GROUPE IMMOBILIER
8, cours Lemer cier
17100 SAINTES
05 46 74 61 72
329 463 129 00042 - APE 701 F





DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

AFF.: 0280

31/01/2020

AMÉNAGEMENT D'ESPACES LOCATIFS

Cours Maréchal Leclerc

17100 Saintes

CLIENTS:

GROUPE ORION

8 cours Lemercier

17100 Saintes



PARCELLE :
 000 BR 286
 000 BR 407
 000 BR 416
 000 BR 417
 000 BR 419
 000 BR 420
 000 BR 425
 000 BR 444
 000 BR 445
 000 BR 446
 000 BR 447

SURFACE : 5278 M²
 ADRESSE : COURS DU MARECHAL
 LERCLERC
 17100 SAINTES

DIRECTION GÉNÉRALE DES
 FINANCES PUBLIQUES
 EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
 CHARENTE MARITIME
 Commune :
 SAINTES

Section : 00
 Feuille : 000 BR 01

Echelle d'origine : 1/1000
 Echelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 28/05/2019
 (Heure normale de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
 des Impôts Foncier (surveys) Gestion Cadastre
 206 avenue Da Ferry Réception sur RDV 17020
 17020 La Rochelle cedex 1
 tél. 05 46 30 68 04 - fax
 page:1703rochelle@sigip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
 Ministère de l'Action et des Comptes publics

petite
 modification,
 grand
 changement.

ATELIERURURAL
 ARCHITECTURES

ESPACE COMMERCIAUX À VOCATION LOCATIVE

Cours du Marechal Lerclerc, 17100 SAINTES

PC01

PHASE PC
 ECHELLE 1/1000
 DATE 31/01/2020

DESSINE PAR EG

PLAN DE SITUATION

ATELIERURURAL ARCHITECTURES

6 rue du marché
 17610 SAINT-SAUVANT, FRANCE
 Tel: 06 09 86 50 64
 mail: pascal.wilke@atelierurural.com



DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département
CHARENTE-MARITIME
Communes
SAINTES

Section : BR
Feuille : 000 BR 01
Echelle origine : 1/1000
Echelle édition : 1/4000
Date édition : 20/02/2019
(niveau horizon de Paris)

Coordonnées en projection : RD93GCG46
Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
Pôle Topographique et de Gestion Cadastre
26 ave. de Flandre, Réception sur RDV, 17020
SAINTES
Tél : 05 48 30 08 00 ou 05
48 30 08 08 ou 05 48 30 08 08
page: 17020-la-noctaine@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :
cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Écologie et des Comptes publics

PARCELLE :
000 BR 286
000 BR 407
000 BR 416
000 BR 417
000 BR 419
000 BR 420
000 BR 425
000 BR 444
000 BR 445
000 BR 446
000 BR 447

SURFACE : 5278 M²
ADRESSE : COURS DU MARECHAL
LERCLERC
17100 SAINTES

ESPACE COMMERCIAUX À VOCATION LOCATIVE

Cours du Marechal Lerclerc, 17100 SAINTES

ATELIERURAL ARCHITECTURES

6 rue du marché
17610 SAINT-SAUVANT, FRANCE
Tel: 06 09 86 50 64
mail: pascal.wilke@atelierural.com

PHASE PC

ECHELLE 1/4000

DATE 31/01/2020

DESSINE PAR EG

PC01

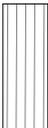
PLAN DE SITUATION

petite
modification,
grand
changement.

**ATELIERURAL
ARCHITECTURES**

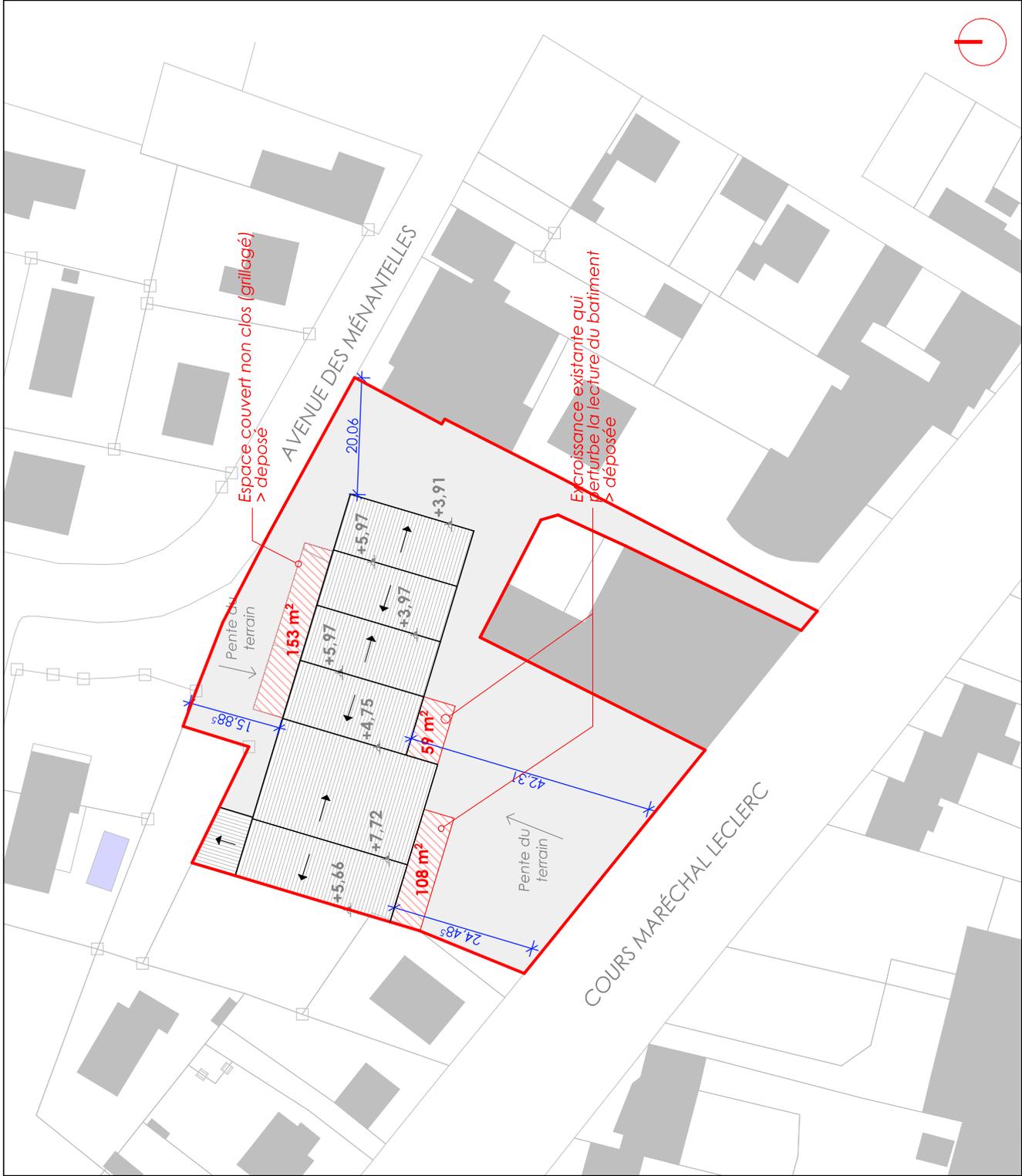
PC02
PLAN MASSE EXISTANT



-  ESPACE COMMERCIAL EXISTANT
-  EXISTANT A DÉPOSER



ATELIERURAL
ARCHITECTURES



PHASE	PC
ECHELLE	1/1000
DATE	31/01/2020
DESSINE PAR	EG

ESPACE COMMERCIAUX À VOCATION LOCATIVE
Cours du Marechal Lerclerc, 17100 SAINTES

PC02
PLAN MASSE / existant et déposé

ATELIERURAL ARCHITECTURES
6 rue du marché
17610 SAINT-SAUVANT, FRANCE
Tel: 06 09 86 50 64
mail: pascal.wilke@atelierural.com



PLAN GEOMETRE
PLAN EXISTANT (SANS ECHELLE)

