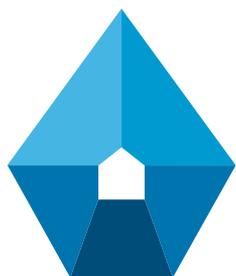


Le Gué d'Alléré

à 27 km/27 minutes de LA ROCHELLE



gpm
IMMOBILIER

Le Champ des Abeilles



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

Maître d'ouvrage	SARL GPM IMMOBILIER	Avenue des Fourneaux 17690 ANGOULINS SUR MER
Géomètre - Maître d'œuvre	SCP CHANTOISEAU – BOUTGES	54 rue Vaugouin 17000 LA ROCHELLE
Architecte	AERTS et PLANAS	59 rue de la République 17300 ROCHEFORT
Etude de Sol	COMPETENCE GEOTECHNIQUE	Zac des Groix 8 impasse des Fossés 17120 COZES
Notaire	MAITRE HEDELIN	119 rue de la Juillerie 17170 FERRIERES
Travaux	EN COURS	
Concessionnaires	ENEDIS	14 rue Marcel Paul 17000 LA ROCHELLE
	RESE	Le Fief Girard 17290 AIGREFEUILLE D'AUNIS
	AIR	34 rue de la Binetterie 17700 SURGERES





Avenue des Fourneaux
17690 Angoulins-sur-Mer

LE GUÉ D'ALLERÉ

Le Gué-d'Alleré est une commune du Sud-Ouest de la France située dans le département de la Charente-Maritime (région Nouvelle-Aquitaine).

Ses habitants sont appelés les Gué-d'Allériens et les Gué-d'Allériennes.

Le Gué d'Alleré est une commune située proche de La Rochelle, Rochefort et Surgères. Son implantation Géographique offre à ses habitants la possibilité d'être proche des principaux pôles d'activités commerciaux scolaires, universitaires et bassins d'emplois.

Tout en gardant son caractère traditionnel, le Gué d'Alleré est une commune dynamique et qui bouillonne de projets pour l'ensemble de sa population. Le Gué d'Alleré a su garder son esprit rural et champêtre tout en modernisant l'ensemble de ses installations et services.

Dans un cadre verdoyant et traversé par la Roulière, petit ruisseau, le Gué d'Alleré suscite l'intérêt de nombreuses personnes qui souhaitent résider dans la commune.

Une commune baignée par la douceur de l'Aunis où toutes les générations se côtoient et apprennent à vivre ensemble.

LA MAIRIE

Maire : Monsieur CRETET Jean-François

Mairie du Gué d'Alleré
38 rue de l'Aunis
17540 Le Gué d'Alleré

Tél : 05.46.68.20.29

Horaires d'ouvertures :

Du lundi au vendredi de 8h45 à 12h15

ECOLES

Ecole Maternelle et Élémentaire

La Roulière
Rue de la Gâtine
17540 Le Gué d'Alleré

Tél : 05.46.68.22.93





Mairie LE GUE-D'ALLERE
38, Rue de l'Aunis
17540 LE GUE-D'ALLERE
05.46.68.20.29
secretariat@leguedallere.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 017186 19 C0003

Dossier déposé complet le 27/09/2019

Par : SAS GPM IMMOBILIER

Représentée par Monsieur MARTEL Stéphane

Demeurant à :

Avenue des Fourneaux

17690 ANGOULINS

Pour :

Création d'un lotissement d'habitation de 17 lots

'Le Champs des Abeilles'

Sur un terrain sis :

Rue du Moulin David

17540 LE GUE-D'ALLERE

Cadastré : ZB116

Superficie du terrain : 11 720 m²

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 30 septembre 2019
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune du Gué d'Alleré approuvé le 03.02.2006 et sa modification simplifiée en date du 23.10.2013,
Vu le règlement des zones AU et Ub du PLU,
Vu l'avis d'ENEDIS en date du 17/10/2019,
Vu l'avis de la RESE en date du 20/11/2019,
Vu l'avis du SDIS en date du 17/10/2019,
Vu l'avis du Conseil départemental- service de gestion des infrastructures en date du 12/11/2019,

Considérant que le règlement des zones AU et Ub du PLU est respecté,
Considérant que l'Orientation d'Aménagement Programmée du secteur est respectée,
Considérant les pièces présentées à l'appui de la demande du permis d'aménager,

ARRETE

Article 1 :

GPM Immobilier, représentée par Monsieur Stéphane MARTEL, domiciliée Avenue des Fourneaux, à ANGOULINS, est autorisée à lotir le terrain cadastré ZB 116, sur la commune du GUE D'ALLERE, sous réserve de l'application des prescriptions mentionnées ci-après.

Article 2 :

La division des lots devra se conformer au plan de composition annexé et aux pièces écrites jointes en annexe au présent arrêté, non contraires aux prescriptions suivantes :

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 17 lots.

Les règles d'implantation et de volume des constructions seront celles applicables aux zones AU et Ub du règlement du PLU.

Article 3 :

Les travaux définis, tant au programme des travaux qu'aux plans techniques des réseaux annexés au présent arrêté et nécessaires à la viabilité du lotissement, aux espaces collectifs et aux espaces plantés, seront à la charge du lotisseur qui s'engagera à les exécuter dans les règles de l'art. Il devra tenir compte des prescriptions des services consultés et annexées au présent arrêté ainsi qu'au règlement du PLU.

Article 4 :

Selon le règlement des zones AU et Ub du PLU :

- *« Les voies doivent avoir les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres avec une chaussée d'une largeur minimale de 4 mètres en sens unique et de 5 mètres en double sens. »*
- *« Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Dans les lotissements ou groupes d'habitations, il sera prévu au minimum 10% d'espaces communs constitués d'espaces verts, de chemins piétons, de places piétonnes... »*

Article 5 :

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 6 :

La direction des infrastructures, en tant que gestionnaire de voirie départementale, émet un avis favorable à la desserte de ce lotissement telle que présentée dans cette demande de permis d'aménager, au regard de son impact sur la voirie, **sous réserve que :**

- Le débouché de la voie interne sur la route départementale n°115D respecte les rayons de girations nécessaires au trafic induit par le lotissement (véhicule d'incendie et de secours),
- Les espaces verts (arbres tiges, haies, ...), clôtures et constructions (abri poubelles, boîtes aux lettres...) implantées sur la parcelle, de part et d'autre du débouché de la voie interne sur la route départementale soient dimensionnés de manière à dégager des cônes de visibilité suffisants pour les véhicules sortant de la parcelle.
- L'espace privé, situé entre la limite du domaine public routier départemental et la limite des lots 1 et 17, et destiné à être rétrocédé à l'association syndicale et qu'il soit entretenu par l'aménageur puis par l'association syndicale,
- Le pétitionnaire prenne à sa charge les frais relatifs à la création du débouché de la voie interne sur la Route Départementale n°109, tel qu'il sera prescrit dans l'autorisation de voirie,
- Le stationnement engendré par les usagers de ce lotissement soit réparti sur la parcelle et non sur le domaine public départemental,
- L'écoulement des eaux pluviales le long de la route départementale soit maintenu.

Il convient aussi de préciser au pétitionnaire :

- Qu'un arrêté d'alignement et une autorisation de voirie (autorisation d'accès...) devront être demandés avant tous travaux entrepris en limite et sur le domaine public départemental,
- Qu'une déclaration de travaux et une déclaration d'intention de commencement de travaux devront être déposées si les travaux nécessitent la réalisation de tranchées, l'utilisation d'engins de levage, etc...

Article 7 :

Selon leur avis, ENEDIS énonce que :

- La puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit, à savoir 120kVA triphasé.
- Que cette parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront respecter les distances de sécurité décrites dans l'arrêté technique de 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à ENEDIS pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

Article 8 :

Selon l'avis de la RESE ci-joint, les prescriptions seront respectées :

→ EAU POTABLE

Le lotisseur financera la pose d'une canalisation raccordée sur le réseau existant DN75 PVC rue du Moulin DAVID.

Chaque lot sera raccordé individuellement par un branchement DN25, muni d'un regard de comptage implanté dans chacune des parcelles en limite de propriété.

Ces derniers seront financés par le maître d'ouvrage.

La protection contre l'incendie la plus proche est assurée par un poteau d'incendie existant à environ 300 mètres du projet à l'angle de la rue du Moulin David et du chemin rural de Nuaille.

→ ASSAINISSEMENT

Une extension du réseau d'assainissement sera réalisée sur une distance d'environ 120 mètres à partir du réseau diamètre 200 PVC existant sous le chemin rural.

Ces travaux seront financés en totalité par EAU 17.

Le lotisseur réalisera un réseau gravitaire interne de diamètre 200 conformément aux prescriptions du C.C.T.P. de la Charente-Maritime.

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

Le lotisseur devra fournir les plans de récolement sous format EDIGEO (sur support informatique).

→ 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 attendant 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.

Article 9 :

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. »

Fait à LE GUE-D'ALLERE

Le 16 décembre 2019

Pour le Maire empêché,

L'Adjointe Déléguée,

Sandrine ZERCHER



Transmis au contrôle de la légalité le : 20 DEC. 2019 Notification au pétitionnaire le : 20 DEC. 2019
 Remis en main propre
20 DEC. 2019 Signature du pétitionnaire

Transmise par courrier (Recommandé avec AR)

Les mesures préventives de lutte contre les termites et autres ennemis du bois seront prises par le constructeur, conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 10 juin 2002.

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.

ARRÊTÉ N° 19-08550

COMMUNE DE LE GUÉ-D'ALLERÉ

ROUTE DÉPARTEMENTALE N° D115D

LE PRÉSIDENT DU DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de la voirie routière,

VU le Code général de la propriété des personnes publiques,

VU le Code de l'urbanisme

VU le Code du travail,

VU le Code de la route et l'Instruction interministérielle sur la signalisation routière (livre I-8ème – partie signalisation temporaire- approuvée par l'arrêté interministériel du 6 novembre 1992 modifié),

VU la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des collectivités territoriales,

VU le règlement de voirie approuvé le 19 août 1996, relatif à la conservation du Domaine Public Routier Départemental ;

VU l'arrêté de délégation de signature n° SG 19-754 en date du 17 mai 2019,

VU l'état des lieux,

VU la demande en date du 28/08/2019 par laquelle Cabinet Géomètre SCP CHANTOISEAU - BOUTGES demeurant 54 rue de Vaugouin 17000 LA ROCHELLE (M.GARON) sollicite l'alignement au droit de la propriété sise rue du Moulin David cadastrée section ZB n° 80 et n° 116, sur la Route Départementale n° D115D du PR 0+0070 au PR 0+0181 (Le Gué-d'Alléré) situés en et hors agglomération,

**Pièces annexées au présent arrêté favorable
dossier N° PA 17 186 19 C 0003**

En date du 16/12/2019

**Pour le Maire empêché,
L'Adjointe Déléguée,
Sandrine ZERCHER**

Transmis au Contrôle de Légalité le 20/12/2019

ARRÊTE

ARTICLE 1 - ALIGNEMENT

L'alignement de la voie susmentionnée au droit de la propriété du bénéficiaire est défini :

- par une ligne droite fictive reliant le point A matérialisé par une borne au point B matérialisé par une borne.

