

Puyravault

La Sablière

À 7 km / 8 minutes de Surgères
À 28 km / 35 minutes de La Rochelle

25 parcelles libres de constructeurs de 409 à 638 m²

commerces
de proximité



équipements
sportifs



restaurants



GpM

AMÉNAGEMENT FONCIER

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Groupe MARTEL
 LEURS EN VEZ LE SERVICES
 IMMOBILIERS





GpM
Groupe MARTEL
LIEUX DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

2000
2020ans

Vous êtes notre bien le plus précieux!

SOMMAIRE

- Les intervenants.....
- La commune.....
- Le Permis d'Aménager
- Note de présentation
- Situation et Plans
- Règlement.....
- Plan de composition.....
- Grille de Prix.....



INTERVENANTS

Maître d'ouvrage	SAS GPM IMMOBILIER	Avenue des Fourneaux 17690 ANGOULINS SUR MER
Géomètre	SCP CHANTOISEAU BOUTGES	54 rue de Vaugouin 17000 LA ROCHELLE
Architecte	ARCHI'TECK AND CO	62 rue Emile Normandin 17000 LA ROCHELLE
Etude de Sol	COMPÉTENCES GÉOTECHNIQUE	8 impasse des Fosés 17120 COZES
Notaire	Maître BORDE	36 av, de la Libération 17700 SURGÈRES
Travaux	EN COURS	
Concessionnaires	RESE	Rue du Fief Girard 17290 AIGREFEUILLE D'AUNIS
	ENEDIS	14 rue Marcel Paul 17000 LA ROCHELLE
	France TELECOM	

PUYRAVAULT

Commune située au sud du Marais Poitevin, à l'est de La Rochelle appartenant au canton de Surgères.

Ses 660 habitants, répartis en 2 villages (Puyravault et Blameré), peuvent profiter de différents équipements et services : une école, une garderie, une bibliothèque, de nombreux équipements de plein-air (citystade, terrain de football, court de tennis, espaces de jeux pour les enfants, terrain de pétanque...).

Paisible et champêtre, Puyravault ravira les familles à la recherche de nature et de tranquillité, tout en étant à quelques minutes de Surgères et de ses nombreuses infrastructures, activités et services.

LA MAIRIE

Maire :

Monsieur DESILLE Raymond

Adresse :

5 rue du Stade
17700 PUYRAVAULY
Tél : 05.46.68.98.15

Horaires :

Mardi, jeudi et vendredi : 10 : 30 - 12 : 30
Mercredi : 9 : 00 - 12 : 30
Samedi : 9 : 00 - 12 : 30

A R R Ê T É
accordant un Permis d'Aménager
au nom de la Commune de Puyravault

Le Maire de Puyravault,

Vu la demande de Permis d'Aménager présentée le 06/07/2021 par GPM IMMOBILIER représentée par Monsieur MARTEL Stéphane demeurant 32 avenue des Fourneaux à Angoulins (17690) et enregistrée par la Mairie de Puyravault sous le numéro PA n° 017.293.21.A0001,

Vu l'objet de la demande de Permis d'Aménager :

- Création d'un lotissement de 25 lots à bâtir,
- sur un terrain situé Chemin Vert lieu-dit La sablière à Puyravault (17700),

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les Articles L. 332-6, L. 332-6-1 2° d), L. 332-11-1 et L. 332-11-2,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et d'Habitat (PLUi-H) approuvé en Conseil Communautaire en date du 11 février 2020,

Vu l'avis réputé favorable d'Enedis en date du 28 août 2021,

Vu l'avis réputé favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours 17 à Périgny en date du 28 août 2021,

Vu l'avis joint de la RESE en date du 21 septembre 2021,

Considérant qu'en application de l'Article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations »,

Considérant que le projet est conforme aux règles du secteur 1AU du PLUi-H au vu des pièces jointes à la demande de Permis d'Aménager :

- PA1 - Plan de situation,
- PA2 - Note descriptive,
- PA3 - Plan de l'état actuel,
- PA4 - Plan de composition,
- PA5 - Plan des coupes,
- PA6 - Photographies situation proche,
- PA7 - Photographies situation lointain,
- PA8 - Plan des réseaux, Profil en long et Programme des travaux,
- PA9 - Plan d'hypothèse d'implantation des futures constructions,
- PA10 - Règlement,

ARRÊTE

Article 1 :

Le Permis d'Aménager est ACCORDÉ sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2 :

Le Lotissement s'intitule « La Sablière ».

La superficie du Lotissement est de 18 368 m² dont 13 467 m² pour les lots, 2 774 m² pour la voirie et 2 127 m² pour les espaces verts.

Les travaux seront réalisés en 1 phase.

Le nombre maximum de lots, dont la réalisation est autorisée, est de 28 lots.

La surface de plancher, dont la construction est autorisée dans l'ensemble du Lotissement est de 7 490m².

Le lotisseur fournira aux attributaires de lots, un certificat indiquant la surface de plancher constructible sur le lot. Ce certificat sera joint à la demande de Permis de Construire.

Article 3 :

Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme du règlement du lotissement.

Outre ces dispositions, les constructions devront également se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté et notamment au plan de composition et au plan des clôtures.

Article 4 :

Le projet nécessite la création d'un poste de distribution publique sur l'opération. Le Maître d'Ouvrage de l'opération devra se rapprocher de ENEDIS afin de définir l'emplacement de ce poste de transformation, qui devra faire l'objet d'un dépôt de Déclaration Préalable en Mairie.

Article 5 :

Les règles d'urbanisme annexées au présent arrêté cesseront de s'appliquer au terme de 10 ans à compter de la date dudit arrêté, conformément à l'Article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, de même lorsqu'une majorité de co-lotis en demande le maintien, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le Lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme ou un document en tenant lieu.

Article 6 :

En application de l'Article R. 424-17 du Code de l'Urbanisme, sous peine de caducité du Permis d'Aménager, les travaux devront être commencés dans un délai de 3 ans à compter de la notification de cette autorisation et ne pas être interrompus pendant une durée supérieure à une année. Ces dispositions s'appliquent aussi bien sur un dossier réalisé ou non par tranches.

Article 7 :

Tous les travaux définis tant au programme des travaux qu'aux plans techniques des réseaux nécessaires à la viabilité du Lotissement, aux espaces collectifs, aux espaces plantés seront à la charge du lotisseur. Ils devront tenir compte des prescriptions des services techniques et des concessionnaires.

Article 8 :

La vente des lots ne pourra intervenir qu'après exécution des travaux prescrits par l'arrêté du Permis d'Aménager, ou bien avant l'exécution de tout ou partie de ces travaux, dans les conditions prévues à l'Article R. 442-13 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- soit à compter de la date de mise en œuvre de l'autorisation de différer les travaux de finition (Article R. 442-13 a) du Code de l'Urbanisme),
- soit à compter de l'autorisation de vente par anticipation (Article R. 442-13 b) du Code de l'Urbanisme).

Article 9 :

La délivrance des Permis de Construire ne pourra intervenir que dans les conditions prévues par l'Article R. 442-18 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du Lotissement constaté conformément aux Articles R. 462-1 à R. 462-10 du Code de l'Urbanisme,
- soit à l'appui du certificat du lotisseur attestant la réalisation de viabilisation du lot (Article R. 442-18 b) du Code de l'Urbanisme) lorsque le lotisseur a été autorisé à procéder à la vente des lots par anticipation.

Article 10 :

Dans les 5 ans suivant cet achèvement, en application de l'Article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme, le Permis de Construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement au Permis d'Aménager.

Article 11 :

Lors de l'ouverture de chantier, le lotisseur adressera, au Maire, la Déclaration d'Ouverture de Chantier (D.O.C.).

A Puyravault, le 05 octobre 2021

Le Maire

Raymond DESILLE



L'avis de dépôt du Permis d'Aménager n° 01729321.A0001 a été affiché en Mairie le 6 juillet 2021

NOTA : Les constructions qui seront édifiées dans le lotissement seront soumises au versement de la Taxe d'Aménagement (T.A.) et de la Redevance de l'Archéologie Préventive (R.A.P.).

Votre projet est assujéti à la Taxe d'Aménagement (T.A.) suivant le Décret n° 2012-88 en date du 25 janvier 2012 relatif à la mise en œuvre de la réforme de la fiscalité de l'aménagement. Le montant vous sera communiqué ultérieurement.

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'Article L. 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le (ou les) demandeur(s) peut (peuvent) contester la légalité de la décision dans les 2 mois qui suivent la date de sa notification.

A cet effet, il(s) peut (peuvent) adresser un recours contentieux au Tribunal Administratif de Poitiers (15, Rue de Blossac - CD 80541 - 86020 Poitiers Cedex) ou en le déposant en ligne sur l'application Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>). Il(s) peut (peuvent) 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 délibérés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de 2 mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du Permis d'Aménager :

Conformément à l'Article R. 424-17 du Code de l'Urbanisme, modifié par le Décret n° 2016-6 en date du 05 janvier 2016, le Permis d'Aménager est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai

de 3 ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du Permis d'Aménager est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux Articles R. 424-21 et R. 424-22 du Code de l'Urbanisme, le Permis d'Aménager peut-être prorogé 2 fois pour une durée d'un an, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres, le régime des taxes et les participations n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Dans ce cas, la demande de prorogation doit être établie en 2 exemplaires sur papier libre, accompagnée de l'arrêté de Permis d'Aménager pour lequel vous demandez la prorogation et être adressée par pli recommandé ou déposé à la Mairie au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire(s) du Permis d'Aménager peut (peuvent) commencer les travaux après avoir :

- adressé au Maire, en 3 exemplaires, une Déclaration d'Ouverture de Chantier (le modèle de Déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la Mairie ou sur le Site Internet Urbanisme du Gouvernement),
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des Articles A. 424-15 à A. 424-19 du Code de l'Urbanisme, est disponible à la Mairie ou sur le Site Internet Urbanisme du Gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : le Permis d'Aménager n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de 2 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 d'en informer le (ou les) bénéficiaire(s) du Permis d'Aménager au plus tard 15 jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de 3 mois après la date du Permis d'Aménager, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) du Permis d'Aménager et de lui permettre de répondre à ses observations.

Le Permis d'Aménager est délivré sous réserve du droit des tiers :

Il a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il n'a pas pour objet de vérifier que 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 l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) le Permis d'Aménager :

Il(s) doit (doivent) souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'Article L. 242-1 du Code des Assurances.

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



SERVICE TECHNIQUE

Philippe PLAIRE

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

N/Réf. **PP/ SC**

Objet

Dossier 56990

C.D.C AUNIS SUD
44 rue du 19 mars 1962
BP 89

17700 SURGERES

SAINTES, le 21/09/2021

Madame, Monsieur,

Nous accusons réception de votre courrier ci-dessous référencé, qui nous a été transmis par EAU 17 en date du 28/07/2021, 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 01729321A0001
Pétitionnaire M MARTEL STEPHANE
Superficie 18 368 m²
SHON 0 m²

Lieu-dit CHEMIN VERT - LA SABLIERE
Commune PUYRAVAULT
Réf. Cadastre C 49,840,786,790

➤ **DESSERTE EAU POTABLE**

Une canalisation AEP est existante *Chemin Vert et Chemin du Pont Serpoux*. L'aménageur financera la mise en place d'une canalisation pour la desserte interne des 25 lots. Chaque lot devra disposer d'un branchement individuel en PEHD DN 19/25 mm. Les niches à compteurs seront financées par le lotisseur et positionnés sur chaque parcelle. Un compteur général permettra la comptabilisation de l'ensemble des consommations.

➤ **DESSERTE INCENDIE**

Un poteau d'incendie est existant à l'angle de la *Rue du Stade* et est situé à moins de 400m du projet

➤ **DESSERTE ASSAINISSEMENT**

Un réseau assainissement est existant *Chemin Vert*. L'aménageur financera la mise en place d'un réseau gravitaire en fonte DN 200 mm pour la collecte des effluents des 25 lots. Chaque lot devra disposer d'un branchement en DN 315/125 positionné sous voirie.

Vous en souhaitant bonne réception.