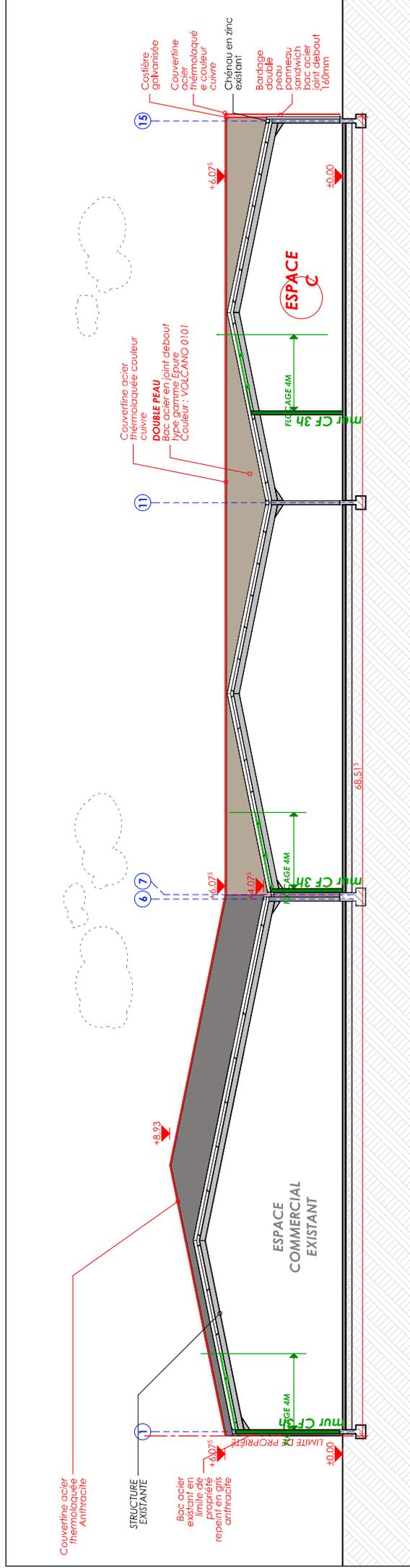
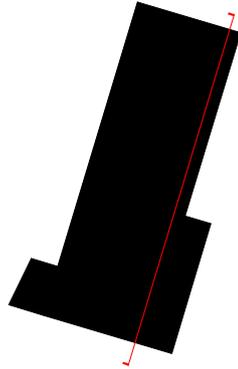


PLAN MASSE PROJETE 1/200

LEGENDE

CLIMAT		Zone climatique
SURFACE		Surface de plan
ESPACE VERT		Espace vert
EQUIPEMENT INTERIEUR		Équipement intérieur

PC03
COUPE LONGITUDINALE



PC04 NOTICE PAYSAGÈRE
ESPACES COMMERCIAUX À VOCATION LOCATIVE
Cours Maréchal Leclerc
17100 SAINTES

MAITRISE D'OUVRAGE
SARL ORION GROUPE IMMOBILIER
M. REY Philippe
8 cours Lemercier
17100 SAINTES

A/ DESCRIPTION DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT

CARACTÉRISTIQUES DU TERRAIN

CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS VOISINES

B/ INTÉGRATION DU PROJET DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

PRISE EN COMPTE DU BÂTI EXISTANT

PRISE EN COMPTE DU RELIEF DU TERRAIN ET DE LA VÉGÉTATION

NOTICE DÉCRIVANT LE TERRAIN ET PRÉSENTANT LE PROJET

A/ DESCRIPTION DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT

CARACTÉRISTIQUES DU TERRAIN

Le site du projet se situe sur la commune de Saintes, en Charente-Maritime. Le terrain, composé de 11 parcelles, est situé dans la partie nord-ouest de la ville, dans un quartier résidentiel et, d'activités commerciales et de services.



Parcelles concernées par le projet.



Extrait du cadastre avec localisation du site à projet.

Le terrain est situé en zone UBb est accessible depuis le Cours Maréchal Leclerc et l'Avenue des Ménantelles.

Projet :

rectangulaire dont les hauteurs varient selon leurs implantations et, pour la plupart, ceux ci sont implantés en retrait de la voirie.

Prédominance de bâtiments de couleur blanche avec couverture en tuiles.

Contexte réglementaire :

Le terrain est classé en Zone UBb. Le projet répondra donc point par point aux directives du PLAN LOCAL D'URBANISME, Zone UBb.

B/ INTÉGRATION DU PROJET DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Le bâtiment existant, était précédemment inscrit en surface de vente « équipement de la maison », Et pouvait également être inscrit en tant que bâtiment de moins de 1000m² d'alimentation ou d'équipement de la personne.

Les espaces nouvellement créés répondront à la même catégorie qu'initialement.

Nature du projet :

- Division d'un volume existant en 3 espaces destinés à la location.
Espace A > 832 m² / Espace B > 541m² / Espace C > 333m²)
- Modification des élévations existantes (création d'ouverture, changement du bardage existant, démolition partiel d'élément existant, réparation des couvertures et zinguerie existante)
- Réorganisation complète des extérieures afin de proposer des stationnements et des espaces piétons plus adaptés à des futurs commerces tout en respectant les normes d'accessibilité handicapés

Parti pris architectural :

Le volume existant est retravaillé de manière à offrir une forme plus lisse et élégante. Trois excroissances sont ainsi supprimées. L'ensemble du bâtiment est habillé d'un bardage métallique aux lignes contemporaines offrant à l'ensemble commercial un aspect plus harmonieux. Ce bardage est décliné en deux couleurs (cuivre et noir), de manière à distinguer deux entités commerciales.

Les espaces extérieurs seront réaménagés de manière à optimiser les possibilités de stationnement et seront agrémentés par des plantations et arbustes afin d'obtenir une meilleure intégration de l'ensemble.

Accès et voirie

Le projet sera en accord avec l'article UB.3 "accès et voirie"

L'accès principal se fera par le cours Maréchal Leclerc. Les livraisons et le personnel accéderont par l'avenue des Ménantelles.

Réseaux

Le projet sera en accord avec l'article UB.4 " dessertes par les réseaux publics"

Le bâtiment existant est raccordé aux réseaux publics existants en EAU POTABLE / TOUT À L'ÉGOUT/ PTT et EDF.

Les eaux pluviales sont infiltrées sur place.

Implantation

Le projet sera en accord avec l'article UB.6 "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises et "l'article UB.7 "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

L'implantation actuelle du bâtiment ne sera modifiée que par la suppression de 3 excroissances d'une surface totale de 316m².

PC02
PLAN MASSE EXISTANT



ESPACE COMMERCIAL EXISTANT
 A DÉPOSER



PHASE **PC** **ESPACES COMMERCIAUX À VOCATION LOCATIVE**
 ECHELLE **1/1000** Cours du Marechal Lerlerc, 17100 SAINTES
 DATE **24/12/2019** **PC02**
 DESSINE PAR **EG** PLAN MASSE / existant et dépose

ATELIERURAL ARCHITECTURES
 6 rue du marché
 17610 SAINT-SAUVANT, FRANCE
 Tel: 06 09 86 50 64
 mail: pascal.wilke@atelierural.com

Modification de l'implantation suite à dépose

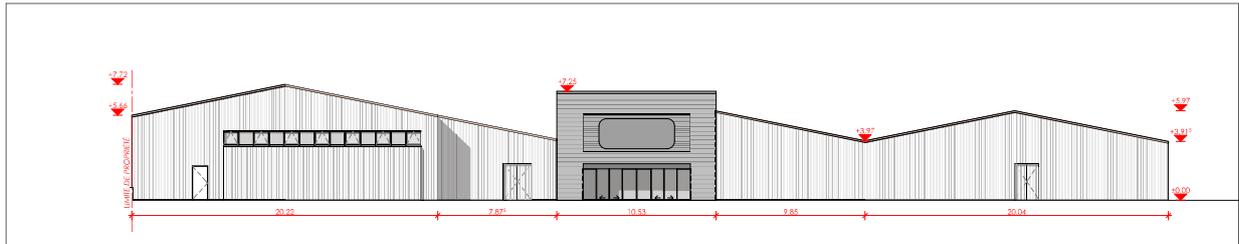
Hauteur

Le projet sera en accord avec l'article UB.10 "hauteur maximale des constructions"

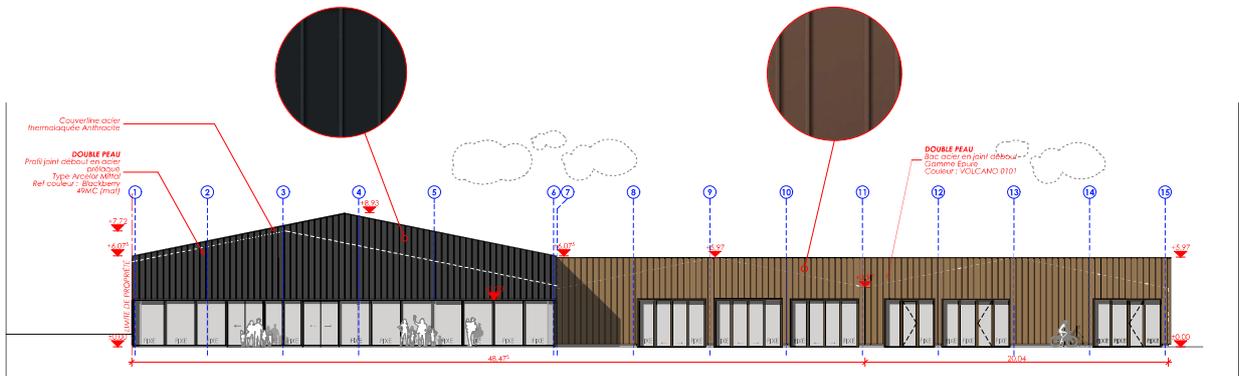
Entité n°1 habillage bardage noir : égout du toit = 6,07m // faîtage = 8,93m