ARTICLE 2 - RESPONSABILITÉ EN MATIÈRE DE PROPRIÉTÉ

Le présent arrêté a uniquement pour but de fixer les limites du domaine public routier et ne vaut pas titre de propriété. En cas de travaux, le bénéficiaire devra s'assurer être propriétaire jusqu'à l'alignement. Il demeure valable tant que les circonstances sur lesquelles il est fondé n'ont pas été modifiées. Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

ARTICLE 3 - FORMALITÉS D'URBANISME

Le présent arrêté ne dispense pas le bénéficiaire de procéder, si nécessaire, aux formalités d'urbanisme prévues par le code de l'urbanisme.

Si des travaux en limite de voie sont envisagés à la suite de la délivrance de cet arrêté, le bénéficiaire devra présenter une demande spécifique à cette fin.

ARTICLE 4 - VALIDITÉ ET RENOUVELLEMENT DE L'AUTORISATION

Le présent arrêté est valable pendant un an à compter de la date de la signature, sauf en cas de modification des lieux rendant obligatoirement nécessaire une nouvelle demande d'alignement.

ARTICLE 5 - VOIES ET DÉLAIS DE RECOURS

La présente décision pourra faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Conformément aux dispositions de la loi 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, le bénéficiaire est informé qu'il dispose d'un droit d'accès et de rectification qu'il peut exercer, pour les informations le concernant, auprès de la collectivité signataire du présent document.

Pièces annexées au présent arrêté favorable
dossier N° PA 17 186 10 C 0003

Fait à Échillais, le 14/10/2019

En date du 16/12/2019

Pour le Maire empêché,
L'Adjointe Déléguée,
Sandrine ZERCHER

Pour le Président du Département de la Charente-
Maritime,
et par délégation,
Adjoint au Responsable de l'Agence territoriale
d'Échillais

Joachim LANGER

Diffusion :
Le Demandeur pour attribution
La Mairie de la Commune de Le Gué-d'Alleré pour attribution

Transmis au Contrôle de Légalité le 20/12/2019



COMMUNE

AVIS DE DÉPÔT

Il est accusé réception d'une demande de permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions par la mairie .

Numéro Dossier PA 017186 19 C0003

Date de dépôt 27/09/2019

Demandeur GPM IMMOBILIER

représentée par Monsieur MARTEL Stéphane

avenue des Fourneaux

17690 Angoulins

Terrain MOULIN DAVID, 17540 LE GUE-D'ALLERE

Superficie 11 720,00 m²

Travaux Création d'un lotissement d'habitations de 17 lots

Pièces annexées au présent arrêté favorable
dossier N° PA 17 186 19 C 0003

En date du 16/12/2019

**Pour le Maire empêché,
L'Adjointe Déléguée,
Sandrine ZERCHER**



Transmis au Contrôle de Légalité le 20/12/2019

Fait à LE GUE-D'ALLERE

Le 30 septembre 2019



RECEPISSE DE DEPOT D'UNE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER COMPRENANT OU NON DES CONSTRUCTIONS ET/OU DES DEMOLITIONS

Madame, Monsieur,

Vous avez déposé une demande de permis de construire ou d'aménager. Le délai d'instruction de votre dossier est de 3 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 3 mois ne pourra plus être modifié. Si aucun courrier de l'administration ne vous est parvenu à l'issue de ce délai de 3 mois, vous pourrez commencer les travaux¹ 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 deux 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, 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.

Le projet ayant fait l'objet d'une demande de permis n° PA 017186 19 C0003

déposée à la mairie le 27/09/2019

par : GPM IMMOBILIER

fera l'objet d'un permis tacite² à défaut de réponse de l'administration 3 mois après cette date. Les travaux pourront alors être exécutés après affichage sur le terrain du présent récépissé et d'un panneau décrivant le projet conforme au modèle réglementaire.

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

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.

(à remplir par la mairie)

En date du 16/12/2019
Pour le Maire empêché
L'Adjointe Déléguée
Sandrine ZERCHER

Cachet de la mairie :



Remis en main propre
le 27/09/2019

TAU VIEUX GEROME
GPM immobilier

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 52038

17230 MARANS

SAINTES, le 20/11/2019

Madame, Monsieur,

Nous accusons réception de votre courrier ci-dessous référencé, qui nous a été transmis par EAU 17 en date du 05/10/2019, afin de pouvoir vous répondre sur la présence ou non d'un réseau d'eau potable et/ou d'assainissement pour desservir ce projet

Dossier n°	PA 01718619C0003	Lieu-dit	RUE DU MOULIN DAVID
Pétitionnaire	Mr MARTEL Stéphane	Commune	LE GUE D'ALLERE
Superficie	1ha 17a 20ca	Réf. Cadastre	ZB 116
SHON			

➤ EAU POTABLE

Le lotisseur financera la pose d'une canalisation raccordée sur le réseau existant DN75 PVC rue du Moulin DAVID.

Chaque lot sera raccordé individuellement par un branchement DN25, muni d'un regard de comptage implanté dans chacune des parcelles en limite de propriété.

Ces derniers seront financés par le maître d'ouvrage.

La protection contre l'incendie la plus proche est assurée par un poteau d'incendie existant à environ 300 mètres du projet à l'angle de la rue du Moulin David et du chemin rural de Nuailé.

➤ ASSAINISSEMENT

Une extension du réseau d'assainissement sera réalisée sur une distance d'environ 120 mètres à partir du réseau Ø 200 PVC existant sous le chemin rural.

Ces travaux seront financés en totalité par EAU 17.

Le lotisseur réalisera un réseau gravitaire interne de Ø 200 conformément aux prescriptions du C.C.T.P. de la Communauté Maritime ci-joint.

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

Le lotisseur devra fournir les plans de récolement sous format EDIGEO (sur support informatique).

Pièces annexées au présent arrêté favorable
dossier N° PA 17 186 19 C 0003

En date du 16/12/2019

Pour le Maire empêché,
L'Adjointe Déléguée
Sandrine ZEBCHER



transmis au Contrôle de Légalité le 20/12/2019

➤ 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**



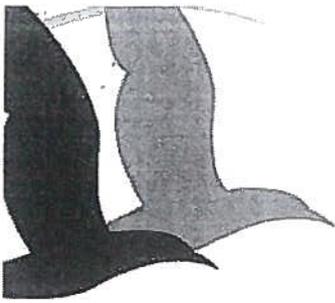
**Pièces annexées au présent arrêté favorable
dossier N° PA 17 186 19 C 0003**

En date du 16/12/2019

**Pour le Maire empêché,
L'Adjointe Déléguée
Sandrine ZERCHER**



Transmis au Contrôle de Légalité le 20/12/2019



Saintes, le 12 novembre 2019

Pôle Aménagement et Environnement
Direction des Infrastructures
37, rue de l'Alma – CS 10300 – 17107 Saintes Cedex
Affaire suivie par : Françoise GINESTIERE
Tél. : 05.46.97.55.09 - Fax : 05.46.97.55.22
Email : francoise.ginestiere@charente-maritime.fr

Communauté de communes
Aunis Atlantique
113 route de la Rochelle
CS 10042
17230 MARANS

Objet : PA n° 17 186 19 C0003 – Commune de Le Gué d'Alléré

Vous avez sollicité l'avis de la Direction des infrastructures du Département de la Charente-Maritime sur la demande de permis d'aménager n° 17 186 19 C0003 déposée par la SAS «GPM Immobilier» représentée par Monsieur Stéphane Martel, portant sur la création d'un lotissement de 17 lots à bâtir sur la parcelle cadastrée Section ZB n° 116 sise rue du Moulin David dans la Commune de Le Gué d'Alléré.

Cette parcelle, située en agglomération, est riveraine de la Route Départementale n° 115D dénommée « rue du Moulin David» et du chemin rural n° 6.

Le plan de composition indique que les 17 lots à bâtir de ce lotissement doivent être exclusivement desservis via une voie interne qui débouche sur la Route Départementale n° 115D,

La Direction des Infrastructures, en tant que gestionnaire de la voirie départementale et en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, émet un avis favorable à la desserte de ce lotissement telle que présentée dans cette demande de permis d'aménager, au regard de son impact sur la voirie, sous réserve que :

- le débouché de la voie interne sur la Route Départementale n° 115D respecte les rayons de quation nécessaires au trafic induit par le lotissement (véhicules d'incendie et de secours...),
- les espaces verts (arbres liges, haies...), clôtures, et constructions (abris poubelles, boîtes aux lettres...) implantés sur la parcelle, de part et d'autre du débouché de la voie interne sur la route départementale soient dimensionnés de manière à dégager des cônes de visibilité suffisants pour les véhicules sortant de la parcelle,
- l'espace privé, situé entre la limite du domaine public routier départemental et la limite des lots 1 et 17, et destiné à être rétrocédé à l'association syndicale soit entretenu par l'aménageur puis par l'association syndicale,
- le pétitionnaire prenne à sa charge les frais relatifs à la création du débouché de la voie interne sur la Route Départementale n° 109, tel qu'il sera prescrit dans l'autorisation de voirie,
- le stationnement engendré par les usagers de ce lotissement soit réparti sur la parcelle et non sur le domaine public départemental,
- l'écoulement des eaux pluviales le long de la route départementale soit maintenu.

Département de la Charente-Maritime

65 boulevard de la République - CS 60003 - 17076 La Rochelle cedex 9

05 46 317 000 info@charente-maritime.fr

charente-maritime.fr



la
Charente
Maritime



Accueil Raccordement Electricité

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AUNIS ATLANTIQUE

113 ROUTE DE LA ROCHELLE

BP 42

17230 MARANS

Téléphone : 05 46 68 37 12

Télécopie : /

Courriel : Sylvain.ubeda@enedis.fr

Interlocuteur : UBEDA Sylvain

Objet : Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme
ROCHEFORT Cedex, le 17/10/2019

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PA01718619C0003 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : RUE DU MOULIN DAVID
17540 LE GUE-D'ALLERE
Référence cadastrale : Section ZB , Parcelle n° 116
Nom du demandeur : MARTEL STEPHANE

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessaire par le projet. L'autorisation d'urbanisme concernant un lotissement, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement globale du projet de 120 kVA triphasé.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, aucune contribution financière¹ n'est due par la CCU à Enedis.