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

Le Responsable travaux,
Philippe PLAIRE

Département de la Charente Maritime
Commune de PUYRAVAULT

Lotissement La Sablière

PLAN DE SITUATION
DU TERRAIN

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

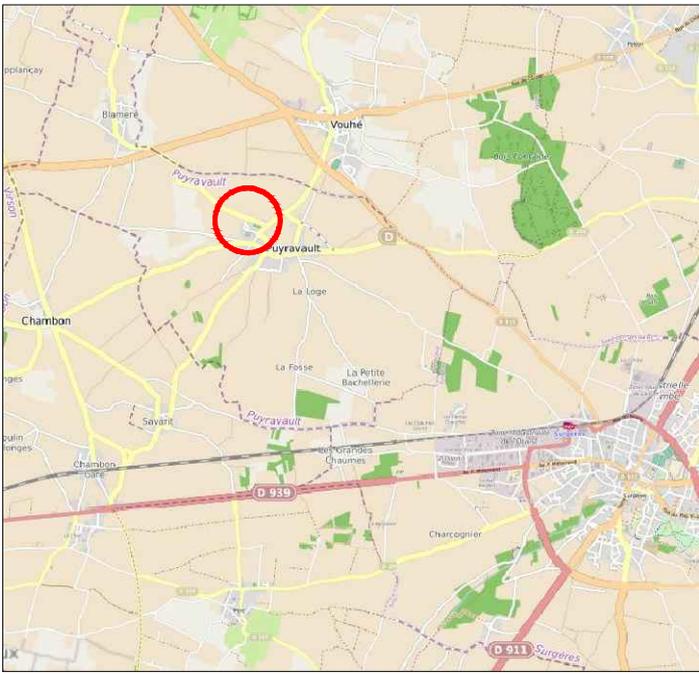
Architecte : ARCHIT'ECK AND CO – Dorothée LECLERE
62, rue Emile Normandin
17000 LA ROCHELLE

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

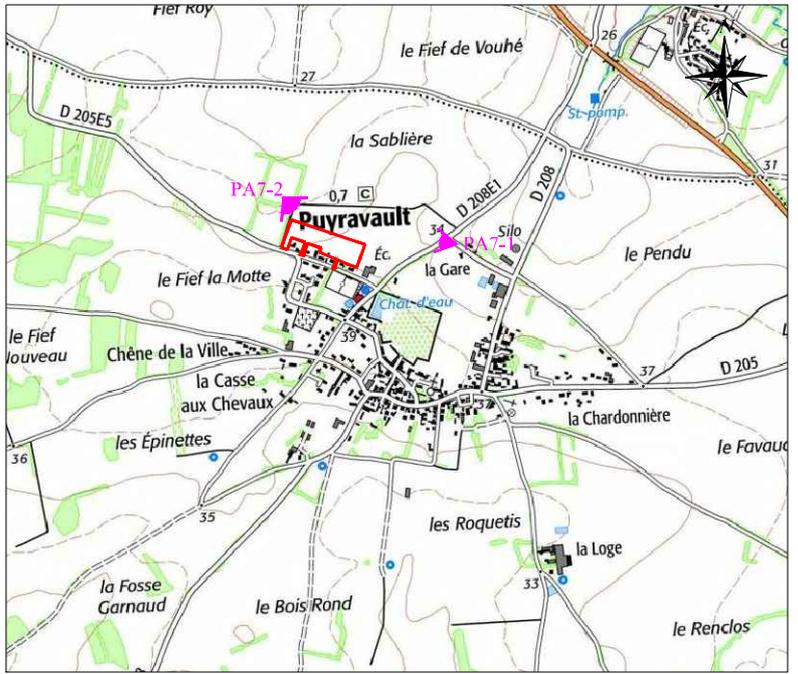
Pièce
PA 1

Dossier 106113

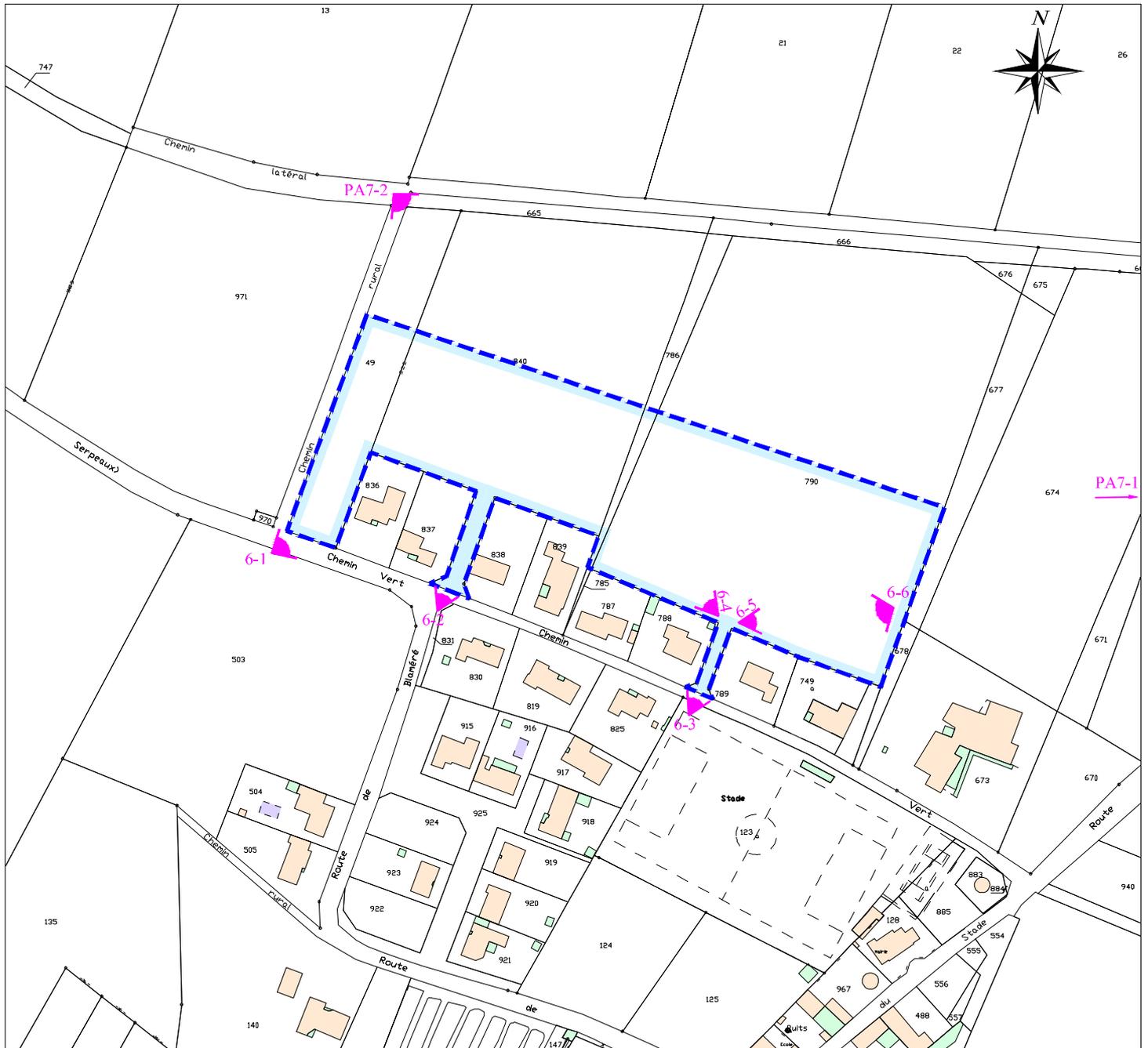
Juillet 2021



Carte IGN - Echelle 1/100 000



Carte IGN - Echelle 1/25 000



Plan Cadastral - Echelle 1/2500

2  Angle et numéro prises de vue

Département de la Charente Maritime
Commune de PUYRAVAULT

Lotissement La Sablière

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT

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

Architecte : ARCHIT'ECK AND CO – Dorothée LECLERE
62, rue Emile Normandin
17000 LA ROCHELLE

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

**Pièce
PA 2**

**Dossier 106113
Juillet 2021**

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 PUYRAVAULT, Commune faisant partie de la Communauté de Communes de Surgères.

Placée à l'écart des voies de liaison rapides, la Commune de Puyravault est toutefois proche de Surgères et de sa gare TGV, de la RD 939 conduisant à l'agglomération rochelaise et de la RD 115 qui rejoint la RN 11 entre La Rochelle et Niort.

Les transports en commun proposent deux allers et retours par jour vers La Rochelle et Rochefort.

La Commune est traversée par des circuits cyclables, en particulier celui de la Vallée du Curé qui passe en façade de l'aménagement.

Après un déclin démographique dans les années 60 à 80, la Commune connaît une croissance régulière depuis 1990 (406 habitants) avec un apport depuis l'extérieur et un rajeunissement (684 habitants en 2018).

Le foncier plus abordable et la proximité des voies de liaison permettent de proposer un lieu de résidence accessible financièrement et géographiquement.

PUYRAVAULT fait partie des communes du territoire au plus fort développement du parc de logements.

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

La Commune est traversée par plusieurs routes départementales (voir schéma ci après), créant une voirie primaire homogène structurant le territoire.

« Le réseau secondaire vient étoffer ce réseau principal, il est composé du réseau communal qui assure une ramification du territoire assez conséquente. Les alternatives proposées par ces axes contribuent à simplifier le fonctionnement routier en évitant la concentration des flux sur le bourg ou les carrefours problématiques. Ce système viaire maillé correspond à l'urbanisation ancienne de la Commune et constitue un système performant avec peu d'impasses, une hiérarchisation et des relations bourg-hameaux nettes » Extrait rapport de présentation.

Le chemin vert, relativement étroit, doit conserver à terme son caractère de voie secondaire.

Le bourg ancien s'est développé au point de convergence de plusieurs axes de communications structurants (RD 205, RD 205 E5 et 208), puis le long de ces voies. L'urbanisation plus récente s'est développée vers le nord ouest, en particulier la plupart des équipements : mairie, école, stade, terrain de tennis, ...

Le projet est placé dans le prolongement, toujours plus au nord ouest.

« Les terrains situés au nord ouest du bourg bénéficient d'une situation privilégiée : proximité immédiate du pôle public (équipements administratifs, sportifs, scolaires, ...), proximité des réseaux divers ».

Ils jouxtent également l'espace naturel, vaste plaine agricole entrecoupée de haies bocagères.

3 - Contexte réglementaire du site

La Communauté de Communes Aunis Sud s'est récemment dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et d'Habitat (PLUIH) approuvé le 11 février 2020.

Entre-autres, ce dernier accompagne le fort développement urbain lié à une arrivée massive de nouveaux habitants sur son territoire.

Cela passe par une bonne intégration notamment paysagère des constructions, par la prévision d'extensions urbaines dans la continuité des espaces bâtis existants, par la préservation ou la création de trames végétales, par la création de liaisons douces irriguant les nouvelles opérations et d'espaces publics enrichissant les cœurs de villages, ...

Le présent projet doit s'inscrire autant que possible dans ces objectifs.

Il porte sur la totalité de la zone 1AU (zone d'habitat ouverte à l'urbanisation) de la Sablière, zone de 1.8ha à caractère naturel destinée à développer le nord-ouest du centre bourg.

L'emprise est visée par un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (OAP n°38) avec :

- des éléments de programmation.
 - Secteur destiné préférentiellement à des constructions à usage de logement
 - Densité attendue : 17 logements par hectare soit une trentaine de logements
 - Pas de règle relative à la mixité sociale
- des prescriptions architecturale, urbaine et paysagère
 - Caractère végétal des espaces communs
 - Implantation des constructions libre par rapport aux voies
 - Sur chaque lot, se rapprocher du ratio : 70% espaces bâtis et artificialisés / 30% d'espaces en pleine terre
 - 10% de l'opération seront aménagés et plantés
 - une haie bocagère composera un écrin végétal entre zone bâtie et zone agricole
 - deux places de stationnement minimum sur chaque lot
 - une place de stationnement sur l'espace commun par tranche de 2 logements (privilégier l'aspect naturel et la perméabilité du sol aménagé)

4 - Analyse du territoire urbain et paysager

Avec plus de la moitié des logements antérieurs à 1949, la Commune et notamment le bourg offre l'image d'un lieu où l'héritage architectural du XIXème siècle est très présent. L'habitat isolé est relativement rare. L'habitat est dense, généralement construit totalement (rarement partiellement à l'alignement de la voie.

Le groupement des constructions est compact le long des axes principaux. On trouve quelques belles propriétés mais le bâti est en général modeste. Les hauteurs n'excèdent pas un étage.

Les voies structurantes sont bien hiérarchisées. L'organisation interne dans l'épaisseur est plus complexe avec querreux, venelles et petites voies en boucle.

Le bâti n'est en règle générale perceptible qu'à l'approche du bourg car il est noyé dans la végétation (jardins, vergers, ...). Dès que l'on s'écarte du cœur ancien de bourg, on retrouve une trame de clôtures végétales. Ce patrimoine vivant rappelle l'origine rurale de la Commune et crée une transition riche sur la campagne. L'urbanisation récente dans le secteur nord ouest fait toutefois exception avec un fort déficit d'aménagement extérieur.

La couleur blanche des murs des maisons traditionnelles et des murs de clôture est dominante.

La forte prédominance des espaces cultivés et en herbe a grandement réduit l'aire d'extension des espaces boisés. Ces boisements se présentent essentiellement sous la forme de petits bois isolés au sein des espaces agricoles. On trouve aussi un certain nombre de haies et arbres isolés qui viennent ponctuer les profondes perspectives paysagères vers le nord. Elles participent à une meilleure répartition entre les espaces ouverts et suivent le tracé des fossés, routes, parcelles et les courbes du relief.

