

Andilly

📍 À 17 km / 20 minutes de La Rochelle

Lucie Aubrac

21 parcelles libres de constructeurs de 300 à 892 m²

services
médicaux



commerces
de proximité



écoles



équipements
sportifs



restaurants

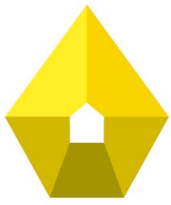


GpM

AMÉNAGEMENT FONCIER

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Groupe MARTEL
SPRUC DE VIE ET 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	32 Avenue des Fourneaux 17690 ANGOULINS SUR MER
Géomètre	CANTOISEAU PHILIPPE BOUTGES BRUNO SCP	54 Rue de Vaugouin 17000 La Rochelle
Architecte	GHECO - MADAME BERGER WAGON	13 B Rue de la Buffeterie 17000 La Rochelle
Paysagiste	ID VERDE	3 Rue Chef de Baie 17000 La Rochelle
Etude de Sol	GINGER	16 Rue d'Hendaye 17300 Rochefort
Notaire	Maître MONNETREAU Christophe	24 Av du Canal de la Bridoire 17620 Saint-Agnant
Travaux	EUROVIA	
Concessionnaires	SAUR	13 Rue Paul-Emile Victor 17640 Vaux sur Mer
	ENEDIS	14 rue Marcel Paul 17000 LA ROCHELLE
	TELECOM AIR	34 Rue de la Binetterie 17700 SURGERES

ANDILLY

Située au Nord-Est de La Rochelle, c'est une commune résidentielle de la troisième couronne. Située entre Marans (6.5 kms) et la Rochelle (17 kms), elle fait partie du parc naturel régional du Marais Poitevin.

Aujourd'hui, le bourg d'Andilly et son village de Sérigny comptent 2 écoles primaires et une école maternelle, des structures sportives, culturelles et de loisirs et une zone commerciale et artisanale. Andilly est donc une ville aux multiples atouts, qui offre à ses 2287 habitants (les Andillaises et Andillais) un lieu de vie privilégié à proximité de La Rochelle.

LA MAIRIE

Maire : Monsieur FAGOT Sylvain

30 Rue de la Paix
17230 ANDILLY
Tel : 05.46.01.40.17

Mail : accueil@andillylesmarais.fr

ÉCOLES

École Maternelle :
Rue des Sports
17230 Andilly

École Élémentaire :
51 rue de la Paix
17230 Andilly

École Élémentaire Sérigny :
Place de l'École Sérigny
17230 Andilly

SERVICES

Cabinet Médical - Dr Rouche / Dr Thomas
2 rue Sports 17230 Andilly
05.46.68.53.33

Infirmiers à domicile
22 Bis rue de la paix 17230 Andilly
05.46.01.40.01

Cabinet Kinésithérapeutes et Ostéopathe
2 rue des Sports 17230 Andilly
05.46.01.47.47

Pharmacie
PI Monuments aux morts 17230 Andilly
05.46.01.45.49

Dentiste
2 rue Sports 17230 Andilly
05.46.67.70.70



Mairie d'ANDILLY
30, Rue de la Paix
17230 ANDILLY
05.46.01.40.17
accueil@andillylesmarais.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 017008 21 C0001

Dossier déposé complet le 10/08/2021

Par : SAS GPM IMMOBILIER

Représentée par Monsieur Stéphane MARTEL

Demeurant à :

32 Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS

Pour :

Création d'un lotissement de 21 lots à bâtir
'Lucie Aubrac'

Sur un terrain sis :

Rue Saint Nicolas
17230 ANDILLY

Cadastré : ZL207

Superficie du terrain : 9 814 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 11/08/2021,
Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé en date du 19/05/2021, zone 1AU,
Vu l'avis de la SAUR,
Vu l'avis du SDIS en date du 19/08/2021,
Vu l'avis de la DRAC en date du 20/09/2021,
Vu l'avis d'ENEDIS en date du 02/11/2021,

Considérant que le règlement de la zone 1AU du PLUI est respecté,
Considérant que l'Orientation d'Aménagement Programmée du secteur est respectée,
Considérant les pièces présentées à l'appui de la demande de permis d'aménager,

ARRETE

Article 1 :

La SAS GPM Immobilier, représentée par Monsieur Stéphane MARTEL, domiciliée au 32 Avenue des Fourneaux à ANGOULINS, est autorisée à lotir le terrain cadastré ZL207, sur la commune d'ANDILLY, 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 21 lots.

Les règles d'implantation et de volume des constructions seront celles applicables à la zone 1AU du règlement du PLUI.

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 PLUI.

Article 4 :

Selon le règlement du PLUI :

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, ainsi que les accès à une voie ouverte à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et doivent répondre à l'importance et à la destination du projet.
Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation du projet, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses. Si toutefois des impasses sont créées, elles devront recevoir un espace de retournement.
Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation », du présent PLUI-H.
- Les eaux pluviales des parties communes des opérations d'aménagement d'ensemble (voirie, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements...) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération d'ensemble.
Un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.
- Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal doivent être respectés.
Pour les plantations nouvelles, le choix des essences devra se limiter à la palette végétale locale conformément à la liste d'essence interdite et préconisée dans l'OAP « Lisières Urbaines ».
Les aires de stationnement publiques devront être perméables (pavés joints enherbés, dalles alvéolés engazonnés ou non, béton ou enrobé poreux...).

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.

S'assurer de disposer d'un volume d'eau qui soit conforme à ce que prévoit le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) dans la grille de couverture pour le risque habitation (arrêté préfectoral RDDECI du 17-082 du 17 mars 2017).

Article 6 :

ENEDIS a basé sa réponse sur une hypothèse d'une puissance de raccordement globale du projet de 124 kVA triphasé. Une contribution financière est due par la CCU à ENEDIS. A titre d'information, la longueur totale du raccordement est de 794 mètres. La longueur de l'extension, en ce qui concerne le réseau nouvellement créé est de 124 mètres en dehors du terrain d'assiette de l'opération et 670 mètres sur le terrain d'assiette de l'opération. Montant total HT : 10788,90 €.