Cette 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 120 kVA triphasé.
- que cette parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne peuvent se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'obtention de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à Enedis pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

Si cette puissance de raccordement retenue n'est pas inscrite dans l'autorisation d'urbanisme, et que le bénéficiaire demande une puissance de raccordement différente de celle retenue par Enedis, une contribution financière pour des travaux correspondant à une autre solution technique pourrait être à la charge de la CCU (ou de l'EREU).

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.

Sylvain UBEDA
Votre conseiller

Transmis au Contrôle de Légalité le 20/12/2019

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

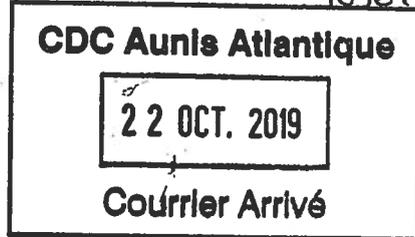




Périgny, le 17 octobre 2019

Pôle Opérationnel
Service Gestion des Risques
Section Prévention ERP
Tél : 05 46 00 59 12
Affaire suivie par : M. le Lt Hermann

N/Réf. : SDIS/19/PREV n° 812



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 17 18619C0003 - GPM IMMOBILIER, M. MARTEL Stéphane.
Lotissement à ANGOULINS.

Classement : Habitation

Pièces annexées au présent arrêté favorable
Dossier N° PA 17 186 19 C 0003

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.

Pour le Maire empêché,
L'Adjointe Déléguée
Sandrine ZERCHER



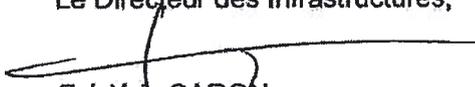
Transmis au Contrôle de Légalité le 20/10/2019
L'adjoint au chef du pôle opérationnel
Lieutenant-colonel Joseph VERFAILLIE

Il convient aussi de préciser au pétitionnaire :

- qu'un arrêté d'alignement et une autorisation de voirie (*autorisation d'accès...*) devront être demandés avant tous travaux entrepris en limite et sur le domaine public départemental (*les imprimés de demande d'interventions sur le domaine public sont disponibles sur le site charente-maritime.fr*),
- qu'une Déclaration de Travaux et une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux devront être déposées si les travaux nécessitent la réalisation de tranchées, l'utilisation d'engins de levage, etc...

Les renseignements sont disponibles sur le site reseaux-et-canalisation.gouv.fr (cf. note ci-jointe).

Le Directeur des Infrastructures,


Frédéric CARON

**Pièces annexées au présent arrêté favorable
dossier N° PA 17 186 19 C 0003**

En date du 16/12/2019

**Pour le Maire empêché,
L'Adjointe Déléguée
Sandrine ZERCHER**



Transmis au Contrôle de Légalité le 20/12/2019

Département de la Charente Maritime
Commune du GUE D'ALLERE

Lotissement Le Champ des Abeilles

PLAN DE SITUATION
DU TERRAIN

Pièces annexées au présent arrêté favorable
dossier N° PA 17 186 19 C 0003

En date du 16/12/2019

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

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

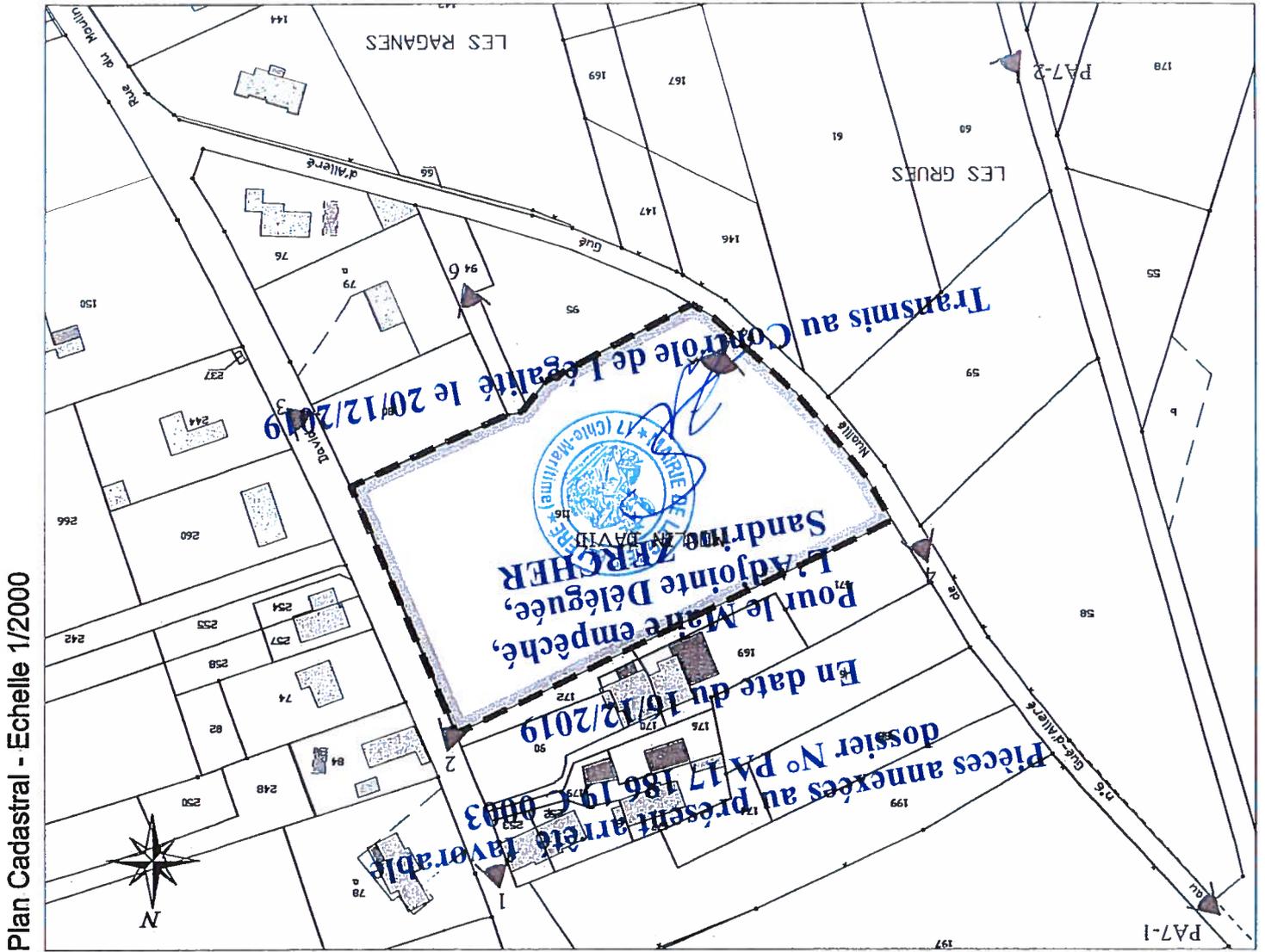
Géomètre-Expert : S.C.P. CHANTOISEAU BOUTIGES
54 rue de Vaugouin
17000 LA ROCHELLE

Pour le Maire empêché,
L'Adjointe Déléguée,
Sandrine JEBBERCHER

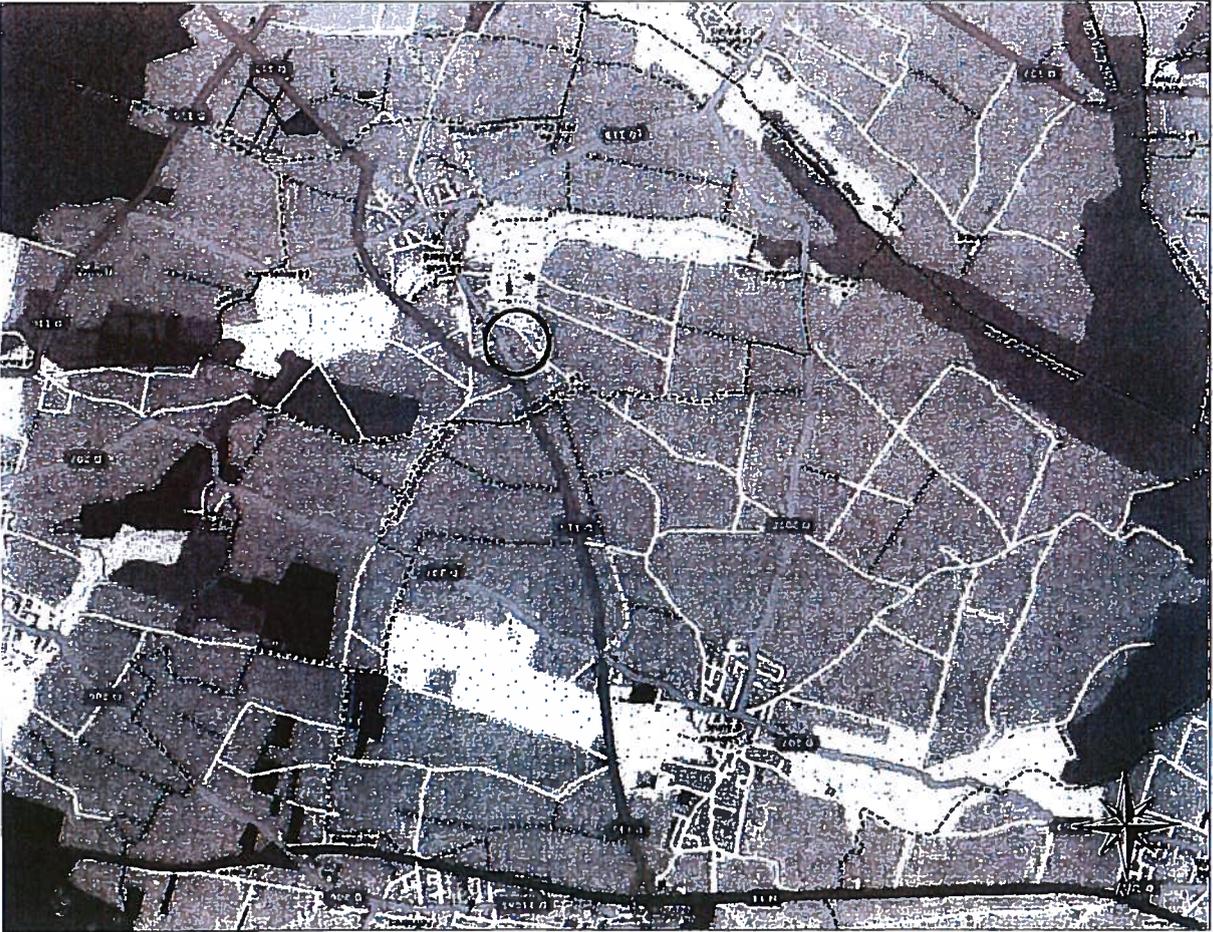
Transmis au Contrôle de Légalité le 20/12/2019

Pièce
PA 1

Dossier 119089
Septembre 2019



Plan Cadastral - Echelle 1/2000



Carte IGN - Echelle 1/50 000

Département de la Charente Maritime
Commune du GUE D'ALLERE

Lotissement Le Champ des Abeilles

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT

Pièces annexées au présent arrêté favorable
dossier N° PA 17 186 19 C 0003

En date du 16/12/2019

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

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

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

Pièce
PA 2

Dossier 119089
Septembre 2019

I – Analyse du site et de son contexte

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

L'espace à aménager est situé sur LE GUE D'ALLERE, commune faisant partie de la Communauté de Communes Aunis Atlantique.

