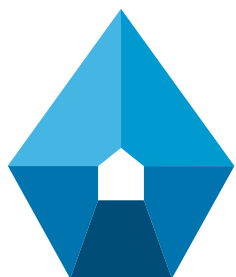


# St Sauveur d'Aunis

à 22 km/17 minutes de LA ROCHELLE



**gpm**  
IMMOBILIER

## Le Petit Moulin



*Mon terrain, mon projet !*







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

<b>Maître d'ouvrage</b>	<b>SARL GPM IMMOBILIER</b>	Avenue des Fourneaux 17690 ANGOULINS SUR MER
<b>Géomètre - Maître d'œuvre</b>	<b>SCP CHANTOISEAU – BOUTGES</b>	54 rue Vaugouin 17000 LA ROCHELLE
<b>Etude de Sol</b>	<b>JOSENSI CONSULTANT</b>	110 rue Pierre Loti 17300 ROCHEFORT SUR MER
<b>Notaire</b>	<b>Maître DUPRAT</b>	30 avenue d'Aunis 17430 TONNAY-CHARENTE
<b>Travaux</b>	<b>EN COURS</b>	
<b>Concessionnaires</b>	<b>ENEDIS</b>	14 rue Marcel Paul 17000 LA ROCHELLE
	<b>RESE</b>	Le Fief Girard 17290 AIGREFEUILLE D'AUNIS
	<b>AIR</b>	34 rue de la Binetterie 17700 SURGERES





Avenue des Fourneaux  
17690 Angoulins-sur-Mer

## Saint Sauveur d'Aunis

Saint Sauveur d'Aunis est un bourg vivant et animé situé à 25 kms de La Rochelle. Plusieurs commerces sont à disposition des liguriens : médecins, boulangerie, boucherie, coiffeur ainsi que plusieurs services tels qu'une école maternelle et primaire.

La commune de Courçon se trouve à 10 mins et comprend un collège.

Les habitants de St Sauveur d'Aunis peuvent également profiter des services de la commune de Ferrières (3kms) où se trouvent un Carrefour Market, une garderie périscolaire, une crèche, un relais d'assistantes maternelles, une école élémentaire et une bibliothèque.

### LA MAIRIE :

Place de la mairie  
17450 ST SAUVEUR D'AUNIS  
Tel : 05.46.01.80.13  
Fax : 05.46.01.83.07

### ECOLE

#### Ecole primaire et maternelle :

2 r Roulerie  
17450 ST SAUVEUR D'AUNIS

Tel : 05.46.01.80.46 ou 05.46.01.92.02

### MEDECINS :

#### Docteur Poiroux Cécile :

20 rue Ligoure  
17450 ST SAUVEUR D'AUNIS

Tel : 05.46.01.92.56

#### Docteur Paulais Gérard :

20 rue Ligoure  
17450 ST SAUVEUR D'AUNIS

Tel : 05.46.01.92.56





# Récépissé de dépôt 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<sup>1</sup> 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°017 396 18 C0004

déposée à la mairie le : 2 3 1 1 2 0 1 8

par : GPM Immobilier

fera l'objet d'un permis tacite<sup>2</sup> 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.

Cachet de la mairie :



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

**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 de Saint-Sauveur-d'Aunis  
Place de la Mairie  
17540 SAINT-SAUVEUR-D'AUNIS  
05.46.01.80.13  
mairie.stsauveurdaunis@orange.fr

## ACCORD D'UN PERMIS D'AMENAGER COMPRENANT OU NON DES CONSTRUCTIONS ET/OU DES DEMOLITIONS

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

### DOSSIER N° PA 017396 18 C0004

Dossier déposé le 23/11/2018 et complété le 21/12/2018

**Par :** SARM GPM

Représentée par Monsieur MARTEL Stéphane

**Demeurant à :**

Avenue des Fourneaux  
17690 ANGOULINS

**Pour :**

Création d'un lotissement d'habitation de 6 lots

**Sur un terrain sis :**

Rue du Champ de Sue  
17540 Saint-Sauveur-d'Aunis

**Cadastré :** AC66, AC381

**Superficie du terrain :** 3 576 m<sup>2</sup>

### LE MAIRE,

Vu la demande de permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions susvisée,  
Vu les plans et pièces annexés à la demande,  
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, et R.421-1 et suivants,  
Vu l'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande en date du 21.12.2018  
Vu le périmètre de protection des abords des monuments historiques approuvé le 12.07.2012,  
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Sauveur d'Aunis approuvé le 19.12.2012, modifié et révisé le 22.03.2014, zone 1AUh,  
Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 03 décembre 2018,  
Vu l'avis d'ENEDIS en date du 08 janvier 2019,  
Vu l'avis de la Régie d'Exploitation des Services de l'Eau en date du 21 janvier 2019,  
Vu l'avis du SDIS en date du 13 mars 2019,  
Considérant les pièces présentées à l'appui de la demande de permis de construire,

### ARRETE

#### Article 1 :

La SARL GPM Immobilier, représentée par Monsieur Stéphane MARTEL, est autorisée à créer six lots à bâtir sur le terrain cadastré AC 66 et AC 381, sur la commune de Saint Sauveur d'Aunis, sous réserve de l'application des prescriptions mentionnées ci-après.

#### Article 2 :

La division des lots et l'édification des constructions devront se conformer au plan parcellaire annexé et aux pièces écrites jointes en annexe au présent arrêté, non contrares aux prescriptions suivantes :  
Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 6 lots.

Les règles d'implantation et de volume des constructions seront celles applicables à la zone Ub du règlement du PLU :

- Les terrains devront être desservis par une voie en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances...
- L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Les aires de stationnement seront conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols, notamment par l'utilisation de matériaux favorisant la percolation plutôt que le ruissellement.

#### Article 3 :

La délivrance des permis de construire ne pourra intervenir que dans les conditions prévues à l'article R. 442-18 du Code de l'Urbanisme :

- Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement ;
- Soit à l'appui du certificat du lotisseur attestant de la réalisation de la viabilisation du lot lorsque le lotisseur a été autorisé à procéder à la vente des lots par anticipation.

#### Article 4 :

Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme : « *Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.* »

#### Article 5 :

##### **Les prescriptions émises par la RESE devront être respectées :**

**Eau potable :** La desserte interne sera assurée par la pose d'une canalisation raccordée sur le réseau de diamètre 141/160 PVC existant Rue du Champ de Sue.

Chaque lot sera raccordé individuellement par un branchement de diamètre 19/25 à partir de la nouvelle conduite jusqu'à environ 1 mètre dans chaque parcelle.

Il sera posé un regard de comptage qui recevra une robinetterie de DN15 avec compteur.

La protection contre l'incendie la plus proche est assurée par un poteau d'incendie DN 100 existant au niveau du carrefour de la rue du Champ de Sue et de la Rue d'Aunis, soit à environ 190 mètres de l'entrée du projet.

Une canalisation de vidange du réservoir se déverse actuellement dans le fossé existant entre la parcelle du château d'eau et le futur lot n°6. **Ce fossé ne devra pas être comblé pour éviter toute inondation de la future parcelle n°6.**

**Assainissement :** Un réseau gravitaire de diamètre 200 sera réalisé par le lotisseur conformément aux prescriptions du CCTP de Charente Maritime.

Ce réseau se déversera dans un futur poste de relèvement situé près du lot n°4.

Chaque lot sera raccordé individuellement par un branchement de 125 à partir du collecteur principal, jusqu'à la limite de propriété de chaque lot, où sera posé une boîte de branchement à passage direct de diamètre 315/125/100.

De chaque boîte, une canalisation de diamètre 100 sera posée sur environ 2 mètres dans la parcelle, avec en extrémité un bouchon obturateur de diamètre 100.

Le poste de relèvement sera réalisé conformément aux prescriptions de la RESE.



Le dimensionnement de ce poste, des pompes et du réseau de refoulement sera soumis pour approbation aux services techniques de la RESE.

De ce poste sera posé une canalisation de refoulement jusqu'au futur branchement qui sera réalisé au niveau de l'entrée.

***Intégration dans le patrimoine communal :***

Les prescriptions techniques citées plus haut aussi bien en adduction d'eau potable qu'en assainissement, si elles sont respectées, permettront une intégration des réseaux dans le patrimoine communal, et ce dès que la voirie sera intégrée dans le celui de la collectivité. En attente de ce transfert, l'exploitation par la RESE de l'ensemble des équipements ne pourra s'effectuer qu'après établissement d'une convention d'intervention sur domaine privé avec les services de la RESE. Ce document fixera les modalités techniques et financières de l'ensemble de cette prestation.

**Article 6 :**

Après consultation d'Enedis, la puissance de raccordement nécessitée par le projet serait de 72 kVA. Aucune contribution financière n'est due par la commune à la CCU.

**Article 7 :**

Le SDIS 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.

**Article 8 :**

Les prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France, dans leur avis ci-annexé, seront obligatoirement respectées : ***« Le caractère bucolique des lieux doit être préservé. Il ne sera fait aucun abbatage d'arbre. L'ensemble des clôtures sera végétale.***

***Le grillage sera supporté par des poteaux en bois (acacia ou châtaignier) ou des T métalliques à l'exclusion des supports béton. La clôture grillagée sera doublée d'une haie vive d'essences locales variées : charmes, noisetiers, troènes, fusains, buis, lilas, etc. Exclure les résineux.***

***Les portails seront réalisés en bois ou en métal peint d'une teinte foncée (le PVC blanc n'est pas autorisé).***

***La couleur des portes ou volets pourra servir de référence.***

***(nota : les grillages en panneaux rigides métalliques sont strictement interdit).***

***Il pourrait être avantageux de mettre en œuvre un revêtement de voirie clair tel que de l'enrobé clouté. »***

**Article 9 :**

Conformément au décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010, le terrain est situé en zone de sismicité 3 (modérée), toute construction devra respecter les règles constructives correspondantes.

Fait à Saint-Sauveur-d'Aunis

Le 06.06.2019

L'adjoint à l'urbanisme

Alain FONTANAUD



Transmis au contrôle de la légalité le : 19.04.19 Notification au pétitionnaire le : 19.04.19

Remis en main propre

Signature du pétitionnaire

Transmise par courrier (Recommandé avec AR)

---

### INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

---

#### COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

#### DURÉE DE VALIDITÉ

L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

#### DROITS DES TIERS

La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

#### 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 L241-1 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).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.



MINISTÈRE DE LA CULTURE

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

**MAIRIE SAINT SAUVEUR D'AUNIS**  
**PLACE DE LA MAIRIE**  
**17540 SAINT SAUVEUR D'AUNIS**

Dossier suivi par : Jean RICHER

Objet : demande de permis d'aménager

A La Rochelle, le 03/12/2018

numéro : pa39618C0004

demandeur :

adresse du projet : RUE DU CHAMPS SUE 17540 SAINT SAUVEUR D'AUNIS

MARTEL STÉPHANE 1735/18L  
AVENUE DES FOURNEAUX  
17690 ANGOULINS

nature du projet : Lotissement usage d'habitation

déposé en mairie le : 23/11/2018

reçu au service le : 30/11/2018

servitudes liées au projet : LCAP - abords de monuments historiques -

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) :

1) Le caractère bucolique des lieux doit être préservé. Il ne sera fait aucun abattage d'arbre. L'ensemble des clôtures sera végétale.

Le grillage sera supporté par des poteaux en bois (acacia ou châtaignier) ou des T métalliques à l'exclusion des supports béton. La clôture grillagée sera doublée d'une haie vive d'essences locales variées : charmes, noisetiers, troènes, fusains, buis, lilas, etc. Exclure les résineux.

Le(s) portail(s) sera(ont) réalisé(s) en bois ou en métal peint d'une teinte foncée (le PVC blanc n'est pas autorisé). La couleur des portes ou volets pourra servir de référence.

(nota: les grillages en panneaux rigides métalliques sont strictement interdits.)

2) Il pourrait être avantageux de mettre en oeuvre un revêtement de voirie clair tel que de l'enrobé clouté.

L'architecte des Bâtiments de France



JEAN RICHER

Copie est adressée au demandeur afin de l'informer qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite à l'issue du délai d'instruction en application de l'article R.424-4 du code de l'urbanisme.

En cas de désaccord avec l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent acte, le préfet de région (direction régionale des affaires culturelles) par lettre recommandée avec accusé de réception.



Périgny, le 13 mars 2019

2715

CDC Aunis Atlantique

19 MARS 2019

Courrier Arrivé

**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° 124

Le Directeur départemental  
des services d'incendie et de secours

à

Monsieur le Président  
Communauté de Communes Aunis Atlantique  
Urbanisme – Antenne de Marans  
113 route de La Rochelle  
B.P. 42  
17230 Marans

**Référence dossier N° : PA 1739618C0004 - GPM IMMOBILIER – Lotissement à Saint-Sauveur-d'Aunis**

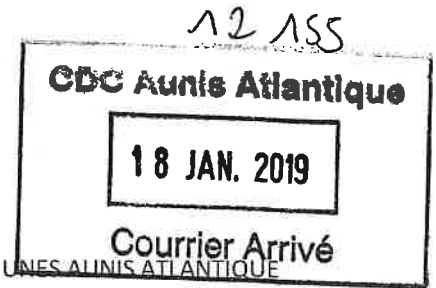
**Classement : Habitation**

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



Accueil Raccordement Electricité

COMMUNAUTE DE COMMUNES AUNIS ATLANTIQUE  
113 ROUTE DE LA ROCHELLE  
ANTENNE DE MARANS  
BP 42  
17230 MARANS

Téléphone : 05.46.68.36.73  
Courriel : thomas.fremaux@enedis.fr  
Interlocuteur : Thomas FREMAUX

Objet : **Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**  
ROCHEFORT Cedex, le 08/01/2019

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme PA01739618C0004 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : RUE DU CHAMP SUE  
17540 SAINT-SAUVEUR-D'AUNIS  
Référence cadastrale : Section AC , Parcelle n° 66-381  
Nom du demandeur : MARTEL STEPHANE

Pour la puissance de raccordement demandée de 72 kVA, aucune contribution financière<sup>1</sup> n'est due par la CCU à Enedis. Notre réponse reste valable pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme.

Nous vous demandons d'indiquer explicitement sur l'autorisation d'urbanisme la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit, à savoir 72 kVA. Si cette puissance de raccordement retenue n'est pas inscrite dans l'autorisation d'urbanisme, et que le bénéficiaire demande une puissance de raccordement supérieure à celle indiquée ci-dessus, une éventuelle contribution financière pour des travaux de raccordement pourrait être à la charge de la CCU (ou de l'EPCI).