ENEDIS précise également que cette opération nécessite la création d'un poste de distribution publique sur le terrain d'assiette de l'opération. Le maître d'ouvrage de l'opération devra se rapprocher d'Enedis afin de définir l'emplacement du poste de transformation et les modalités de financement et de réalisation

Article 7 :

Selon l'avis de la SAUR, pour desservir ce projet, il faut prévoir la réalisation d'une extension de réseau sur 280 ml environ.

Article 8 :

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 ANDILLY

Le 3 novembre 2021

P/Le Maire

L'Adjoint chargé de l'urbanisme,
Francis GUÉRIN

Transmis au contrôle de la légalité le :

Notification au pétitionnaire le : 09 Nov. 2021

Remis en main propre

Signature du pétitionnaire

Transmise par courrier (Recommandé avec AR)
SAS GPM IMMOBILIER
BP 29 - Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS-SUR-MER
Tel. : 05 46 370 300
SIRET 440 902 278 00017

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.

Département de la Charente Maritime
Commune d'ANDILLY

Lotissement Lucie Aubrac

PLAN DE SITUATION DU TERRAIN



Pièce annexée au
Permis N° 01700821C0001
Délivré le : 3 Nov. 2021

Le Maire,

L'Adjoint,

F. GUERIN

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

Architecte Urbaniste : GHECO – Isabelle BERGER WAGON
13bis, rue Buffeterie
17000 LA ROCHELLE

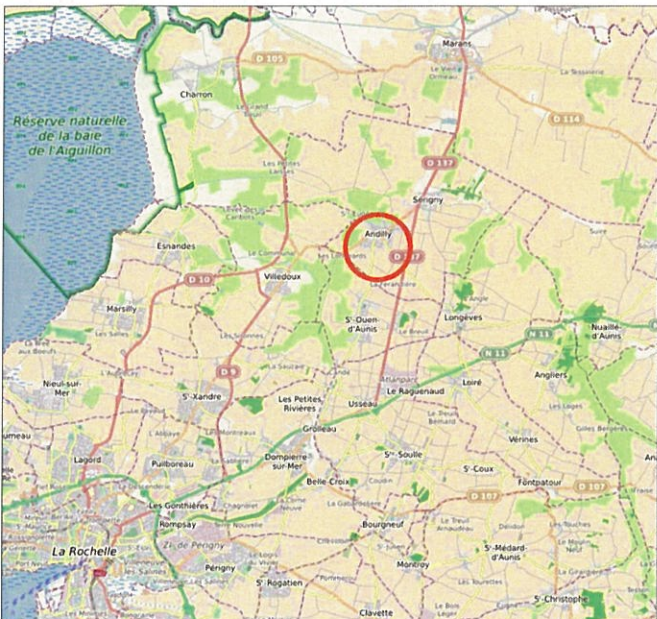
Géomètre-Expert : S.C.P. CHANTOISEAU BOUTGES
54 rue de Vaugouin
17000 LA ROCHELLE