Elle est placée sur un axe de circulation très fréquentée (RD 115 qui rejoint la RN 11 et le nord du département à SURGERES) mais bénéficie désormais d'un contournement qui a supprimé la circulation de transit du centre bourg.

Elle bénéficie ainsi d'une excellente desserte routière avec cette route départementale qui permet de rejoindre en quelques minutes :

- Au nord la RN 11 reliant LA ROCHELLE à NIORT avec donc un accès rapide et sécurisé aux deux agglomérations pôles d'emplois, mais aussi FERRIERES et sa zone commerciale,
- Au sud SURGERES, ses zones d'activités et commerciales et sa gare TGV

Les départementales 113 et 264 offrent des liaisons Est Ouest vers les villages voisins.

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

La Commune comptait 405 habitants en 1968 et connut une faible croissance jusqu'au début des années 90 (440 habitants). Depuis, au gré de la réalisation progressive de lotissements sur le foncier libre et financièrement accessible, elle s'est développée de manière régulière pour atteindre 661 habitants en 2009, puis une accélération pour parvenir à 910 habitants en 2016.

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

La plupart des actifs travaillent à l'extérieur du GUE. 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, le commun LE GUE D'ALLERE est placé sur les lignes d'autocar scolaires vers SURGERES et vers LA ROCHELLE. 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 Curé et ses affluents ont modelé le paysage et ont créé un fond de vallon matérialisé par le bourg implanté le long du ruisseau et par des haies et bosquets.

Cela donne un peu de relief à l'environnement très plat de la plaine d'Aunis.

Après les remembrements ne subsistent dans l'espace agricole qu'une zone bocagère au nord est du bourg et que quelques haies longeant les chemins.

Dans les vallées des ruisseaux, des haies isolent des petites parcelles de jardins et prairies.

L'espace bâti est constitué du bourg de trois hameaux (Rioux, Mille Ecus et la Moussaudrie) et quelques exploitations agricoles isolées.

L'arrivée de population s'est toujours effectuée autour du centre bourg. Ce dernier s'est créé originellement le long de la route départementale, formant un village rue qui a retrouvé sa tranquillité grâce au contournement routier.

La trame urbaine a trouvé de l'épaisseur avec l'arrivée de lotissements et c'est de cette manière que doit se poursuivre le développement de la commune. Le terrain emprise du présent projet répond parfaitement à cette orientation.

La commune propose une offre en matière de services et de commerces très réduite mais elle est proche de la zone commerciale de FERRIERES toute proche qui devient attractive et de SURGERES.

Elle dispose de tous les services publics (administratifs, scolaires en RPI, agence postale...) et d'un certain nombre d'équipements sportifs (stade de foot et aire de jeux).

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

3 - Contexte réglementaire du site

Le terrain à aménager est situé à cheval sur les zones AU et Ub au PLU de la Commune.

La zone AU est une zone à caractère naturel non ou insuffisamment équipée. Elle est destinée à l'extension future du bourg par des opérations d'aménagement à court terme. Elle est destinée à l'habitation et aux équipements collectifs.

La zone Ub se caractérise par un tissu discontinu autour du centre ancien du bourg. Elle est à dominante habitat récemment construit et dispersé, laissant apparaître des surfaces libres à construire.

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

- il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles (réseau assainissement existant),
- les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait,
- l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée,
- la hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 8m au faîtage et un R+1,
- les constructions d'architecture contemporaine sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement,
- pas de contraintes particulières d'aspect extérieur des constructions et aménagement des abords,
- pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement sur la parcelle, plus une place banalisée par logement sur les parties communes,
- il n'y a pas de coefficient d'occupation des sols (ou ALUR).

Les règles sont sensiblement les mêmes en zone Ub.

Le projet est inclus dans la zone AU Bourg Nord-Ouest, zone de 3.6ha de part et d'autre du Chemin des Amoureux (chemin rural n°6) dotée d'une orientation d'aménagement.

Un schéma très sommaire fait apparaître des positions d'accès (à l'est depuis la rue du Moulin David et depuis la rue du Hifleul au sud), une haie à préserver et un traitement végétal à réaliser en limite ouest.

Le projet ne se trouve pas dans un périmètre de protection des monuments historiques.

4 - Analyse du site objet du permis d'aménager

Placée au nord ouest du bourg, l'emprise du projet d'une surface de 11 753m² (après calage du périmètre) est bordée :

- au nord sur environ 146m, par deux grandes propriétés privées,
- à l'est, sur environ 80m, par la rue du Moulin David (voie nord sud qui traverse la village) et, côté opposé, par la zone artisanale,
- au sud, sur environ 120m, par le reste de la propriété placée en zone Ub sur lequel une déclaration préalable pour créer deux terrains à bâtir à accès sur la rue du Moulin David est déposée en parallèle, puis un terrain boisé jusqu'au chemin des Amoureux
- à l'ouest, sur environ 90m, par le chemin des Amoureux qui part de la rue du Moulin David vers l'espace agricole et, côté opposé des champs ouverts

Le terrain est un champ en culture, complètement nu hormis une haie longeant le chemin des Amoureux abritant le projet des vents d'ouest.

Il est surplombé par une ligne HTA orientée EST OUEST qui traverse en biais tout le terrain.

Sa pente est faible (1%) descendant du coin nord-est (12.30 NGF) vers le coin sud-ouest (10.80 NGF).

L'étude de sol réalisé par le Bureau d'études COMPETENCE GEOTECHNIQUE ATLANTIQUE fait apparaître une couche de terre limoneuse de 0.30m d'épaisseur, une couche de calcaire fracturé de 0.30 à 0.40m d'épaisseur sur un support calcaire compact.

La perméabilité est très moyennement perméable à perméable.

Concernant les réseaux, l'ensemble des infrastructures existe sous la rue du Moulin David.

Toutefois, la profondeur du réseau des eaux usées ne permettra pas la collecte gravitaire de l'ensemble des lots. Il sera nécessaire de faire une extension côté chemin rural n°6.

Les fossés longeant le chemin rural n°6 à l'ouest du projet peuvent recevoir une sur-verse des eaux pluviales.

Le terrain est placé à l'entrée nord du village, facilitant les liaisons avec la RN 11. Il est par contre relativement éloigné des services du centre bourg, en particulier pour des déplacements à pied sur des cheminements pas toujours organisés ou en bon état.

5 - 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.

**Pièces annexées au présent arrêté favorable
dossier N° PA 17 186 19 C 0003**

En date du 16/12/2019

**Pour le Maire empêché,
L'Adjointe Déléguée,
Sandrine ZERCHER**



Transmis au Contrôle de Légalité le 20/12/2019

6 – Schéma de synthèse de l'analyse

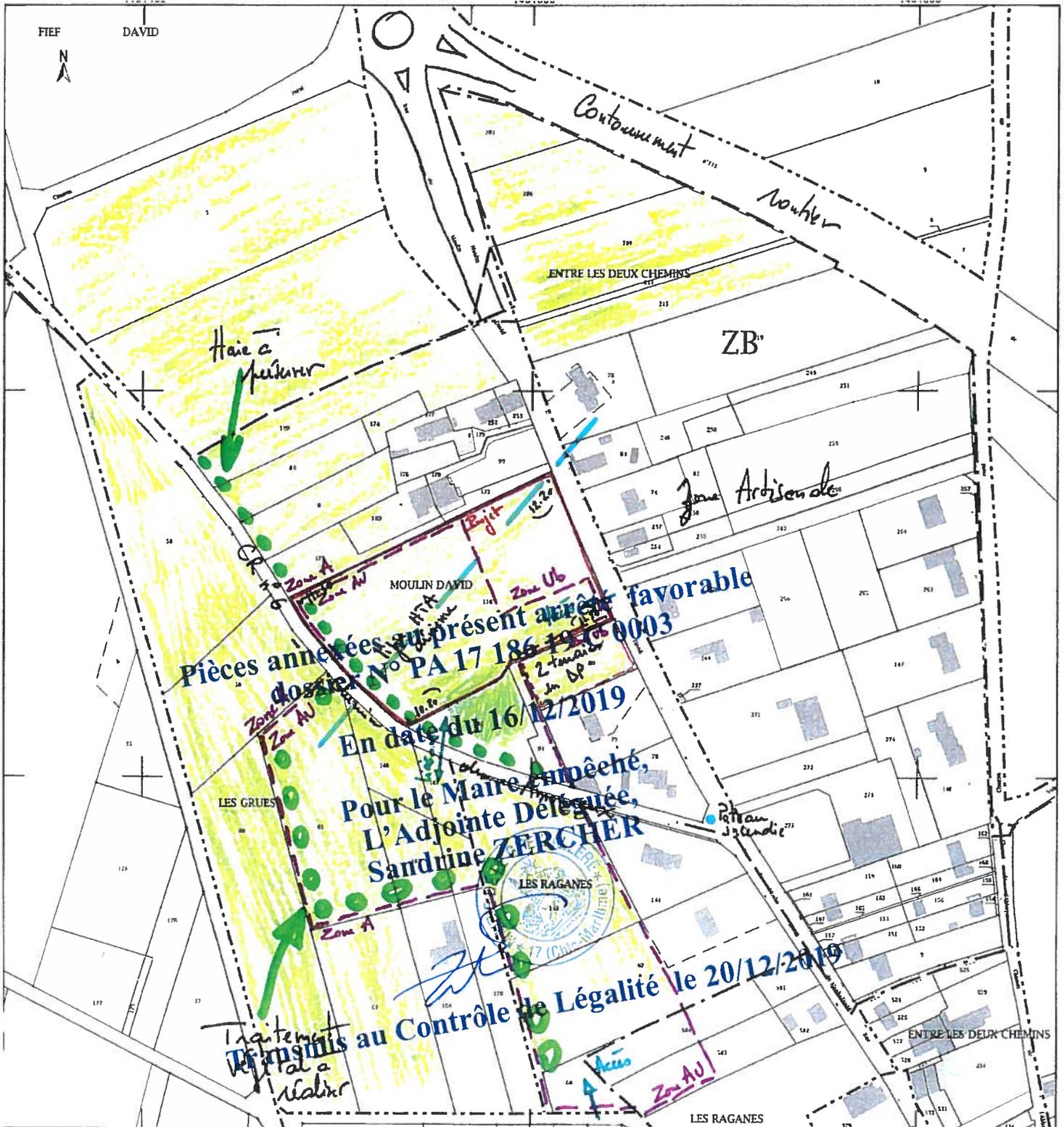


Schéma d'orientations générales sur le terrain

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 ?