La culture généralisée du sol, qui procure le grand dégagement visuel des plaines, forme avec le relief plat (mais légèrement incliné) l'essentiel du caractère environnemental de Puyravault. Les cultures elles-mêmes, leurs matières, les couleurs qui se succèdent selon la saison, forment la principale substance paysagère du secteur.

L'horizon dégagé met directement en contact le ciel et la terre. Le moindre objet (pavillon, centre commercial, ...) qui s'interpose est vu de très loin et peut détruire l'identité campagnarde et la beauté des larges horizons.

Le château d'eau constitue un point de repère et d'orientation car visible dès l'approche du village. Il est toutefois dénué de tout intérêt esthétique.

Au niveau socio-démographique, même si la croissance démographique a repris, il convient de la poursuivre et de répondre à la demande qui favorisera le rajeunissement de la population.

Cela permettra de faire vivre et de préserver les pôles administratif, scolaire et sportif de la Commune.

5 - Analyse du site objet du permis d'aménager

Placé en limite de l'espace urbanisé, à l'interface avec le milieu naturel, ce rectangle de 250m sur 70m est bordé :

- à l'ouest, sur environ 97m, par un chemin rural et, côté opposé, de champs en culture ceints de haies bocagères,
- au nord, sur 250m environ, par des champs ouverts en culture,
- à l'est, sur 80m environ, par l'espace agricole, puis par l'entrée de l'école,
- au sud, sur 250m environ par les arrières de propriétés privées ayant leur façade sur la route départementale 205 E (chemin du Pont Serpoux) et sur le Chemin Vert. De l'autre côté du Chemin Vert se trouve le stade communal.

Lors de la création de ces huit dernières parcelles, deux passages ont été prévus pour désenclaver l'arrière des unités foncières.

Le Chemin Vert, avec sa largeur de chaussée d'environ trois mètres, n'est pas adapté à une circulation importante à double sens. Le maillage viaire doit trouver un prolongement dans le projet, préservant le chemin vert et favorisant les liaisons douces vers les équipements tous proches.

Le terrain ne comporte pas d'arbres ou d'autre végétation, à l'exception des haies périphériques à l'ouest et sur certains parcelles voisines. Il profite d'une large vue au nord vers Vouhé et la campagne aunisienne mais est peu protégé des vents dominants.

L'interface avec l'espace naturel doit être géré dans la préservation des haies et des perspectives depuis le projet mais également la qualification des vues éloignées sur le nord-ouest du bourg. Le caractère « bâti noyé dans la verdure » doit être retrouvé. Une lisière végétale devra être constituée.

La pente générale est d'environ 1,4 % descendant de l'angle sud-est vers l'angle nord-ouest.

L'étude de sol fait apparaître un support marno-calcaire à blocs avec une excellente perméabilité.

Tous les réseaux sont présents sous le chemin Vert, en particulier un réseau de collecte des eaux usées récent mis en place sur la Commune, et en particulier pour le présent projet.

III – 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 alors sous forme d'un lotissement de 25 parcelles à bâtir dont la superficie varie de 409 à 638 m².

L'objectif d'un minimum de 17 logements à l'hectare est globalement respecté si deux logements sont réalisés sur les lots 22 et 24 comme autorisé.

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

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

Le nouveau quartier qui va se créer ne doit pas être refermé sur lui-même. Ce sera une implantation de second rang qui doit se greffer à l'urbain existant. Le futur réseau de voies internes va s'appuyer sur les deux passages créés lors des divisions précédentes. Une amorce vers le chemin rural à l'Ouest va permettre à terme de créer une desserte complète permettant de créer une hiérarchie claire de la voirie et de soulager l'utilisation du Chemin Vert.

Hormis le lot 1, tous les lots sont distribués de part et d'autre de la voirie intérieure. Il a été veillé autant que possible à favoriser de bonnes orientations pour permettre des constructions bioclimatiques et baisser les coûts énergétiques.

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

Un square sera créé au coin sud-est du projet. Avec ses bancs abrités, il sera un lieu de rencontre et permettra d'attendre la sortie de l'école.

Vu la proximité du stade, il n'a pas été jugé nécessaire d'aménager de grands espaces de jeux. Le bassin modelé au coin nord-ouest pourra servir d'espace de détente pour les enfants et adolescents avec ses talus enherbés. Avec ses pentes faibles, il sera non clos.

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

La voirie aura une emprise resserrée puisqu'elle ne concernera pas une circulation de transit mais uniquement une desserte de riverains. Elle sera traitée en zone 20, partagée entre les différents modes de circulation, les piétons étant prioritaires.

Le tracé des voies sera relativement souple. Les chaussées seront réduites à leur largeur minimum pour encourager les usages apaisés tout en permettant la circulation des véhicules de secours et de collecte des déchets. Elles seront bordées de caniveaux et de bordures arasées, assurant l'ambiance semi-piétonne recherchée.

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

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

Les pieds de façades seront plantés de buissons et autres plantes vivaces.

Conformément aux exigences du PLUIH, les places de stationnement visiteurs seront perméables, traitées en dalles gazon. Des arbres au port étalé les agrémenteront.

Sur les parties communes mais également dans les parcelles privatives, les essences plantées devront être représentatives de la végétation locale décrite dans la palette des végétaux locaux du PLUIH (annexée au présent règlement). Les haies mono-spécifiques (béton vert) seront interdites.

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

L'accès véhicules se fera depuis le chemin Vert.

Deux accès seront réalisés :

- un à double sens entre les numéros 11 et 13
- un à sens unique entrant entre les numéros 3 et 5.

Compte tenu du fonctionnement du chemin Vert à sens unique, cela permettra d'entrer et de sortir dans le projet sans faire le tour du centre bourg.

A terme, l'impasse vers l'ouest pourra boucler avec l'aménagement d'une partie du chemin rural.

Tous les lots sauf le lot 1 seront desservis directement depuis la voirie intérieure.

Le principe est de limiter le nombre d'accès véhicules à un par lot et d'en imposer la position sur le plan réglementaire pour faciliter les aménagements de l'espace public (noues, plantations, lampadaires, stationnements).

Seuls les lots 5 (à l'angle de deux voies), 22 et 24 (qui pourra porter deux logements) pourront porter deux accès véhicules.

Le cas des lots 1 et 2 est également étudié. Donnant sur le chemin rural, un deuxième accès y sera toléré pour une utilisation exceptionnelle (accès pour livraisons, pour travaux ou entretien sur la propriété).

Le nombre de places de stationnement sur les lots n'est pas plus contraint que les prescriptions du PLUIH : deux places par logement.

Idem pour le nombre de places de stationnement pour les visiteurs sur les espaces communs : il en faut une pour deux logements. Il y aura au maximum 27 logements et il y aura 14 places.

5 – Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?

Les règles d'implantation des constructions et le traitement des clôtures sont définis pour structurer les éléments visuels dans le projet. La lisière entre l'espace public et l'espace privé, premier plan offert à la vue de l'usager, doit faire l'objet d'un soin particulier.

Règles d'implantation

Sur les lots 3 à 11, une zone d'implantation de la façade de présentation de la construction principale (entre 0 et 5m de l'alignement) permettra d'obliger une accroche proche de l'espace public pour favoriser une composition du front bâti. Cela permettra en outre de disposer à l'arrière d'un espace privé bien exposé au sud d'un seul tenant mais également d'implanter un garage sans décrochement dans le prolongement de la façade (compte tenu de l'espace non clos de 5m de profondeur à réaliser).

Sur les autres lots, une zone de retrait entre 5 et 8m est fixée. Elle permet d'éviter les implantations très différentes les unes des autres, tout en desserrant la trame urbaine le long de la voie dans ce secteur en limite de l'espace agricole.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine.

Sur les lots 1 à 11, les constructions seront limitées à un rez-de-chaussée et 6m de haut pour éviter les vues plongeantes dans les jardins des maisons riveraines.

Sur les autres lots, la hauteur des constructions principales sera limitée à 8m.

Situation du projet dans le profil du terrain naturel

Il est nécessaire de respecter la topographie du site et de définir le projet en conséquence. Sur cet espace à la pente relativement forte, il convient de coller au terrain et éviter les mouvements artificiels en déblai remblai pour :

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

Il convient d'implanter l'habitation principale au-dessus du niveau des chaussées pour se protéger des forts abats d'eau (entre +0.02m et +0.20m).

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

Clôtures

L'espace de présentation pourra être non clos ou bordé d'un mur limité à 1.20m de hauteur (au lieu des 1.60m maximum autorisés par le PLUIH). Les équipements à placer en limite de propriété (coffrets de branchement, boîte aux lettres, interphone, ...) seront obligatoirement encastrées. L'ensemble visuel sera ainsi homogène.

Les cas particuliers des parcelles à l'angle de deux voies ou à l'angle d'une voie et d'un espace vert (emprise publique ou privée) ont été vus. L'idée est de permettre une clôture plus haute que le mur de 1.20m sur l'une des limites pour obtenir de l'intimité à l'arrière de la maison. Le choix est laissé aux acquéreurs d'édifier soit un mur (limité donc à 1.60m) ou un dispositif plus transparent (grille ou barrière).

Concernant les limites avec voies et espaces publics, une dernière situation a été étudiée : la limite ouest des lots 1 et 2 qui constitue une lisière mais avec la possibilité que le chemin rural soit aménagé en voie d'accès. La clôture y sera végétale mais éventuellement moins champêtre que celle décrite plus bas pour la frange nord du projet.

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

En limite nord et Est avec l'espace agricole, la clôture sera végétale avec haie d'essences locales variées et grillage à moutons galvanisé à mailles carrées permettant le passage des petits animaux.

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

Gestion des eaux pluviales sur les parcelles privées

Les eaux des parcelles privées seront conservées sur les lots dans un dispositif d'infiltration correctement dimensionné.

La récupération de l'eau des toitures pour l'arrosage n'est pas rendue obligatoire mais sera fortement conseillée pour une meilleure restitution dans le sol et pour une bonne économie de la ressource.

6 – Quels sont les équipements qui seront à usage collectif ?

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

La collecte des ordures ménagères se fera de manière générale au-porte à porte le long des voies. Pour les lots 2 à 4 et 24 et 25, une aire de présentation sera aménagée en bord de la voie principale.

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

La déchetterie la plus proche est implantée à VOUHE.

Le modèle de lampadaire sera fait en concertation avec les représentants de la Commune et le SDEER afin de faciliter l'entretien.



Département de la Charente Maritime

Commune de PUYRAVAULT
Chemin Vert
Chemin du Pont Serpeaux

Lotissement La Sablière

Plan d'état des lieux

Maitre 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 :

Géomètre Expert
S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTGES
BET VRD
54, Rue de Vaugouin
17000 LA ROCHELLE
Tél : 05.46.43.33.48
E-mail : architecte.kamdo@gmail.com