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

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

**Thomas FREMAUX**  
**Votre conseiller**

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



RESE 17  
131 COURS GENET  
B.P. 30551  
17119 SAINTES CEDEX



**SERVICE TECHNIQUE**

**Etienne PERON**

Tél. 05 46 900 505  
Fax. 05 46 92 39 99

N/Réf. **EP/ VE**

Objet  
Dossier 49875

**C.D.C. AUNIS ATLANTIQUE**  
**113 Route de La Rochelle**

**17230 MARANS**

**SAINTES, le 23/01/2019**

**Madame, Monsieur,**

Nous accusons réception de votre courrier ci-dessous référencé, qui nous a été transmis par le SYNDICAT DES EAUX en date du 11/12/2018, afin de pouvoir vous répondre sur la présence ou non d'un réseau d'eau potable et/ou d'assainissement pour desservir ce projet

<b>Dossier n°</b>	PA 01739618C0004	<b>Lieu-dit</b>	RUE DU CHAMP DE SUE
<b>Pétitionnaire</b>	Mr MARTEL Stéphane	<b>Commune</b>	ST SAUVEUR D'AUNIS
<b>Superficie</b>	35A 76CA	<b>Réf. Cadastre</b>	AC 66, 381
<b>SHON</b>			

➤ EAU POTABLE

La desserte interne sera assurée par la pose d'une canalisation raccordée sur le réseau de Ø 141/160 PVC existant rue du champ de Sue.

Chaque lot sera raccordé par un branchement de Ø 19/25 à partir de la nouvelle conduite jusqu'à environ 1 mètre dans chaque parcelle.

Il sera posé un regard de comptage qui recevra une robinetterie de DN15 avec compteur.

La protection contre l'incendie la plus proche est assurée par un poteau d'incendie DN100 existant au niveau du carrefour de la rue du Champ de Sue et de la rue d'Aunis, soit à environ 190 mètres de l'entrée du projet.

Une canalisation de vidange du réservoir se déverse actuellement dans le fossé existant entre la parcelle du château d'eau et le futur lot N°6.

Ce fossé ne devra pas être comblé pour éviter toute inondation de la future parcelle n°6.

➤ ASSAINISSEMENT

Un réseau gravitaire de Ø 200 sera réalisé par le lotisseur conformément aux prescriptions du C.C.T.P. de la Charente-Maritime ci-joint.

Ce réseau se déversera dans un futur poste de relèvement situé près du lot N°4.

Chaque lot sera raccordé individuellement par un branchement de 125 à partir du collecteur principal, jusqu'à la limite de propriété de chaque lot, où sera posé une boîte de branchement à passage direct de Ø 315/125/100.

De chaque boîte une canalisation de Ø 100 sera posée jusqu'à environ 2 mètres dans la parcelle, avec en extrémité un bouchon obturateur de Ø 100.

Le poste de relèvement sera réalisé conformément aux prescriptions de la RESE ci-joint.

Le dimensionnement de ce poste, des pompes et du réseau de refoulement sera soumis pour approbation aux Services Technique de la RESE.

De ce poste sera posé une canalisation de refoulement jusqu'au futur branchement qui sera réalisé au niveau de l'entrée.

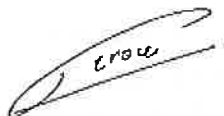
#### ▷ INTEGRATION DANS LE PATRIMOINE COMMUNAL

Les prescriptions techniques citées plus haut aussi bien en adduction d'eau potable qu'en assainissement, si elles sont respectées, permettront une intégration des réseaux dans le patrimoine communal, et ce dès que la voirie sera intégrée dans celui de la collectivité. En attente de ce transfert, l'exploitation par nos soins de l'ensemble des équipements ne pourra s'effectuer qu'après établissement d'une convention d'intervention sur domaine privé avec nos services. Ce document fixera les modalités techniques et financières de l'ensemble de notre prestation.

Vous en souhaitant bonne réception.

Recevez, **Madame, Monsieur**, nos salutations distinguées.

**Le Responsable travaux,  
Etienne PERON**





RESE 17  
131 COURS GENET  
B.P. 30551  
17119 SAINTES CEDEX



## SERVICE TECHNIQUE

**Etienne PERON**  
Tél. 05 46 900 505  
Fax. 05 46 92 39 99

**C.D.C. AUNIS ATLANTIQUE**  
**113 Route de La Rochelle**

N/Réf. **EP/ VE**  
Objet  
Dossier 49875

**17230 MARANS**

**SAINTES, le 23/01/2019**

**Madame, Monsieur,**

Nous accusons réception de votre courrier ci-dessous référencé, qui nous a été transmis par le SYNDICAT DES EAUX en date du 11/12/2018, afin de pouvoir vous répondre sur la présence ou non d'un réseau d'eau potable et/ou d'assainissement pour desservir ce projet

<b>Dossier n°</b>	PA 01739618C0004	<b>Lieu-dit</b>	RUE DU CHAMP DE SUE
<b>Pétitionnaire</b>	Mr MARTEL Stéphane	<b>Commune</b>	ST SAUVEUR D'AUNIS
<b>Superficie</b>	35A 76CA	<b>Réf. Cadastre</b>	AC 66, 381
<b>SHON</b>			

### ➤ EAU POTABLE

La desserte interne sera assurée par la pose d'une canalisation raccordée sur le réseau de Ø 141/160 PVC existant rue du champ de Sue.

Chaque lot sera raccordé par un branchement de Ø 19/25 à partir de la nouvelle conduite jusqu'à environ 1 mètre dans chaque parcelle.

Il sera posé un regard de comptage qui recevra une robinetterie de DN15 avec compteur.

La protection contre l'incendie la plus proche est assurée par un poteau d'incendie DN100 existant au niveau du carrefour de la rue du Champ de Sue et de la rue d'Aunis, soit à environ 190 mètres de l'entrée du projet.

Une canalisation de vidange du réservoir se déverse actuellement dans le fossé existant entre la parcelle du château d'eau et le futur lot N°6.

Ce fossé ne devra pas être comblé pour éviter toute inondation de la future parcelle n°6.

### ➤ ASSAINISSEMENT

Un réseau gravitaire de Ø 200 sera réalisé par le lotisseur conformément aux prescriptions du C.C.T.P. de la Charente-Maritime ci-joint.

Ce réseau se déversera dans un futur poste de relèvement situé près du lot N°4.

Chaque lot sera raccordé individuellement par un branchement de 125 à partir du collecteur principal, jusqu'à la limite de propriété de chaque lot, où sera posé une boîte de branchement à passage direct de Ø 315/125/100.

De chaque boîte une canalisation de Ø 100 sera posée jusqu'à environ 2 mètres dans la parcelle, avec en extrémité un bouchon obturateur de Ø 100.

Le poste de relèvement sera réalisé conformément aux prescriptions de la RESE ci-joint.

Le dimensionnement de ce poste, des pompes et du réseau de refoulement sera soumis pour approbation aux Services Technique de la RESE.

De ce poste sera posé une canalisation de refoulement jusqu'au futur branchement qui sera réalisé au niveau de l'entrée.

#### ➤ INTEGRATION DANS LE PATRIMOINE COMMUNAL

Les prescriptions techniques citées plus haut aussi bien en adduction d'eau potable qu'en assainissement, si elles sont respectées, permettront une intégration des réseaux dans le patrimoine communal, et ce dès que la voirie sera intégrée dans celui de la collectivité. En attente de ce transfert, l'exploitation par nos soins de l'ensemble des équipements ne pourra s'effectuer qu'après établissement d'une convention d'intervention sur domaine privé avec nos services. Ce document fixera les modalités techniques et financières de l'ensemble de notre prestation.

Vous en souhaitant bonne réception.

Recevez, **Madame, Monsieur**, nos salutations distinguées.

**Le Responsable travaux,  
Etienne PERON**





Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA CULTURE



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

**MAIRIE SAINT SAUVEUR D'AUNIS**  
**PLACE DE LA MAIRIE**  
**17540 SAINT SAUVEUR D'AUNIS**

Dossier suivi par : Jean RICHER

Objet : demande de permis d'aménager

A La Rochelle, le 03/12/2018

numéro : pa39618C0004

demandeur :

adresse du projet : RUE DU CHAMPS SUE 17540 SAINT SAUVEUR D'AUNIS

MARTEL STÉPHANE 1735/18L  
AVENUE DES FOURNEAUX  
17690 ANGOULINS

nature du projet : Lotissement usage d'habitation

déposé en mairie le : 23/11/2018

reçu au service le : 30/11/2018

servitudes liées au projet : LCAP - abords de monuments historiques -

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) :

1) Le caractère bucolique des lieux doit être préservé. Il ne sera fait aucun abattage d'arbre. L'ensemble des clôtures sera végétale.

Le grillage sera supporté par des poteaux en bois (acacia ou châtaignier) ou des T métalliques à l'exclusion des supports béton. La clôture grillagée sera doublée d'une haie vive d'essences locales variées : charmes, noisetiers, troènes, fusains, buis, lilas, etc. Exclure les résineux.

Le(s) portail(s) sera(ont) réalisé(s) en bois ou en métal peint d'une teinte foncée (le PVC blanc n'est pas autorisé). La couleur des portes ou volets pourra servir de référence.

(nota: les grillages en panneaux rigides métalliques sont strictement interdits.)

2) Il pourrait être avantageux de mettre en oeuvre un revêtement de voirie clair tel que de l'enrobé clouté.

L'architecte des Bâtiments de France

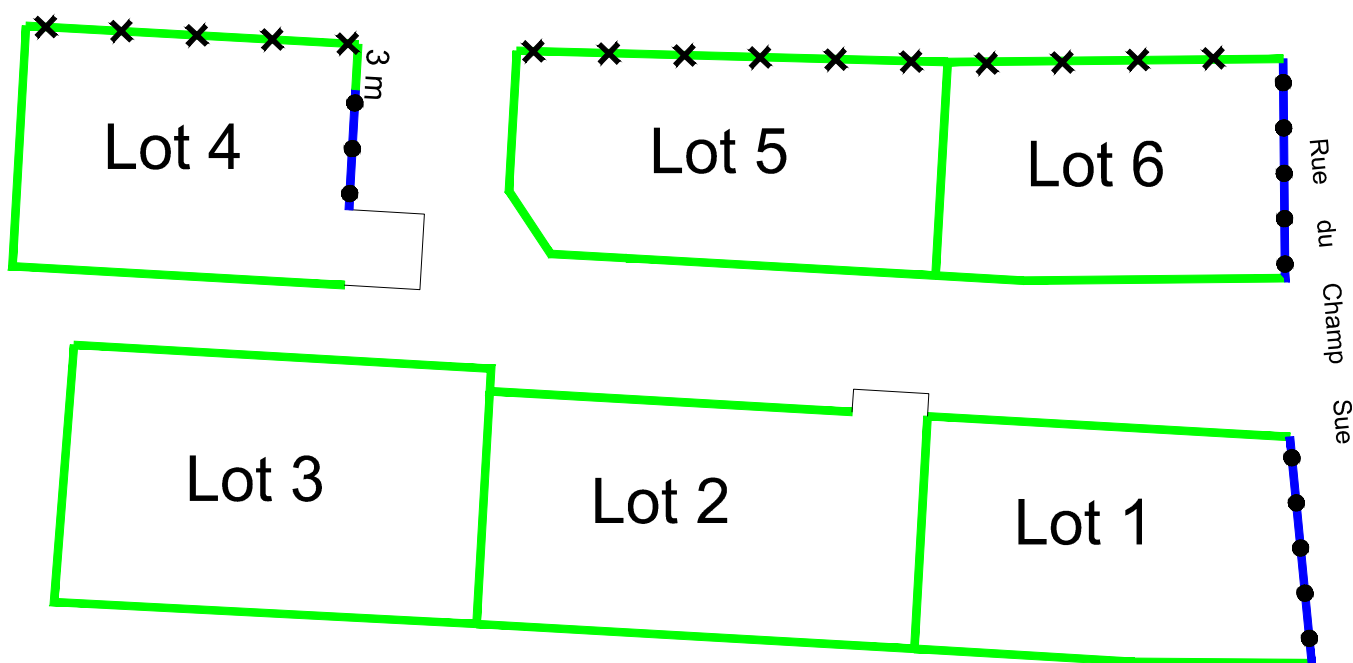


JEAN RICHER

Copie est adressée au demandeur afin de l'informer qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite à l'issue du délai d'instruction en application de l'article R.424-4 du code de l'urbanisme.

En cas de désaccord avec l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent acte, le préfet de région (direction régionale des affaires culturelles) par lettre recommandée avec accusé de réception.

# Lotissement Le Petit Moulin SCHEMA DES CLOTURES



— Clôture interdite

●● Clôture non obligatoire.  
Possibilité de clore par un grillage vert d'une hauteur maximum de 1.20m

— Grillage vert d'une hauteur maximum de 1.80m, obligatoirement doublé d'une haie

— — - Grillage vert d'une hauteur maximum de 1.80m, à implanter de préférence en haut du fossé mitoyen

Document modifié le 15/05/2019 suite aux prescriptions de l'arrêté du PA du 06/04/2019.

Département de la Charente Maritime  
Commune de Saint Sauveur d'Aunis



**Lotissement Le Petit Moulin**

**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

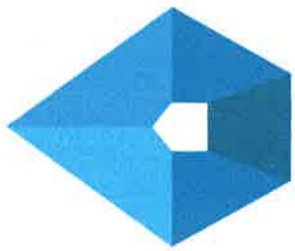
**Géomètre-Expert :** S.C.P. CHANTOISEAU BOUTGES  
54 rue de Vaugouin - 17000 LA ROCHELLE

**Pièce  
PA 1**

**Dossier 118150**

**Novembre 2018**





Département de la Charente Maritime

Commune de SAINT SAUVEUR D'AUNIS



Rue du Champ Sue

# Lotissement Le Petit Moulin

## Plan des travaux d'équipement

Coordonnées : Système Lambert 93 Zone 5 (CC46)  
Nivellement : I.G.N. 69 (altitudes normales)

**Maître d'Ouvrage**

**GPM IMMOBILIER**  
Avenue des Fourneaux  
17690 ANGOULINS SUR MER  
Tél : 05.46.37.03.00  
E-mail : [contact@gpm-immobilier.com](mailto: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](mailto:Nicolas.aerts@aerts-planas.com)

**Géomètre Expert**

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

ESQ

PRO

Pièce :

PA

PA-8.2

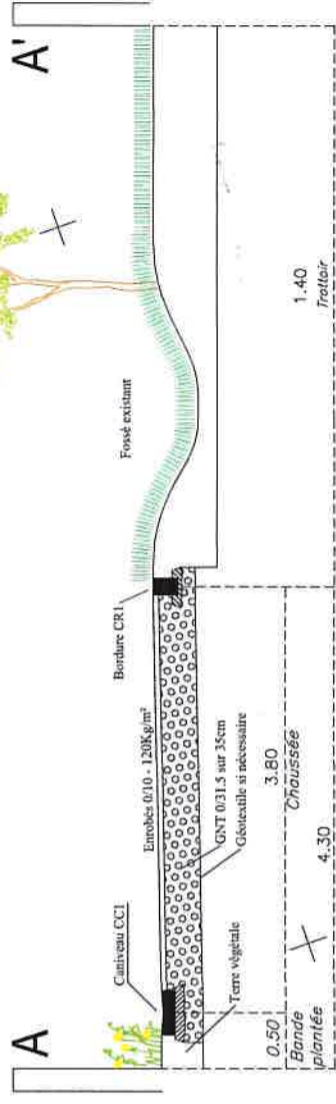
Echelle :

1/250

Dates et Natures d'interventions  
03/08/2018 Relevé Topographique  
11/09/2018 Bornage  
22/11/2018 Permis d'aménager

118150.dwg

### Coupe type de la chaussée



**Bordures**

- Caniveau béton
- Bordures T2, CR3 béton
- Altitude projet
- Altitude terrain naturel