L'aménagement se fera sous forme d'un lotissement de 17 parcelles à bâtir dont la superficie varie de 507 à 621m²,

En parallèle, deux terrains seront créés dans le cadre d'une déclaration préalable en zone Ub au sud du projet dans le restant de l'unité foncière avec des accès directs sur la rue du Moulin David.

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 du GUE ou de ses environs.

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. La haie existant en limite ouest est placée hors lot sur l'espace commun et sera ainsi préservée.

Le projet vient s'insérer dans un quartier qui s'est étendu avec des maisons individuelles le long de la route départementale au gré des opportunités foncières et qui va ainsi prendre de l'épaisseur et devenir un îlot résidentiel.

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

L'objectif est de créer un cadre de vie agréable pour les futurs riverains. Cela doit se faire en limitant les impacts négatifs sur les paysages et le voisinage.

Pour créer une hiérarchie, dans la voirie, pour donner cet aspect voie tertiaire où l'on n'a pas à s'engager, on va chercher à l'accompagner d'un traitement végétal, de perspectives sur des beaux arbres.

Tous les lots sont distribués de part et d'autre de la voirie intérieure.

Les propriétés existantes ne seront pas confrontées directement à la voie nouvelle, préservant leur intimité actuelle. La maille bocagère bordant la limite ouest sera préservée. Elle servira de tampon visuel et de protection contre les vents dominants.

Elle abritera un bassin modelé dans l'espace vert. Outre sa fonction de gestion apaisée des eaux pluviales, il servira, avec son relief, d'espace de détente pour les enfants et adolescents.

Le lotisseur envisage la pose de la ligne HTA qui surplombe le terrain.

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

La voie créée respectera le principe de hiérarchisation énoncé dans le PLU. A partir de voie structurante qui traverse le centre bourg sera créée une desserte interne d'îlot à l'échelle de l'opération.

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

Le tracé sera légèrement souple pour ne pas inviter les véhicules à prendre de la vitesse.

Les revêtements en enrobés permettront un entretien aisé. Le cheminement piétons placé le long du bassin seront traités en calcaire de qualité peu sensible à l'eau pour conserver un aspect champêtre.

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. Les arbres le long de la voie seront de petit développement afin de ne pas créer de nuisances sur les parcelles et de ne pas être un obstacle aux véhicules de gabarit important (camion poubelles). Par contre, ils pourront être plus développés dans les espaces dégagés.

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

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

L'accès véhicules se fera par la rue du Moulin David. Une voie intérieure à double sens sera terminée par une placette de retournement. Une épure de manœuvre pour le camion de collecte de déchets figure au plan PA4.

Une amorce sera prévue vers le chemin des Amoureux (chemin rural n°6) et le restant de la zone AU.

Tous les lots seront desservis depuis la voirie intérieure.

Une liaison piétonne sera aménagée vers le chemin des Amoureux et l'espace naturel.

Le nombre d'accès aux lots sera limité à un pour faciliter les aménagements de l'espace public (noues, plantations, lampadaires, stationnements).

Certaines positions d'accès aux lots sont imposées sur le plan de composition d'ensemble, principalement pour des raisons de sécurité ou d'aménagement.

Pour les autres, le choix est laissé car il nous apparaît directement lié à l'emplacement et au développement de la maison.

Des places de stationnement réparties sur tout le projet seront aménagées sur les espaces communs. Elles seront destinées principalement aux visiteurs.

Le règlement ne sera pas 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.

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 du projet. La limite 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

Différentes prescriptions figurent sur le plan de composition d'ensemble :

- Sur les lots 13 à 17 orientés sud, une zone d'implantation des façades permettra d'obliger une accroche proche de l'espace public pour favoriser une composition du front bâti, consécutif du parcellaire peu large. L'accroche classique à cinq mètres sera permise (afin d'implanter un garage sans décrochement dans le prolongement de la façade) mais une implantation à l'alignement ou avec un retrait inférieur sera encouragée pour disposer à l'arrière d'un espace privé bien exposé d'un seul tenant.
- Sur les lots 11 et 12, on retrouve sensiblement la même règle qu'au point précédent. L'implantation à l'alignement n'y est pas possible afin d'élargir la vue vers l'espace vert.
- Sur les lots 1 à 5 orientés nord, une zone d'implantation des façades permettra une implantation avec un peu plus de retrait pour disposer d'un espace bien orienté devant la maison, tout en évitant des dispositions désordonnées.
- Sur les lots 9 et 10 dans la petite impasse, une obligation d'implantation à l'alignement permettra de refermer l'espace public et de libérer du terrain d'agrément à l'arrière.
- Sur les lots 6 à 8, l'implantation sera libre.

Sur les lots 1, 6 et 17 donnant sur deux voies, une prescription réglementaire interdit un pignon aveugle à l'alignement.

La configuration du parcellaire va entraîner des accroches du bâti sur au moins une des limites parcellaires séparatives. Des jardins plus grands seront ainsi créés en arrière de parcelle, constituant des cœurs d'îlots végétalisés.

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 faible, il convient de coller au terrain et éviter les mouvements artificiels en déblai remblai pour :

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

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.

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, les murs seront autorisés (mais limités à 1.80m de hauteur) mais les clôtures grillage doublées de haies souples, évitant l'effet taillé, seront préférées.

En limite Ouest avec la zone agricole, et également en limite sud des lots 11 à 13, les clôtures seront obligatoirement végétales, que ce soit en préservant l'existant ou en plantant pour les lots complètement nus.

Sur la limite des lots 10 et 11 longeant le bassin, un mur de clôture sera autorisé pour préserver une certaine intimité à l'arrière de la maison. Il sera toutefois dissimulé derrière une haie arbustive plantée sur l'espace commun.

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 servent à usage collectif ?

Les équipements à usage collectif seront constitués de la voirie, des espaces verts et des réseaux.

Ils seront transférés dans un premier temps à l'Association Syndicale des acquéreurs qui sera créée. Ils auront vocation à être ensuite transférés dans le Domaine Public de la Commune.

La collecte des ordures ménagères se fera au-porte à porte le long des voies. Les acquéreurs des lots 6 à 10 approcheront les conteneurs près de la voie sur une aire de présentation.

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 voisine de SAINT SAUVEUR D'AUNIS, dans la zone des Beaux Vallons.

Le choix des lampadaires sera fait en concertation avec les représentants de la Commune et le SDEER. Le lotisseur propose le modèle actuellement posé au GUE D'ALLERE dans le cadre de l'opération Mille Ecus.

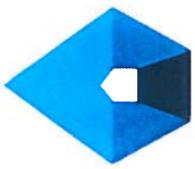
**Pièces annexées au présent arrêté favorable
dossier N° PA 17 186 19 C 0003**

En date du 16/12/2019

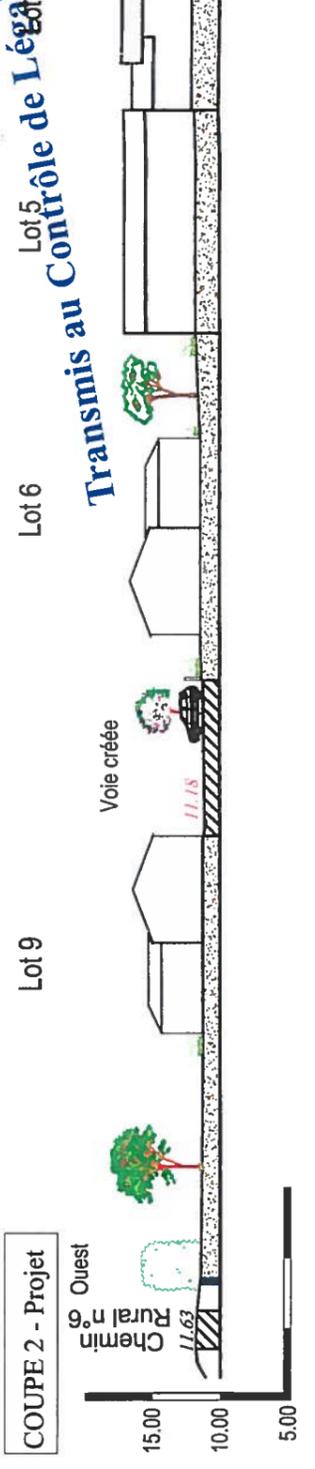
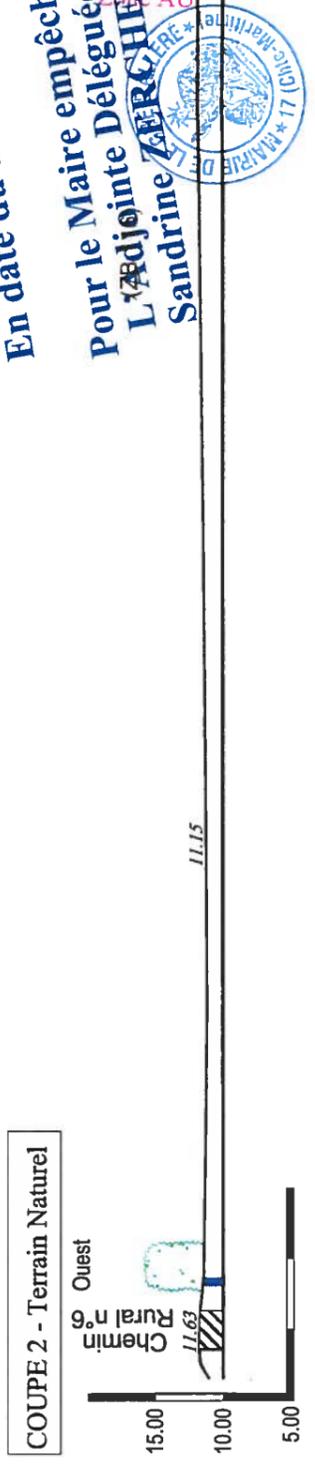
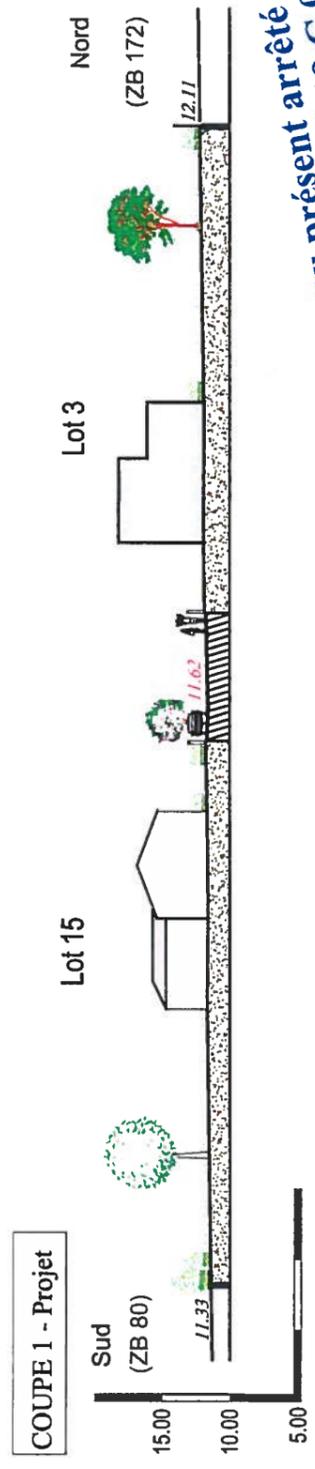
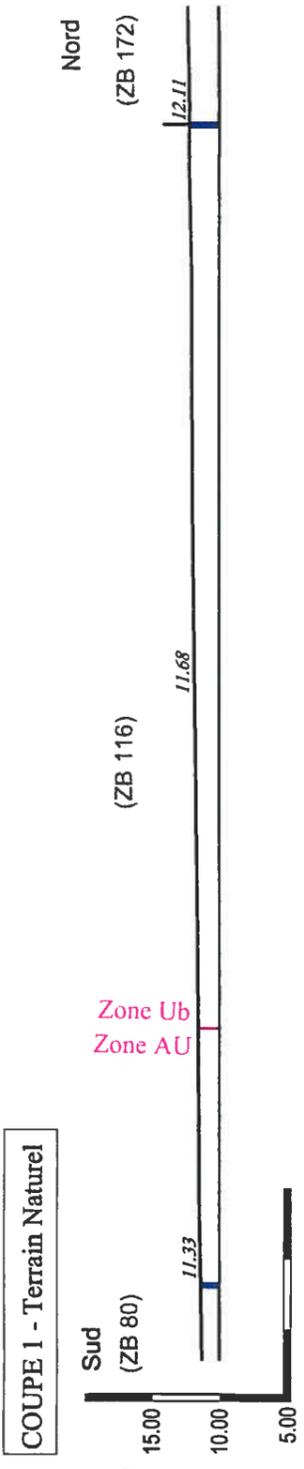
**Pour le Maire empêché,
L'Adjointe Déléguée,
Sandrine ZERCHER**