Pièce
PA 1

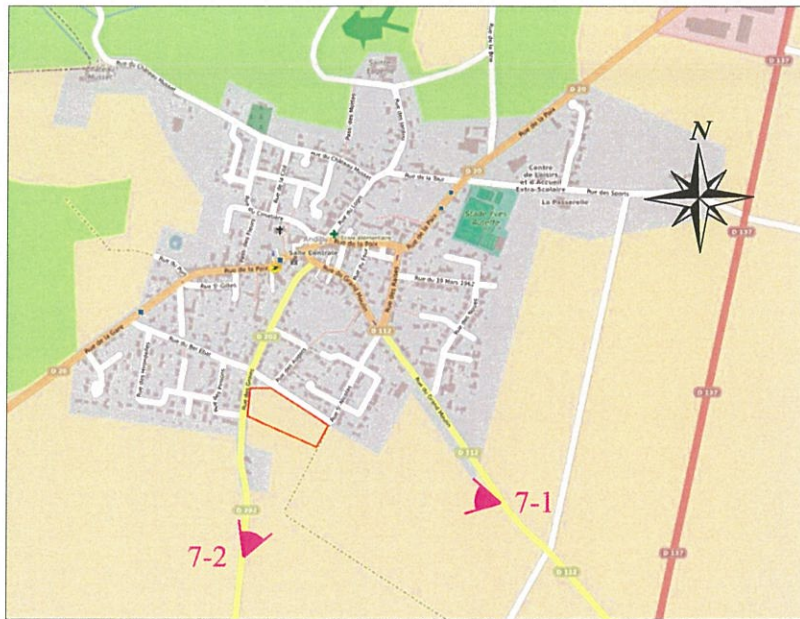
Dossier 120185

Août 2021

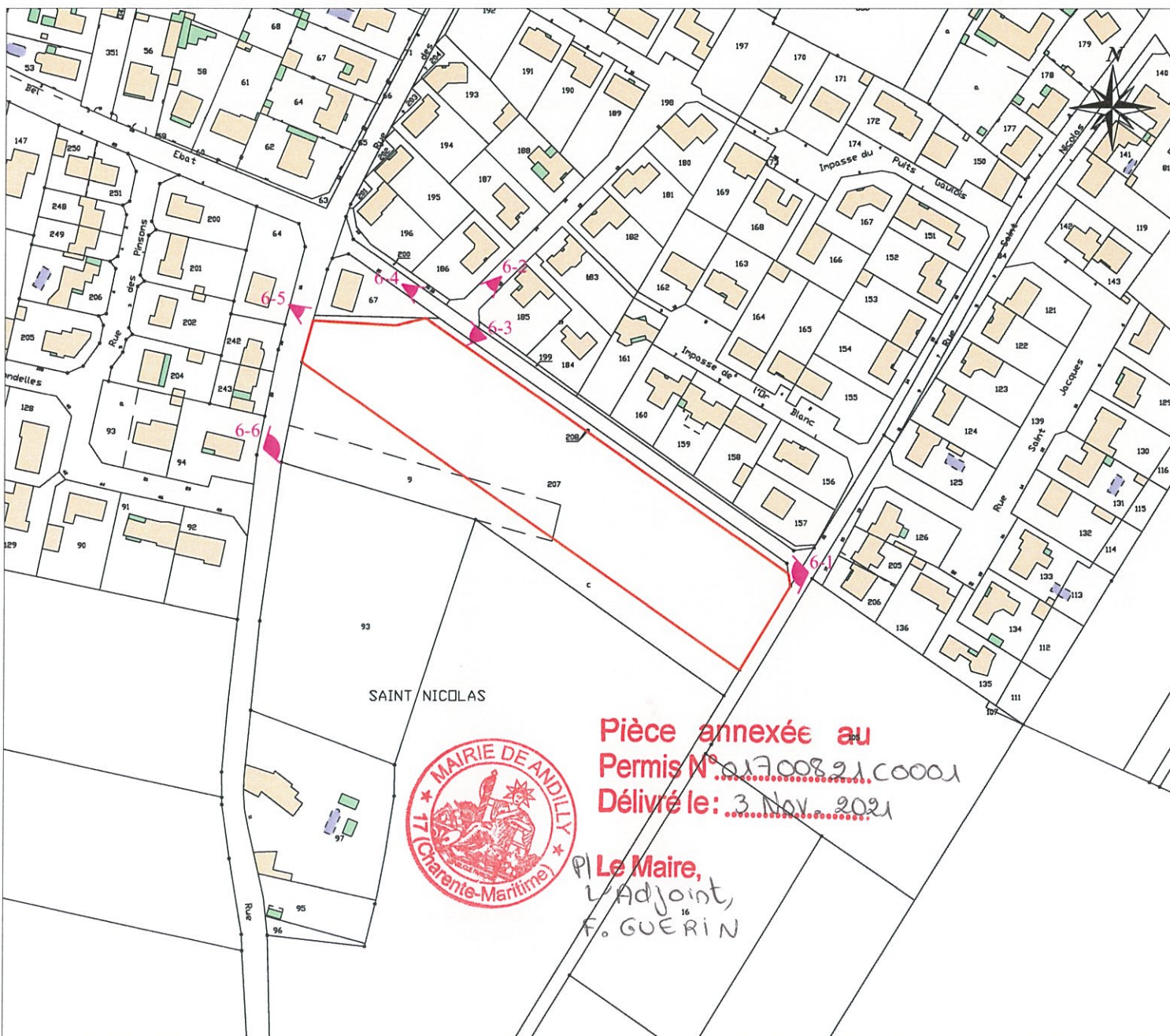
Carte IGN - Echelle 1/250 000



Carte IGN - Echelle 1/20000



Plan Cadastral - Echelle 1/2500



Département de la Charente Maritime
Commune d'ANDILLY

Lotissement Lucie Aubrac

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT

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

Architecte Urbaniste : GHECO – Isabelle BERGER WAGON
13bis, rue Buffeterie
17000 LA ROCHELLE

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

Pièce annexée au
Permis N° 01700821.C000A
Délivré le: 3 Nov. 2021



Le Maire,
L'Adjoint,
F. GUERIN

Pièce
PA 2

Dossier 120185
Août 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 ANDILLY, commune faisant partie de la Communauté de Communes AUNIS ATLANTIQUE.

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

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

- la RD 137 reliant la RN 11 (voie entre NIORT et l'Agglomération Rochelaise) à MARANS et à la Vendée qui scinde le territoire communal en deux, ANDILLY à l'ouest et SERIGNY à l'est. Cette voie crée quelques nuisances, en particulier sonores pour l'ouest de SERIGNY mais permet un accès rapide à l'agglomération rochelaise et à MARANS. A noter que l'aménagement d'un carrefour giratoire sur la RD 137 permet une liaison sécurisée entre les deux bourgs.
- la RD 20 qui part de la RD 137 à l'entrée de SERIGNY et qui traverse le centre d'ANDILLY d'est en ouest jusqu'à VILLEDoux,
- la RD 202 qui descend depuis ANDILLY jusqu'à SAINT OUEN et DOMPIERRE sur MER,
- la RD 212 qui descend depuis ANDILLY jusqu'à LONGEVES et plus loin, la RN 11.

Le maillage des voies communales, hormis les rues des bourgs agglomérés, sert à la desserte des hameaux et fermes.

La Commune comptait 964 habitants en 1968 et connut une croissance régulière jusqu'au début des années 90 (1481 habitants). Les années 90 ont vu une stagnation (1478 habitants en 1999), les années 2000 une forte progression avec l'arrivée de grands lotissements (1900 habitants en 2007). Depuis, la progression s'est poursuivie mais à un rythme plus ralenti pour atteindre 2081 habitants en 2013.

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

85% des actifs travaillent à l'extérieur d'ANDILLY, dont une très grande majorité dans l'agglomération rochelaise et à MARANS. Cela indique un fort attrait résidentiel, dû en grande partie par la rapidité de l'accès par la RD 137. Les échanges ne provoquent toutefois pas de problèmes particuliers de circulation, même si cette départementale est très fréquentée.

Le tissu économique est géré à l'échelle de l'agglomération. Des zones dédiées accueillent les activités. ANDILLY possède ainsi un espace artisanal et commercial à la Pointe de Bel Air.