**Eaux Usées**

- Réseau existant
- Réseau à poser Ø200
- Regard de visite Ø1000 - C400
- Conduite de branchement - Ø125
- Regard Ø315 - C250 - Simple ou double
- Altitude tampon, fil d'eau et profondeur

**Eaux Pluviales**

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

**EDF**

- Coffret EDF à poser

**Télécom**

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

**Eclairage**

- Câble à poser
- Candelabre à poser

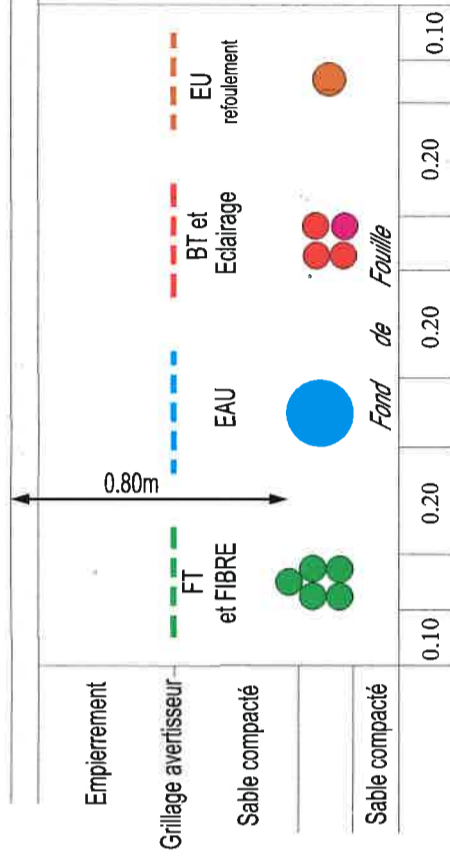
**AEP**

- Conduite existante
- Arrivée AEP

**Tranchée technique commune contenant :**

- EDF BT
- AEP
- Télécom
- Eclairage
- Refoulement EU

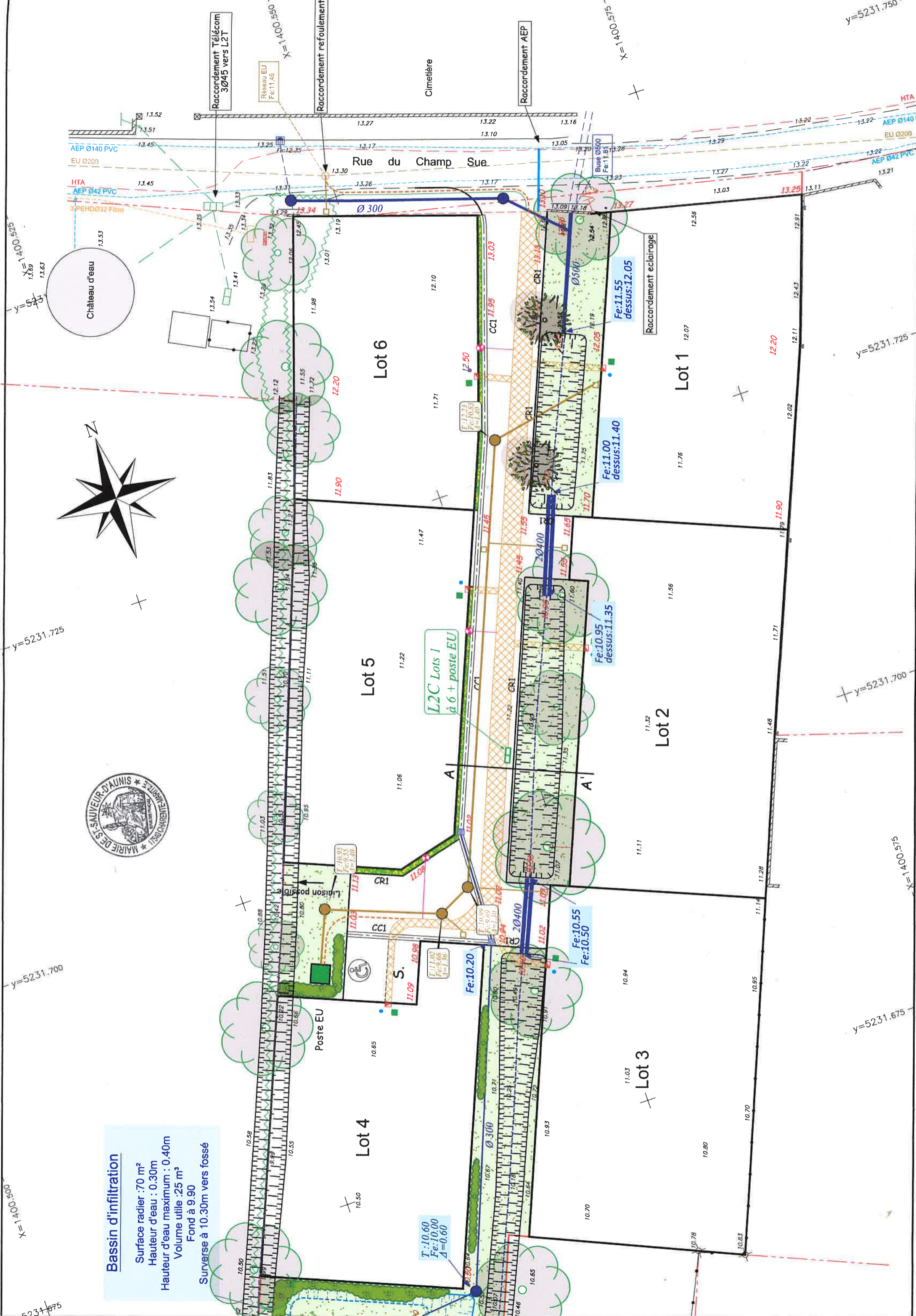
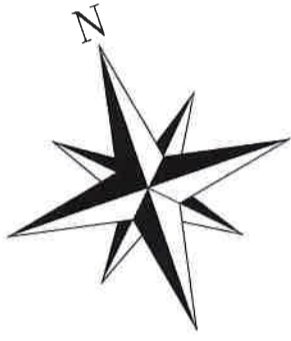
### Coupe de principe de la tranchée commune





### Bassin d'infiltration

Surface radier : 70 m<sup>2</sup>  
Hauteur d'eau : 0.30m  
Hauteur d'eau maximum : 0.40m  
Volume utile : 25 m<sup>3</sup>  
Fond à 9.90  
Surverse à 10.30m vers fossé



5231.675

y=5231.700

y=5231.725

x=1400.575

x=1400.575

y=5231.675

y=5231.700

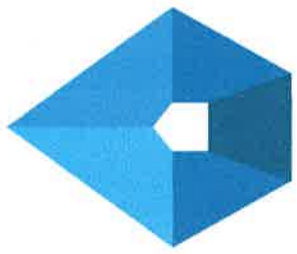
y=5231.725

y=5231.750

x=1400.575

x=1400.575

x=1400.575



**gpm**  
TERRAINS

Département de la Charente Maritime

Commune de SAINT SAUVEUR D'AUNIS

Rue du Champ Sue

# Lotissement Le Petit Moulin

## Plan d'état des lieux

Coordonnées : Système Lambert 93 Zone 5 (CC46)  
Nivellement : I.G.N. 69 (altitudes normales)

**Maître d'Ouvrage**

**GPM IMMOBILIER**  
Avenue des Fourneaux  
17690 ANGOULINS SUR MER  
Tél : 05.46.37.03.00  
E-mail : [contact@gpm-immobilier.com](mailto: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](mailto: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](mailto:geometres@bcge17.com)

ESQ

PRO

Pièce :

PA

DCE

PA-3

Echelle :

1/250

Dates et Natures d'interventions

03/08/2018 Relevé Topographique  
11/09/2018 Bornage  
22/11/2018 Permis d'aménager

118150.dwg

y=5231.650

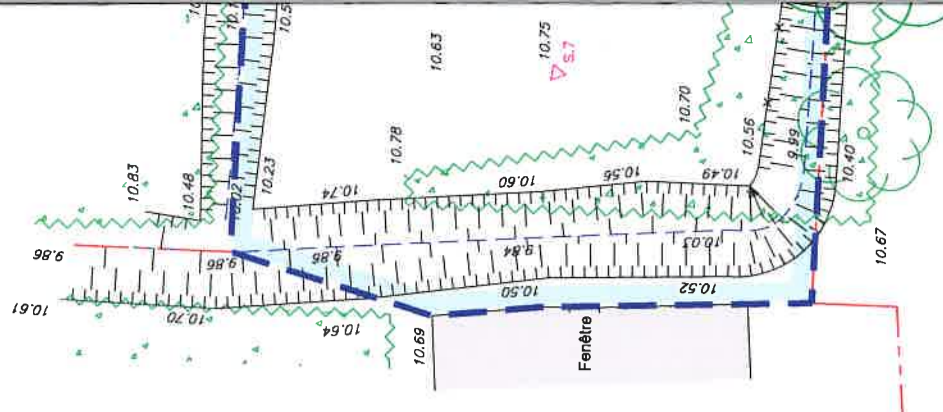


(AC 379)

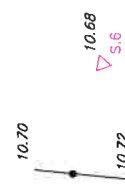
x=1400.525

### Légende

	Bouche à clé
	AEP : Réseau existant
	Eaux Pluviales : Réseau enterré
	Eaux Usées : Regard de visite, boîte branchement
	Eaux Usées : Réseau gravitaire existant
	Eaux Usées : Conduite de refoulement
	EDF basse tension
	Abri compteur EDF
	Ligne BT souterraine existante
	Ligne HTA souterraine existante
	Chambre de tirage
	Télécom : Réseau existant
	Poteau Télécom
	Borne O.G.E.
	Panneaux indicateurs
	Candélabres, borne lumineuse
	Point de niveau
	Station de levé
	Courbe de niveau
	Arbre : feuillu, conifère
	Haie
	Talus, fossé
	Bordure (altitude fil d'eau)
	Caniveau (CC1, CC2...)
	Bord route (enrobés)
	Limite de culture
	Parcelle cadastrale
	Mur plein
	Mur bahut
	Clôture
	Clôture légère
	Périmètre du lotissement



(AC 377)<sub>10.66</sub>



(AC 487)

y=5231.650

x=1400.550

y=5231.625

X=1400.500

Y=5231.700

Y=5231.725

X=1400.525

X=1400.550

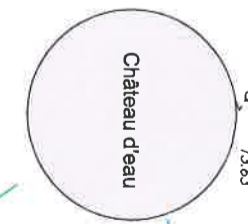
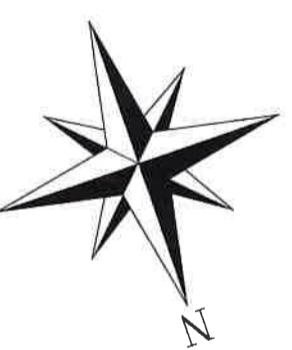
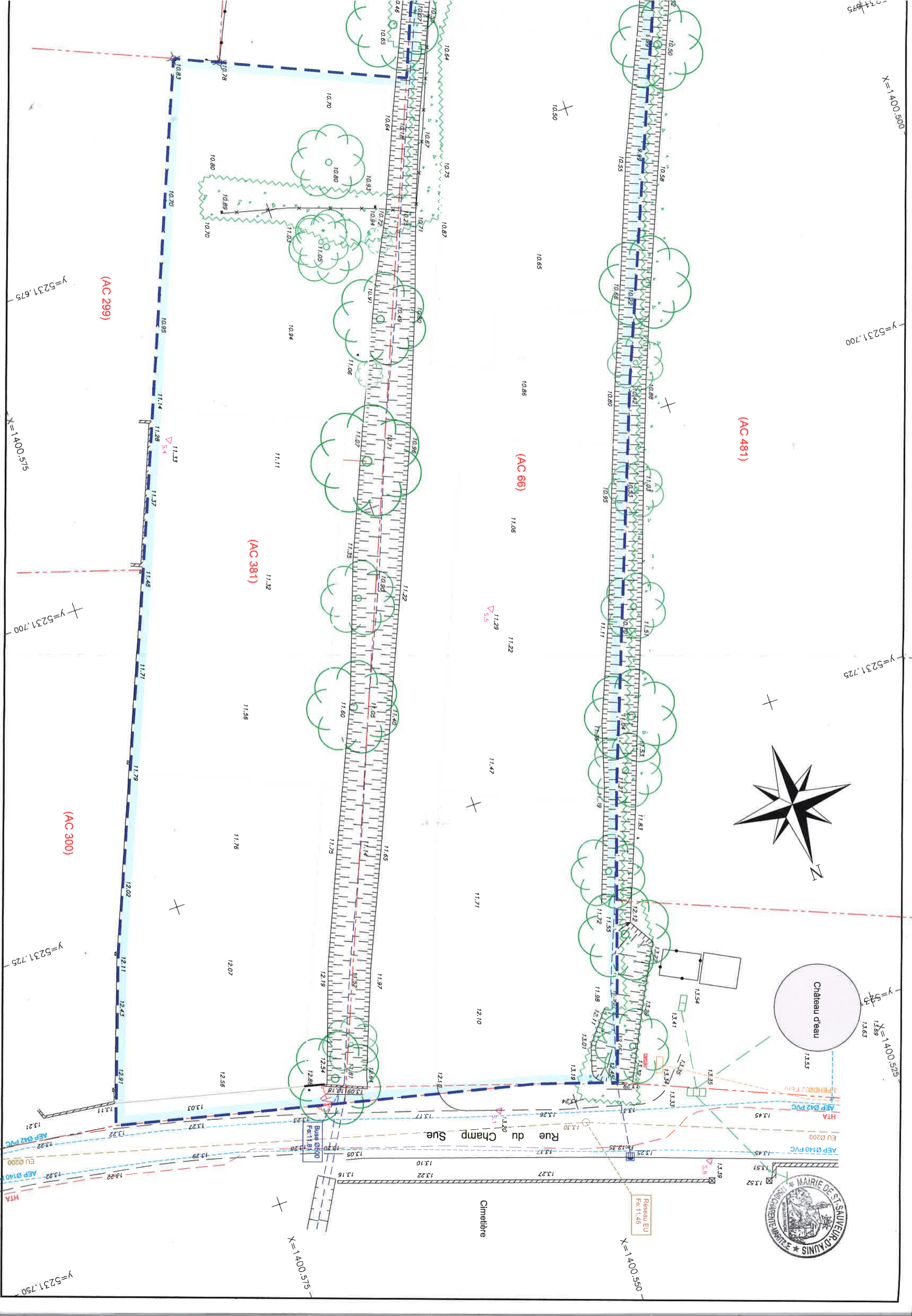
X=1400.525