Entité n°2 habillage bardage cuivre : acrotère : 6,07m

DP05
ÉLÉVATIONS > FAÇADE PRINCIPALE (SUD)



EXISTANT
ECH : 1/200



PROJET
ECH : 1/200



PHASE **DP** **ESPACES COMMERCIAUX À VOCATION LOCATIVE**
 ECHELLE **1/200** Cours du Marechal Lerlerc, 17100 SAINTES
 DATE **30/01/2020** **PC05**
 DESSINE PAR **EG** ÉLÉVATIONS > FAÇADE PRINCIPALE (SUD)

ATELIERURAL ARCHITECTURES
 6 rue du marché
 17610 SAINT-SAUVANT, FRANCE
 Tel: 06 09 86 50 64
 mail: pascal.wilke@atelierural.com

Façade principale

Aspect extérieur et matériaux

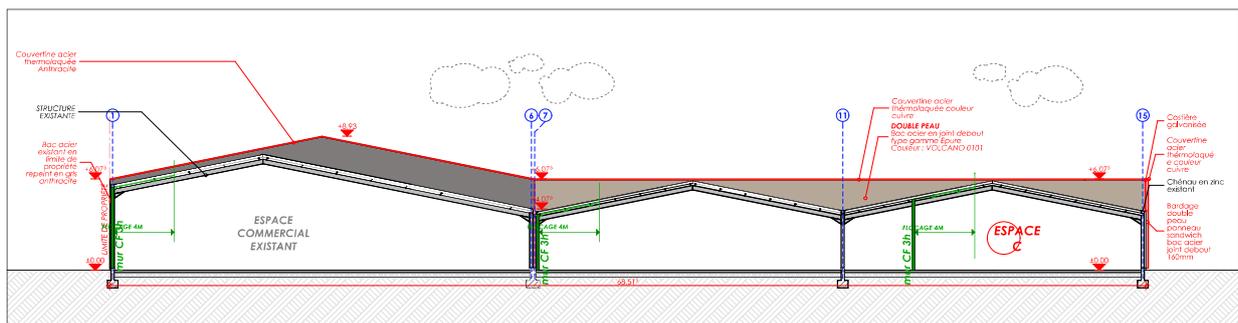
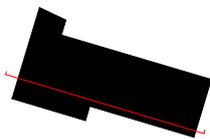
Le projet sera en accord avec l'article UB.11 "aspect extérieur"

Le projet général consiste en la réalisation d'une façade double peau permettant de créer l'illusion d'une toiture symétrique à double pans sur l'entité n°1 et d'une toiture terrasse sur l'entité n°2.

COMPOSITION

- Composition de la double peau :
 - Structure métallique fixée sur bardage existant
 - Panneau sandwich profil joint debout
 - Bavette et couvertine alu

PC03
COUPE LONGITUDINALE



PHASE	DP	ESPACES COMMERCIAUX À VOCATION LOCATIVE
ECHELLE	1/500	Cours du Marechal Lersclerc, 17100 SAINTES
DATE	30/01/2020	PC03
DESSEIN PAR	EG	COUPE LONGITUDINALE

ATELIERURAL ARCHITECTURES
8 rue du marché
17610 SAINT-SALVAUNT, FRANCE
Tél: 06 09 86 50 64
mail: pascal.wilke@atelierural.com

Coupe longitudinale

Clôture

Pas de clôture prévue sur site.

Stationnement

Le projet sera en accord avec l'article UB.12 "stationnement"

Suite à la démolition d'un bâtiment, l'espace réservé au stationnement est plus vaste et permet de passer de 48 à 83 emplacements de stationnements pour véhicules légers et de créer un espace vélo. La circulation est également retravaillée pour garantir une meilleure fluidité.

Espace extérieures :

Surface de la parcelle : 5278 m²

Batiment existant après dépose : 1691 m²

Batiment à déposer : 167 m²

Voie et stationnement arrière : Enrobé : 2056 m²

Stationnement : espace enherbé permettant l'infiltration des eaux pluviales : 755 m²

Espace vert engazonné : 339 m² (total espace vert : 1094 m²)

Stationnement PMR : Stationnement réalisé en enrobé avec un marquage en résine bleu pour les places handicapé , logo en blanc .

Circulation piétonnes :

marquage routier en résine de couleur bleu.

Béton désactivé calcaire le long des facade principales. 162 m2

Pas de cloture prévu le long de la rue des Ménantelles

Pose d'une ganivelle le long de la clôture cours du maréchal Leclerc

Plantation d'arbre de type chêne vert aux feuillages persistant et charmes

Plantation d'haie arbusive suivant notice joint en annexe

Pascal WILKE

Architecte, pour ATELIERURAL Architectures

30 janvier 2020

ANNEXE

La haie se conjugue sur différents modes pour établir un vocabulaire paysager varié qui doit s'adapter à chaque situation. Il convient de distinguer la haie d'ornement, composée d'essences horticoles adaptées à des contextes urbains, de la haie champêtre, composée d'essences rustiques adaptées à un contexte de campagne. La haie champêtre est généralement composée d'espèces que l'on retrouve spontanément dans la région. Le contexte paysager de la haie sera donc déterminant pour le choix des essences les mieux adaptées. Selon le rôle attendu de la haie et son contexte d'implantation, on choisira donc un parti-pris de plantation cohérent et des essences adaptés.

Les critères esthétiques ou fonctionnels ne suffisent toutefois pas à la sélection des essences pour la composition d'une haie. Il convient de tenir compte des qualités naturelles du substrat, des caractéristiques du climat et des apports en eau. Le site d'implantation sera étudié avec soin afin de déterminer exactement les essences à planter.

La haie est également capitale dans l'appréhension des « lisières » urbaines, permettant d'établir des transitions « douces » entre les espaces urbanisés et leur contexte agricole et naturel. La haie est donc fortement préconisée en fond de jardin. Des essences champêtres sont préconisées, tel que *Carpinus betulus*, au feuillage marcescent, et *Acer campestre* dont les couleurs du feuillage rythment les saisons. Au sein des espaces urbanisés et notamment dans les nouvelles opérations d'habitat, la haie d'ornement se compose d'essences à floraison abondante, telles que *Corilus avellana*, *Cornus Mas*, *Viburnum lantana*, *Spiera sp*, *Syringa vulgaris*, *Lonicera nitida*. La haie constitue un habitat pour de nombreux animaux auxiliaires de jardin.

La haie champêtre doit être préférentiellement plantée **entre novembre et février**. Le choix du site d'implantation devra privilégier les ruptures de pente afin que la haie puisse remplir son rôle hydraulique et antiérosif. **La plantation d'une haie pluristratifiée nécessite un espace d'une largeur de 3 à 5 mètres**. La plantation doit être réalisée préférentiellement en quinconce sur deux lignes. Le pralinage des racines et le paillage végétal sont vivement recommandés afin de créer un milieu favorable à la croissance des jeunes plants.

L'entretien de la haie consiste en **une taille des ligneux et une fauche en pied de haie**. Elle sera à **privilégier sur la période novembre-février**. Une taille « douce » des plus grosses branches est préconisée pour éviter les blessures sur les sujets, tandis qu'une taille au broyeur est adaptée pour de jeunes pousses inférieures à deux centimètres de diamètre, à réaliser tous les ans. **L'emploi du broyeur sur des branches importantes et mûres doit être proscrit afin de ne pas les éclater et ainsi menacer l'état sanitaire de la haie**.

Les tailles par le sommet sont également à éviter compte-tenu de l'intérêt négatif attendu sur le développement de la végétation. En effet, celles-ci engendrent la déstructuration de la haie en l'exposant aux maladies et en retardant sa repousse au printemps. Certains végétaux habituellement présents dans les haies, tel que le Lierre, le Chèvrefeuille, la Ronce ou la Clématite, ne sont pas, contrairement aux idées reçues, néfastes au développement des ligneux.

Trois grands types de haies seront proposés selon les contextes et les attentes en matière esthétique, paysagère ou écologique.