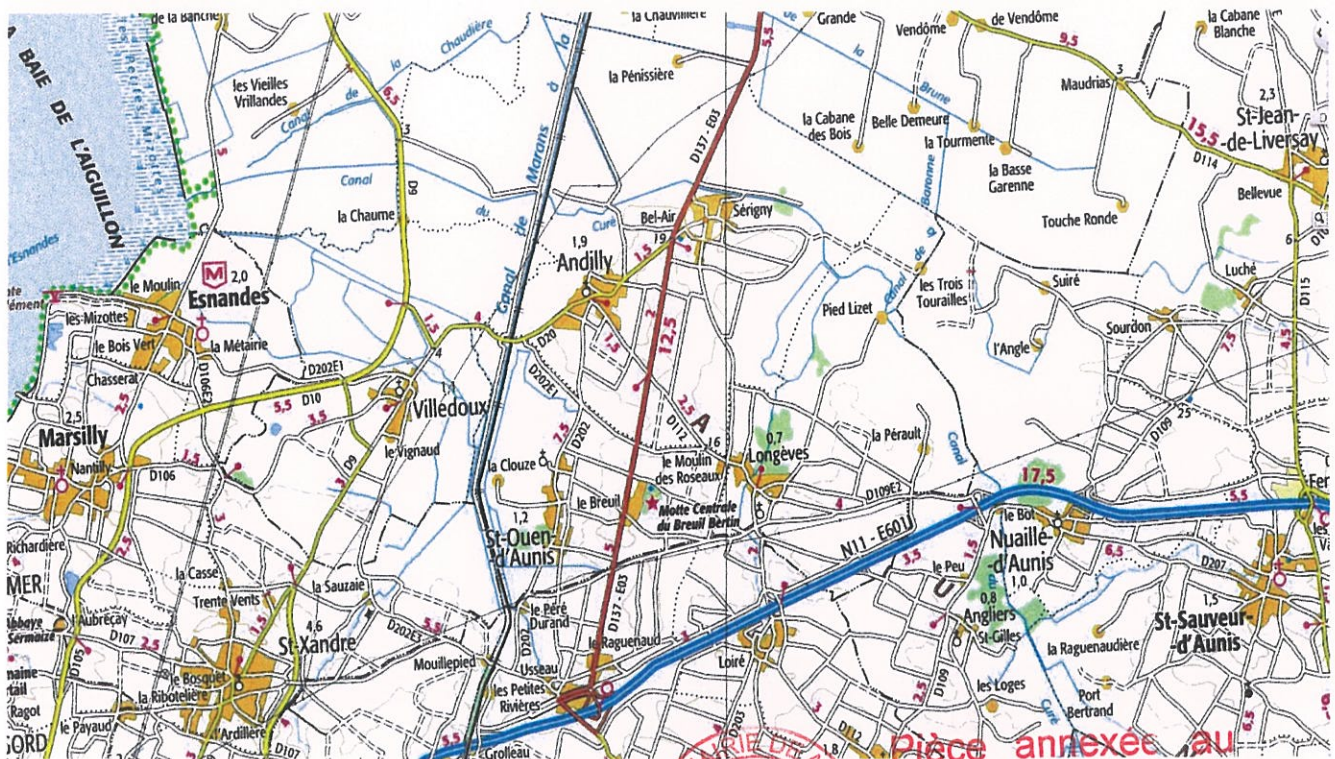
Concernant les transports en commun, ANDILLY est placée sur la ligne d'autocar entre Marans et La Rochelle desservant les centres ville, les collèges et les lycées. Ces liaisons ne sont absolument pas utilisées pour les transports domicile / travail.

Pas de chemins de randonnée identifiés mais les chemins d'exploitation, en particulier le long des canaux, constituent un réseau appréciable.



Pièce annexée au
Permis N° 017.008.21.00001
Délivré le: 3 Nov. 2021

Le Maire,
L'Adjoint,
F. GUERIN



Pièce annexée au
 Permis N° 0170082100001
 Délivré le : 3. Nov. 2021

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

Le territoire communal est formé d'éléments nettement identifiables

- les zones urbaines (le bourg d'ANDILLY, le village de SERIGNY et le lieu-dit de BEL AIR) où est localisée la quasi totalité de l'habitat, F. GUERIN
- les plaines au sud et au sud-est, formées de champs ouverts où la plupart des haies a disparu lors du remembrement.
- les marais au nord et à l'ouest de la commune, constitués par un bocage à mailles plus ou moins serrées. On trouve deux grands canaux qui traversent le territoire : le canal du Curé et le canal de Marasseau mais aussi de nombreux petits canaux et fossés de dérivation, de dessèchement et d'irrigation.

Ce dernier élément, inconstructible, limite donc l'espace à aménager.

La commune a conservé une activité agricole dynamique. Les bâtiments sont répartis sur l'ensemble du territoire, générant peu de conflits de circulation dans les secteurs urbanisés.

Le projet est situé en limite sud du bourg d'ANDILLY, bourg établi à l'écart de la RD 137 et de ses nuisances.

A partir de la structure originelle avec ses rues courbes et étroites, ses maisons à l'alignement et à étage, ses murs de clôture hauts et opaques, le bourg s'est développé de manière linéaire le long de voies communales.

Puis des quartiers périphériques sont apparus sous formes de lotissements. Le découpage y est très homogène en surface et en forme. Les constructions sont implantées au centre des lots, le bâti est de type pavillonnaire simple, les clôtures sur rues sont peu homogènes, de style et de couleur variés.

Concernant les équipements publics et les services, on peut distinguer trois pôles :

- le centre bourg d'ANDILLY où sont regroupés la Mairie, une école élémentaire, la Poste, la salle des Fêtes, les commerces, la pharmacie, ...
- le centre de SERIGNY avec une école élémentaire
- entre les deux bourgs, une école maternelle, l'espace médical et les équipements sportifs (stade, tennis, terrains de boules, ...).

Le niveau des équipements commerciaux et des services est important : pharmacie, pôle médical, maison de retraite, boulangerie, tabac-presse, supérette, garage automobile, grande surface de bricolage, et bientôt un centre commercial.

ANDILLY est dotée d'un tissu associatif très actif dans les domaines sportif et culturel.

3 - Contexte réglementaire du site

Le terrain à aménager est situé en zone 1AU au PLUIH de la Communauté de Communes Aunis Atlantique qui vient d'être approuvé (Conseil communautaire du 19 mai 2021).

Le PADD constitue le projet politique des élus et définit les volontés en matière de développement du territoire dans un cadre durable.

Ces orientations sont traduites dans les règlements écrit et graphique ainsi que dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Sur le territoire le plus dynamique démographiquement du Département, le PADD organise le projet politique autour de 3 grands axes :

AUNIS ATLANTIQUE : un territoire d'accueil – un territoire de vie

- Revendiquer son urbanité auprès d'une population soucieuse de son cadre de vie, de l'accès aux services, équipements, emplois, commerces
- Promouvoir une urbanisation de qualité en cohérence avec le tissu urbain existant et avec le paysage (découpe parcellaire appropriée, implantation réfléchie des constructions, traitement des lisières – Lutter contre l'étalement urbain)
- Structurer le maillage territorial avec des pôles structurants (Marans, Courçon) où l'habitat est à re-dynamiser, des pôles émergents (Andilly / Villedoux / Saint Ouen et Ferrières / Saint sauveur) où l'habitat est à organiser, des communes relais (Charron et Saint Jean de Liversay) dotés de services et commerces où l'habitat est à maintenir et les communes de proximité offrant un lieu de vie essentiellement résidentiel (Le Gué d'Alléré en fait partie)
- Adapter l'offre en logement à la diversité des besoins en variant les typologies d'habitat, en développant l'offre de logements locatifs sociaux, en travaillant sur le parc immobilier existant, ...