Y=5231.675

Y=5231.700

Y=5231.725

Y=5231.750



Château d'eau

Cimetière

Rue du Champ Sue

Réseau EU  
Fer 11.46

Buse Ø200  
Fer 11.81

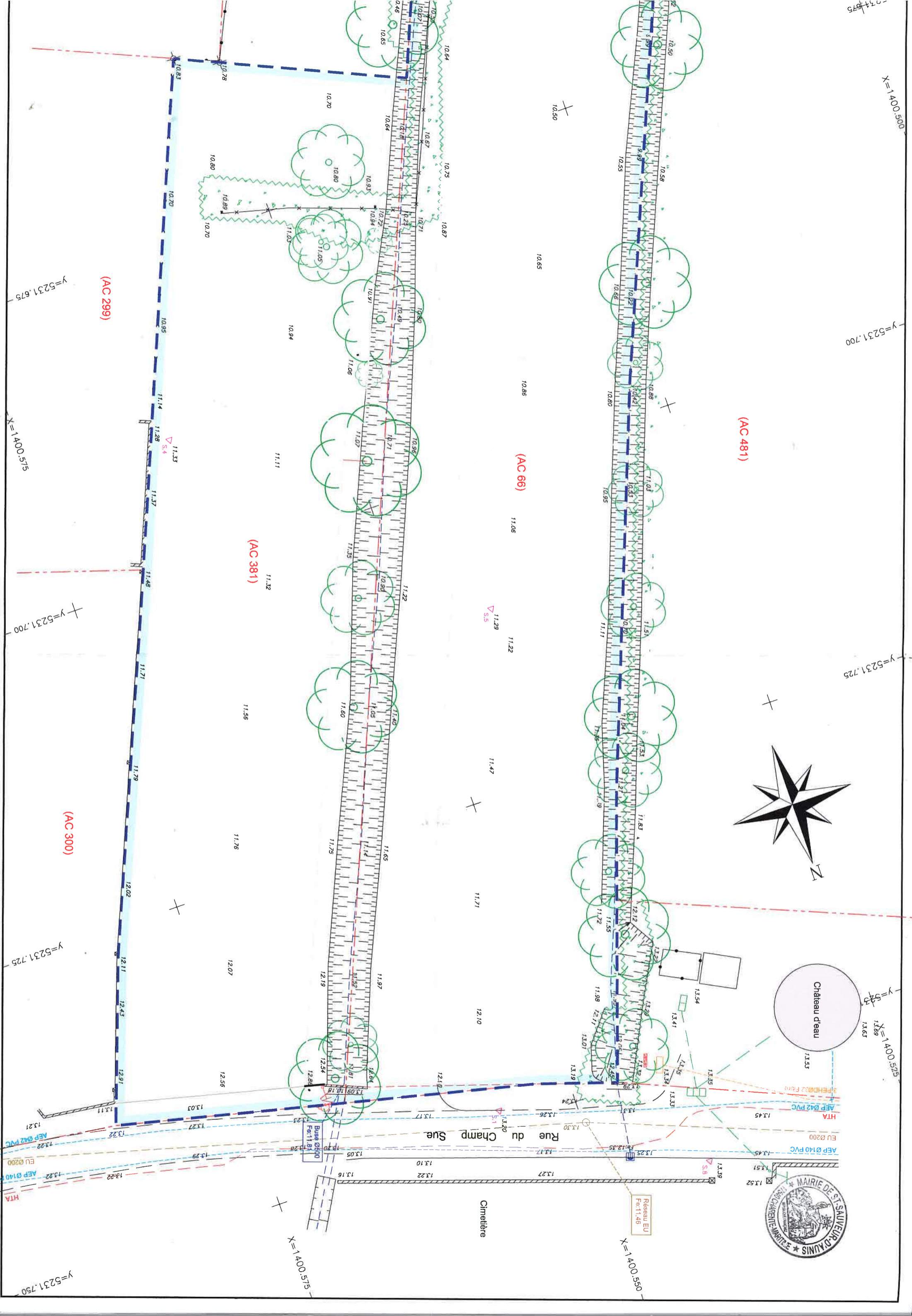
(AC 299)

(AC 300)

(AC 381)

(AC 66)

(AC 481)





**Département de la Charente Maritime**  
**Commune de Saint Sauveur d'Aunis**

**Lotissement Le Petit Moulin**

**NOTICE DECRIVANT**  
**LE TERRAIN ET LE PROJET**  
**D'AMENAGEMENT**

**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 Vauguin - 17000 LA ROCHELLE**

**Pièce**

**PA 2**

**Dossier 118150**

**Novembre 2018**



## **I – Analyse du site et de son contexte**

Cette phase a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU de la Commune, puis par sa modification. Elle a été soigneusement étudiée par l'équipe de conception. Les points principaux ou intéressants le présent projet sont repris et éventuellement complétés ci-dessous.

### **1 - Analyse du site à l'échelle de l'agglomération et du bassin de vie**

L'espace à aménager est situé sur SAINT SAUVEUR D'AUNIS, commune faisant partie de la Communauté de Communes du Canton de Courçon.

A la frontière entre terre et marais, à la lisière du marais poitevin, elle est placée en troisième couronne de l'agglomération de LA ROCHELLE.

Tout en étant à l'écart des grands axes de circulation, elle les voisine et bénéficie ainsi d'une excellente desserte routière :

- la RN 11 reliant LA ROCHELLE à NIORT qui passe au nord du bourg sans créer de nuisances et permettant un accès rapide aux agglomérations rochelaise et niortaise,
- la RD 115 reliant SURGERES (et sa gare TGV) à MARANS et à la Vendée qui passe à proximité Est du village sans créer, là aussi, de nuisances,
- la RD 207 reliant NUAILLE à BENON qui traverse le bourg,
- la RD 207 E qui rejoint les RIVIERES D'ANAIS depuis le sud du bourg.

Le maillage des voies communales, hormis les rues du bourg aggloméré, sert à la desserte des hameaux et fermes.

La Commune comptait 731 habitants en 1968 et connut une faible croissance jusqu'au début des années 90 (899 habitants). Depuis, au gré de la réalisation progressive de lotissements sur le foncier libre et financièrement accessible, elle s'est développée de manière forte et régulière avec l'arrivée de nouveaux habitants et la construction de nombreuses maisons pour atteindre 1679 habitants en 2015.

Les arrivants étant en majorité des jeunes, on assiste à un net rajeunissement de la population.

78% des actifs travaillent à l'extérieur de SAINT SAUVEUR, dont une majorité dans l'agglomération rochelaise. Cela indique un fort attrait résidentiel, dû en grande partie par la rapidité de l'accès par la RN 11. Les échanges ne provoquent toutefois pas de problèmes particuliers de circulation.

Concernant les transports en commun, SAINT SAUVEUR est placé sur la ligne d'autocar entre COURCON et LA ROCHELLE desservant les centres ville, les collèges et les lycées. Ces liaisons ne sont absolument pas utilisées pour les transports domicile / travail.

Pas de chemins de randonnée identifiés mais les chemins d'exploitation peuvent constituer un réseau appréciable.

### **2 - Analyse du site à l'échelle de la Commune**

Le territoire communal est formé de trois éléments nettement identifiables :

- la zone urbaine où est localisée la quasi totalité de l'habitat,
- la plaine, formée de champs ouverts où la plupart des haies a disparu lors du remembrement.
- le marais au sud de la commune, constitué par un bocage à mailles plus ou moins serrées. Les canaux et fossés sont bordés d'alignements d'arbres.

Ce dernier, inconstructible, ainsi que les infrastructures routières, limitent l'espace à aménager.

La commune a conservé une activité agricole dynamique (une dizaine d'exploitations sur environ 1000 ha). On voit toutefois diminuer le nombre d'exploitations tout en augmentant les structures. Afin de les pérenniser, il convient de préserver le foncier en évitant de le gaspiller. Les bâtiments sont répartis sur l'ensemble du territoire, générant peu de conflits de circulation dans les secteurs urbanisés.

Le centre ancien s'est structuré le long des routes départementales sous forme de village rue.

A partir de la structure originelle, le bourg s'est développé de manière diffuse le long des voies puis sous forme de lotissements au nord et au sud.

Le village se trouve alors avec une morphologie urbaine très étirée avec des passages routiers obligés. Les déplacements vers le centre (école, mairie, commerces) sont difficiles et peu sécurisés.

La commune propose une offre commerciale relativement complète, en majorité incluse dans le tissu urbain. Elle a toutefois tendance à devenir un appoint à la zone commerciale de FERRIERES toute proche qui est très attractive.

Les services médicaux et para-médicaux élevés créent un attrait par rapport aux communes voisines.

Elle dispose de tous les services publics (administratifs, scolaires, ...) et d'un certain nombre d'équipements sportifs.



La vie associative est riche et propose de nombreuses activités diverses.

### 3 - Contexte réglementaire du site

Les élus ont doté la Commune d'un PLU (approbation au 04 juillet 2012) pour planifier le développement du territoire. Il a été établi pour disposer d'un cadre de référence et de cohérence pour mettre en œuvre les différents éléments de leur projet d'aménagement de la Commune.

Après un an de mise en place, il est apparu nécessaire de procéder à une modification pour :

- ouvrir des zones d'urbanisation future (par le passage de zone 2AU à 1AU) afin de dynamiser la construction neuve,
- mettre en place des orientations d'aménagement et de programmation sur les zones ouvertes à l'urbanisation, afin de viser une cohérence globale à l'échelle de chaque zone mais aussi à l'échelle du bourg,
- ajuster le règlement écrit et, corrélativement, le zonage.

La modification a été approuvée en mars 2014.

Le présent projet est placé dans une zone 1AUh de 1.29 hectares.

Cette zone est visée par une orientation d'aménagement qui prescrit :

- une vocation principale d'habitat,
- la réalisation d'une opération d'ensemble, pouvant toutefois se dérouler en plusieurs phases,
- des espaces publics et collectifs soient incorporés à l'opération, en présentant un traitement paysager soigné





- une densité de 17logements par hectare minimum.

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

- il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles,
- les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait,
- les bâtiments peuvent être implantés sur limite séparative ou avec un retrait de 3 mètres,
- l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée,
- la hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 6m à l'égout ou deux niveaux,
- les constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique sont autorisées,
- pas de contraintes particulières d'aspect extérieur des constructions et aménagement des abords,
- pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement sur la parcelle, plus une place par tranche de 3 lots sur les parties communes,
- il n'y a pas de coefficient d'occupation des sols.

Le projet se trouve dans le périmètre de protection de l'église de la Transfiguration (monument inscrit). Les permis de construire des projets placés dans cet espace seront soumis à l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Le lotissement porte sur une emprise inférieure à un hectare. Il n'est pas soumis à déclaration Loi sur l'Eau. Toutefois, la gestion des eaux pluviales a été définie par le Bureau d'Etudes EAU MEGA dans le cadre d'une note de dimensionnement hydraulique.

#### **4 - Analyse du territoire urbain et paysager**

Les paysages de SAINT SAUVEUR sont représentatifs du territoire rural du nord du Pays de l'Aunis avec :

- la plaine cultivée, composée de mouvements de terrain doux et harmonieux, avec un paysage largement ouvert. Les haies ont été supprimées. Le moindre objet se remarque à l'horizon (bâtiments agricoles, pylônes, arbres ou haies isolés). Elle occupe la plus grande partie du territoire.
- le marais bocager, structuré par des canaux et les fossés qui sont longés par des végétaux bas (roseaux, arbustes) ou par des haies arborescentes (frênes, saules, peupliers, ormes). On le trouve en limite sud de la Commune.

Les infrastructures routières (voies, échangeur, pont et talus) sont aussi très présentes.

La commune est coupée par des lignes de talweg, la partie urbanisée est implantée dans une de ces lignes.

Le centre bourg de SAINT SAUVEUR offre l'image d'un lieu très minéral où le bâti ancien est très présent. L'habitat isolé est relativement rare. Il est dense, généralement construit à l'alignement des rues ou des places.

La qualité des constructions est moyenne, bien que l'on puisse remarquer une homogénéité dans l'utilisation de la pierre de taille et du moellon calcaire.

On trouve quelques belles bâtisses bourgeoises.

Les rues sont courbes et étroites. Les murs de clôtures sont opaques et hauts.

Autour de ce centre se sont développées au fil des années des constructions spontanées aux caractéristiques architecturales variées. Implantées généralement en retrait le long des voies existantes, elles n'ont pas créé d'îlot de vie nouveau et génèrent une ambiance différente. Le bâti et les clôtures, construits avec des matériaux divers, manquent d'unité.

Des extensions sont apparues sous forme de lotissement au gré des opportunités foncières. L'aménagement paraît alors quelques fois peu cohérent, avec des culs-de-sac. Le découpage est très homogène en surface et en forme. Les constructions sont implantées au centre des lots, le bâti est de type pavillonnaire simple, les clôtures sur rues sont peu homogènes, de style et de couleur variés. Le végétal y est plus marqué.

Les dernières opérations sont nettement plus qualitatives avec des maisons moins standardisées et plus esthétiques, des implantations plus proches de l'alignement, des clôtures homogènes et des espaces communs soignés.

Les cheminements piétons se développent peu à peu au sein des opérations récentes.



## **5 - Analyse du site objet du permis d'aménager**

Placée au nord est du bourg, l'emprise du projet d'une surface de 3 475m<sup>2</sup> (après bornage du périmètre) est bordée :

- au nord sur environ 40m, par la rue du Champ Sue et, côté opposé par le cimetière et le début d'une zone naturelle placée en zone 2AUh, (la rue rejoint la route départementale qui contourne SAINT SAUVEUR et peut représenter un raccourci)
- à l'Est sur environ 100m, par des propriétés privées donnant sur la rue du Champ Sue et sur la rue de la Roulerie,
- au sud sur environ 40m, par les arrières de propriétés privées donnant sur la rue de la Roulerie,
- à l'ouest sur environ 100m, par le restant de la zone 1AUh (actuellement en friche) et, en bord de la rue par le château d'eau. En pied de ce dernier se trouve une aire non aménagée de stationnement servant principalement pour le cimetière.

Elle est constituée de deux anciens prés aujourd'hui en friche traversés par deux fossés :

- un fossé nord/ sud qui traverse tout le terrain en son milieu, qui permet le transit des eaux du nord vers le sud du bassin versant
- un fossé qui longe toute la limite ouest et qui assainit les parcelles riveraines.

Ces deux fossés se rejoignent au coin sud-ouest du terrain et l'écoulement se poursuit entre parcelles privées vers le bas du village. Ils peuvent servir d'exutoire pour la sur-verse des eaux pluviales du projet.

Ils sont longés de haies bocagères et de grands frênes donnant un bel écrin végétal.

Le terrain est en contrebas par rapport à la rue du Champ Sue. Les fossés existants figent l'altimétrie du projet. La dénivelée devra être gérée sur une distance courte afin de préserver le cadre.

Sa pente est faible (2%) descendant du nord (12.80 NGF en pied du talus) vers le sud (10.50 NGF).

L'étude de sol fait apparaître une couche de terre végétale argileuse de 0.45m d'épaisseur sur un support de calcaires fracturés à matrice marneuse. La perméabilité est très bonne (141 mm/h).

Concernant les réseaux, l'ensemble des infrastructures existe sous la rue du Champ Sue. Toutefois, le réseau de collecte des eaux usées, trop haut, ne permet pas de desservir le projet.

Le terrain est proche du bourg et des institutions telles la mairie, l'école et l'église.