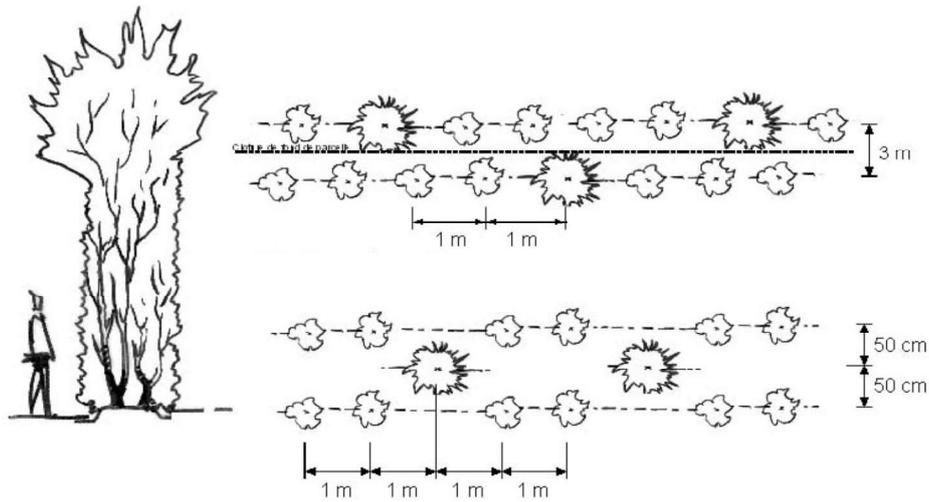
1- La haie bocagère/champêtre

Il s'agit de plantations de moyenne envergure utiles pour marquer la limite d'un bourg, d'un village ou dessiner le contour d'un quartier. Leur emplacement sera privilégié sur les fonds de parcelles afin de conserver un retrait relatif des constructions.

Elles recouvrent une fonction de petit brise-vent plus ou moins efficace suivant son orientation. Elles se composent de plusieurs strates (arborée, arbustive, buissonnante et herbacée) et d'une association d'essences caduques et persistantes. **Emprise nécessaire au sol comprise entre 2 à 5 mètres. Hauteur à maturité de 3 à 6 mètres.**

Arbres de haute-tige : *Fraxinus excelsior*, *Acer pseudoplatanus*, *Carpinus betulus*, *Tilia cordata*, *Sorbus aucuparia*,

Arbustes : *Acer campestre*, *Sambucus nigra*, *Corylus Avellana*, *Philadelphus coronarius*, *Euonymus europaeus*, *Prunus avium*, *Prunus myrobolana*, *Cornus sanguineum*, *Prunus spinosa*, *Viburnum lantana*, *Viburnum opulus*

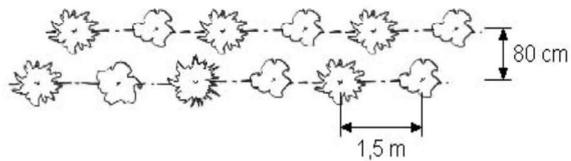
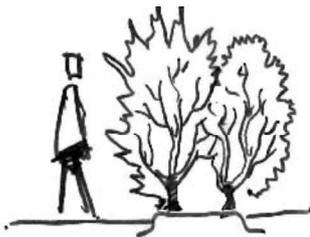


2- La haie libre/fleurie

Il s'agit de plantations utiles à la définition de transitions entre l'espace public et l'espace privatif. Elles recouvrent une fonction ornementale, associent des arbustes caducs et persistants. Elles se composent d'essences locales ou horticoles à floraison et fructification échelonnée. **Emprise nécessaire au sol comprise entre 1 et 3 mètres. Hauteur à maturité de 1 à 3 mètres.**

Arbustes fleur à feuilles caduques : *Malus floribunda*, *Viburnum opulus*, *Viburnum mariesii*, *Deutzia sp*, *Spirea sp*, *Syringua sp*.

Petits arbustes à feuilles persistantes : *Ceanothus sp*, *Lonicera tatarica*, *Cotoneaster lacteus*, *Elaeagnus sp*, *Photinia sp*, *Lonicera nitida*, *Viburnum tinus*

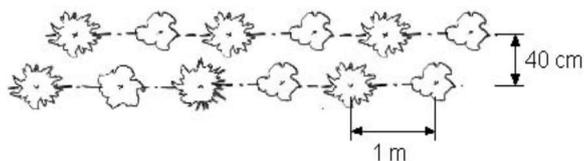


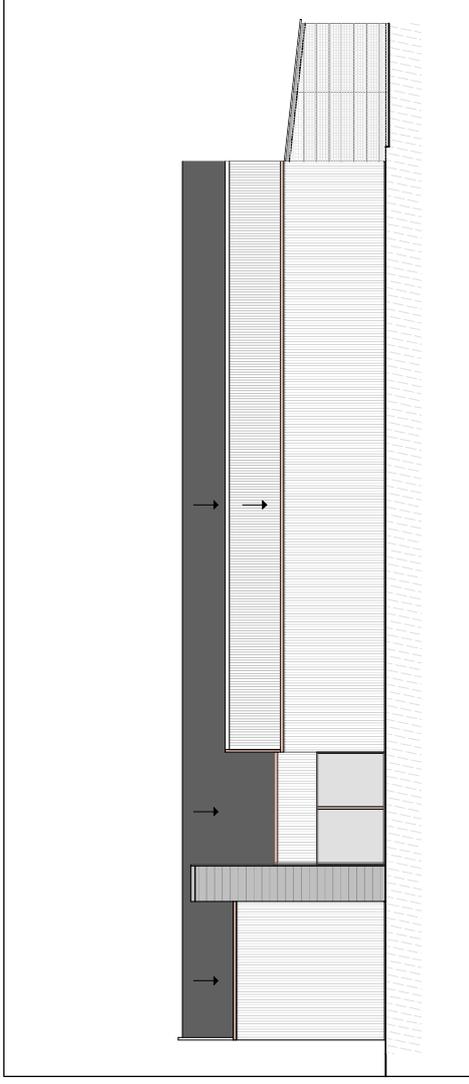
3- La haie taillée

Il s'agit de plantations utiles à la délimitation des parcelles privées (haies-clôture). Elles associent des arbustes caducs et persistants supportant la taille. **Emprise nécessaire au sol comprise entre 0,5 et 1 mètre. Hauteur à maturité de 1 à 2 mètres.**

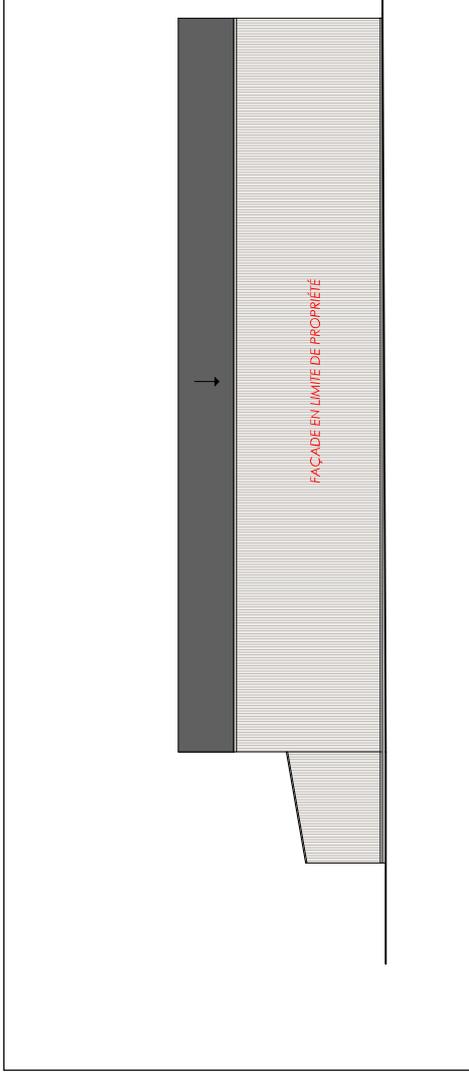
Arbustes caducs : *Carpinus betulus*, *Viburnum lantana*, *Acer Campestre*, *Quercus robur*

Arbustes à feuilles persistantes : *Ligustrum vulgare*, *Hippophae rhamnoides*, *Lonicera*, *Buxus sp*.