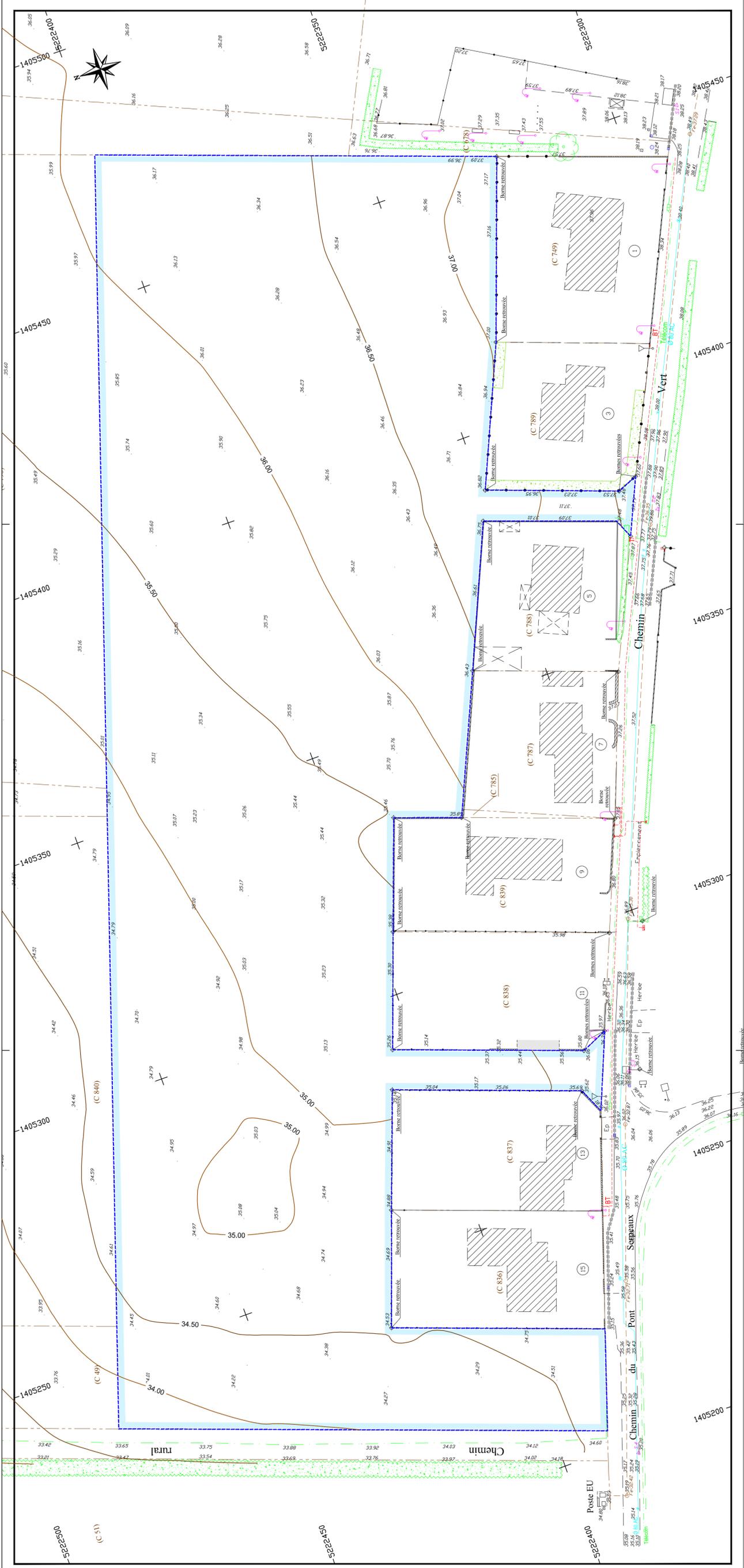
ESQ	PRO	Pièce :	PA3
PA	DCE	Echelle :	1/500

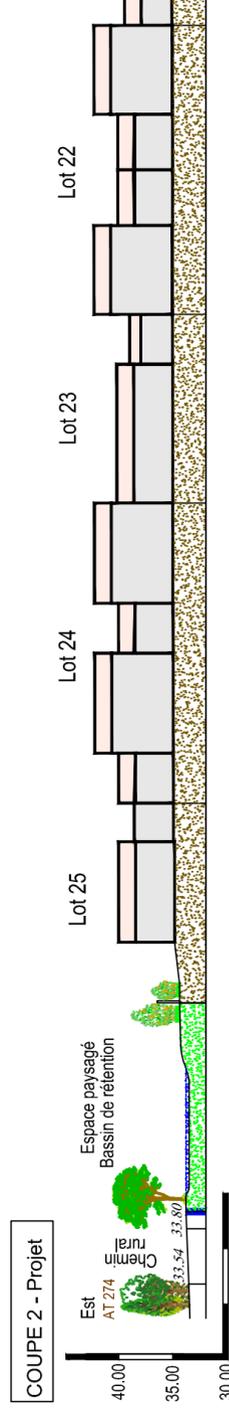
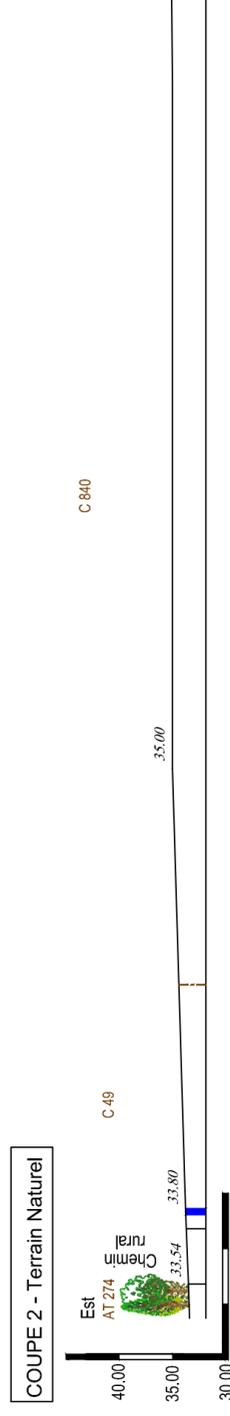
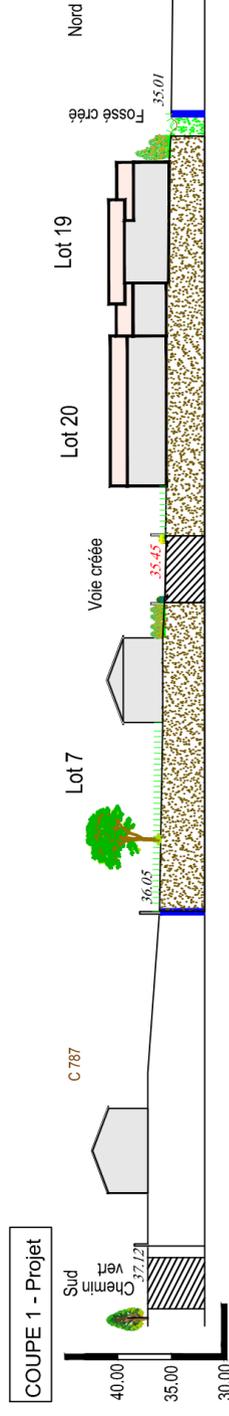
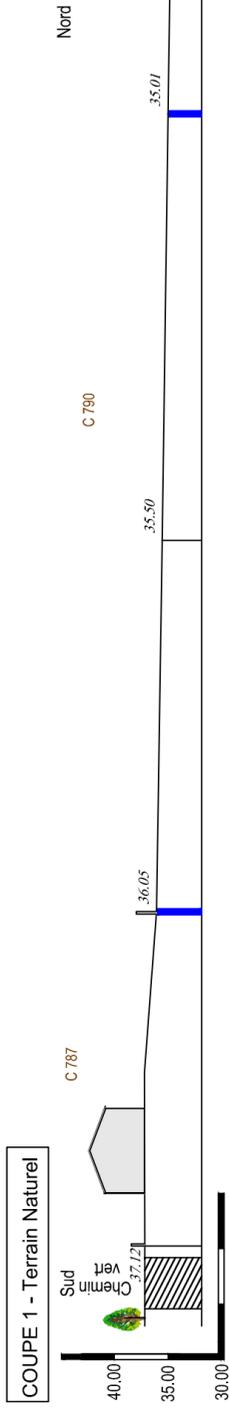
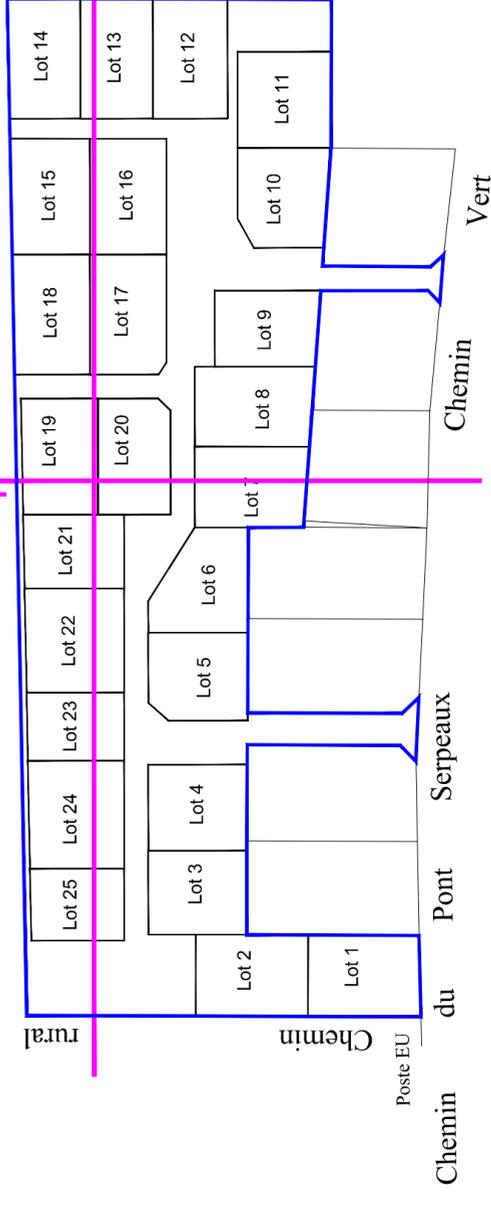
Dates et Natures d'interventions	
06/02/2020	Relève Topographique
01/07/2021	Permis d'aménager

106113.dwg

LEGENDE

- AEP - Réseau existant
- Bouche à clé
- Poteau Incendie
- EP : Regard de visite, avaloir
- EP : Réseau existant
- EU : Regard de visite, boîte branchement
- EU : Réseau existant
- Réseau EDF basse tension
- Réseau EDF haute tension
- Réseau GAZ
- Abri compteur EDF
- Poteau EDF
- Chambre de frange télécom
- Télécom : Réseau existant
- Poteau Télécom
- Point de niveau
- Station de levé
- Bordure (altitude fil d'eau)
- Caniveau (CC1, CC2,...)
- Bord route (enrobés)
- Parcelle cadastrale
- Mur plein
- Mur bahut
- Clôture
- Borne O.G.E.
- Panneaux indicateurs
- Canoëlabres, borne lumineuse
- Périmètre du lotissement





Maitre d'Ouvrage
 GPM IMMOBILIER
 Avenue des Fourneaux
 17690 ANGOULINS SUR MER
 Tél : 05.46.37.03.00

Architecte Urbaniste :
 ARCHITTECK AND CO
 Avenue Emile Normandin
 17000 LA ROCHELLE
 Tél : 06.52.73.82.49

Géomètre Expert
 S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTGES
 54, Rue de Vaugouin
 17000 LA ROCHELLE
 Tél : 05.46.43.33.48

Département de la Charente Maritime
Commune de PUYRAVAULT

Lotissement La Sablière

PHOTOGRAPHIES SITUANT LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE

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

Architecte : ARCHIT'TECK AND CO – Dorothée LECLERE
62, rue Emile Normandin
17000 LA ROCHELLE

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

**Pièce
PA 6**

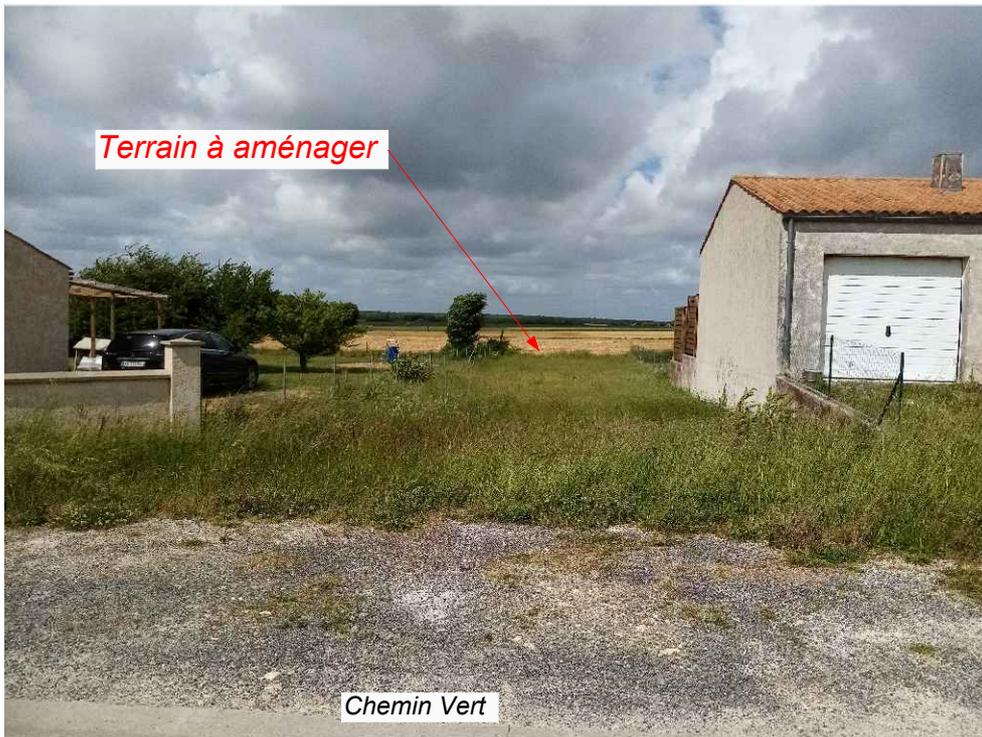
**Dossier 106113
Juillet 2021**



Terrain à aménager

Chemin Vert

6-1



Terrain à aménager

Chemin Vert

6-2

6-3



Terrain à aménager

Chemin Vert

6-4



6-5



6-6



Département de la Charente Maritime
Commune de PUYRAVAULT

Lotissement La Sablière

PHOTOGRAPHIES SITUANT LE TERRAIN DANS LE PAYSAGE ELOIGNE

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

Architecte : ARCHIT'ECK AND CO – Dorothée LECLERE
62, rue Emile Normandin
17000 LA ROCHELLE