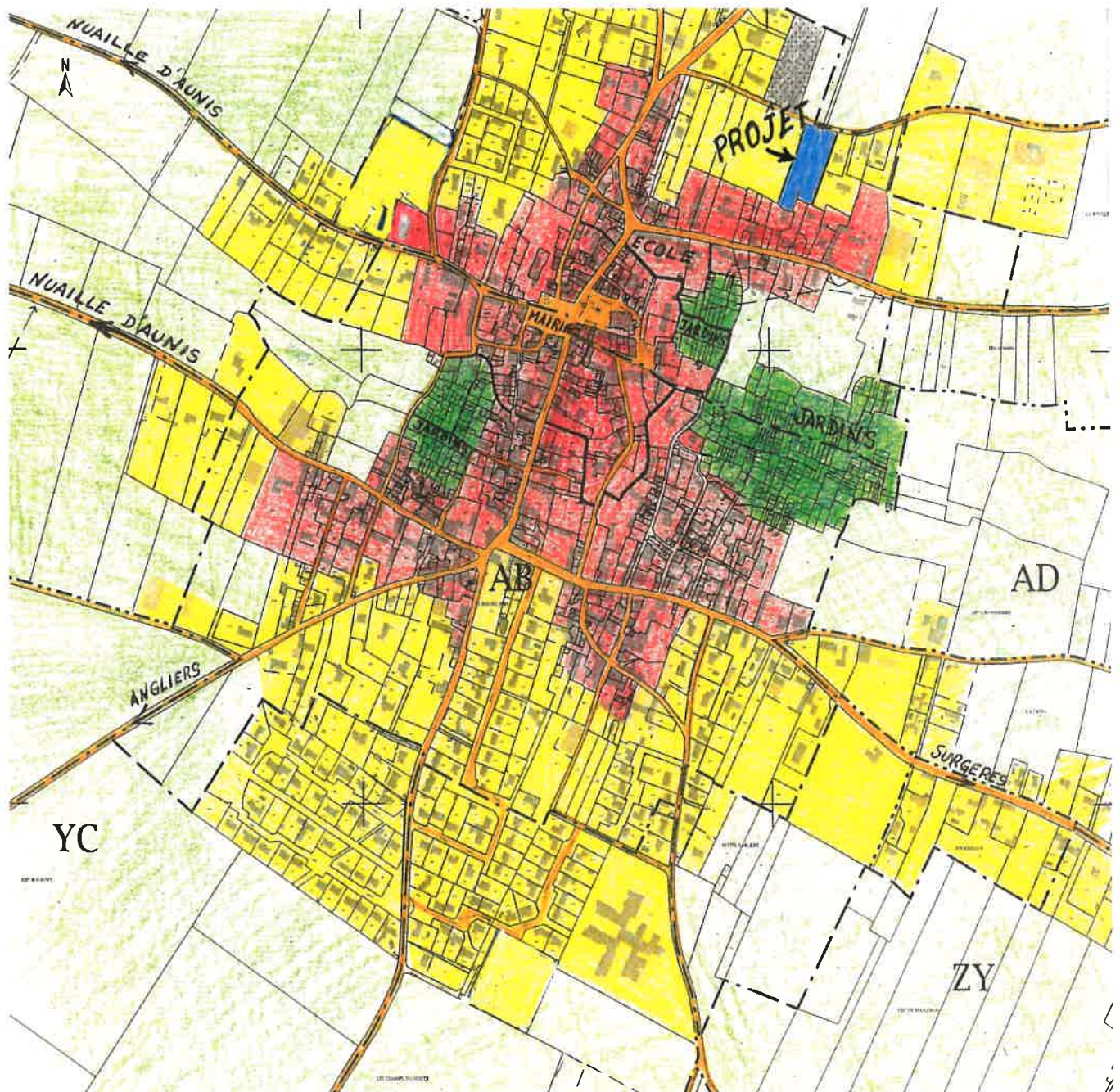
Il s'insère dans un tissu urbain composé de maisons d'habitat pavillonnaire.



## **6 - Analyse du marché**

Par sa proximité des zones d'emploi et par son excellente desserte routière, la commune est attractive pour les actifs des agglomérations rochelaise et niortaise. Elle intéresse principalement des couples actifs primo-accédants qui s'éloignent des villes pour une installation adaptée à leur budget. La taille des parcelles proposées se réduit donc, évoluant également avec des nouveaux modes de vie où disposer d'un grand terrain est moins demandé.



## 7 – Schémas de synthèse de l'analyse



-  habitat ancien
-  Extensions urbaines récentes

### Tissu urbain du centre bourg

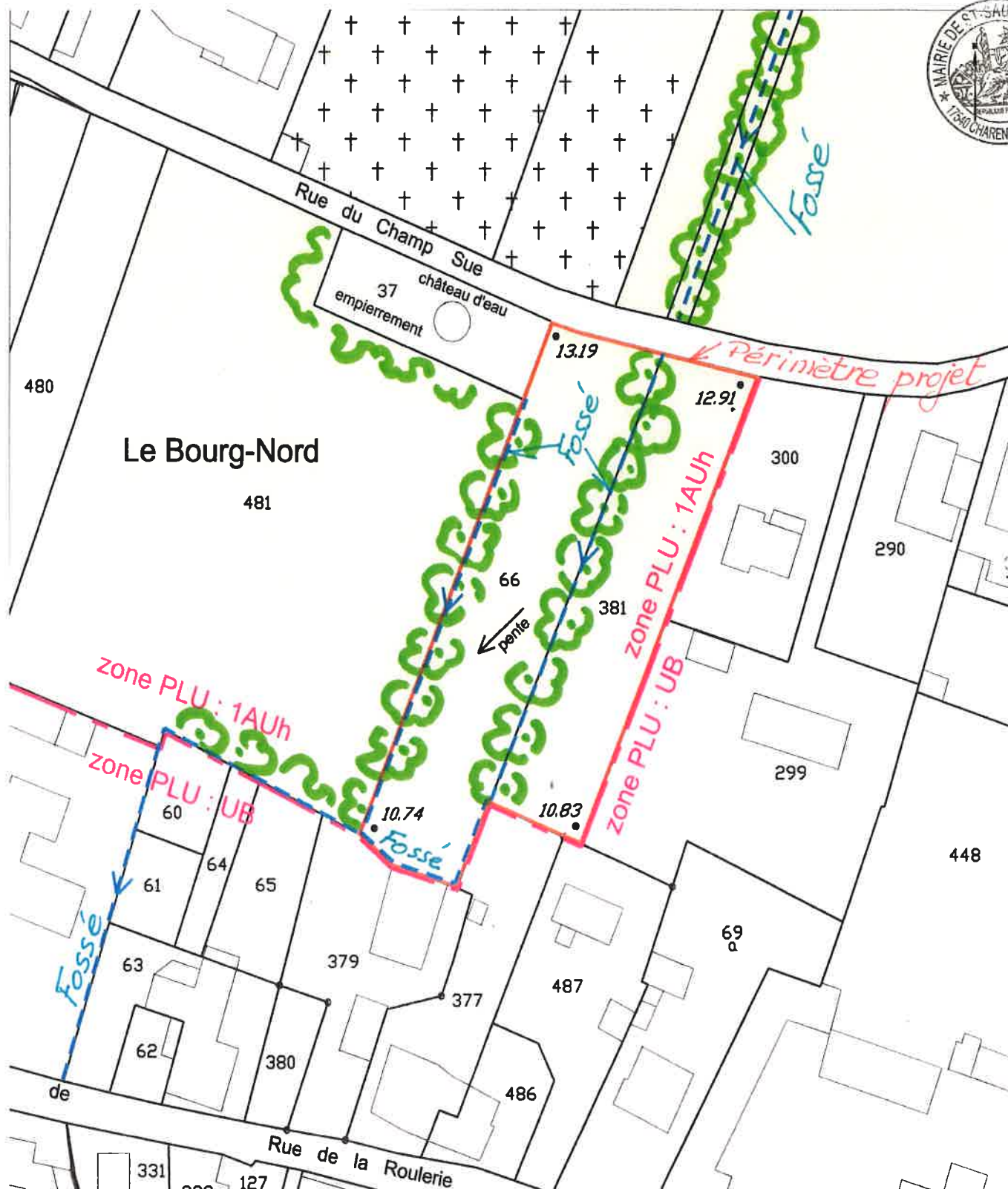


Schéma d'orientations générales sur le terrain

## 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 ?

Les démarches effectuées par le lotisseur pour élaborer un projet sur l'ensemble de la zone 1AUh n'ont pas abouti.

L'aménagement se fera alors sous forme d'un lotissement de six parcelles à bâtir dont la superficie varie de 327 à 472m<sup>2</sup>.

L'objectif d'un minimum de 17 logements à l'hectare est respecté.

Ces tailles économes en surface seront synonymes de davantage de densité et de liens sociaux. Ces parcelles de taille moyenne permettront l'accès à la propriété, en particulier de jeunes couples issus de SAINT SAUVEUR.

Outre l'habitation, la possibilité sera ouverte pour certaines activités (professions libérales, services à la personne, bureaux) à condition qu'elles soient intégrées à l'habitation 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.

Le terrain étant nu, il n'y aura ni suppression ni démolition. Les arbres et fossés seront conservés.

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

Conformément aux prescriptions littérales de l'orientation d'aménagement, les liaisons internes doivent être organisées. Une liaison véhicules est amorcée vers l'ouest et le restant de la zone 1AUh.

Les lots 1 et 6 seront desservis directement depuis la rue afin de limiter le trafic dans l'opération. Tous les autres lots sont distribués de part et d'autre de la voirie intérieure. Il a été veillé autant que possible à favoriser de bonnes orientations pour permettre des constructions bioclimatiques et baisser les coûts énergétiques.

Les propriétés existantes ne seront pas confrontées directement aux voies nouvelles, préservant leur intimité actuelle.

Un bassin sera modelé dans l'espace vert au bas du projet. La faible pente des talus d'accès permettra de s'affranchir de clôture. Il pourra servir d'espace de détente pour les enfants et adolescents.

A l'arrière des lots 4, 5 et 6, une bande inconstructible permettra de préserver le fossé mitoyen.

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

La voie aura une emprise resserrée puisqu'elle ne concernera pas une circulation de transit mais uniquement une desserte de riverains.

Son fonctionnement en impasse est destiné, à terme, après bouclage avec le restant de la zone 1AUh, à être en sens unique.

Le fossé central enherbé et les arbres sont conservés.

Le revêtement de la chaussée en enrobés permettra un entretien aisé.

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

Sur les parties communes mais également dans les parcelles privatives, les essences plantées devront être représentatives de la végétation locale. Les haies mono-spécifiques (béton vert) seront interdites.



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

L'accès véhicules se fera par la rue du Champ Sue.

Les deux lots au nord seront desservis directement par la rue, les autres depuis la voirie intérieure.

Le principe est de limiter le nombre d'accès à un par lot pour préserver le fossé central et pour faciliter les aménagements de l'espace public (plantations, lampadaires, stationnements).

Les positions d'accès aux lots 2 et 5 sont imposées sur le plan de composition d'ensemble afin de faciliter réciproquement les manoeuvres.

Le nombre de places de stationnement sur les espaces communs est limité au minimum réglementaire (2 places) afin, là aussi, de préserver le fossé central.

En contre-partie, différentes dispositions ont été prises :

- le règlement sera plus contraignant que le PLU et imposera aux acquéreurs la création de deux places sur la parcelle, afin de réduire la présence de véhicules sur les espaces communs,
- les accès aux lots 1 et 6 seront sur la rue du Champ Sue, limitant ainsi le trafic intérieur aux usagers de 4 lots,
- à l'entrée des lots 2 et 3, il sera possible de stationner sans gêner la circulation.

#### **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'utilisateur, doit faire l'objet d'un soin particulier.

##### **Règles d'implantation**

Sur les lots 1, 4 et 6, une zone d'implantation des façades (entre 0 et 3m de l'alignement ou entre 1 et 4m) permettra d'obliger une accroche proche de l'espace public pour favoriser une composition du front bâti. Cela permettra en outre de disposer à l'arrière d'un espace privé bien exposé d'un seul tenant.

L'implantation sera libre sur les lots 2, 3 et 5 plus larges que profonds sur lequel le choix d'orientation des acquéreurs conditionnera la position de la maison.

Les types architecturaux traditionnels seront privilégiés afin de respecter l'environnement bâti de proximité. Toutefois, une architecture contemporaine de qualité sera acceptée, notamment dans le cadre d'opération Haute Qualité Environnementale ou d'aménagement durable.

##### **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 relativement forte, 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.

Il convient d'implanter l'habitation principale au dessus du niveau des chaussées pour se protéger des forts abats d'eau.

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

##### **Clôtures**

L'espace de présentation sera de préférence non clos ou bordé d'un muret de 1.20 m de hauteur. Il sera traité en jardinet avec des végétaux d'essences variées.

Cependant, cette configuration classique n'est valable que pour la façade sur rue du Champ Sue des lots 1 et 6 et pour le lot 4.

Pour les lots 5 et 6, l'espace d'intimité sera certainement confronté à la voie interne. C'est pourquoi la possibilité d'édifier une clôture haute (mur de 1.80m dont l'impact sera atténué par le végétal de l'espace commun, mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille de 1.80m, haie vive doublée ou non d'un grillage) est offerte.

Pour les lots 1, 2 et 3 séparés de la voie par le fossé, la clôture sur rue sera constituée d'un grillage doublé obligatoirement d'une haie pour conserver l'aspect champêtre.

Les alignements de clôtures disparates seront alors évités. Les équipements à placer en limite de propriété (coffrets de branchement, boîte aux lettres, interphone, ...) seront obligatoirement encastrés.

En limites séparatives entre lots et avec les espaces verts, les murs seront interdits. Les clôtures seront des grillages doublées de haies souples, évitant l'effet taillé.

Au fond des lots 4, 5 et 6, seule une clôture grillage sera autorisée afin de protéger le fossé mitoyen et les arbres. Il sera mis de préférence en haut de fossé pour préserver les écoulements.

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

### **Gestion des eaux pluviales sur les parcelles privées**

Les eaux des parcelles privées 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 équipements à usage collectif seront constitués de la voirie, des espaces verts et des réseaux. Ils seront transférés à l'Association Syndicale des acquéreurs qui sera créée.

La collecte des ordures ménagères se fera sur une aire de présentation à l'entrée du projet, à un emplacement à définir avec les représentants de la Commune.

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

Une déchetterie est implantée au nord de la Commune, dans la zone des Beaux Vallons.

Le modèle de lampadaire sera fait en concertation avec les représentants de la Commune et le SDEER. Le lotisseur propose le modèle actuellement posé à Saint Sauveur dans le cadre des derniers lotissements.