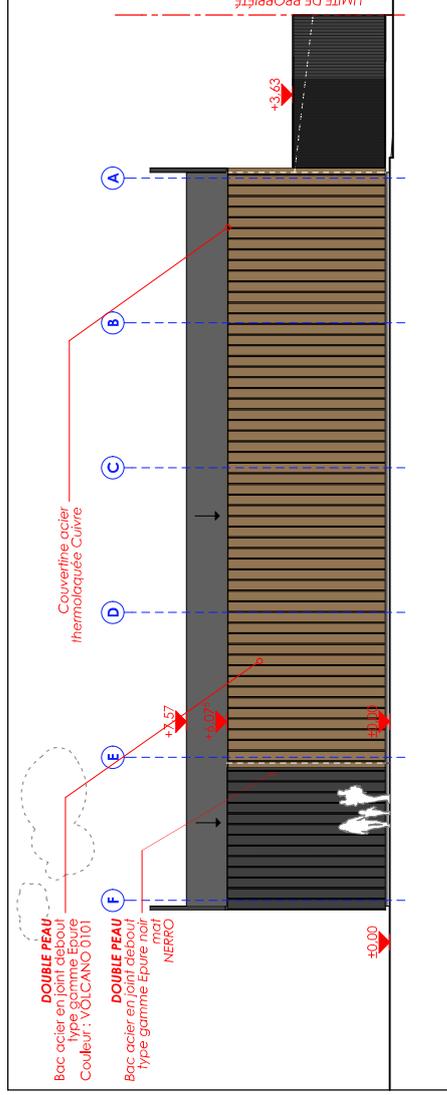




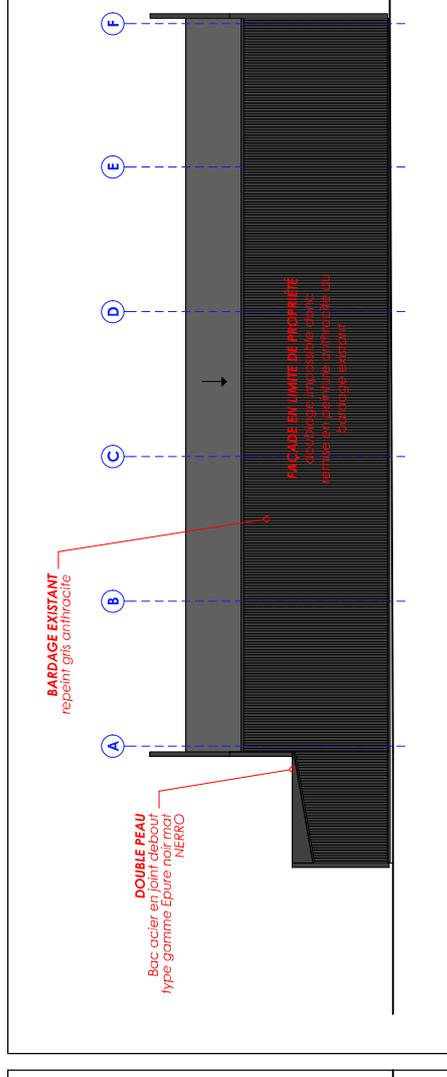
EXISTANT > FAÇADE EST
ECH : 1/200



EXISTANT > FAÇADE OUEST
ECH : 1/200



PROJET > FAÇADE EST
ECH : 1/200

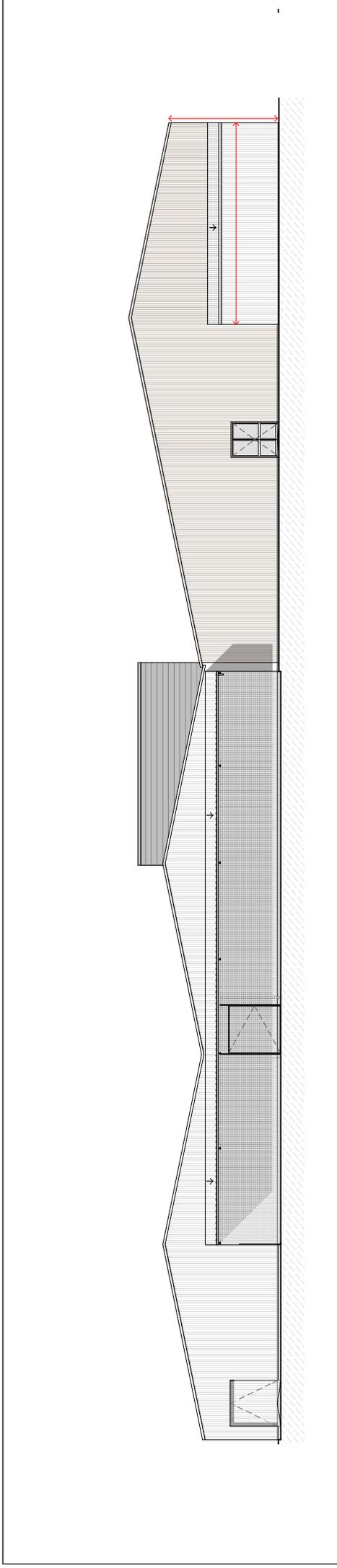


PROJET > FAÇADE OUEST
ECH : 1/200

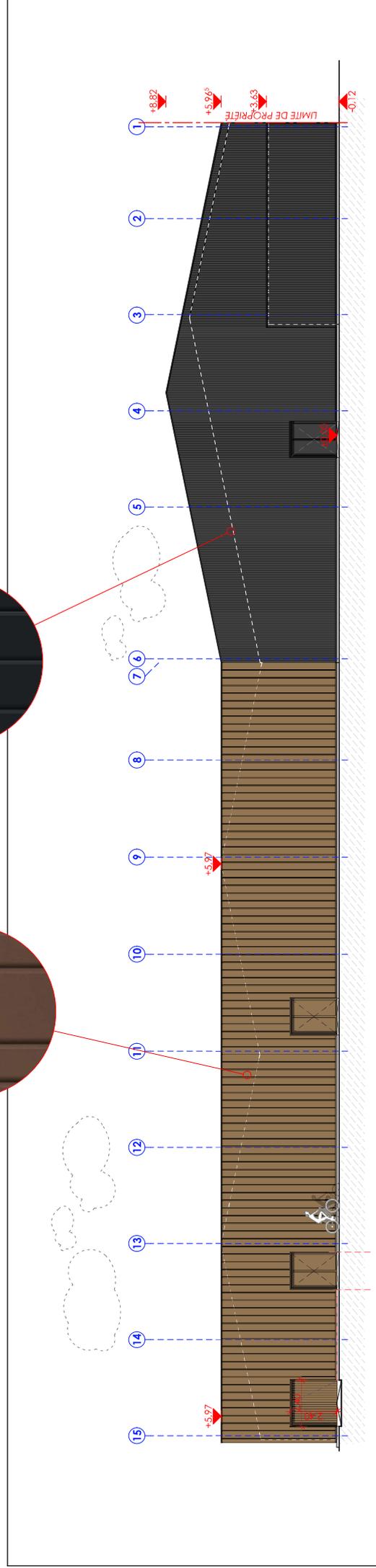


Bac acier joint debout
couleur Nero

Bac acier joint debout
couleur volcano

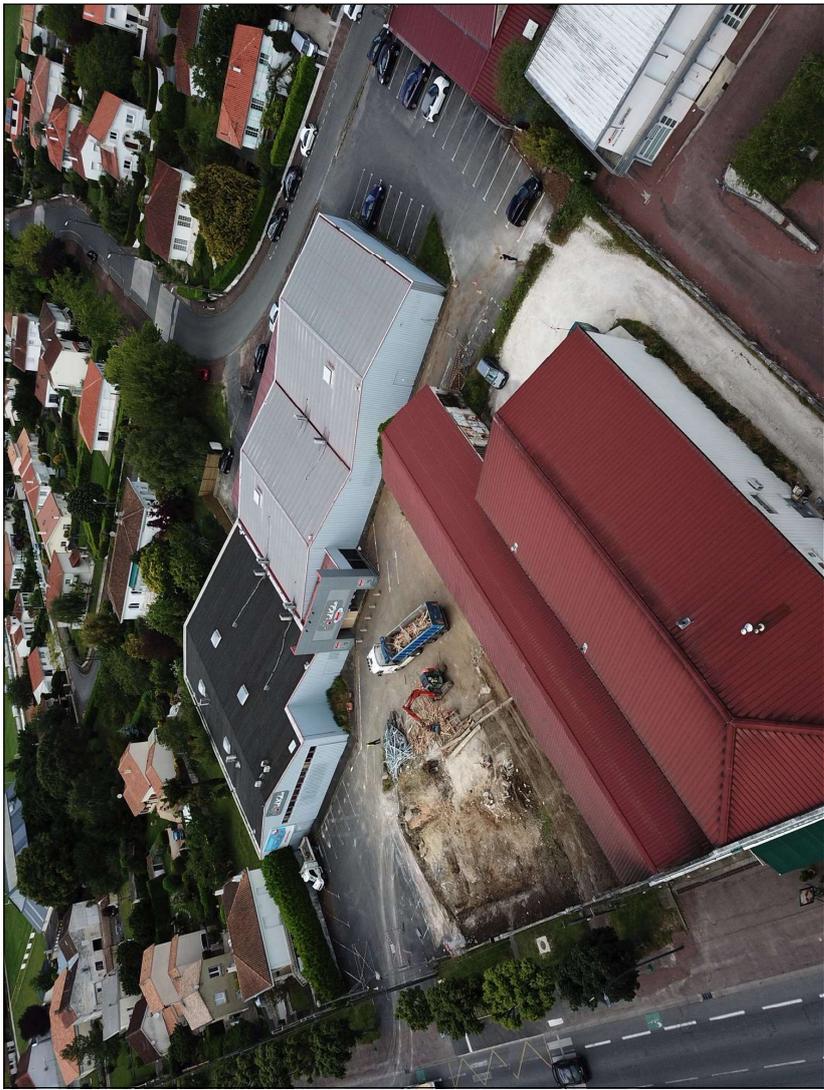


EXISTANT > FAÇADE NORD
ECH : 1/200

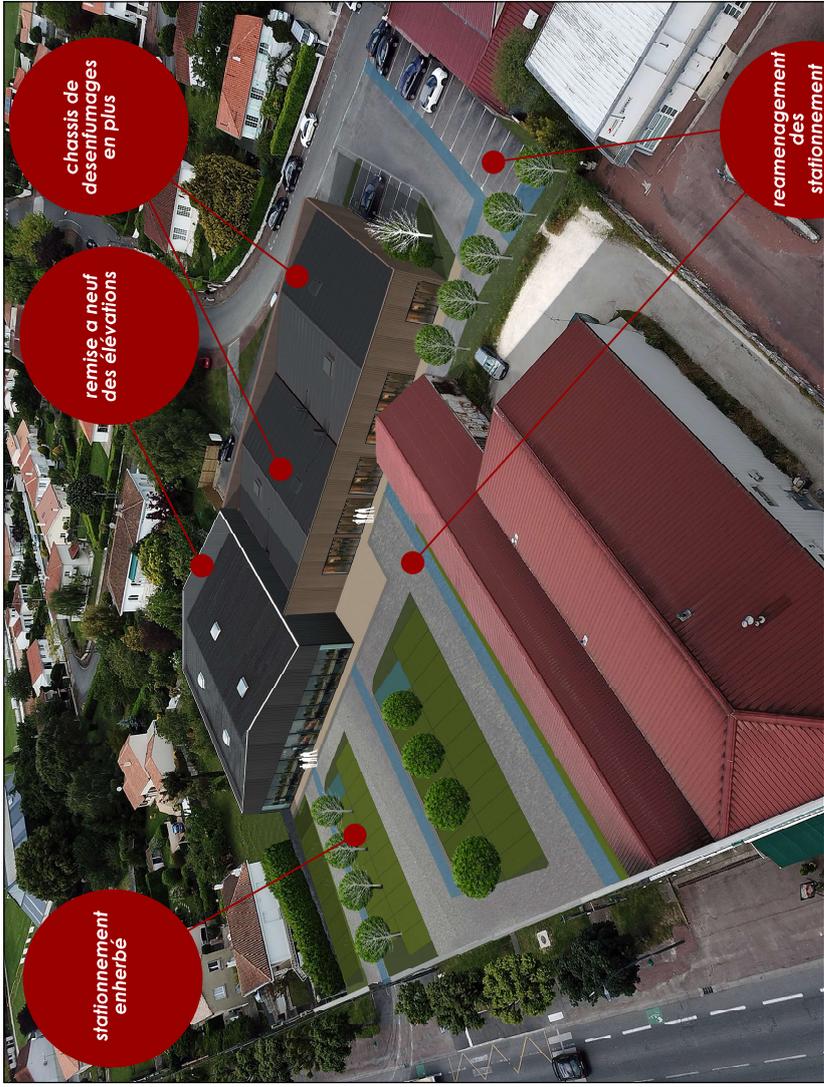


PROJET > FAÇADE NORD
ECH : 1/200





VUE AERIENNE AVANT TRAVAUX



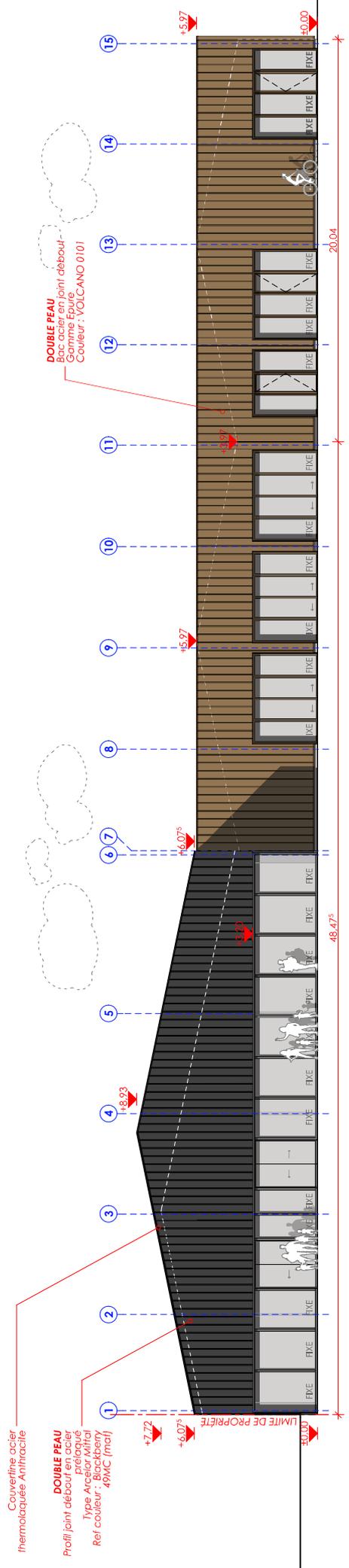
VUE AERIENNE APRES TRAVAUX

stationnement
enherbé

remise à neuf
des élévations

chassis de
desenfumages
en plus

reaménagement
des
stationnement
existant



ATELIERURAL ARCHITECTURES
6 rue du marché