Transmis au Contrôle de Légalité le 20/12/2019



Commune du GUE D'ALLERE
Le Champ des Abeilles
Vues et coupes



Pièces annexées au présent arrêté favorable
dossier N° PA 17 186 19 C 0003
En date du 16/12/2019

En date du 16/12/2019
Pour le Maire empêché,
L'Adjointe Déléguée,
Sandrine ZERCHER



Transmis au Contrôle de Légalité le 20/12/2019

ESQ	PRO	Pièce :	PA5	Echelle :	1/500	Dates et Natures d'interventions
PA	DCE					21/05/2019 Relevé Topographique 27/09/2019 Permis d'aménager

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

Architecte Urbaniste :
AERTS & PLANAS
59, Rue de la République
17300 ROCHEFORT SUR MER
Tél : 05.46.88.07.48
E-mail : contact@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 : geometre@bcge17.com

Département de la Charente Maritime
Commune du GUE D'ALLERE

Lotissement Le Champ des Abeilles

PHOTOGRAPHIES SITUANT
LE TERRAIN DANS
L'ENVIRONNEMENT PROCHE

Pièces annexées au présent arrêté favorable
dossier N° PA 17 186 19 C 0003

En date du 16/12/2019

Maître d'ouvrage : GPM IMMOBILIER

Avenue des Fontaines
17690 ANGOULINS SUR MER

Architectes

: AERTS ET PLANAS

59, rue de la République
17300 ROCHEFORT

Géomètre-Expert : S.C.P. CHANTOISEAU BOETGES

54 rue de Vaugouin
17000 LA ROCHELLE

Pièce
PA 6

Dossier 119089
Septembre 2019

Le choix des lampadaires sera fait en concertation avec les représentants de la Commune et le SDEER. Le lotisseur propose le modèle actuellement posé au GUE D'ALLERE dans le cadre de l'opération Mille Ecus.

**Pièces annexées au présent arrêté favorable
dossier N° PA 17 186 19 C 0003**

En date du 16/12/2019

**Pour le Maire empêché,
L'Adjointe Déléguée,
Sandrine ZERCHER**



Transmis au Contrôle de Légalité le 20/12/2019



1

2

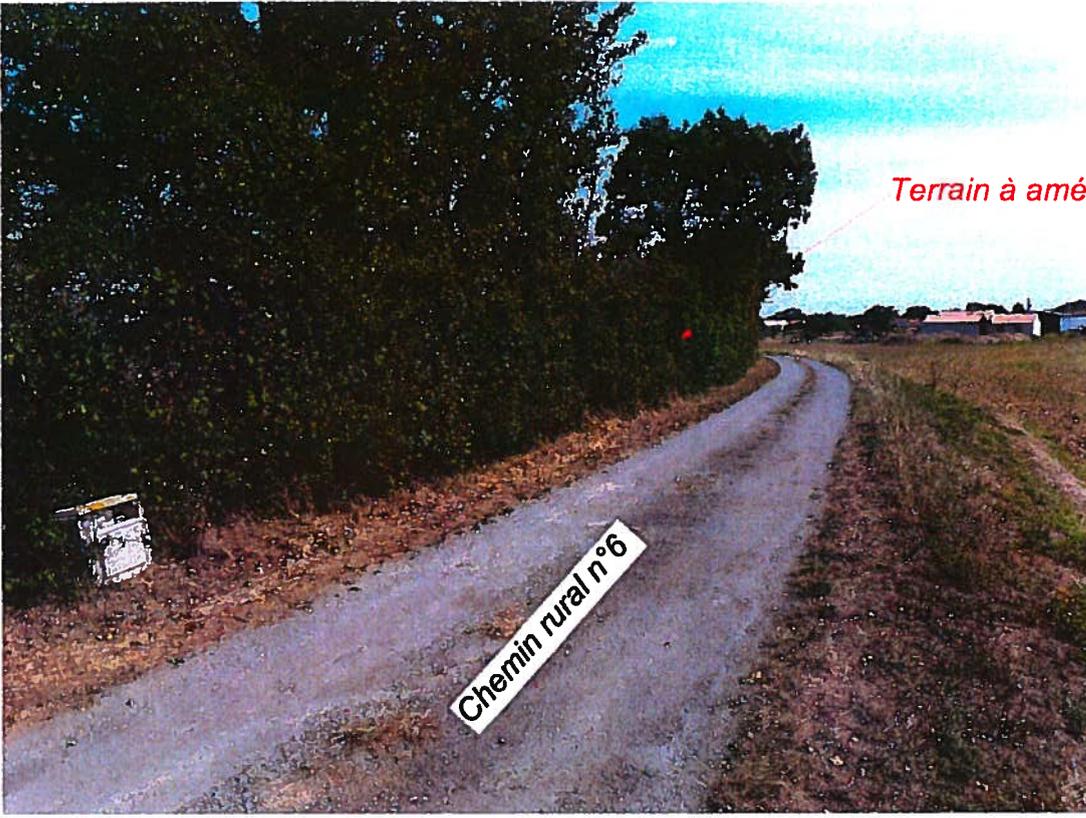


3



Transmis au Contrôle de Légèreté

4



Terrain à aménager

Chemin rural n°6

5



Terrain à aménager

6



Terrain à aménager

Transmis au Maire

Département de la Charente Maritime
Commune du GUE D'ALLERE

Lotissement Le Champ des Abeilles

PHOTOGRAPHIES SITUANT LE TERRAIN DANS LE PAYSAGE ELOIGNE

Pièces annexées au présent arrêté favorable
dossier N° PA 17 186 19 C 0003

En date du 16/12/2019

Maître d'ouvrage : GPM IMMOBILIER
Avenue des Fourneaux
17696 SAINTE-OLIVE SUR MER

Architectes : AERTS ET PDANAS
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 119089
Septembre 2019