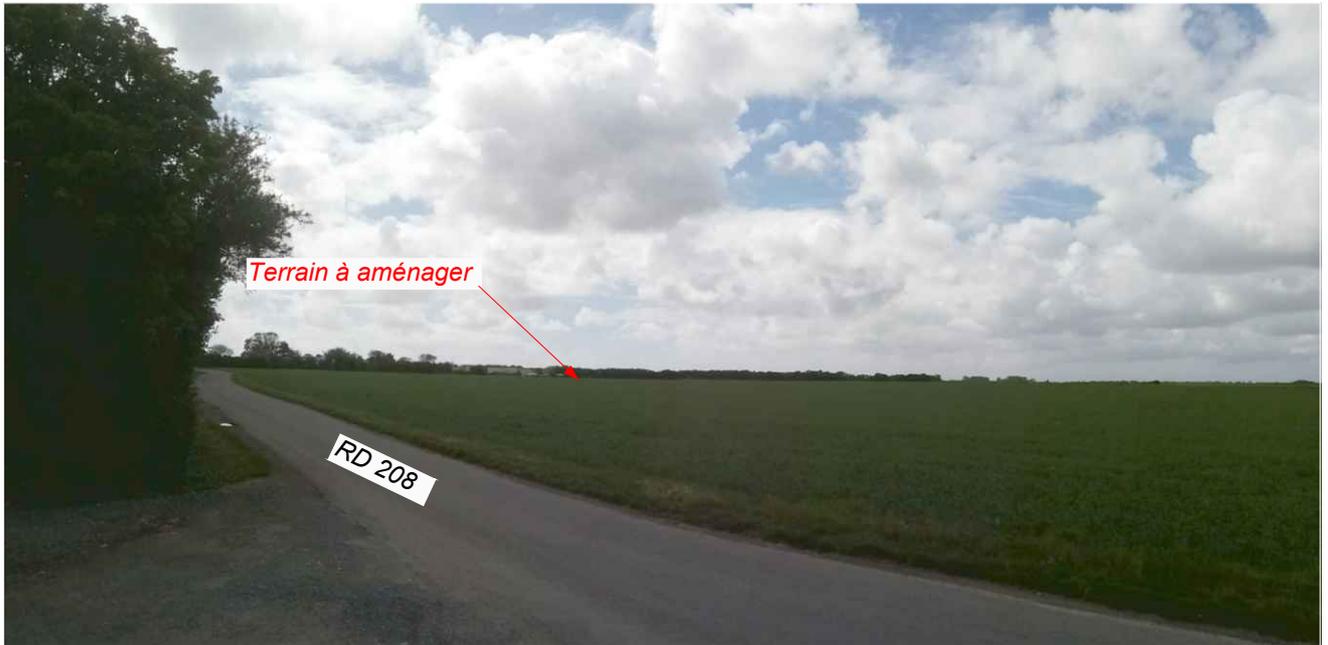
Géomètre-Expert : S.C.P. CHANTOISEAU BOUTGES
54 rue de Vaugouin
17000 LA ROCHELLE

Pièce
PA 7

Dossier 106113
Juillet 2021



7-1



7-2



Département de la Charente Maritime
Commune de PUYRAVAULT

Lotissement La Sablière

**PROGRAMME DES
TRAVAUX D'EQUIPEMENT**

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

Architecte : ARCHIT'TECK AND CO – Dorothée LECLERE
62, rue Emile Normandin
17000 LA ROCHELLE

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

Pièce
PA 8 - 1

Dossier 106113
Juillet 2021

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 La Sablière sur la Commune de PUYRAVAULT, après notification qui lui sera faite de l'approbation du lotissement.

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 une seule phase.

4 - Nettoyage du terrain – Terrassement des voies – Ouverture des tranchées

Les travaux comprendront

- le décapage de la terre végétale sous l'emprise des voies,
- la réalisation de tranchées pour la mise en place de tous les réseaux depuis les conduites principales existantes,
- le terrassement du corps des chaussées.

Le décapage de la terre végétale s'effectuera sur une épaisseur de 20 à 30 cm environ.

Les terrassements devront respecter les indications portées sur les plans. Tous les déblais excédentaires seront évacués vers un lieu de décharge autorisé. Le fond de forme sera soigneusement compacté.

Les réseaux d'évacuation des eaux pluviales seront placés dans une tranchée spécifique, les autres dans une tranchée technique commune.

Dans cette dernière, les différents câbles, tuyaux, gaines ou fourreaux seront positionnés dans le respect des écartements préconisés par les différents concessionnaires. Un lit de sable de 0.10m minimum sera mis en œuvre en fond de tranchée. Après pose des réseaux, les canalisations seront recouvertes par une couche de sable d'au moins 0.20m au dessus des génératrices supérieures. Les grillages avertisseurs de couleurs appropriées seront placés au dessus de chaque réseau à 0.40m environ. Le reste de la tranchée sera remblayé en matériaux du site s'ils sont propres au réemploi ou en Grave Non Traitée 0/31.5. Un compactage approprié particulièrement soigné, dans le respect des prescriptions du Fascicule 70, sera apporté à chaque étape de la fermeture.

5 - Voirie interne

a / composition des voies :

Les voies du projet seront à usage partagé voitures / cycles / piétons.

Elles seront composées des éléments suivants :

- une bande de roulement d'au moins 4.50m de largeur, (3.50m pour la voie d'accès en sens unique),
- des bandes vertes de part et d'autre où l'on trouvera ponctuellement du stationnement longitudinal ou en poche, des noues ou mini-bassins, et des masses arbustives.

b / structure des voies :

Les voies internes auront la structure ci-après :

- membrane géotextile (si nécessaire),
- 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 en enrobés 0/10 noirs,
- couche de roulement des stationnement en dalles gazon ou autre revêtement perméable végétalisé.

Le chemin piétons aura la structure ci-après :

- membrane géotextile,
- couche de fondation en matériaux calcaire 0/31.5 sur 0.20m d'épaisseur,
- couche de finition en calcaire 0/10 sur 0.10 m d'épaisseur.

Ces éléments sont repris sur les coupes en travers type des voies.

Ces structures ont été retenues à la vue des résultats de l'étude de sol réalisée. Elles pourront être modifiées dans les zones où le support s'avérerait d'une portance différente à celle attendue.

6 - Bordures de trottoirs et caniveaux

Les bordures et caniveaux seront implantés en respect du plan de nivellement et seront de préférence coulés en place.

Concernant la continuité piétonne, les éléments seront arasés lors du coulage pour avoir un ressaut maximum de 0.02m.

7 - Réseau pluvial

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

L'étude de sol réalisé par le Bureau d'études COMPETENCE GEOTECHNIQUE fait apparaître une couche de terre végétale de 0.20m, puis une épaisseur de 0.30m argileuse avec fragments calcaire sur un support marno-calcaire. Le calcaire dur est atteint à la cote -1.10m.

La perméabilité est très bonne.

Le projet ne dispose d'aucun exutoire aménagé (réseau enterré ou fossé)

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

Principe de collecte et d'évacuation des eaux :

Il a été défini par le Bureau d'Etudes EAU MEGA dans le cadre du dépôt du dossier de déclaration Loi sur l'Eau.

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

Les eaux des parcelles privatives seront conservées sur les lots dans un dispositif d'infiltration correctement dimensionné de type jardin de pluie, noue, échelle d'eau, tranchée drainante, structure réservoir sous revêtement poreux, ...

Les eaux ruisselant sur les parties communes seront collectées par des caniveaux vers des noues et bassins d'infiltration modelés en cascade dans les espaces verts.

Le dernier bassin au coin nord-ouest sera équipé d'un seuil de surverse vers l'espace agricole lors d'événements exceptionnels.

Collecteurs :

Les collecteurs seront en 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 surverse afin de préserver le volume de décantation en fond d'ouvrage.

Bassins d'étalement et noues d'infiltration :

Des bassins et des noues d'infiltration seront modelés dans les espaces verts en différents points du projet. Ils auront les caractéristiques suivantes

- Noue d'infiltration 1 : surface radier 50m² - hauteur d'eau maximale 0.30m – volume utile de 12m³ – sur-verse vers fond inférieur
- Noue d'infiltration 2 : surface radier 20m² - hauteur d'eau maximale 0.20m – volume utile de 3m³ – sur-verse vers fond inférieur
- Noue d'infiltration 3 : surface radier 80m² - hauteur d'eau maximale 0.20m – volume utile de 13m³ – sur-verse vers fond inférieur
- Noue d'infiltration 4 : surface radier 35m² - hauteur d'eau maximale 0.20m – volume utile de 6m³ – sur-verse vers fond inférieur
- Bassin d'infiltration 5 : surface radier 250m² - hauteur d'eau maximale 0.20m – volume utile de 44m³ – sur-verse vers fond inférieur
- Noue d'infiltration 6 : surface radier 30m² - hauteur d'eau maximale 0.20m – volume utile de 5m³ – sur-verse vers fond inférieur

Les bassins seront engazonnés et plantés sur une partie des talus.

8 - Réseau Eaux Usées

Les travaux seront exécutés selon les prescriptions techniques du Gestionnaire.

Réseaux existants :

Un réseau de collecte passe sous le chemin du Pont Serpeaux et le chemin Vert. Sa profondeur permet le raccordement gravitaire de l'ensemble des lots.

Principe de collecte et d'évacuation des eaux usées :

Les eaux usées de chacune des parcelles du lotissement seront recueillies et dirigées par écoulement gravitaire vers le réseau public.

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 culotte de raccordement suivie d'un coude.

Regards de visite :

Les regards de visite, de diamètre intérieur 1000 mm seront préfabriqués et devront satisfaire à la norme NF - P - 16 -342.

Les tampons de recouvrement en fonte seront conformes à la norme française 98312 et à la norme européenne EN 124. Ils seront de classe D 400.

Regards de branchement :

Chaque lot possédera une boîte de branchement en PVC, placé en limite de propriété sur le domaine public, d'une dimension intérieure de 31.5 cm circulaire.

Les tampons de recouvrement en fonte seront conformes à la norme française 98312 et à la norme européenne EN 124. Ils seront de classe C 250.

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 80mm en amiante ciment passant sous le chemin Vert et sous le chemin du Pont Serpeaux.

Le Lotisseur prendra à sa charge la pose de canalisations PVC 16 bars de diamètre adapté sous les voies internes. Des purges seront installées aux extrémités.

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, chaque lot est placé à moins de 400m du poteau incendie existant en pied du château d'eau.

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 ENEDIS.

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

Les plans portent un emplacement pour un éventuel poste transfo qui reste à confirmer.

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 défini en concertation avec le Syndicat d'Electrification et les représentants de la Commune.

Les mâts seront fixés sur des massifs d'ancrage avec platine. Des fourreaux seront compris dans les massifs.

Le réseau sera alimenté depuis le poste transfo dans lequel seront placés la commande et le comptage.

12 – Téléphone

L'alimentation des parcelles se fera par la création de chambres de tirage et la mise en place en souterrain de fourreaux aiguillés se raccordant au réseau enterré existant sous la rue du Pont Serpeaux et du chemin Vert.

Les chambres, placées sur trottoir, seront préfabriquées et répondront à la norme NF P 98 050. Les dispositifs de fermeture de classe E 250KN respecteront la norme NF P 98 312.

Chaque parcelle sera desservie jusqu'à un boîtier 30 x 30 équipé d'une ré hausse placé en limite de lot, sur le domaine privé.

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

13 – Plantations et aménagements divers

Le lotisseur procédera à la plantation :

- d'arbres d'alignement de haute tige le long de la voie interne (pommier fleur, poirier fleur, charme pyramidal, ...),
- d'arbres en cépée ou de forme naturelle dans les espaces longitudinaux plus dégagés (frêne commun, érable champêtre, érable pourpre, pommier fleur, poirier fleur, bouleau, ...),
- d'arbres au port plus développé sur le square près de l'école (mûrier platane, albizzia, ...),
- de peuplier ou bouleau et d'arbres fruitiers (prunier mirabelle, cerisier, prunier sauvage, figuier, ...) aux abords du bassin nord-ouest,
- de massifs arbustifs et haies diverses d'essences variées issues de la palette locale annexée au PLUIH.

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

Deux bancs seront mis en place sur le square aménagé à l'est du projet. Le modèle sera défini en phase de finition avec les représentants de la Commune.

Une aire de présentation des conteneurs à déchets sera réalisée en béton balayé en bord de la voie pour les lots 2 à 4 et 24 et 25.

14 - 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.