17610 SAINT-SAUVANT, FRANCE
Tel: 06 09 86 50 64
mail: pascal.wilke@atelierural.com

PHASE DP _____
ECHELLE _____
DATE 31/01/2020
DESSINE PAR EG

ESPACES COMMERCIAUX À VOCATION LOCALITE
Cours du Marechal Lerciers, 17100 SAINTES

PC06
INSERTION

ATELIERURAL ARCHITECTURES

Pilotage, gestion, réalisation, aménagement.



petite
modification,
grand
changement.



ATELIERURURAL
ARCHITECTURES

PHASE **PC**

ECHELLE

DATE **31/01/2020**

DESSINE PAR **EG**

ESPACES COMMERCIAUX À VOCATION LOCATIVE

Cours du Marechal Lerclerc, 17100 SAINTES

PC06

INSERTION

ATELIERURAL ARCHITECTURES

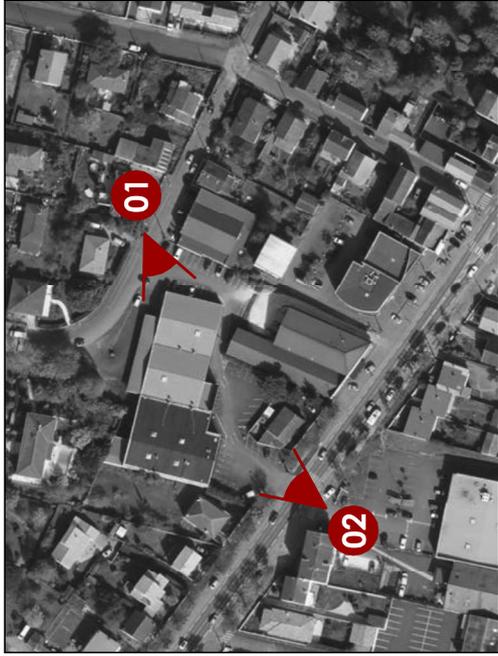
6 rue du marché

17610 SAINT-SAUVANT, FRANCE

Tel: 06 09 86 50 64

mail: pascal.wilke@atelierural.com

PC07
ENVIRONNEMENT PROCHE



ATELIERURAL
ARCHITECTURES

petite
modification,
grand
changement.