**Département de la Charente Maritime**  
**Commune de Saint Sauveur d'Aunis**



**Lotissement Le Petit Moulin**

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

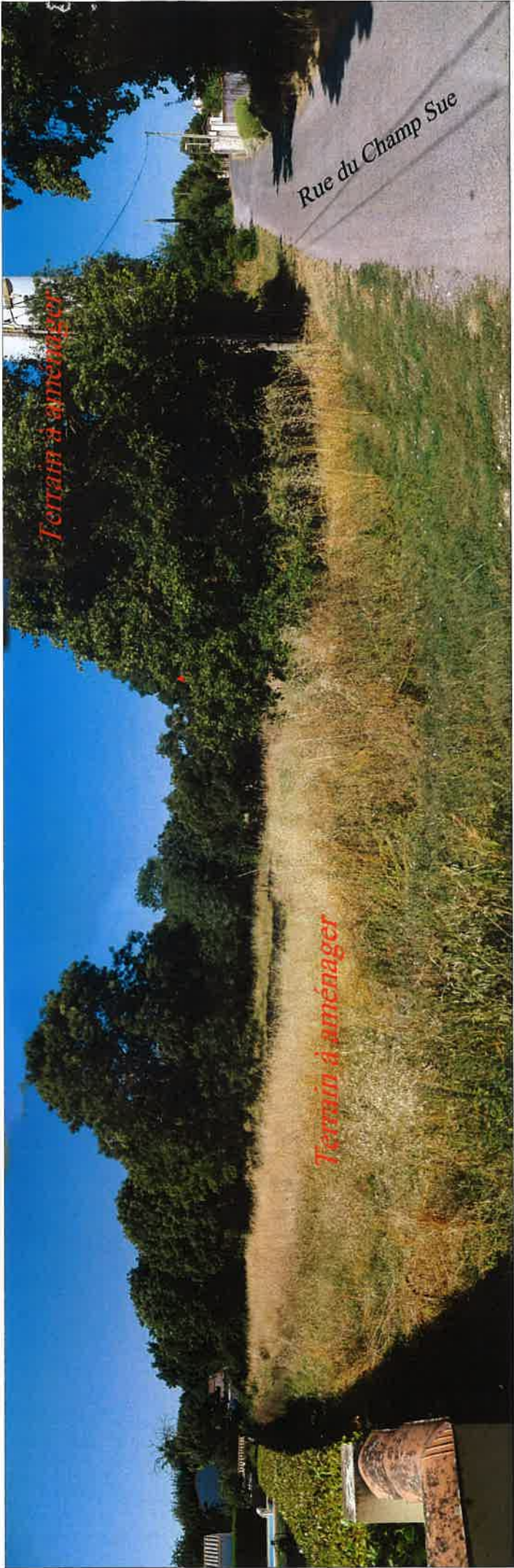
**Maître d'ouvrage :** GPM IMMOBILIER  
Avenue des Fourneaux - 17690 ANGOULINS SUR MER

**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  
PA 6**

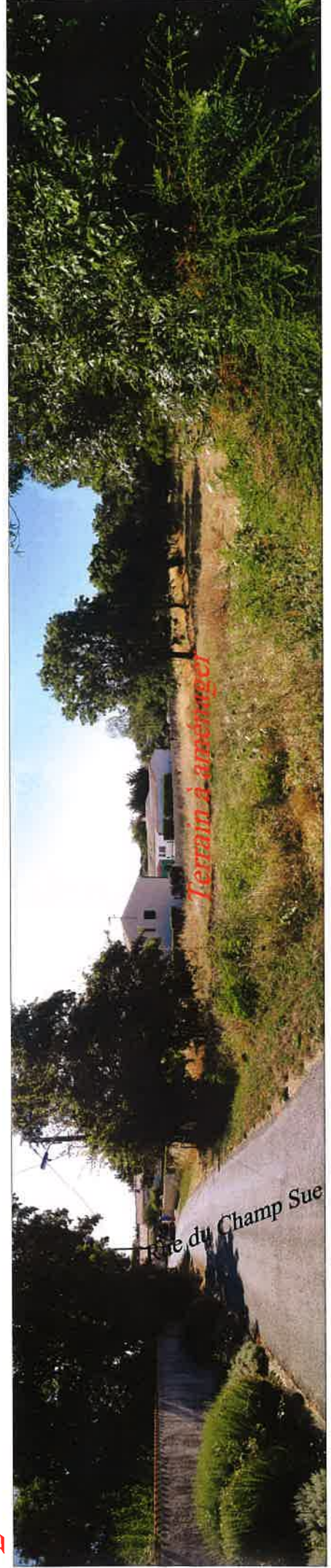
**Dossier 118150  
Novembre 2018**



1



2





3



5

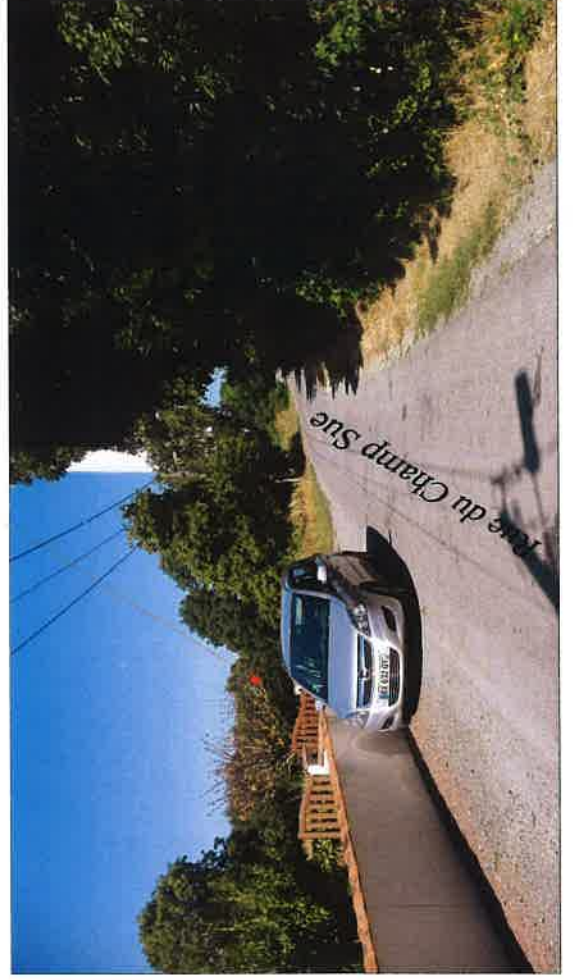


4



Terrain à aménager

6





**Département de la Charente Maritime**  
**Commune de Saint Sauveur d'Aunis**



**Lotissement Le Petit Moulin**

**PHOTOGRAPHIES SITUANT  
LE TERRAIN DANS  
LE PAYSAGE ELOIGNE**

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

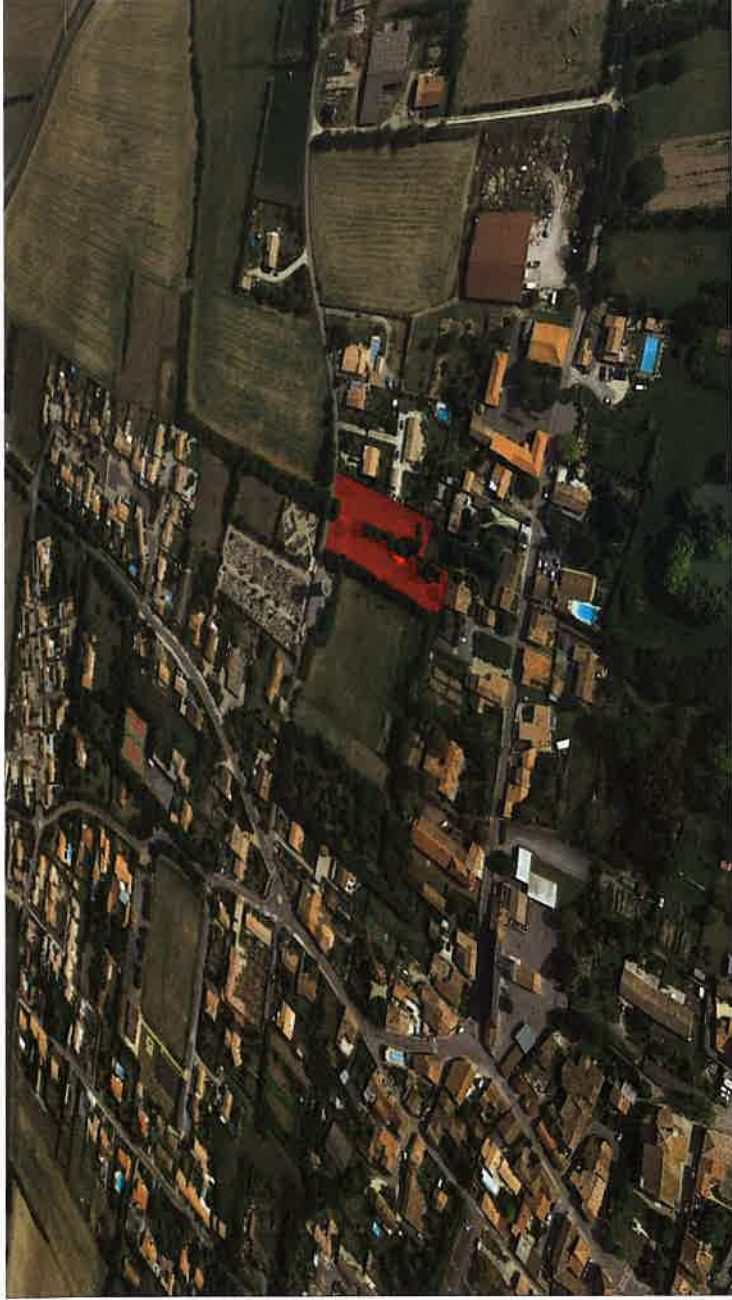
**Architectes : AERTS ET PLANAS**  
59, rue de la République - 17300 ROCHEFORT

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

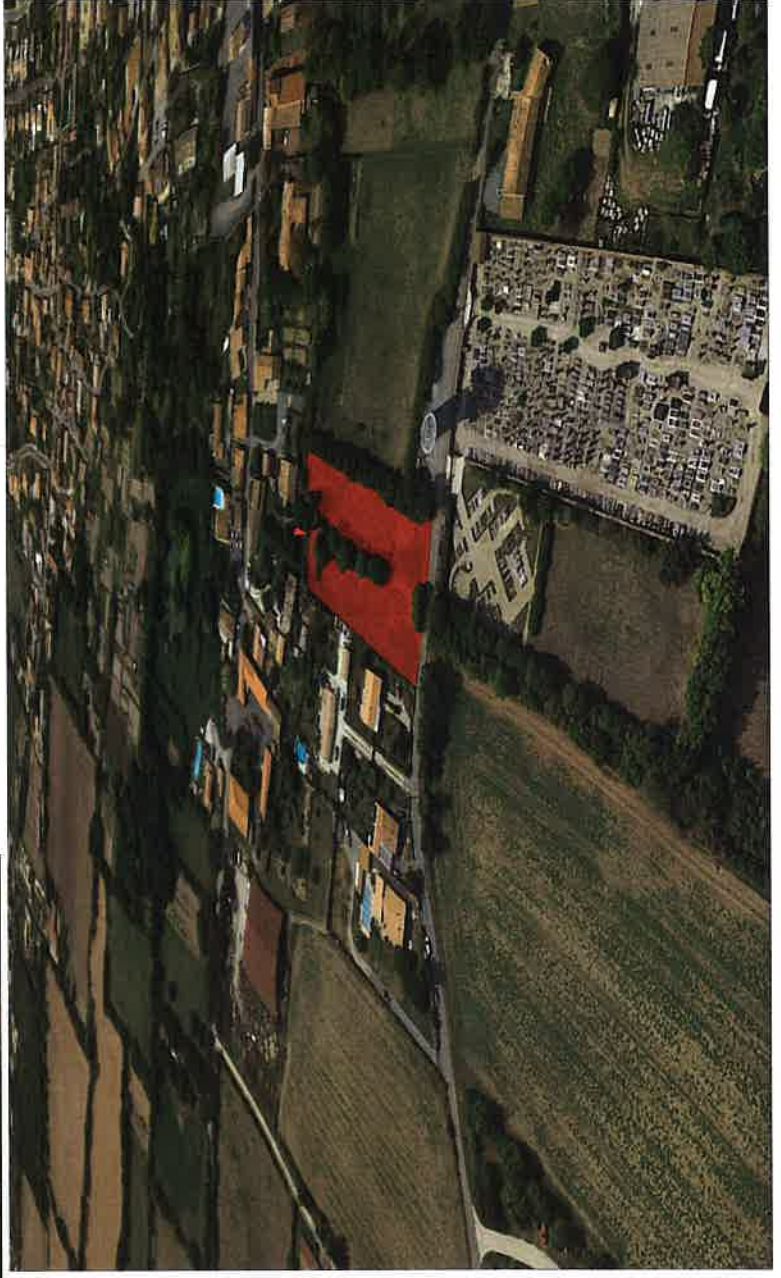
**Pièce**  
**PA 7**

**Dossier 118150**

**Novembre 2018**



*Terrain à aménager*



*Terrain à aménager*



**Département de la Charente Maritime**  
**Commune de Saint Sauveur d'Aunis**



**Lotissement Le Petit Moulin**

**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**

**Pièce**  
**PA 8 - 1**

**Dossier 118150**

**Novembre 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 lotissement, après notification qui lui sera faite de son approbation.

Le programme des travaux porte sur l'ensemble des voies et réseaux indiqués sur les différents plans joints.

## 2 – Provenance des matériaux et fournitures utilisés

Tous les matériaux et fournitures utilisés dans le cadre des travaux décrits ci-après proviendront de carrières ou d'usines agréées. Ils seront de premier choix et seront conformes aux normes en vigueur. Ils répondront aux exigences des différents concessionnaires.

## 3 - Phasage des travaux

Les travaux d'aménagement se dérouleront en deux phases

- viabilisation des lots et empiérement 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 débroussaillage 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 seront placés dans une tranchée spécifique, 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 voirie sera composée des éléments suivants :

- une voie partagée voitures / piétons d'au minimum 4.30m de large,
- le fossé existant conservé bordé d'arbres,
- un pied de façade planté sur le côté opposé de 0.30m de largeur.

### b / structure de la voirie :

Elle aura la structure ci-après :

- 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 de la chaussée partagée en enrobés 0/10 noirs.

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

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

## 6 - Bordures de trottoirs et caniveaux

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 arasés lors du coulage pour avoir un ressaut maximum de 0.02m.

## 7 - Réseau pluvial

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

L'étude de sol réalisé par le Bureau d'études COMPETENCE GEOTECHNIQUE fait apparaître une couche de terre végétale argileuse de 0.45m d'épaisseur sur un support de calcaires fracturés à matrice marneuse.

La perméabilité est très bonne (141 mm/h).

Sur le terrain se trouvent :

- un fossé nord/ sud qui traverse tout le terrain en son milieu, qui permet le transit des eaux du nord vers le sud du bassin versant
- un fossé qui longe toute la limite ouest qui récupère une grille de la rue et qui assainit les parcelles riveraines.

Ces deux fossés se rejoignent au coin sud-ouest du terrain et l'écoulement se poursuit entre parcelles privées vers le bas du village.

Actuellement, les eaux s'infiltrent sur la parcelle emprise du lotissement ou ruissellent vers les fossés.

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

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

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

Pour les lots, les eaux des toitures et autres surfaces imperméabilisées seront infiltrées sur la parcelle dans des ouvrages correctement dimensionnés de type puisard ou tranchée drainante.

Les eaux ruisselant sur les parties communes seront collectées le long de bordures ou de caniveaux et dirigées vers un bassin d'infiltration modelé dans l'espace vert au bas du projet. Cet ouvrage sera doté d'un sur-verse vers le fossé limitrophe.

### 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.

Ils fonctionneront par sur-verse afin de préserver le volume de décantation en fond d'ouvrage.

### **Bassin d'infiltration :**

Un bassin d'infiltration sera modelé dans l'espace vert situé au bas du projet. Il aura une capacité d'environ 25m<sup>3</sup> sur une hauteur d'eau de 0.30m.