PA 7-1



Terrain à aménager

PA 7-2

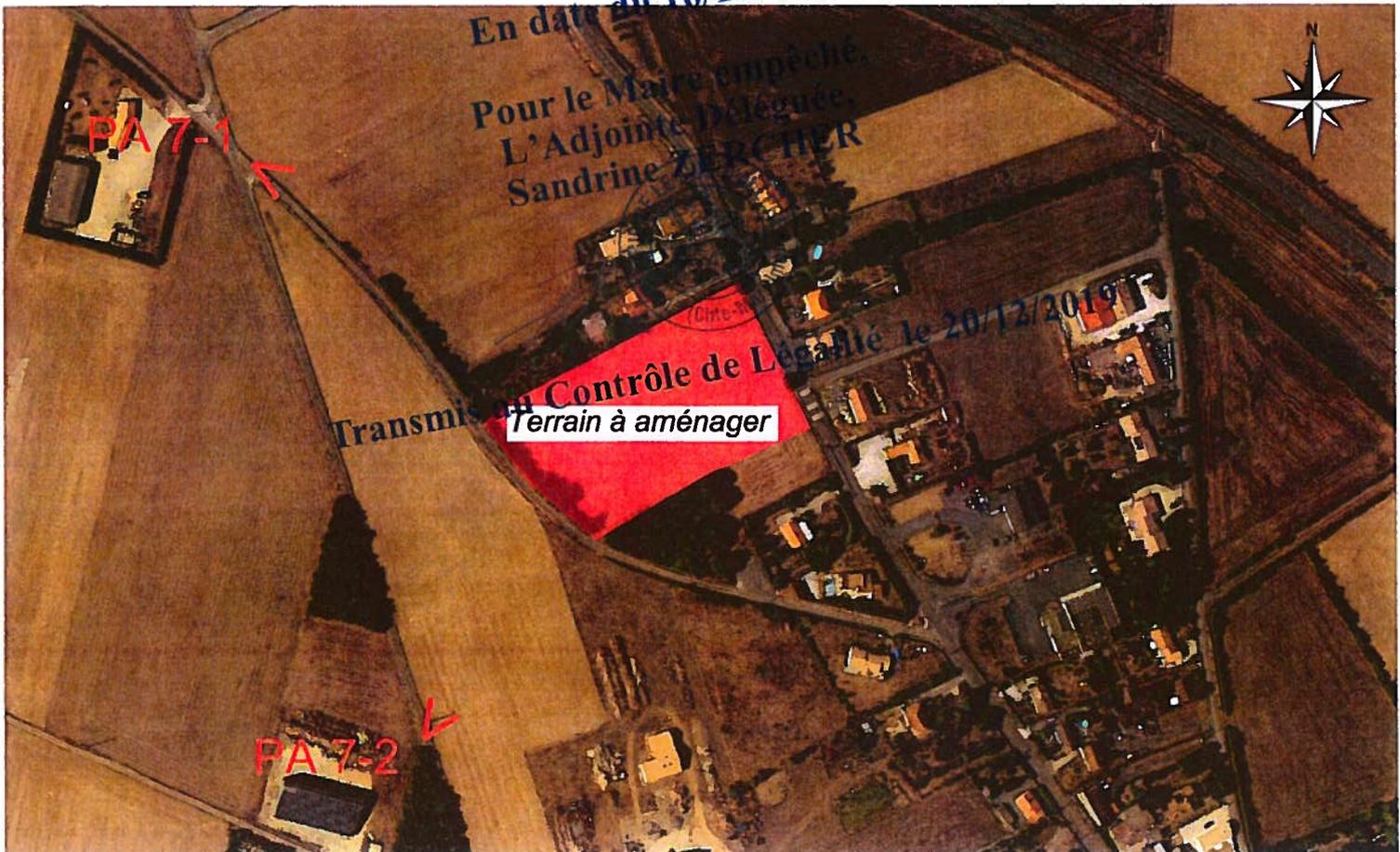


Terrain à aménager

Pièces annexées au plan d'arrêté favorable
 dossier N° PA 17 136 19 C 0003

En date du 16/12/2019

Pour le Maire empêché,
 L'Adjointe Déléguée,
 Sandrine ZERCHER



PA 7-1

PA 7-2

Transmis au Contrôle de Légalité le 20/12/2019
 Terrain à aménager

Département de la Charente Maritime
Commune du GUE D'ALLERE

Lotissement Le Champ des Abeilles

PROGRAMME DES
TRAVAUX D'EQUIPEMENT

Pièces annexées au présent arrêté favorable
dossier N° PA 17 186 19 C 0003

En date du 16/12/2019

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

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

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

Transmis au Contrôle de Légalité le 20/12/2019

Pièce
PA 8 - 1

Dossier 119089
Septembre 2019

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 technique, 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 au fond de tranchée. Après pose des réseaux, les canalisations seront recouvertes par une couche de sable d'au moins 0.20m au dessus des génératrices supérieures. Les grillages avertisseurs de couleurs appropriées seront placés au dessus de chaque réseau à 0.40m environ. Le reste de la tranchée sera remblayé en matériaux du site s'ils sont propres au réemploi ou en Grave Non Traitée 0/31.5. Un compactage approprié particulièrement soigné, dans le respect des prescriptions du Fascicule 70, sera apporté à chaque étape de la fermeture.

5 - Voirie interne

a / composition de la voirie :

La voie principale sera composée des éléments suivants :

- une bande de roulement de 5.00m de large,
- un trottoir de 1.50m de large pour les piétons.
- Un trottoir côté opposé avec un alternat de places de stationnement perpendiculaires à la voie ou longitudinales et des arbres d'alignement.

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, des stationnements et du cheminement piéton longitudinal en enrobés 0/10 noirs.

Le chemin piéton dans l'espace vert aura la structure ci-après :

- membrane géotextile si nécessaire,
- couche de fondation en matériaux calcaire 0/31.5 sur 0.20m d'épaisseur,
- couche de finition en stabilisé calcaire 0/10.

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

Pièces annexées au présent arrêté favorable
dossier N° PA 17 186 19 © 0003

7 - Réseau pluvial

En date du 16/12/2019

Nature du sol - Réseaux existants - Modes naturels de ruissellement actuel :

L'étude de sol réalisé par le Bureau d'études GOMITENCE GEOTECHNIQUE ATLANTIQUE fait apparaître une couche de terre limoneuse de 0.50m d'épaisseur, une couche de calcaire fracturé de 0.30 à 0.40m d'épaisseur sur un support calcaire compact.

La perméabilité est très moyennement perméable à perméable.

Le fossé longeant la rue du Moulin David, trop haut par rapport au terrain, ne constitue pas un exutoire pour le projet.

Actuellement, les eaux s'infiltrent sur la parcelle emprise du lotissement ou ruissellent vers les fossés à l'ouest du projet qui constituent donc un exutoire naturel.

Principe de collecte et d'évacuation des eaux :

Il a été défini par le Bureau d'Etudes EAU MEGA dans le cadre d'un dossier d'incidence Loi sur l'Eau.

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

Pour les lots, 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.

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 à l'ouest du projet.

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 tampon sera modelé dans l'espace vert situé à l'ouest du projet. Il aura une capacité totale d'au moins 100m³ sur une profondeur et une hauteur d'eau maximale d'environ 0.40m.

Un seuil de sur-verse sera modelé vers les fossés longeant le chemin rural pour les événements exceptionnels.

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 Moulin David au coin sud est du projet. Sa profondeur ne permet pas le raccordement gravitaire de l'ensemble des lots.

On trouve un autre réseau au bas du chemin rural n°6. Sa profondeur pourrait permettre une extension et une desserte gravitaire du projet.

Principe de collecte et d'évacuation des eaux usées :

Une extension du réseau sera réalisée par le Syndicat des Eaux sous le chemin rural n°6 jusqu'à l'entrée ouest du projet.

Les eaux usées de chacun des lots seront recueillies et dirigées par écoulement gravitaire par le réseau intérieur créé.

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 raccordements se feront à angle droit avec une cote 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.

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 63mm passant sous la rue du Moulin David 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 du Moulin David / chemin rural n°6.

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 sur la limite de propriété.

*Pièces annexées au présent arrêté favorable
dossier N° PA 17 186 19 C 0003*

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 ATELIA SQUARE GEN2 BPP614 CLERWAY LED de chez PHILIPS (identique au modèle récemment installé sur la Commune) sur mât AURIGA 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 rue du Moulin David.

En date du 16/12/2019

*Pour le Maire empêché,
L'Adjointe déléguée,
Sandrine ZERECHE*

12 – Téléphone

L'alimentation des parcelles se fera par la création de chambres de tirage et la mise en place en souterrain de fourreaux rigides se raccordant au réseau enterré existant sous la rue du Moulin David face au projet.

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.

Transmis au Contrôle de Légalité le 20/12/2019

13 – Plantations et aménagements divers

Le lotisseur procédera à la plantation d'arbres de différentes natures sur les espaces communs :

- en alignement le long de la voie : des sujets de haute tige à choisir dans les essences suivantes : érable Elsrijk tige, poirier fleur, charme pyramidal, ...,
- dans les espaces dégagés : des sujets au port étalé ou en cépée ou en forme naturelle (frêne, érable champêtre, charme, saule blanc,...).

Une haie arbustive composée d'arbres (érable sycomore, frêne excelsior, érable champêtre, merisier, ...) 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, ...) protégera le lot 11.

Des massifs arbustifs bas (rosier The Fairy, Santoline, Teucrium Chamaedrys, Romarin rampant, lavande, fusain Esmerald Gaity, Potentille, ...) accompagneront les voies.

Des massifs arbustifs mêlant buissons et graminées caducs et persistants (abelia grandiflora, hortensia, saule des vanniers, vitex agnus castus, olivier de Bohême, grevillea juniperina, deschampsia cespitosa, pennisetum alopecuroides Moudry, euphorbia characias, laiche pendante, laiche moussue, ...) et pouvant prendre plus d'ampleur agrémenteront les espaces verts plus étendus, en particulier les talus du bassin.

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

14 – Collecte des déchets

Les ordures ménagères seront collectées au porte à porte devant les lots.

Une aire de présentation sera réalisée à l'extrémité de la voie pour une collecte côté droit.

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 la mise 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 génie civil. 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.



gpm
TERRAINS

Commune du GUE D'ALLERE

Le Champ des Abeilles

SCHÉMA PRÉSENTANT UNE HYPOTHÈSE
D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS



Maître d'Ouvrage

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

Architecte Urbaniste :

AERTS & PLANAS
59, Rue de la République
17300 ROCHEFORT SUR MER
Tél : 05.46.88.07.48
E-mail : contact@aerts-planas.com

Géomètre Expert

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

ESQ	PRO	Pièce :	Echelle :	Dates et Natures d'Interventions	
PA	DCE	PA9	1/1000	21/05/2019	Relevé Topographique
				27/09/2019	Permis d'aménager

Département de la Charente Maritime
Commune du GUE D'ALLERE

Lotissement Le Champ des Abeilles

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Pièces annexées au présent arrêté favorable
dossier N° PA 17 186 19 C 0003

En date du 16/12/2019

Maître d'ouvrage : GEM IMMOBILIER
Avenue des Fourneaux
17690 SANDOULINS SUR MER

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

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

Pièce
PA 10

Dossier 119089
Septembre 2019

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 du GUE D'ALLERE. 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 la parcelle ZB 116.

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 à cheval sur les zones AU et Ub. Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

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

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

3 - Division du terrain

Les surfaces du lotissement se décomposent de la manière suivante :

Pièces annexées au présent arrêté favorable dossier N° PA 17/186 19 C 0003
En date du 16/12/2019

N°	Surface	N°	Surface
Lot 1	547 m ²	Lot 10	525 m ²
Lot 2	524 m ²	Lot 11	507 m ²
Lot 3	520 m ²	Lot 12	497 m ²
Lot 4	516 m ²	Lot 13	540 m ²
Lot 5	542 m ²	Lot 14	581 m ²
Lot 6	522 m ²	Lot 15	599 m ²
Lot 7	521 m ²	Lot 16	621 m ²
Lot 8	525 m ²	Lot 17	585 m ²
Lot 9	533 m ²		

Transmis au Contrôle de Légalité le 20/12/2019

Surface totale des lots	9 205 m ²
Surface de la voirie	1 300 m ²
Surface des espaces verts	1 248 m ²
Surface totale du lotissement	11 753 m ²

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 dépassent pas 200m² de surface de plancher, que leur importance ou leur nature ne compromette pas la vocation résidentielle de la zone et que leur activité ne soit ni polluante ni bruyante.

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

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.