PHASE PC

ECHELLE

DATE 31/01/2020

DESSINE PAR EG

ESPACES COMMERCIAUX À VOCATION LOCATIVE

Cours du Marechal Lerclerc, 17100 SAINTES

PC07

ENVIRONNEMENT PROCHE

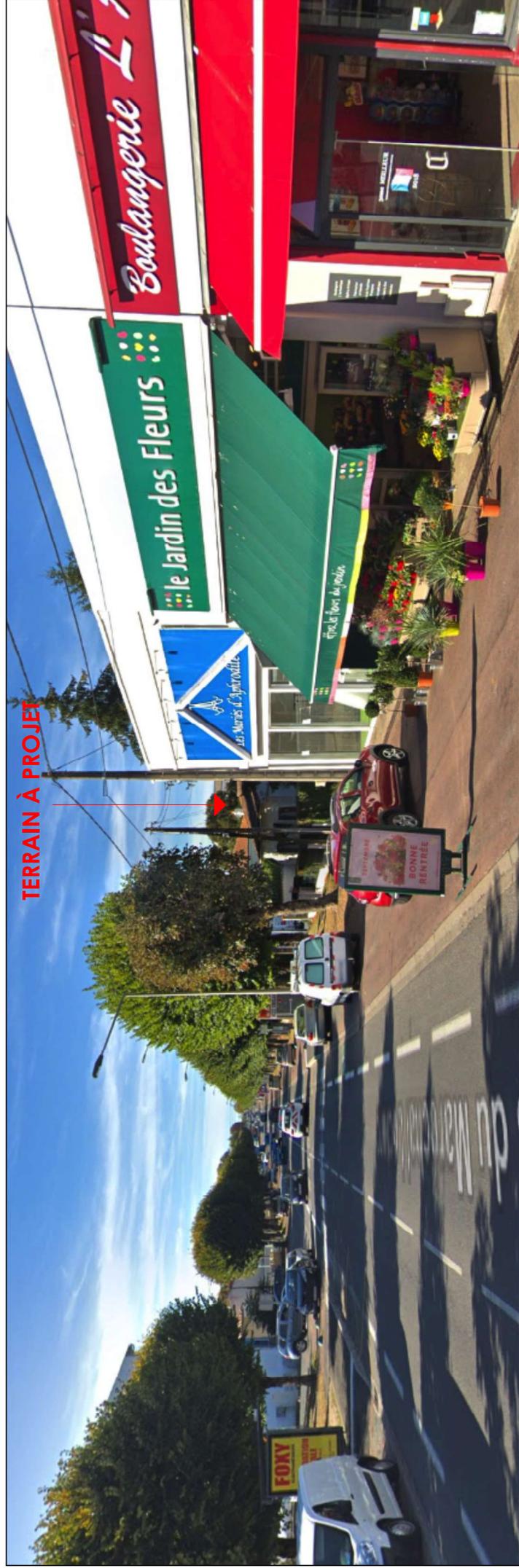
ATELIERURAL ARCHITECTURES

6 rue du marché

17610 SAINT-SAUVANT, FRANCE

Tel: 06 09 86 50 64

mail: pascal.wilke@atelierural.com



TERRAIN À PROJET

ATELIERURAL
ARCHITECTURES

petite
modification,
grand
changement.

PHASE **PC**
ECHELLE
DATE **31/01/2020**
DESSINE PAR **EG**

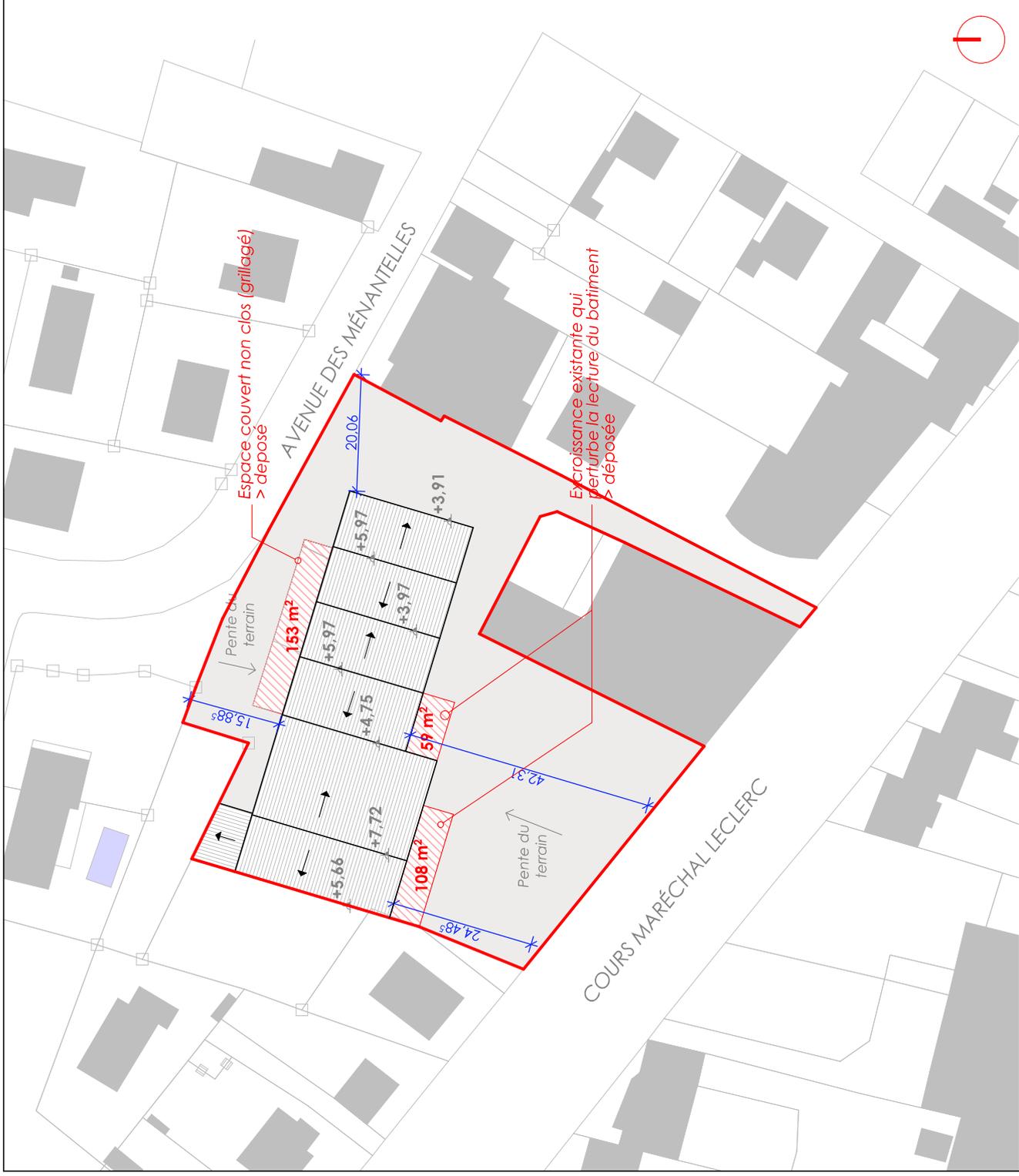
ESPACES COMMERCIAUX À VOCATION LOCATIVE
Cours du Marechal Lerclerc, 17100 SAINTES
PC08
ENVIRONNEMENT LOINTAIN

ATELIERURAL ARCHITECTURES
6 rue du marché
17610 SAINT-SAUVANT, FRANCE
Tel: 06 09 86 50 64
mail: pascal.wilke@atelierural.com

PC02
PLAN MASSE EXISTANT



-  ESPACE COMMERCIAL EXISTANT
-  EXISTANT A DÉPOSER



ESPACES COMMERCIAUX À VOCATION LOCATIVE

Cours du Marechal Lerclerc, 17100 SAINTES

PC27 > A1

PLAN MASSE / existant et dépose

PHASE	PC
ECHELLE	1/1000
DATE	31/01/2020
DESSINE PAR	EG

ATELIERURAL ARCHITECTURES

6 rue du marché
17610 SAINT-SAUVANT, FRANCE
Tel: 06 09 86 50 64
mail: pascal.wilke@atelierural.com

ATELIERURAL
ARCHITECTURES

petite
modification,
grand
changement.