Un seuil de surverse vers le fossé en limite sud sera réalisé pour les événements exceptionnels au-delà d'une hauteur d'eau de 0.40m.

## **8 - Réseau Eaux Usées**

Les travaux seront exécutés selon les prescriptions techniques du Gestionnaire.

### **Réseaux existants :**

Un réseau de collecte passe sous la rue du Champ Sue. Sa profondeur ne permet pas le raccordement gravitaire de l'ensemble des lots.

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

Les eaux usées de chacune des parcelles du lotissement seront recueillies et dirigées par écoulement gravitaire vers un poste de relèvement qui sera mis en place au bas de l'opération.

### **Tuyaux collecteurs et de branchement :**

L'ensemble des tuyaux utilisés tant en collecteur qu'en branchement sera en PVC et devra correspondre à la norme XPP - 16-362 (NF EN 1401) classe de rigidité (SN 8) en longueur de 3 mètres uniquement.

Les collecteurs seront de diamètre 200 mm, les branchements de diamètre 125 mm. Les raccords 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 possédera une boîte de branchement en PVC, placé en limite de propriété sur le domaine public, d'une dimension intérieure de 31.5 cm circulaire.

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.

### **Poste de relèvement :**

Il aura les caractéristiques suivantes :

- cuve préfabriquée,
- 2 groupes électropompes submersibles.

### **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 RESE, Gestionnaire du réseau d'eau potable sur la Commune.

L'alimentation en eau potable se fera à partir de la canalisation passant sous la rue du Champ Sue face au projet.

Le Lotisseur prendra à sa charge la pose de canalisations PVC 16 bars de diamètre adapté sous la voirie interne.

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 placé dans le rayon d'action du poteau incendie existant au carrefour rue d'Aunis / rue du Champ Sue.

Tous les travaux, y compris les vannes ou bouches à clé nécessaires au bon fonctionnement du réseau seront exécutés selon les prescriptions du Gestionnaire.

## **10 - Electricité Basse Tension**

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

Chaque lot sera desservi par un réseau souterrain mis en place conformément au plan projet qui sera établi par EDF jusqu'aux coffrets implantés en limite de propriété.

## **11 – 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.

Leur modèle sera des lanternes CLERWAY LED de chez PHILIPS (identique au modèle récemment installé sur différents lotissements sur la Commune) sur mât alu brossé tronconique de 5m, ou un modèle de gamme similaire à définir avec le SDEER et les représentants de la Commune en phase de finition.

Le réseau sera alimenté depuis le réseau public existant rues de la Grosse Planche et du Moulin Corneau.

## **12 – Téléphone**

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 enterré existant à proximité du château d'eau.

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.



Les travaux seront exécutés selon le schéma et les prescriptions techniques transmises par les services techniques d'ORANGE.

### **13 – Plantations et aménagements divers**

Le lotisseur procédera à la plantation :

- de frênes le long du fossé conservé en complément des existants,
- d'arbres au port étalé ou en cépée sur l'espace bassin (saule blanc, tremble, ...),
- de haies arbustives composées, suivant leur nature et leurs localisations de sujets moyens (noisetier, viorne opulus, prunelier myrobolan, cerisier Sainte Lucie, lilas, sureau, ...) ou plus petits (troène commun, fusain d'Europe, cornus mas, cornus sanguin, viorne latane, bourdaine, ...),
- de haies basses décoratives en pied des murs (rosier The Fairy, Santoline, Teucrium Chamaedrys, Romarin rampant, lavande, fusain Esmerald Gaity, Potentille, ...).

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

### **14 – Collecte des déchets**

La collecte des ordures se fera sur une aire de présentation qui sera créée par le lotisseur en bord de la rue du Champ Sue à l'entrée du projet (en principe en bord opposé de la rue - Emplacement exact à définir avec les représentants de la Commune).

Des containers de recyclage sont existants en différents points de la commune.

### **15 - 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.

### **16 - 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.

### **17 - 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.



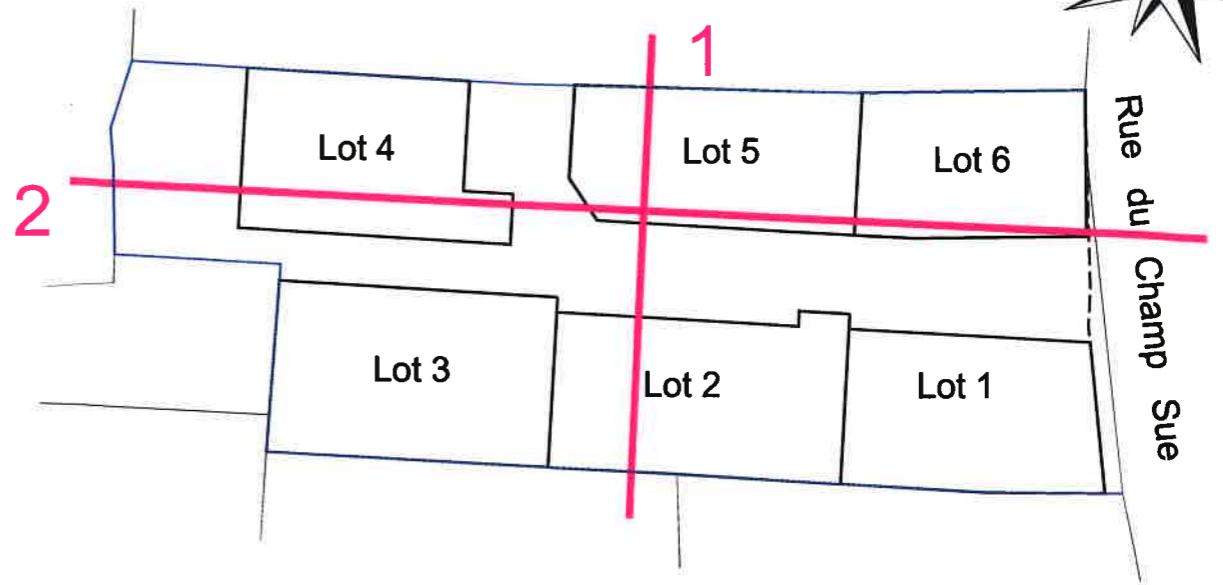
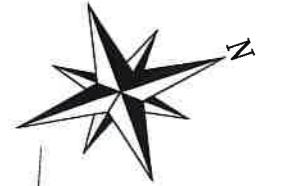




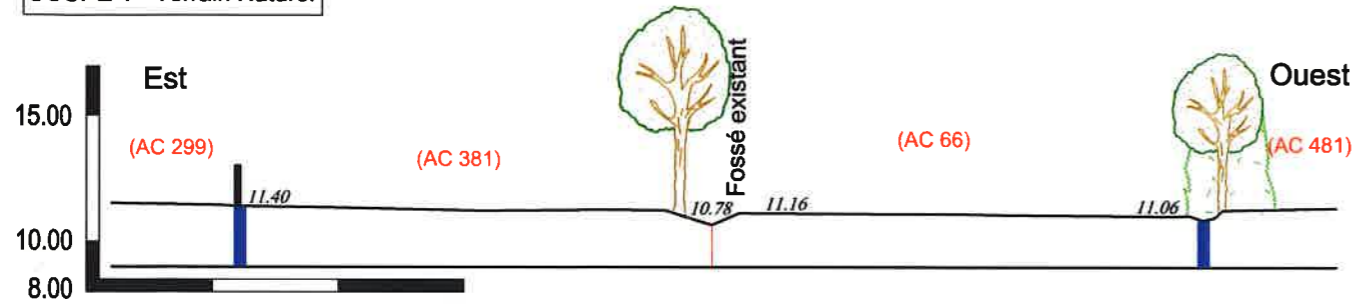
Commune de SAINT SAUVEUR D'AUNIS

Lotissement Le Petit Moulin

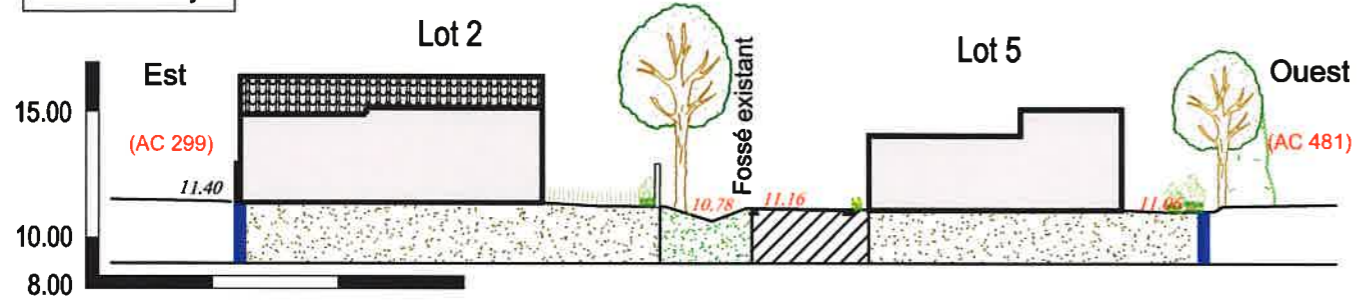
Vues et coupes



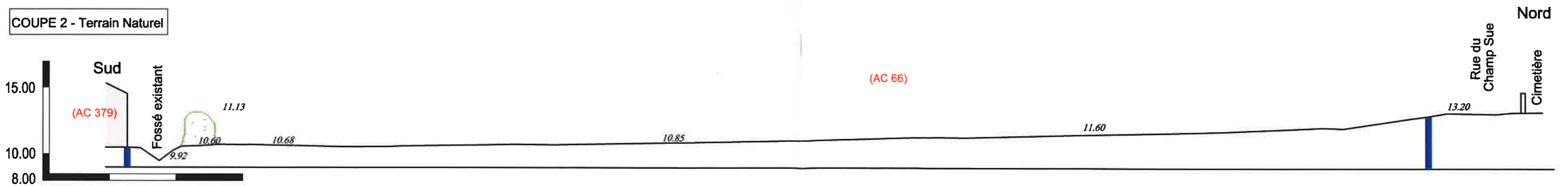
COUPE 1 - Terrain Naturel



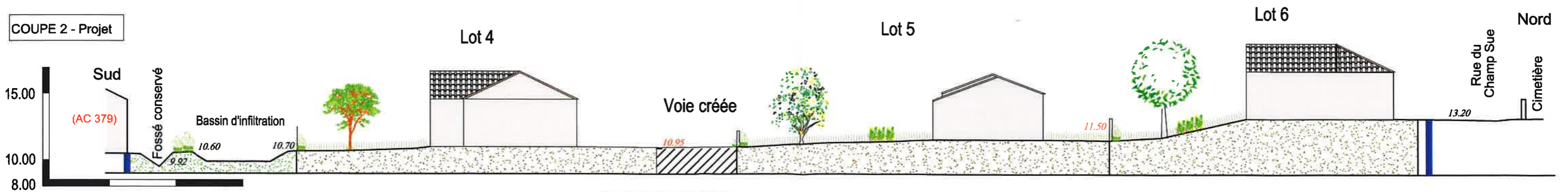
COUPE 1 - Projet



COUPE 2 - Terrain Naturel



COUPE 2 - Projet



Pièce PA 5

**Département de la Charente Maritime**  
**Commune de Saint Sauveur d'Aunis**

## **Lotissement Le Petit Moulin**

# **SCHÉMA PRÉSENTANT UNE HYPOTHÈSE D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS**

**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**

**PA 9**

**Dossier 118150**

**Novembre 2018**



Cimetière

Rue du Champ Sue

Château d'eau





**Département de la Charente Maritime**  
**Commune de Saint Sauveur d'Aunis**

**Lotissement Le Petit Moulin**

**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**

**Pièce**  
**PA 10**

**Dossier 118150**  
**Novembre 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 de SAINT SAUVEUR D'AUNIS. 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 AC 66 et 381.

## **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 1AUh. 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
<b>Lot 1</b>	385 m <sup>2</sup>
<b>Lot 2</b>	453 m <sup>2</sup>
<b>Lot 3</b>	472 m <sup>2</sup>
<b>Lot 4</b>	376 m <sup>2</sup>
<b>Lot 5</b>	384 m <sup>2</sup>
<b>Lot 6</b>	327 m <sup>2</sup>

<b>Surface totale des lots</b>	<b>2 397 m<sup>2</sup></b>
<b>Surface de la voirie</b>	<b>468 m<sup>2</sup></b>
<b>Surface des espaces verts</b>	<b>610 m<sup>2</sup></b>
<b>Surface totale du lotissement</b>	<b>3 475 m<sup>2</sup></b>

# **B - REGLEMENT**



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

### **1 - 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 seront autorisés, à condition que les locaux affectés à ces activités ne représentent pas plus de la moitié de plancher de la construction principale et que les activités soient non polluantes et non bruyantes.

Sur les lots, le nombre de logements est limité à un par lot.

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.

### **2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les autres occupations ou utilisations autres que celles indiquées à l'Article 1 seront interdites.

## ***Conditions de l'utilisation du sol***

### **3 - Accès et voirie**

La voirie et les accès sont définis sur le plan de composition d'ensemble du projet.

Sur les lots, il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule simple ou double largeur.

La position obligatoire est fixée sur le plan de composition d'ensemble du projet (PA4) par un triangle fuchsia plein.

Deux possibilités au choix sont fixées sur le plan de composition d'ensemble du projet (PA4) par un triangle fuchsia évidé.

La largeur de l'accès à un lot sera adaptée à la largeur de la voie d'accès afin de rendre aisées les manoeuvres.

### **4 - Desserte par les réseaux**

#### **4 - 1 : Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

#### **4 - 2 : Assainissement Eaux Usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

#### **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 doivent être réalisés en souterrain.

### **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**

Les constructions doivent être édifiées dans le respect des prescriptions portées au plan de composition d'ensemble (pièce PA 4).

Il définit sur les lots 1, 4 et 6 une zone d'implantation de la façade de présentation sur la rue de la construction principale.

Sur les autres lots, l'implantation des constructions est libre dans le respect des règles du PLU.

### **7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans ce dernier cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à trois mètres.

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres de quatre mètres minimum.

### **9 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 6 mètres à l'égout, ou bien deux niveaux .

La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée au faitage, est fixée à 3.50 mètres.





## 11 - Aspect extérieur des constructions

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité de l'architecture traditionnelle sont autorisées, notamment dans le cadre d'opération Haute Qualité Environnementale ou d'aménagement durable.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les vérandas.

### **Limites du présent règlement :**

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique et demeure opposables au pétitionnaire :

*« le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

### **Toitures :**

Les couvertures des constructions traditionnelles seront réalisées en tuiles « tige de botte » ou similaire. La pente des toitures des constructions traditionnelles sera de 30% à 35% maximum, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse ou qu'elle prolonge.

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande superficie à usage autre que l'habitation.

Au-delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faitage, la toiture des bâtiments annexes devra avoir une double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9m<sup>2</sup> d'emprise pourront ne comporter qu'une pente. La couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

### **Adaptations au terrain naturel :**

Les constructions et aménagements devront s'adapter à la topographie du site. Par conséquent, en cas de terrain en pente, les terrassements seront limités et l'implantation de la construction ainsi que ses aménagements extérieurs devront suivre au plus près le terrain naturel.