15 - Délimitation des terrains

Chaque lot sera borné avant le début des travaux selon les règles de l'Art par un Géomètre-Expert. Il procédera à un contrôle de l'ensemble des bornes avec remise en place éventuelle après les travaux.

16 - Récolement des réseaux

Les plans de récolement de tous les réseaux seront établis par les entreprises choisies par le Lotisseur après exécution, avant réception des ouvrages de viabilité. Le relevé des différents éléments caractéristiques s'effectuera en tranchée ouverte.

Les plans de récolement seront rendus sur plan papier et également sous fichier informatique structuré selon les directives des différents gestionnaires.

Lotissement La Sablière

Plan des travaux d'équipement

Maitre 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 :

S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTGES
BET VRD
54, Rue de Vauguin
17000 LA ROCHELLE
Tél : 06.52.73.82.49
E-mail : architecte.kando@gmail.com

Géomètre Expert

S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTGES
BET VRD
54, Rue de Vauguin
17000 LA ROCHELLE
Tél : 06.52.73.82.49
E-mail : architecte.kando@gmail.com

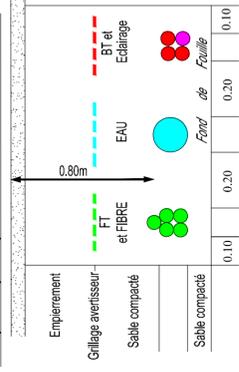
ESQ	PRO	Pièce :	PA8.2
PA	DCE	Echelle :	1/500

Dates et Natures d'interventions		06/02/2020	
Relevé Topographique		01/07/2021	
Permis d'aménager			

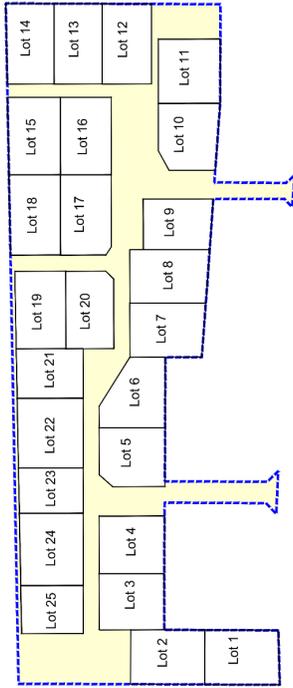
106113.dwg

Bordures	Caniveau béton	EDF	Coffret EDF à poser
	Bordure béton	Télécom	Réseau existant
	Altitude terrain naturel		Fourreaux à poser - Chambre de tirage - 40x3 entre chambres
	Altitude projet		Regard de branchement 30x30 - 20x45
Eaux Usées	Réseau existant	Eclairage	Cable à poser
	Réseau à poser - Regard de visite		Candélabre à poser
	Conduite de branchement - Ø125	AEP	Conduite existante
	Altitude tampon - fil d'eau et profondeur		Arrivée AEP
	Grilles - avaletoirs		Tranchée technique commune contenant :
	Bassin de rétention ou noue		EDF BT
Eaux Pluviales	Réseau existant		AEP
	Réseau à poser - Regard de visite, Fe		Fellécom
	Altitude tampon - fil d'eau et profondeur		Eclairage

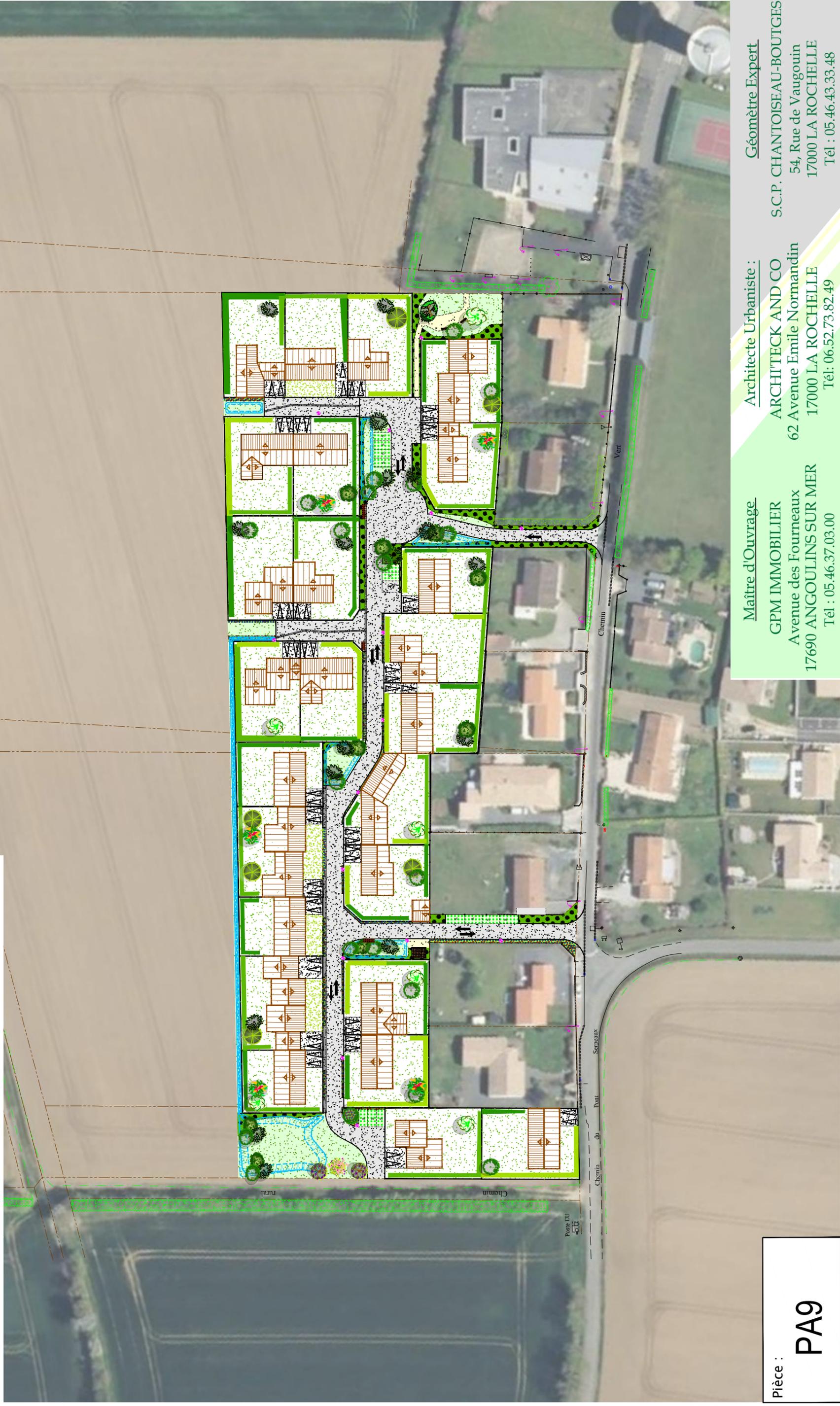
Coupe de principe de la tranchée commune



Espace à transférer dans le domaine public



Commune de PUYRAVAULT
Lotissement La Sablière
SCHÉMA PRÉSENTANT UNE HYPOTHÈSE
D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS



Pièce :

PA9

Maître d'Ouvrage

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

Architecte Urbaniste :

ARCHITTECK AND CO
62 Avenue Emile Normandin
17000 LA ROCHELLE
Tél: 06.52.73.82.49

Géomètre Expert

S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTIGES
54, Rue de Vaugouin
17000 LA ROCHELLE
Tél : 05.46.43.33.48

Département de la Charente Maritime
Commune de PUYRAVAULT

Lotissement La Sablière

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

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

Architecte : ARCHIT'TECK AND CO – Dorothée LECLERE
62, rue Emile Normandin
17000 LA ROCHELLE

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

Pièce
PA 10

Dossier 106113
Juillet 2021

A - Dispositions générales

1 - Objet du règlement

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement. Le présent règlement s'applique à l'intérieur du périmètre qui délimite le lotissement.

Le lotissement est situé sur la Commune de PUYRAVAULT. Sa délimitation est indiquée sur le plan d'état des lieux et sur tous les autres plans constituant le dossier de demande d'autorisation de lotir.

Il est projeté sur la partie constructible des parcelles C 49, 840, 786 et 790.

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 Intercommunal et d'Habitat (PLUi-H) de la Communauté de Communes Aunis Sud.

Le terrain est situé en zone 1AU Habitat ouverte à l'urbanisation et soumise à orientation d'aménagement et de programmation (OAP). 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 privatives du lotissement se décomposent de la manière suivante :

Lot 1	566 m ²	Lot 14	536 m ²
Lot 2	566 m ²	Lot 15	558 m ²
Lot 3	513 m ²	Lot 16	541 m ²
Lot 4	526 m ²	Lot 17	567 m ²
Lot 5	532 m ²	Lot 18	570 m ²
Lot 6	546 m ²	Lot 19	546 m ²
Lot 7	560 m ²	Lot 20	517 m ²
Lot 8	584 m ²	Lot 21	460 m ²
Lot 9	486 m ²	Lot 22	636 m ²
Lot 10	542 m ²	Lot 23	409 m ²
Lot 11	558 m ²	Lot 24	638 m ²
Lot 12	553 m ²	Lot 25	418 m ²
Lot 13	539 m ²		

Surface totale des lots	13 467 m²
Surface de la voirie	2 774 m²
Surface des espaces verts	2 127 m²
Surface totale du lotissement	18 368 m²

B - REGLEMENT

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

1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admises les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les clôtures et les piscines.

L'exercice des professions libérales, services à la personne et l'occupation à usage de bureaux seront autorisés, à condition que les locaux affectés à ces activités ne représentent pas plus de la moitié de plancher de la construction principale et que les activités soient non polluantes et non bruyantes.

La réunion de deux ou plusieurs lots est autorisée.

Le nombre de logement est limité à un sur les lots, à l'exception des lots 22 et 24 sur lesquels un maximum de deux logements sera autorisé, dans le cadre d'un permis de construire valant ou pas division.

2 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

Conditions de l'utilisation du sol

3 - Accès et voirie

La voirie et les accès sont définis sur le plan de composition d'ensemble (PA4).

Sur les lots, il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par logement, à l'exception du lot 5, à l'angle de deux voies qui pourra créer un accès sur chaque rue (dans le respect de l'aménagement du trottoir prévu).

Sur les lots 1 et 2 donnant sur le chemin rural, la position de l'accès principal est indiquée sur le plan PA4. Un deuxième accès sera toléré sur le chemin rural pour une utilisation exceptionnelle (accès pour livraisons, pour travaux ou entretien sur la propriété).

4 - Desserte par les réseaux

a/ Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

b/ Assainissement Eaux Usées

En l'absence d'un réseau public, les parcelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

c/ Assainissement Eaux Pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées des terrains seront conservées sur les parcelles dans un dispositif adapté à la nature du terrain et correctement dimensionné. Elles ne pourront en aucun cas être rejetées sur les espaces communs. Les travaux sont à la charge exclusive du propriétaire de la parcelle.

Le dispositif de gestion sera obligatoirement décrit dans le dossier de demande de permis de construire.

Les dispositifs permettant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont fortement conseillés. Ils seront équipés d'un trop plein vers la structure d'infiltration.

d/ Autres réseaux

Le raccordement des réseaux électriques et téléphoniques aux habitations sera 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 respecter les dispositions portées au plan de composition d'ensemble PA4.

Quand figure une zone d'implantation et de retrait de tout ou partie de la construction principale en retrait de l'alignement, la partie comprise entre cette zone et la limite sur rue de la parcelle est alors inconstructible.

7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit). Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à trois mètres.

Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

Sans objet.

9 - Emprise au sol des constructions

Elle n'est pas limitée.

Cependant, sur chaque lot, l'aménagement devra se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis / artificialisés et 30% d'espaces en pleine terre non imperméabilisés.

10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sur les lots 1 à 11, la hauteur maximale des constructions est fixée à six mètres au faîtage et à un rez-de-chaussée.

Sur les lots 12 à 25, la hauteur maximale des constructions est fixée à huit mètres au faîtage et à un étage sur rez-de-chaussée.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit.

11 - Aspect extérieur des constructions

Il s'agit à travers des opérations d'aménagement d'ensemble de favoriser l'intégration de constructions nouvelles en créant un cadre de vie de qualité et en préservant l'harmonie du paysage.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

Le niveau du rez-de-chaussée de la construction principale devra se situer entre +0.02 et +0.20m au-dessus du niveau du revêtement de l'espace commun en limite de façade du lot

Les constructions qu'elles qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

a/ constructions d'expression architecturale traditionnelle :

Pour les constructions neuves, les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration. Elles devront, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion (volumes simples, et sans référence à des architectures étrangères à la région), leur toiture (généralement à deux pentes), le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition (respect du bâti environnant dans l'alignement ou l'orientation) et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Toitures :

Les toitures des constructions auront une pente comprise entre 28% et 34%, en tuiles de terre cuite demi-rondes ou romanes canal de tons mêlés.