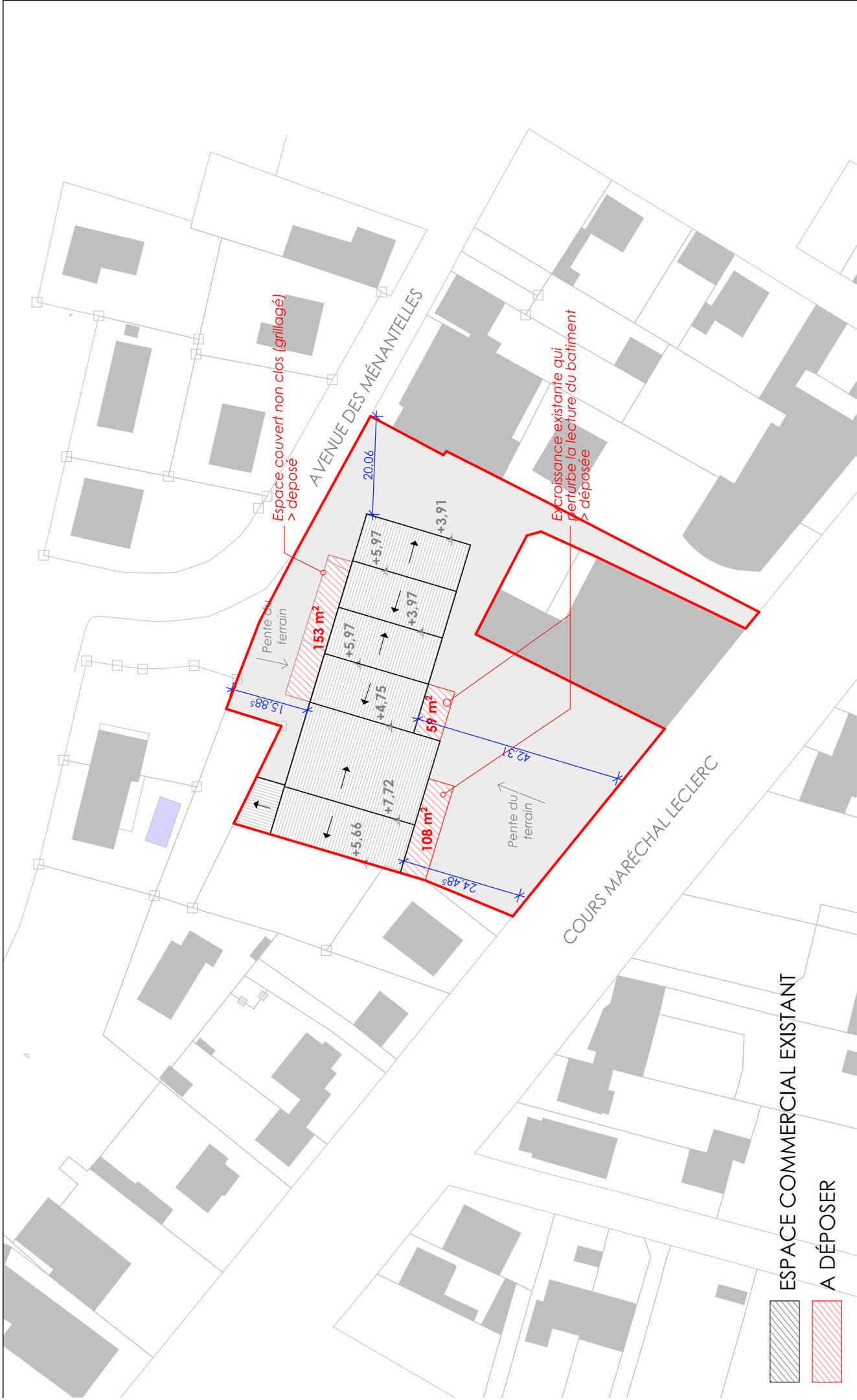
PHASE DP
 ECHELLE 1/500
 DATE 31/01/2020
 DESSINE PAR EG

ESPACES COMMERCIAUX À VOCATION LOCATIVE
 Cours du Marechal Lerslers, 17100 SAINTES
PC27 > A1
 PLAN MASSE PROJETE

ATELIERURAL ARCHITECTURES
 6 rue du marché
 17610 SAINT-SAUVANT, FRANCE
 Tel: 06 09 86 50 64
 mail: pascal.wilke@atelierural.com

ATELIERURAL ARCHITECTURES

Plan
 situation
 grand alignement.



-  ESPACE COMMERCIAL EXISTANT
-  A DÉPOSER

petite
modification,
grand
changement.

ATELIERURURAL
ARCHITECTURES

ESPACES COMMERCIAUX À VOCATION LOCATIVE

Cours du Maréchal Lerclerc, 17100 SAINTES

PC 27> A1

PLAN MASSE / existant et déposé

ATELIERURURAL ARCHITECTURES

6 rue du marché

17610 SAINT-SAUVANT, FRANCE

Tel: 06 09 86 50 64

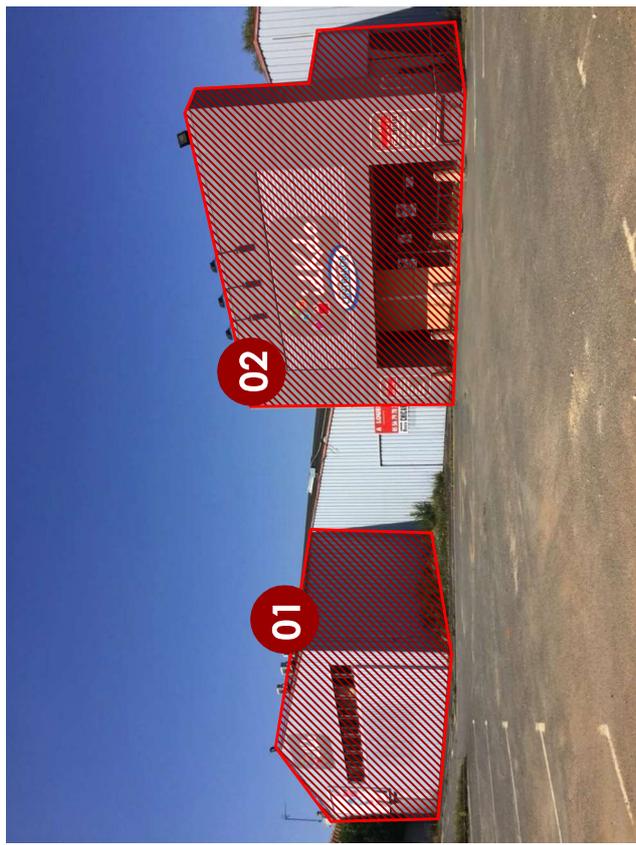
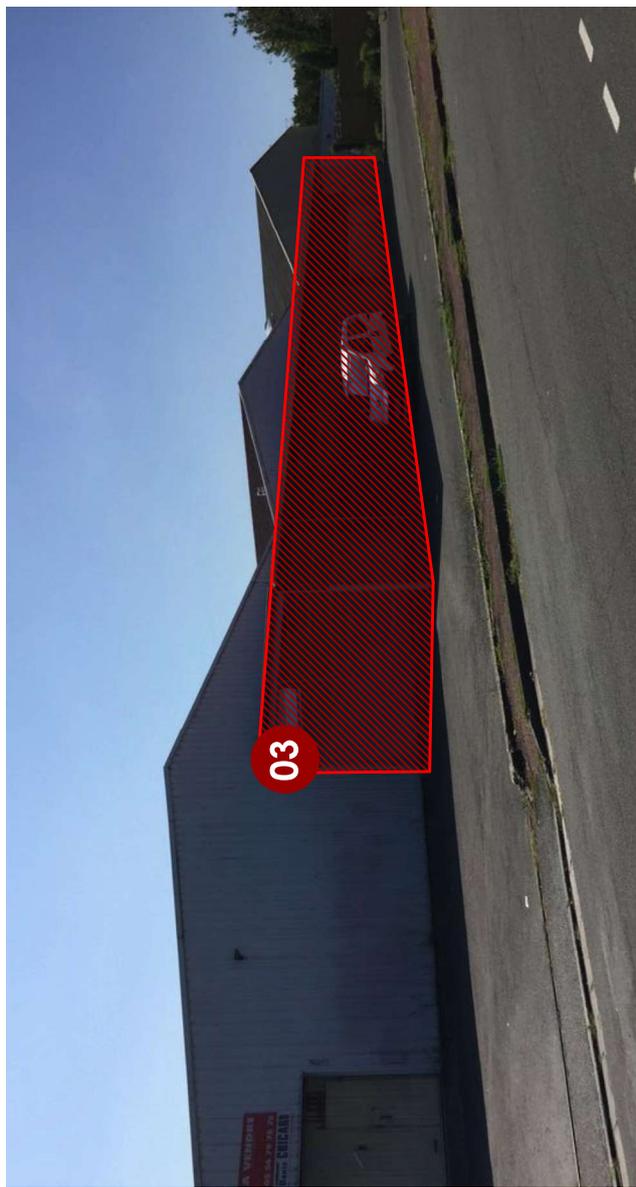
mail: pascal.wilke@atelierural.com

PHASE PC

ECHELLE 1/1000

DATE 31/01/2020

DESSINE PAR EG



ATELIERURAL
ARCHITECTURES

PHASE DP
ECHELLE
DATE 31/01/2020
DESSINE PAR EG

ESPACES COMMERCIAUX À VOCATION LOCALIVE
Cours du Marechal Lercier, 17100 SAINTES
PC27 > A2
PHOTO DES ÉLÉMENTS DÉPOSÉS

ATELIERURAL ARCHITECTURES
6 rue du marché
17610 SAINT-SAUVANT, FRANCE
Tel: 06 09 86 50 64
mail: pascal.wilke@atelierural.com