Si des remblais sont nécessaires, ces derniers devront être justifiés et paysagés. Ils viendront obligatoirement mourir en pente douce sur les limites séparatives pour rattraper les niveaux du terrain naturel avant travaux.

Les terrasses et leurs abords doivent être discrets et adaptés à la nature du terrain et à sa pente.

### **Clôtures :**

Les clôtures devront, par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et paysager et être compatible avec les constructions avoisinantes et la tenue générale de l'agglomération.

Le projet de clôture devra être intégré à la demande de permis de construire.

Tous les murs et murets réalisés en parpaings seront obligatoirement enduits ou crépis sur les deux faces de manière identique à la construction principale.

L'arase supérieure du mur 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 de clôture de manière à ne pas être visibles.

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

En l'absence de clôture sur rue, la délimitation avec le domaine public doit être au moins matérialisée par une bordure ou un rang de pavés et les coffrets de branchements de réseaux et la boîte aux lettres devront être intégrés dans un muret ou un encadrement bois (implanté à l'alignement) d'une hauteur et d'une largeur strictement limitées à l'incorporation des éléments précités.

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





## 12 - Stationnement

Les aires de stationnement seront conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols, notamment par l'utilisation de matériaux favorisant la percolation plutôt que le ruissellement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement (le garage compris).

Pour les constructions destinées aux professions libérales, services à la personne et l'occupation à usage de bureaux, il sera exigé en plus des deux places ci-dessus une place supplémentaire par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'activité.

## 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées en nombre et essence équivalents.

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les haies devront être composées obligatoirement d'un mélange d'essences locales variées (au moins 3 essences à choisir dans noisetier, érable champêtre, charme, églantier, aubépine, troène commun, ...).

## *Possibilités maximales d'occupation du sol*

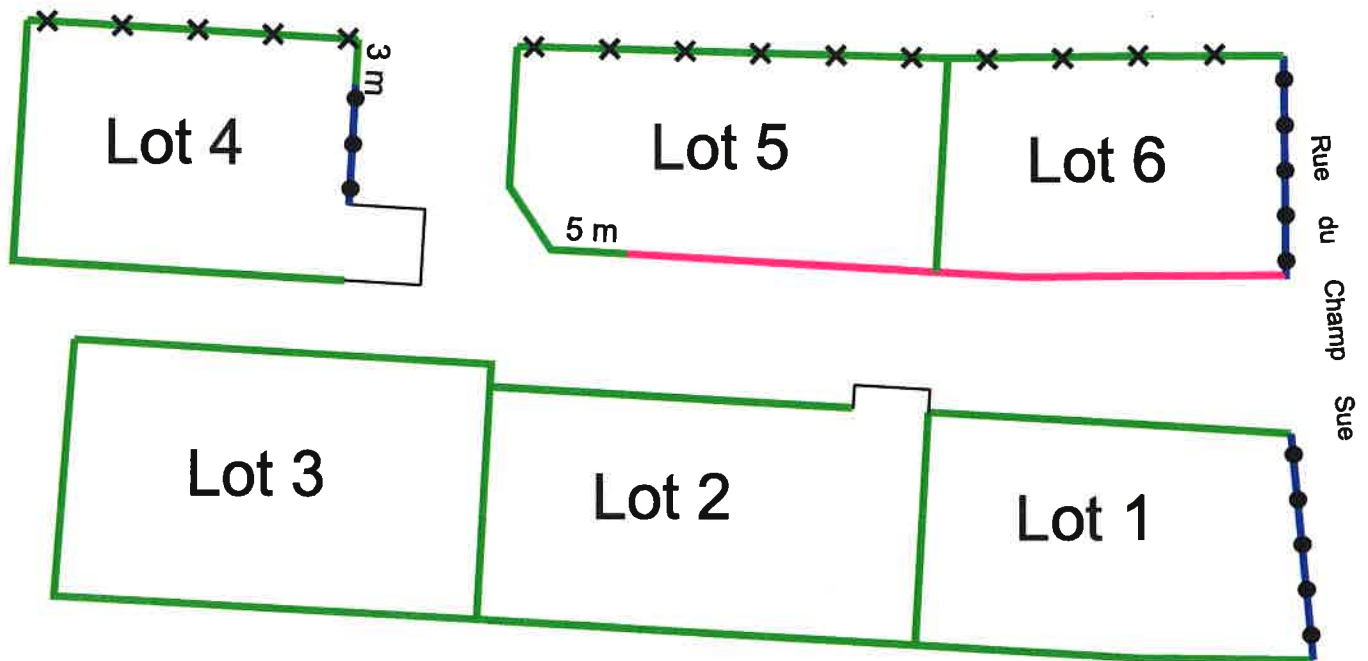
## 14 - Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

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

N°	Surface	Surface plancher
<b>Lot 1</b>	385 m <sup>2</sup>	<b>230 m<sup>2</sup></b>
<b>Lot 2</b>	453 m <sup>2</sup>	<b>270 m<sup>2</sup></b>
<b>Lot 3</b>	472 m <sup>2</sup>	<b>280 m<sup>2</sup></b>
<b>Lot 4</b>	376 m <sup>2</sup>	<b>230 m<sup>2</sup></b>
<b>Lot 5</b>	384 m <sup>2</sup>	<b>230 m<sup>2</sup></b>
<b>Lot 6</b>	327 m <sup>2</sup>	<b>200 m<sup>2</sup></b>

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

# Lotissement Le Petit Moulin SCHEMA DES CLOTURES



— Clôture interdite

●● Clôture non obligatoire, possibilité de clore par  
- un muret d'une hauteur de 1.20m.  
ou  
- Grillage vert d'une hauteur maximum de 1.20m

— Grillage vert d'une hauteur maximum de 1.80m, obligatoirement doublé d'une haie

— - Grillage vert d'une hauteur maximum de 1.80m, obligatoirement doublé d'une haie. Possibilité d'un mur d'une hauteur maximum de 1.60m dans le prolongement d'un bâtiment implanté à l'alignement et sur le linéaire visé.

—x— - Grillage vert d'une hauteur maximum de 1.80m, à implanter de préférence en haut du fossé mitoyen



**Département de la Charente Maritime**  
**Commune de Saint Sauveur d'Aunis**

**Lotissement Le Petit Moulin**

**ENGAGEMENT DU LOTISSEUR DE  
CONSTITUER UNE ASSOCIATION  
SYNDICALE DES ACQUEREURS**

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

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

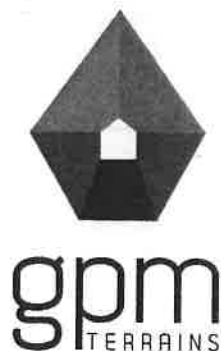
**Géomètre-Expert : S.C.P. CHANTOISEAU BOUTGES**  
54 rue de Vaugouin - 17000 LA ROCHELLE

**Pièce**

**PA 12**

**Dossier 118150**

**Novembre 2018**



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 **SAINT SAUVEUR D'AUNIS**  
cadastré en **section AC** sur les parcelles 66 et 381

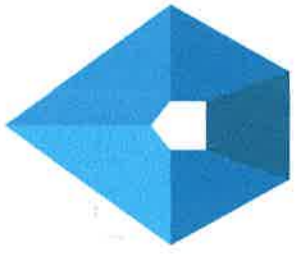
sous la dénomination de «**Lotissement Le Petit Moulin**»

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 12 octobre 2018**

**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





Département de la Charente Maritime

Commune de SAINT SAUVEUR D'AUNIS

Rue du Champ Sue



# Lotissement Le Petit Moulin

## Plan de composition d'ensemble du projet

Coordonnées : Système Lambert 93 Zone 5 (CC46)  
Nivellement : I.G.N. 69 (altitudes normales)

### Maître d'Ouvrage

**GPM IMMOBILIER**  
Avenue des Fourneaux  
17690 ANGOULINS SUR MER  
Tél : 05.46.37.03.00

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

ESQ

PRO

Pièce :

PA

DCE

PA-4

Echelle :

1/250

Dates et Natures d'interventions  
03/08/2018 Relevé Topographique  
11/09/2018 Bornage  
22/11/2018 Permis d'aménager

118150.dwg

Enrobés

Herbe

Zone d'implantation obligatoire de tout ou partie de la façade de présentation sur la rue de la construction principale.

Dès qu'un point de la construction touche cette ligne la façade comporter au moins une fenêtre d'au moins 1m<sup>2</sup> de surface

Zone inconstructible sur une largeur de 3m

Accès véhicule - Position obligatoire

Accès véhicule - Deux positions possibles

Accès véhicule interdit

Caniveau CC1

Bordure béton CR3 ou T2

24.50 Altitude terrain naturel

24.50 Altitude projet

Lampadaire

Place de stationnement

Place de stationnement P.M.R

Fossé existant à conserver

Bassin d'infiltration à créer

Haie arbustive

Haie basse décorative

Arbre existant

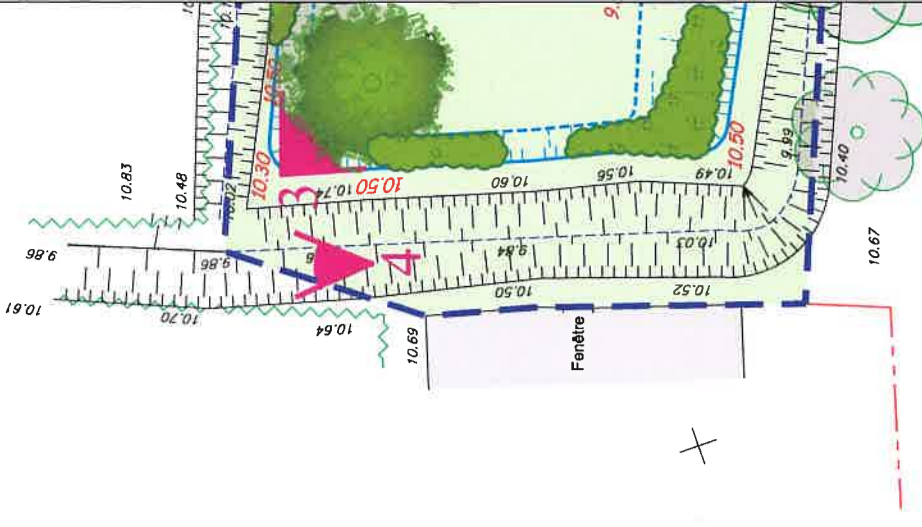
Saule blanc ou Tremble

Frêne

Aire de présentation déchets

Angle et numéro prises de vue

Périmètre du lotissement



y=5231.650

y=5231.625

x=1400.550

y=5231.650

y=5231.625

x=1400.550

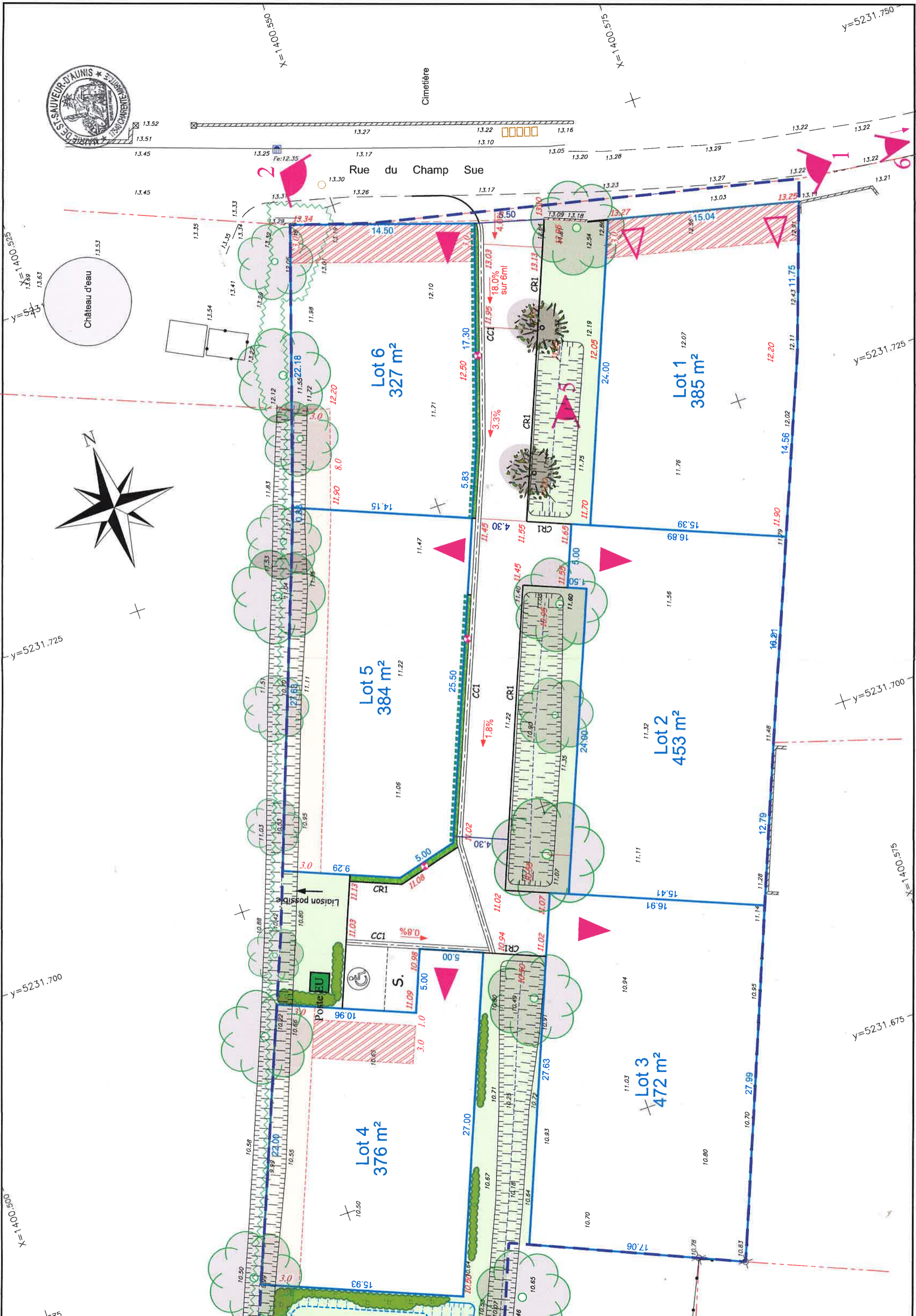
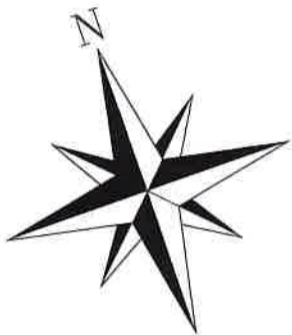
x=1400.550



Cimetière

Rue du Champ Sue

Château d'eau





## GRILLE DE PRIX

### SAINT SAUVEUR « Le Petit Moulin »

LOTS	SURFACES	PRIX	Estimation FRAIS NOTAIRE
1	385	51 000 €	5 850 €
2	453	59 900 €	6 450 €
3	472	62 500 €	6 650 €
4	376	49 900 €	5 750 €
5	384	51 000 €	5 850 €
6	327	46 000 €	5 250 €

*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](http://www.gpm-immobilier.com)