AUNIS ATLANTIQUE : un territoire connecté – un territoire en mouvement

- Favoriser le dynamisme économique créateur d'emploi en développant des zones d'activités, en améliorant les zones existantes, en qualifiant les espaces publics pour donner des conditions favorables au commerce, en maintenant et développant le secteur d'activité
- Faire du tourisme naturel en développant les maillages d'itinéraires doux, en s'appuyant sur les richesses naturelles, ...
- Agir sur les services et les équipements pour répondre à la demande des nouveaux habitants - Agir sur les déplacements sur le territoire (déplacements propres, lignes de bus, aires de covoiturage, maillage de liaisons douces pour les petits déplacements)

AUNIS ATLANTIQUE : un territoire d'interface – un territoire de terre et d'eau

- Accompagner la transition énergétique avec en particulier la prise en compte du bio-climatisme et des économies d'énergie dans la conception des nouveaux quartiers et des nouvelles constructions, la prise en compte des vents dominants, la récupération des eaux de pluie,
- Conforter l'agriculture en réduisant la consommation des terres agricoles - Assurer la coexistence avec son voisinage en matière de modes de circulation et de partage d'espaces
- Préserver et valoriser la palette paysagère de l'Aunis en protégeant la diversité des grands paysages, en traitant qualitativement les transitions entre franges bâties et espaces naturels ou agricoles, en aménageant des espaces verts accessibles à tous au cœur des nouvelles opérations
- Protéger les milieux naturels remarquables et valoriser les trames vertes et bleues
- Œuvrer pour un développement urbain maîtrisé qui prend en compte la ressource en eau en développant dans les opérations d'aménagement d'ensemble des techniques de gestion des eaux pluviales douces et paysagées

Pièce annexée au
Permis N° 027.008.21.0001
Délivré le : 3 Nov. 2021



- Œuvrer pour un développement urbain maîtrisé en tenant compte des risques et des nuisances

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

Le terrain à aménager constitue la partie ouest d'une emprise visée par une orientation d'aménagement (OAP n°3 rue du Grand Chemin).

Il est apporté différentes orientations, prescriptions ou recommandations :

- la vocation principale sera le logement, logement qui sera de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes
- la densité sera de 23 logements à l'hectare avec un minimum de 94 logements à créer sur l'ensemble de l'emprise de l'OAP.

Un schéma très sommaire fait apparaître une position d'accès (au nord ouest depuis la rue Saint Nicolas), un alignement d'arbres à créer le long de la rue Saint Nicolas et une haie d'essences locales à créer en limite sud (lisière urbaine).

Le règlement de la zone 1AU 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 s'implanteront librement sur le terrain d'assiette.
- l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée,
- la hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 12m 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 (loi ALUR).

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



Pièce annexée au
Permis N° 017 008 21 C 0001
Délivré le : 3 Nov. 2021

4 - Analyse du site objet du permis d'aménager

Au préalable, une bande de terrain d'environ 4m de large est détachée de l'unité foncière pour être rattachée à la propriété voisine ZL 67 (au coin nord-ouest) pour lui donner plus d'épaisseur bien exposée plein sud et améliorer son intimité.

P/ Le Maire
L'Adjoint
F. GUERIN

Placée au sud du bourg d'ANDILLY, la parcelle objet du présent permis, de forme rectangulaire d'environ 9 820m², est bordée :

- au nord sur environ 180m, par la rue Saint Nicolas et, côté opposé, par des maisons individuelles (lotissement Clos Saint Nicolas créé en 2014) sans accès direct. S'agissant donc de fond de lot ou de limite latérale au sud pour les constructions, ces dernières sont éloignées de l'alignement intéressant le projet. Les clôtures sont de toutes natures.
- à l'Est sur environ 45m, par un chemin rural actuellement juste empierré. Côté opposé, l'espace est placé en zone 1AU (même OAP) et comme un projet y est en cours d'élaboration, des aménagements d'accès en cohérence sont étudiés,
- au sud sur environ 227m, par l'espace agricole nu largement ouvert et, dans le dernier cadran sud-ouest, par une grosse propriété privée et une prairie où paissent des chevaux,
- à l'ouest sur environ 65m, par la rue des Groies (route départementale n°202) puis par une propriété privée à l'angle des rues des Groies et Saint Nicolas (parcelle ZL 67). La rue des Groies constitue l'entrée sud d'ANDILLY venant de SAINT OUEN D'AUNIS.

Entre le projet et la chaussée de la rue Saint Nicolas, la parcelle ZL 208 (longue bande de 3m de large) appartient à la Commune. Elle est actuellement en herbe et pourra servir pour gérer de façon alternative les eaux de ruissellement de la chaussée publique.

Le terrain est actuellement un champ complètement nu.

Il est situé en lisière de l'espace agricole et dispose d'une vaste vue éloignée sur la campagne.

Seule une belle haie bocagère le long de la RD 202 compartimente l'horizon.

Comme indiqué précédemment, la rue des Groies constitue une entrée de la Commune, entrée cependant peu fréquentée.

La pente générale est faible, d'environ 2 % descendant du coin sud-ouest (14.50m NGF) vers le coin nord-est (11m NGF). Comme le terrain est en léger contrebas par rapport à la rue Saint Nicolas, rue sans fossé ou réseau enterré, il constitue actuellement un espace d'infiltration du secteur.

L'étude de sol fait apparaître un support marno-calcaire d'une perméabilité hétérogène, variant de médiocre à excellente. C'est pourquoi, même si les eaux de ruissellement convergent vers l'emprise à aménager, l'infiltration se fait sans disfonctionnement.

Concernant les réseaux, l'ensemble des infrastructures existe sous la rue Saint Nicolas.

Il a été envisagé la non-capacité d'alimenter le projet en électricité à partir des câbles enterrés à proximité et la nécessité d'un poste transfo sur l'opération.

Le bassin versant concernant le projet étant supérieur à un hectare, il est soumis au dépôt d'un Dossier d'incidence Loi sur l'Eau.