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

Quand le plan de composition d'ensemble du projet (PA4) n'indique pas sur un lot une position d'accès obligatoire, elle est libre dans le respect de l'aménagement des espaces communs : arbres et masses arbustives, noues, lampadaires, stationnement matérialisé, ...

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 doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

4 - 2 : Assainissement Eaux Usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement.

4 - 3 : Assainissement Eaux Pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées des lots seront conservées sur les parcelles dans un dispositif adapté à la nature du terrain et correctement dimensionné.

Les dispositifs permettant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont fortement conseillés.

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 certains lots des lignes d'accroche obligatoire ou des zones d'implantation de la façade sur rue de la construction principale. La partie comprise entre ces zones et la limite sur rue de la parcelle est alors inconstructible.

Pour les autres lots, l'implantation est libre.

7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales ou annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur totale, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

Elle n'est pas réglementée.
*Pièces annexées au présent arrêté favorable
dossier N° PA 17 186 19 C 0003*

9 - Emprise au sol des constructions

Elle n'est pas réglementée.

*En date du 16/12/2019
Pour le Maire empêché,
L'Adjointe Déléguée,
Sandrine ZERCHER*

10 - Hauteur maximum des constructions

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser huit mètres au faîtage.

11 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'architecture contemporaine est acceptée si elle s'intègre dans l'environnement.

Le projet architectural devra formuler clairement les intentions du constructeur vis à vis de l'espace environnant existant :

- Implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation, l'expression de leur volume, le choix des matériaux et des couleurs, le traitement de leur accès et de leurs abords ainsi que leur insertion et leur impact visuel dans l'environnement afin de prendre en compte la qualité des paysages (arbres isolés, haies, plantations, ...).

Le niveau du rez-de-chaussée devra se situer entre +0.20 et +0.30m au dessus du niveau de la voie.

Les caves et les sous-sols sont interdits.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...) est interdit.

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 non réalisés en moellons ou pierre de taille seront obligatoirement enduits 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.

Sur la limite Est des lots 1 et 17 (en partie), les murets surmontés d'un dispositif à claire voie seront autorisés. Ils seront traités de manière sobre et soignée avec des éléments de qualité (grille ou grillage - les éléments en PVC sont interdits). L'ensemble ne dépassera pas une hauteur de 1.60m.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation individuelle, au moins deux places de stationnement par logement sur la propriété.

Pour les constructions destinées aux professions libérales, services à la personne et l'occupation à usage de bureaux, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher affectée à l'activité.

13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Sur les parcelles, les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres. En particulier, l'espace restant libre entre l'alignement et la construction principale doit être traité en jardin d'agrément.

Les plantations seront réalisées avec des essences variées. Les haies mono spécifiques sont interdites. La plantation des thuyas, cupressus, et laurier cerise et laurier palme est proscrite.

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 de plancher
Lot 1	547 m ²	275 m ²
Lot 2	524 m ²	265 m ²
Lot 3	520 m ²	260 m ²
Lot 4	516 m ²	260 m ²
Lot 5	542 m ²	275 m ²
Lot 6	522 m ²	265 m ²
Lot 7	521 m ²	260 m ²
Lot 8	525 m ²	265 m ²
Lot 9	533 m ²	270 m ²
Lot 10	525 m ²	265 m ²
Lot 11	507 m ²	255 m ²
Lot 12	497 m ²	250 m ²
Lot 13	540 m ²	270 m ²
Lot 14	581 m ²	290 m ²
Lot 15	599 m ²	300 m ²
Lot 16	621 m ²	310 m ²
Lot 17	585 m ²	295 m ²

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

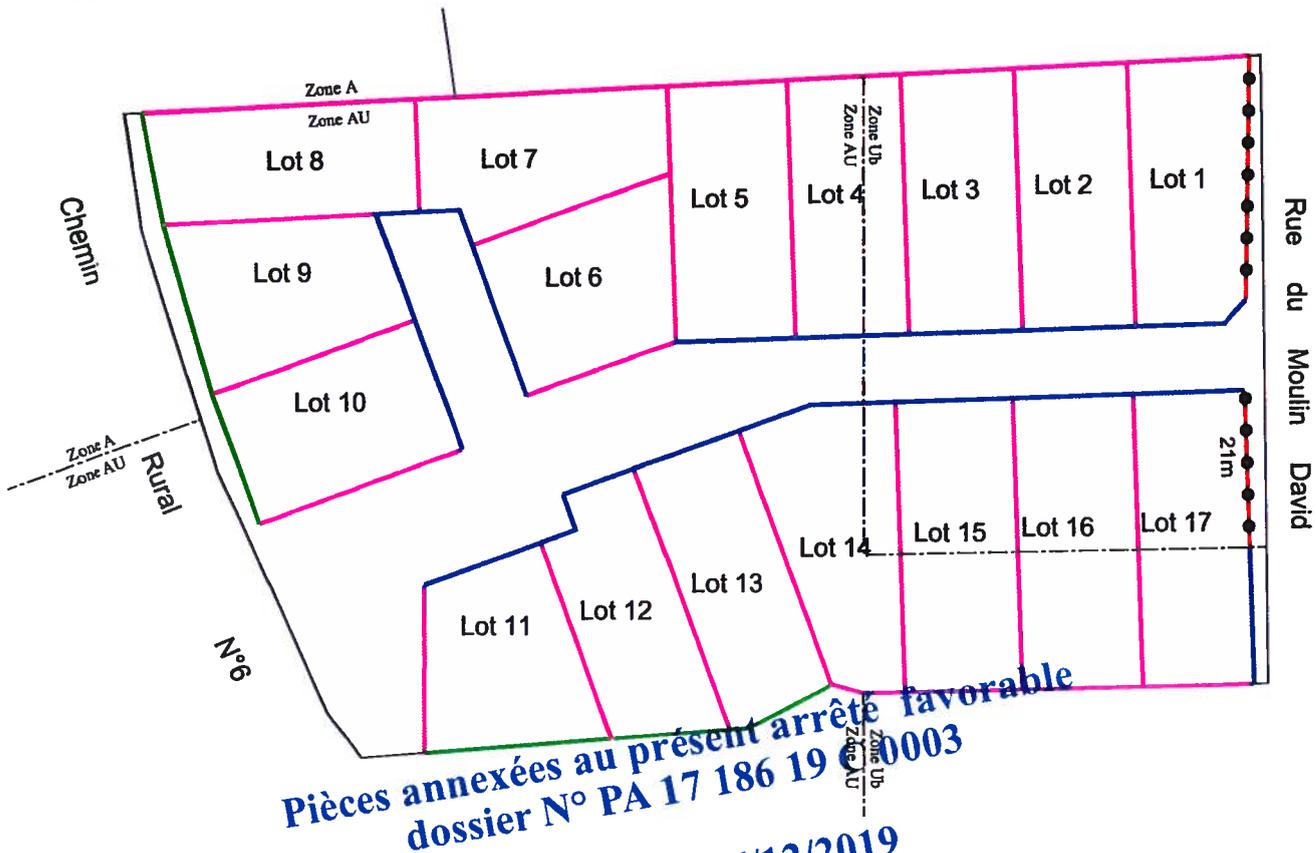
Pièces annexées au présent arrêté favorable
dossier N° PA 17 186 19 C 0003

En date du 16/12/2019

Pour le Maire empêché,
L'Adjointe Déléguée,
Sandrine ZERCHER



Transmis au Contrôle de Légalité le 20/12/2019



-  Clôture non obligatoire
Possibilité de clore par un muret d'une hauteur de 1,20m doublée ou non d'une haie d'essences locales variées.
 -  - Mur plein d'une hauteur maximum de 1,80m (faire transition régulière sur les premiers mètres à partir de l'alignement conformément à l'un des 2 schémas ci contre)
ou
- Grillage d'une hauteur maximum de 1,80m, obligatoirement doublé d'une haie.
- 
-  - Muret d'une hauteur de 1.20m doublée ou non d'une haie d'essences locales variées.
ou
- Mur bahut de 1.20m de hauteur maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1.60m
 -  - Grillage d'une hauteur maximum de 1.80m.

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

Département de la Charente Maritime
Commune du GUE D'ALLERE

Lotissement Le Champ des Abeilles

ENGAGEMENT DU LOTISSEUR DE
CONSTITUER UNE ASSOCIATION
SYNDICALE DES ACQUEREURS

Pièces annexées au présent arrêté favorable
dossier N° PA 17 186 19 C 0003

En date du 16/12/2019

Maître d'ouvrage : G.P. IMMOBILIER
Avenue des Pournetiers
17698 ANCOULEINS SUR MER

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

Géomètre-Expert : S.C.P. CHANTONNEAU BOUTGES
11 Rue de Vaugouin
17000 LA ROCHELLE

pour le Maire empêché,
L'Adjointe Déléguée,
SANCHEZ ERCHER
DE
CHARENTAISE
Transmis au Contrôle de Légalité le 20/12/2019

Pièce
PA 12

Dossier 119089

Septembre 2019



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 au GUE D'ALLERE
cadastré en section ZB sur la parcelle 116

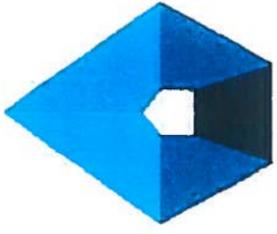
sous la dénomination de «Lotissement Le Champ des Abeilles»

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 23 septembre 2019

SAS GPM IMMOBILIER
BP 29 - Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS SUR-MER
Tél. 05 46 370 300
SIRET 440 902 278 00017





Département de la Charente Maritime

Commune du GUE D'ALLERE

gpm
TERRAINS

Rue du Moulin David

Lotissement Le Champ des Abeilles

Plan de composition d'ensemble du projet

**Pièces annexées au présent arrêté favorable
dossier N° PA 17 186 19 C 0003**

En date du 16/12/2019

**Pour le Maire empêché,
L'Adjointe Déléguée,
Sandrine BERCHER**



Maître d'Ouvrage

GPM IMMOBILIER

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

Architectes

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

Géomètre Expert

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

Légalité le 20/12/2019

Transmis au Contrôle de

**Arbres au port étalé ou d'alignement
(Charme, Erable champêtre, Frêne commun, saule blanc
ou Erable elsrijk, poirier fleurs, charme pyramidal...)**

Angle et numéro prises de vue

Périmètre du lotissement

ESQ PRO

PA DCE

Échelle :
PA4

1/500

Dates et Natures d'Interventions
21/05/2019 Relevé Topographique
27/09/2019 Permis d'aménager

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



AVENUE DES FOURNEAUX
17690 ANGOULINS-SUR-MER
Tél. 05.46.37.03.00
contact@gpm-immobilier.com



gpm 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



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