Matériaux :

Concernant les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits. Les façades des constructions principales seront plates (non courbes), les décrochements seront autorisés. Elles seront enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des blancs cassés. Les couleurs vives et non typiques de l'Aunis sont prohibées.

L'utilisation d'autres matériaux tels que le zinc, le bois, le verre...pourra être admise à condition de rester minoritaire.

Concernant les ouvertures, les baies sur les façades visibles du domaine public, seront de proportions verticales avec une hauteur supérieure à la largeur.

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

b/ constructions d'expression architecturale contemporaine :

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, les prescriptions du paragraphe 11/a ci-dessus peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent dans le paysage naturel et bâti environnant.

Les constructions d'architecture contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition) sont admises sous réserve qu'elles présentent une grande rigueur de conception, permettant de prendre en considération le contexte architectural, et de s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire. Les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont également autorisés dans les mêmes conditions.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve de leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public, par un positionnement adéquat sur la construction : dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés.

Les projets qui envisageront de faire appel à ces nouvelles dispositions seront étudiés avec une attention particulière afin que leur intégration dans le paysage soit respectée et ne porte pas atteinte aux lieux environnants.

c/ constructions annexes :

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, abris de jardin...seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

Les constructions type chalet sont interdites.

d/ aspect des clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

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.

La teinte sera uniforme, choisie dans la gamme des blancs cassés ou ton pierre de pays.

L'arase supérieure des murets sur rue sera arrondie en plein cintre. Elle ne comportera pas de redans et suivra la pente de la voie nouvelle ou existante. Les piliers de portail seront sans saillie côté voie. Les poteaux intermédiaires seront incorporés au mur de clôture de manière à ne pas être visibles.

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

En l'absence de clôture sur rue, la délimitation avec le domaine public doit être au moins matérialisée par une bordure ou un rang de pavés et les coffrets de branchements de réseaux et la boîte aux lettres devront être intégrés dans un muret (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 plan des clôtures annexé au présent document.

12 - Stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors du domaine public.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement qui devront être aménagées en limite d'alignement sur la propriété, qui devront rester non closes et accessibles directement depuis la voie.

Pour les constructions destinées aux professions libérales, services à la personne et l'occupation à usage de bureaux, il sera exigé, en sus des places exigées au-dessus, une place de stationnement supplémentaire si la surface de plancher affectée à l'activité dépasse 50m².

13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

Les plantations seront réalisées avec des essences variées.

Conformément à l'article L111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

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 de haies seront réalisées avec au moins trois essences locales variées.

Les haies mono-spécifiques sont interdites. La plantation des thuyas, cupressus, et laurier cerise et laurier palme est proscrite.

Les essences locales listées au référentiel des essences annexé au PLUIH seront privilégiées à toute essence extérieure au territoire.

Pour les haies à créer en limite de la zone agricole (limite ouest des lots 1 et 2, limite nord des lots 14, 15, 18, 19, 21 à 25, et limite Est des lots 12 à 14), elles respecteront les schémas de principe et la palette des essences locales annexés au présent règlement.

Possibilités maximales d'occupation du sol

14 – Limitation des surfaces plancher sur les lots

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

N°	Surface	SHON	N°	Surface	SHON
Lot 1	566 m ²	310 m ²	Lot 14	536 m ²	290 m ²
Lot 2	566 m ²	310 m ²	Lot 15	558 m ²	310 m ²
Lot 3	513 m ²	280 m ²	Lot 16	541 m ²	300 m ²
Lot 4	526 m ²	290 m ²	Lot 17	567 m ²	310 m ²
Lot 5	532 m ²	300 m ²	Lot 18	570 m ²	310 m ²
Lot 6	546 m ²	300 m ²	Lot 19	546 m ²	300 m ²
Lot 7	560 m ²	310 m ²	Lot 20	517 m ²	280 m ²
Lot 8	584 m ²	320 m ²	Lot 21	460 m ²	250 m ²
Lot 9	486 m ²	270 m ²	Lot 22	636 m ²	350 m ²
Lot 10	542 m ²	300 m ²	Lot 23	409 m ²	220 m ²
Lot 11	558 m ²	385 m ²	Lot 24	638 m ²	350 m ²
Lot 12	553 m ²	300 m ²	Lot 25	418 m ²	230 m ²
Lot 13	539 m ²	300 m ²			

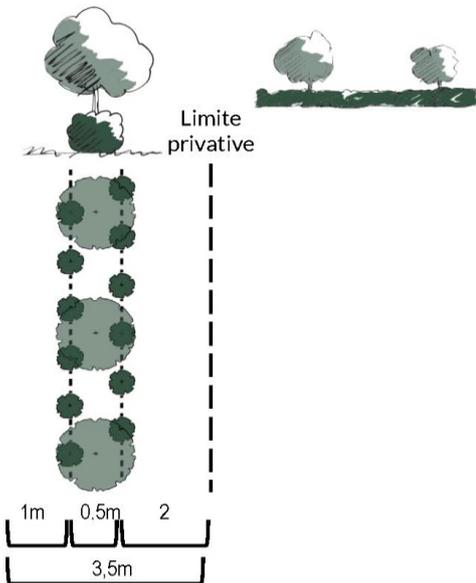
Le dépassement de la surface de plancher sur chaque parcelle est interdit.

Annexe plantation

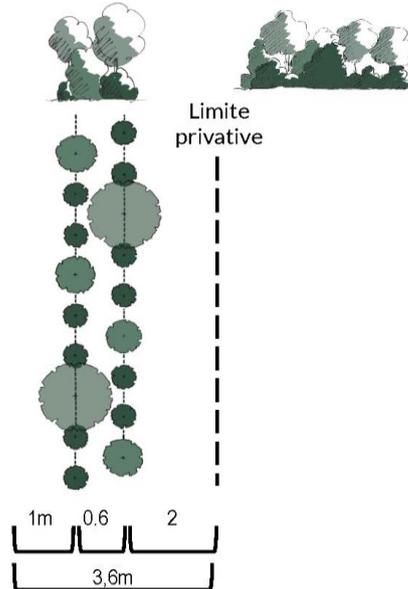
Les principes de plantation selon les formes de haies

Lors de la plantation de nouvelles haies, il est important de respecter certaines largeurs : largeur entre deux lignes de plantation permettant ainsi une bonne épaisseur végétale, largeur entre la plantation des arbres et la limite privative et largeur d'entretien de chaque côté des lignes de plantation.

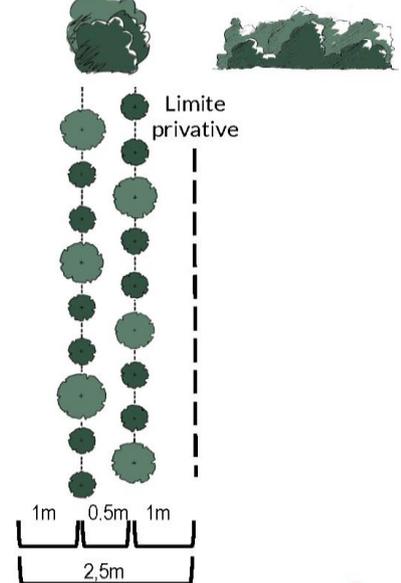
Haie basse avec arbres



Haie multistratée



Haie arbustive haute

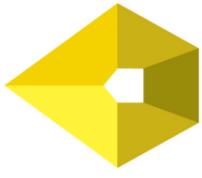


Référentiel d'essences locales

Concernant l'aménagement des espaces plantés, les essences locales suivantes seront privilégiées à toute essence extérieure au territoire :

- *Acer campestre* : Erable champêtre
- *Acer monspessulanum* : Erable de Montpellier
- *Acer x boremuelleri* : Erable hybride (campestre x monspessulanum)
- *Betula pendula* : Bouleau véruqueux
- *Buxus Sempervirens* : Buis commun
- *Castanea sativa* : Châtaignier commun
- *Cornus mas* : Cornouiller mâle
- *Cornus sanguinea* : Cornouiller sanguin
- *Corylus avellana* : Noisetier commun
- *Crataegus laevitaga* : Aubépine à deux styles
- *Crataegus monogyna* : Aubépine monogyne
- *Crataegus x media* : Aubépine hybride
- *Cytisus scoparius* : Genêt à balais
- *Eunonymus europaeus* : Fusain d'Europe
- *Fragula dodonei* : Bourdaine commune
- *Juniperus communis* : Genévrier commun
- *Ligustrum vulgare* : Troène commun
- *Lonicera xylosteum* : Camérisier à balais (Chèvrefeuille des haies)
- *Malus sylvestris* : Pommier sauvage
- *Mespilus germanica* : Néflier commun
- *Populus tremola* : Peuplier tremble (Tremble)
- *Prunus avium* : Merisier sauvage (Prunier merisier)
- *Prunus mahaleb* : Cerisier de Sainte-Lucie
- *Prunus spinosa* : Prunelier épineux (Epine noir) + Prunelier

- *Pyrus pyraster* : Poirier sauvage
- *Pyrus x amphigenea* : Poirier hybride (*pyraster x cordata*)
- *Quercus ilex* : Chêne vert
- *Quercus petraea* : Chêne Sessile (Chêne rouvre)
- *Quercus pubescens* : Chêne pubescent
- *Quercus robur* : Chêne pédonculé
- *Quercus x andegavenis* : Chêne hybride (*perenaica x robur*)
- *Quercus x kernerii* : Chêne hybride (*pubescens x robur*)
- *Quercus x rosacea* : Chêne hybride (*robur x petraea*)
- *Quercus x streimerii* : Chêne hybride (*pubescens x petraea*)
- *Rhamnus cathartica* : Nerprun purgatif
- *Ribes rubrum* : Groseillier rouge
- *Rosa agrestis* : Rosier agreste (Rosier des haies)
- *Rosa arvensis* : Rosier des champs
- *Rosa canina* : Rosier des chiens (Eglantier)
- *Rosa micrantha* : Rosier à petites fleurs
- *Rosa tomentosa* : Rosier tomenteux
- *Ruscus aculeatus* : Fragon piquant (Petit houx)
- *Salix x rubens* : Saule hybride (*alba x fragilis*)
- *Sambucus nigra* : Sureau noir
- *Sorbus domestica* : Sureau domestique (Cormier)
- *Sorbus torminalis* : Alisier torminal (Sorbier alisier)
- *Tilia cordata* : Tilleul à petites feuilles (Tilleul des bois)
- *Tilia platyphyllos* : Tilleul à grandes feuilles
- *Ulmus minor* : Orme chamêtre (Ormeau)
- *Viburnum lantana* : Viome lantane
- *Viburnum opulus* : Viome obier



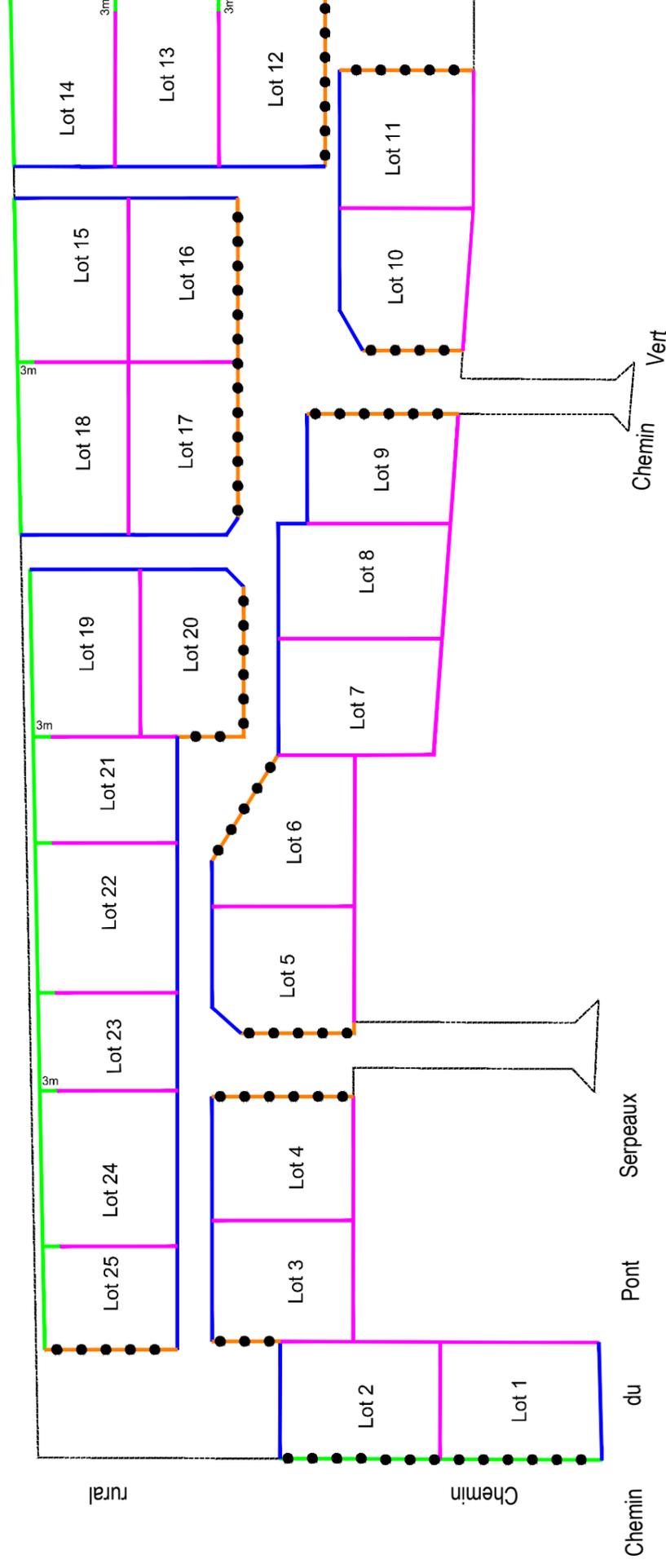
Commune de PUYRAVAULT
Lotissement La Sablière

SCHEMA DES CLOTURES



Vous êtes notre bien le plus précieux !