Pièce annexée au
Permis N° 0170089100001
Délivré le: 3 Nov. 2021

P/ Le Maire,
L'Adjoint,
F. GUERIN

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 qui comprend 21 parcelles à bâtir dont la superficie varie de 236 à 581 m².

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 d'ANDILLY 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.

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

Compte tenu de son profondeur, l'îlot à aménager sera desservi par une voie centrale le long de laquelle les lots seront distribués.

L'intention est de créer des fronts bâtis tout en offrant de bonnes expositions pour des futures constructions bioclimatiques.

Les implantations seront donc en limite nord des lots, le long de la rue Saint Nicolas pour le nord du projet, et le long de la voie interne pour le sud.

Afin de limiter les accès et la circulation dans l'opération, un seul accès est prévu à l'angle NE côté rue des Groies et en face de la rue des Augets.

La voie sortira sur le chemin rural dans l'axe de la rue saint Nicolas. Ce nouvel aménagement servira aussi pour le futur lotissement à l'Est

Les courbures de la voie nouvelle créée permettent de créer une voie plus apaisée.

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.

Une seule habitation est riveraine de l'opération (au coin nord-ouest). Elle n'est pas confrontée à la future voie et, comme indiqué précédemment, une bande lui sera rattachée au préalable pour parfaire son intimité.



Pièce annexe au
Permis N° 027008210001
Délivré le : 3 Nov. 2021

P/ Le Maire,
L'Adjoint,
F. GUERIN

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

La voirie sera à l'échelle de l'opération, c'est à dire une emprise resserrée puisqu'elle ne concernera pas une circulation de transit mais uniquement de riverains.

Une voie à sens unique traverse le projet. Sa chaussée, d'une largeur de 3.5m est longée d'un cheminement piéton traité en béton désactivé d'un côté et d'une noue enherbée et plantée (buissons sur talus et arbres en forme naturelle ou cépée) de l'autre. L'aspect routier sera fortement atténué.

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).

Un parking à l'entrée et une poche de stationnement accueilleront les visiteurs, permettant d'éviter les véhicules tout le long du projet.

Un autre chemin piéton lui-aussi en béton désactivé longera les lots 1 à 7 et la rue Saint Nicolas. Il desservira les maisons obligatoirement implantées à l'alignement et sera agrémenté d'une rangée d'arbres de haute tige.

Un espace vert sera créé au point bas de l'opération, entre les lots 7 et 8. Un bassin d'étalement et d'infiltration y sera modelé pour gérer les eaux pluviales. Comme la perméabilité est excellente, cet ouvrage sera rarement en eau. Sa profondeur de 0.30m à 0.80m et la faible pente de ses talus permettront de s'affranchir d'une clôture et d'en faire un espace totalement accessible de détente et de rencontre.

Les espaces dégagés ou à proximité des poches de stationnement seront plantés de sujets au port étalé.

Sur les parties communes mais également dans les parcelles privatives, la palette végétale devra rester simple, champêtre, et les essences plantées seront être représentatives de la végétation locale (associant caducs et persistants). Les haies de thuyas, cupressus, lauriers ou autres bétons verts (haies mono-spécifiques) seront interdites.

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 une voie à sens unique à partir de la rue Saint Nicolas. La sortie se fera par le chemin rural.

Tous les lots seront desservis depuis la voirie intérieure et ne bénéficieront que d'un seul accès véhicules. Toutefois, pour les lots 10 et 21 donnant sur deux rues, un accès sera autorisé sur chaque voie, permettant ainsi un accès direct au jardin pratique.

Afin de limiter les stationnements sur les espaces communs, le règlement sera plus contraignant que le PLUIH en imposant aux acquéreurs la création de deux places sur la parcelle hors garage.

De plus, pour les lots 10 à 21, l'accès véhicule sera obligatoirement non clos rendant l'utilisation plus aisée et donc rendant les places privées plus attractives que celles de l'espace commun.

Conformément aux prescriptions du PLUIH, une place de stationnement par logement sera aménagée sur les espaces communs. Le choix a été fait de les réunir en deux emplacements distincts

Elles seront destinées principalement aux visiteurs.

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

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

Règles d'implantation et architecturales

Afin de disposer d'un jardin bien exposé à l'arrière, tout en structurant des fronts de rue bâtis, l'implantation de la construction principale en limite nord sera imposée :



Pièce annexée au
Permis N° 017008210001
Délivré le: 3 Nov. 2021

P/ Le Maire,
F. GUERIN

- sur au moins la moitié du linéaire pour les lots 1 à 9, l'accès véhicule s'effectuant en limite sud
- sur au moins le tiers du linéaire pour les lots 10 à 20 afin de pouvoir gérer l'accès véhicule sur la parcelle

Sur le lot 21 en angle, l'implantation sera libre.

Les types architecturaux traditionnels seront privilégiés afin de respecter l'environnement bâti de proximité. Toutefois, une architecture contemporaine de qualité sera acceptée.

Le front bâti créé côté Nord sur la rue Saint Nicolas doit permettre la réalisation d'un ensemble cohérent tout en permettant différents types architecturaux; une dominante de faitages parallèles à la rue est souhaitée.

Les implantations à l'alignement (même partiel) et sur au moins une limite séparative permettent de créer de la cohérence même avec une alternance de bâti traditionnel et de bâti contemporain, sous réserves d'avoir une certaine unité dans les teintes d'enduits.

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 et régulière, 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.

Le règlement du lotissement limite la hauteur des dalles des constructions par rapport aux voies pour éviter les talus rapportés (maisons sur taupinières).

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

Clôtures

L'espace de présentation côté nord des lots sera occupé principalement par la maison à l'alignement et, pour les lots 10 à 20, par l'accès véhicule obligatoirement non clos. Le restant pourra être traité par un muret de 1.20m maximum ou, pour plus d'intimité, par un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée (maximum de 1.60m hors tout).

La situation des lots disposant d'une autre limite sur voie ou emprise publique a été étudiée attentivement sous le double critère ambiance recherchée / intimité dans l'espace bien exposé. La hauteur maximale autorisée par le PLUIH est de 1.60m.