Groupe MARTEL
BIENS DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS



Clôture non obligatoire.

Possibilité de clore par un mur à bord arrondi en maçonnerie enduite d'une hauteur de 1,20m.

- mur en maçonnerie enduite d'une hauteur de 1,60m maximum.

ou

- murette surmontée d'une grille à barreaudage simple, d'une barrière assurant une transparence, le tout d'une hauteur de 1,60m maximum.

Clôtures végétales, constituées par des haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage à moutons galvanisé à mailles carrées, supporté par des poteaux bois naturel (châtaignier ou équivalent) espacés tous les 2 ou 3m. Hauteur maximale 1.50m. Pas de muret de soubassement ou mur bahut, ni bordure en délimitation.

Clôtures végétales, constituées par des haies d'essences locales doublées ou non d'une grille ou d'un grillage. Une assise maçonnée de 0.20 de hauteur maximale est autorisée. La Hauteur des clôtures ne peut excéder 1.80m.

Clôture non obligatoire.

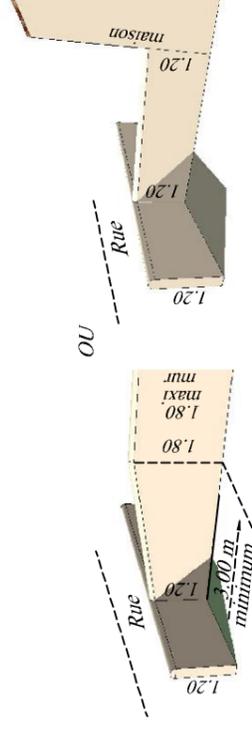
- mur plein d'une hauteur maximum de 1.80m (faire transition régulière sur les premiers mètres à partir de l'alignement conformément à l'un des 2 schémas ci dessous)

ou

- grillage d'une hauteur maximum de 1.80m,

ou

- clôture végétale doublée ou non d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 1.80 m



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

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 de 1.20 m

Département de la Charente Maritime
Commune de PUYRAVAULT

Lotissement La Sablière

ENGAGEMENT DU LOTISSEUR DE CONSTITUER UNE ASSOCIATION SYNDICALE DES ACQUEREURS

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

Architecte : ARCHIT'ECK AND CO – Dorothee LECLERE
62, rue Emile Normandin
17000 LA ROCHELLE

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

Pièce
PA 12

Dossier 106113

Juillet 2021



GpM
Groupe MARTEL
LIEUX DE VIE & SERVICES
IMMOBILIER S

2000
2020 ans

Vous êtes notre bien le plus précieux !

Engagement du lotisseur de constituer une Association Syndicale des acquéreurs de lots

Je soussigné :

Stéphane MARTEL,
demeurant à **ANGOULINS SUR MER, avenue des Fourneaux**

agissant au nom de la **Société SARL GPM IMMOBILIER**
en qualité de pétitionnaire de la demande de permis d'aménager du terrain

sis à **PUYRAVAULT**
cadastré en section **C** numéros **49, 840, 786 et 790**

sous la dénomination de «**Lotissement La Sablière**»

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, le 25 juin 2021

Plan de composition d'ensemble du projet

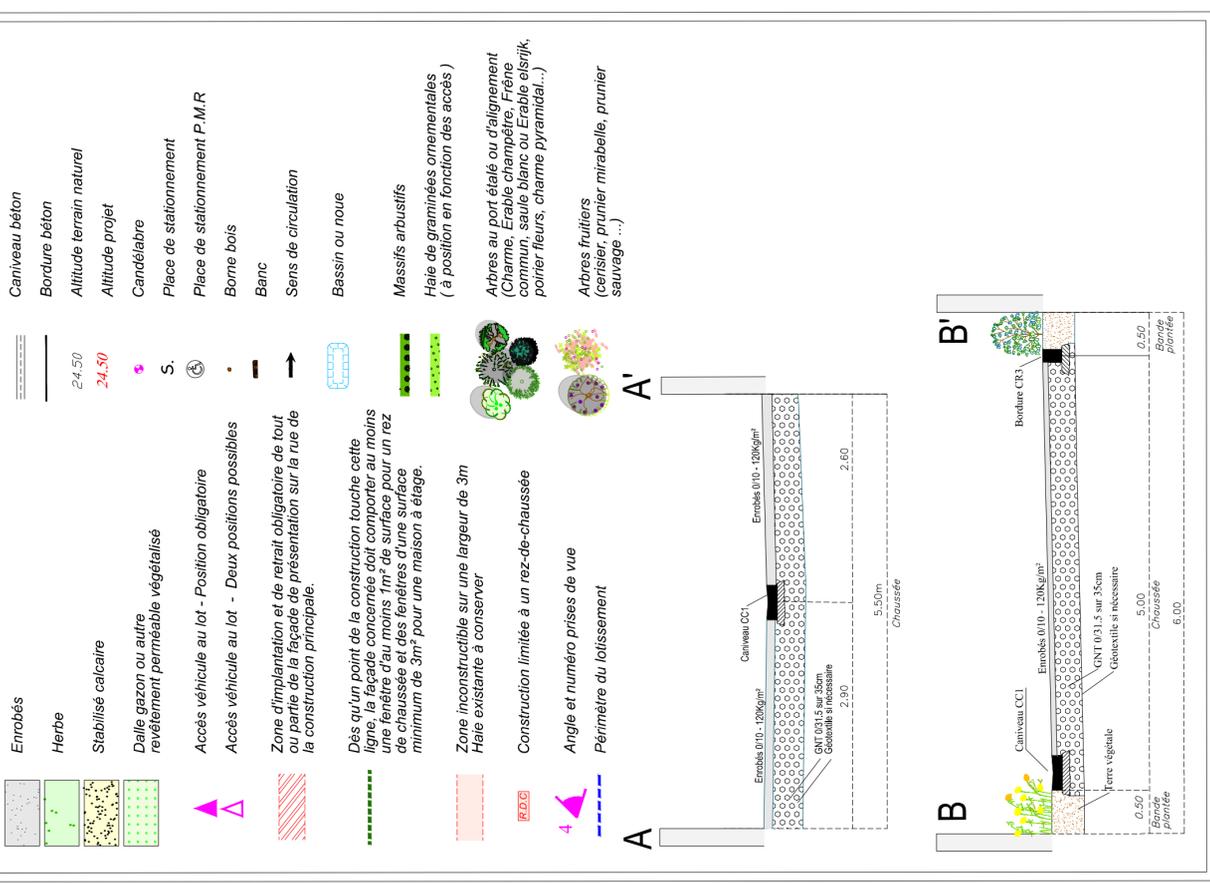
Maitre d'Ouvrage
 GPM IMMOBILIER
 Avenue des Fourneaux
 17690 ANGOULINS SUR MER
 Tél : 05.46.37.03.00
 E-mail : contact@gpm-immobilier.com

Architecte Urbaniste
 S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTGES
 BET VRD
 54, Rue de Vaugouin
 17000 LA ROCHELLE
 Tél : 06.52.73.82.49
 E-mail : igcmetres@bge17.com

ESQ	PRO	Pièce :	PA4
PA	DCE	Echelle :	1/500

Dates et Natures d'interventions
 06/02/2020 Relevé Topographique
 01/07/2021 Permis d'aménager

<p>Enrobés</p> 	<p>Caniveau béton</p> 
<p>Herbe</p> 	<p>Bordure béton</p> 
<p>Stabilisé calcaire</p> 	<p>Altitude terrain naturel</p> 
<p>Dalle gazon ou autre revêtement perméable végétalisé</p> 	<p>Altitude projet</p> 
<p>Accès véhicule au lot - Position obligatoire</p> 	<p>Candélabre</p> 
<p>Accès véhicule au lot - Deux positions possibles</p> 	<p>Place de stationnement</p> 
<p>Zone d'implantation et de retrait obligatoire de tout ou partie de la façade de présentation sur la rue de la construction principale.</p> 	<p>Place de stationnement P.M.R.</p> 
<p>Dès qu'un point de la construction touche cette ligne, la façade concernée doit comporter au moins une fenêtre d'au moins 1m² de surface pour un rez de chaussée et des fenêtres d'une surface minimum de 3m² pour une maison à étage.</p> 	<p>Borne bois</p> 
<p>Zone inconstructible sur une largeur de 3m</p> 	<p>Banc</p> 
<p>Haie existante à conserver</p> 	<p>Sens de circulation</p> 
<p>Construction limitée à un rez-de-chaussée</p> 	<p>Bassin ou noue</p> 
<p>Angle et numéro prises de vue</p> 	<p>Massifs arbusifs</p> 
<p>Périmètre du lotissement</p> 	<p>Haie de graminées ornementales (à position en fonction des accès)</p> 
<p>Arbres fruitiers (cerisier, prunier mirabelle, prunier sauvage ...)</p> 	<p>Arbres au port élargi ou d'alignement (Charme, Erable champêtre, Frêne commun, saule blanc ou Erable éléphant, poivrier fleurs, charme pyramidal...)</p> 



GRILLE DE PRIX

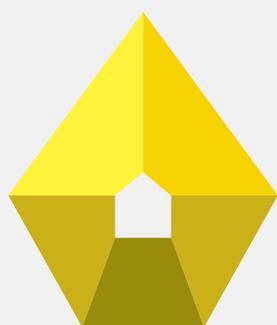
PUYRAVAULT « La Sablière »

LOTS	SURFACES	PRIX	Estimation FRAIS NOTAIRE*
Lot 1	566 m ²	51 600 €	6 650 €
Lot 2	566 m ²	51 600 €	6 650 €
Lot 3	513 m ²	46 800 €	6 350 €
Lot 4	526 m ²	50 000 €	6 650 €
Lot 5	532 m ²	48 600 €	6 450 €
Lot 6	546 m ²	52 000 €	6 750 €
Lot 7	560 m ²	51 000 €	6 650 €
Lot 8	584 m ²	53 150 €	6 750 €
Lot 9	486 m ²	44 400 €	6 150 €
Lot 10	542 m ²	51 500 €	6 450 €
Lot 11	558 m ²	53 100 €	6 850 €
Lot 12	553 m ²	50 500 €	6 550 €
Lot 13	539 m ²	49 200 €	6 450 €
Lot 14	536 m ²	51 000 €	6 650 €
Lot 15	558 m ²	53 100 €	6 850 €
Lot 16	541 m ²	49 400 €	6 450 €
Lot 17	567 m ²	54 000 €	6 950 €
Lot 18	570 m ²	54 200 €	6 950 €
Lot 19	546 m ²	49 800 €	6 550 €
Lot 20	517 m ²	47 100 €	6 450 €
Lot 21	460 m ²	41 950 €	6 050 €
Lot 22	636 m ²	61 650 €	7 450 €
Lot 23	409 m ²	37 400 €	5 750 €
Lot 24	638 m ²	61 950 €	7 450 €
Lot 25	418 m ²	39 900 €	5 750 €

***Les frais de notaire sont une estimation.**

Ils comprennent le dépôt de pièces (100 €), la provision pour dégâts occasionnés (600 €), la provision pour l'enduit sur murette en limite d'espace public (800 €) et la constitution de l'ASL (150 €).

> Les frais de constitution sont de 330€ à la signature de la promesse de vente.



GpM

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Groupe MARTEL
LIEUX DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

La Rochelle
N137

sortie sur D202
Angoulins

32 Avenue des Fourneaux
17690 Angoulins

Téléphone **05 46 370 300**
www.gpm-immobilier.fr



Rochefort
N137