- en limite ouest des lots 1 et 21 (avec voie) ou Est des lots 7 (avec chemin piéton), 9 et 10 (avec voie) : mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée ou grillage doublée d'une haie vive,
- en limite sud des lots 1 à 9, et en limite ouest du lot 8 (avec le bassin paysager) : la clôture grillage doublée d'une haie vive le long d'espaces verts sera privilégiée mais la clôture sous forme de mur bahut et grille est autorisée

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 sud des lots 10 à 21 qui constitue une lisière urbaine, la clôture sera obligatoirement végétale, composée d'essences locales variées.

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

Gestion des eaux pluviales sur les parcelles privées

La perméabilité du terrain est hétérogène, variant de médiocre à excellente. Les eaux des parcelles privées seront conservées sur les lots dans un dispositif d'infiltration correctement dimensionné.



Pièce annexée au
Permis N° 2170082100001
Délivré le: 3 Nov. 2021

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

Les principaux équipements à usage collectif seront les voies, les espaces communs et les réseaux créés par le lotisseur.

Les deux premiers ont été décrits dans les paragraphes précédents.

Les lampadaires seront d'un modèle similaire à celui posé rue Saint Nicolas, pour assurer une continuité et faciliter l'entretien. La lanterne FURYO de chez COMATELEC sera remplacée par une lanterne FALCO LED.

Un emplacement de poste transfo ENEDIS a été envisagé près du lot 10 si l'alimentation le nécessitait.

Les espaces et équipements communs seront transférés à l'Association Syndicale des acquéreurs qui sera créée. Ils auront vocation à être ensuite transférés dans le Domaine Public de la Commune.

La gestion des déchets propres à l'opération va s'intégrer dans l'organisation communautaire.

La collecte des ordures ménagères et des emballages recyclables se fera au porte-à-porte sur des aires de présentation individuelles.

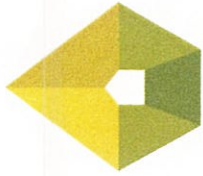
Des points de collecte sélective complémentaire (papier, plastique, verre) pour les apports volontaires ont été aménagés en différents lieux du village.

Le réseau de déchetterie de la Communauté de Communes complète le dispositif.

Pièce annexée au
Permis N° 017.00821.00001
Délivré le : 3 Nov. 2021



Le Maire,
L'Adjoint,
F. GUERIN



GpM

Vous êtes notre bien le plus précieux !

Groupe MARTEL
BIEN DE BIEN & SERVICES
IMMOBILIERS

Département de la Charente Maritime

Commune d'ANDILLY

Rue Saint Nicolas

Route D 202

Lotissement Lucie AUBRAC

Plan d'état des lieux

Pièce annexée au

Permis N° 017008210001

Délivré le : 3 NOV 2021



Le Maire,
L'Adjoint,
F. GUERIN

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 :

G.H.E.C.O. Urbanisme
13 bis, rue Buffeterie
17000 LA ROCHELLE
Tél: 05.46.41.01.92
E-mail: gheco@wanadoo.fr

Géomètre Expert

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

ESQ PRO

PA DCE

Pièce :

PA-3

Echelle :

1/500

Dates et Natures d'interventions

18/11/2020 Relevé Topographique
05/08/2021 Permis d'aménager

AEP : Réseau existant

Bouche à clé

Poteau incendie

Réseau pluvial existant

EU : Regard de visite, boîte branchement

EU : Réseau existant

EDF basse tension

Abri compteur EDF

Cable BT

Chambre de tirage télécom

Télécom : Réseau existant

Poteau Télécom

Point de niveau

Station de levé

Courbe de niveau

Limite de zone du PLUi

Périmètre du lotissement



Arbre : feuillu, conifère



Haie bocagère ou masse de broussailles



Talus, fossé

Bordure (altitude fil d'eau)

Caniveau (CC1, CC2...)

Bord route (enrobés)

Limite de culture

Parcelle cadastrale

Mur plein

Mur bahut

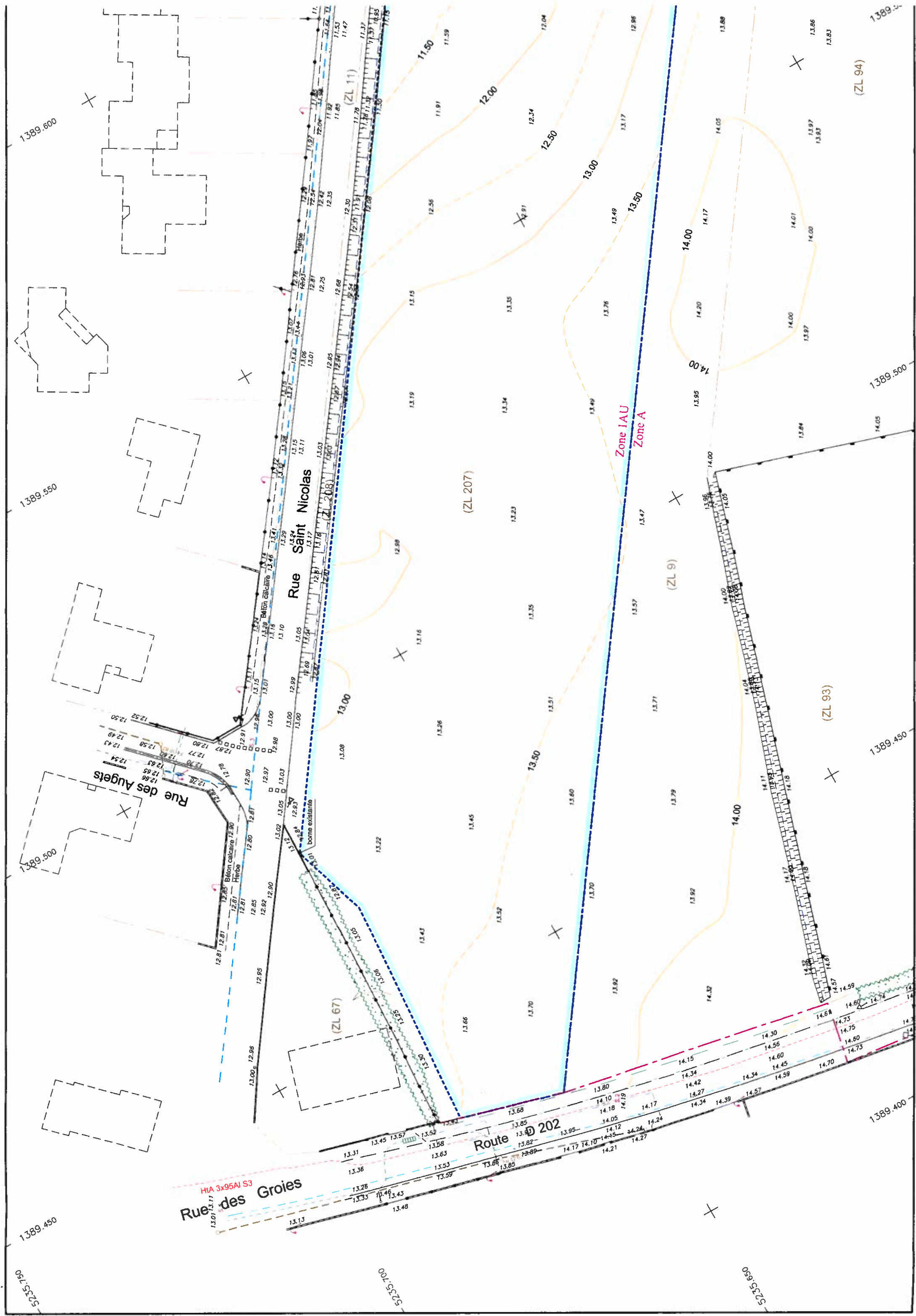
Clôture

Clôture légère

Borne O.G.E.

Panneaux indicateurs

Candélabres, borne lumineuse



Rue Saint Nicolas

Rue des Augets

Rue des Groies

Route 202

Zone IAU
Zone A

(ZL 67)

(ZL 9)

(ZL 93)

(ZL 207)

(ZL 94)

1389.600

1389.550

1389.500

1389.450

5235.700

1389.500

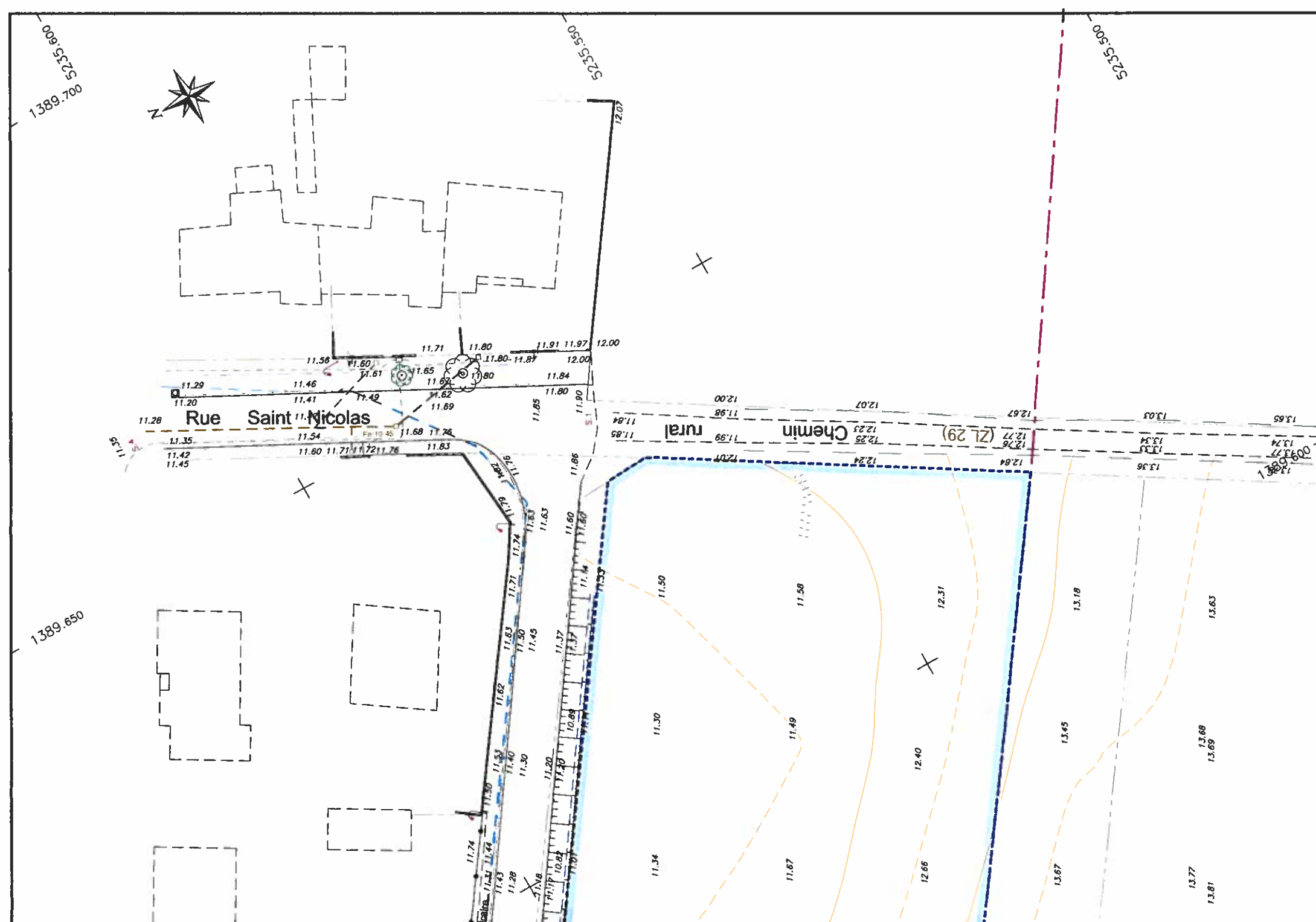
1389.450

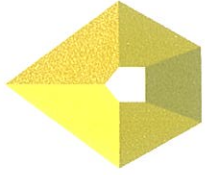
1389.400

5235.650

1389.700

5235.650





GpM

Vous êtes notre bien le plus précieux!

GRUPE MARTEL
BIEN DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

Département de la Charente Maritime

Commune d'ANDILLY

Rue Saint Nicolas

Route D 202

Lotissement Lucie AUBRAC

Plan de composition d'ensemble du projet

Pièce annexée au

Permis N° 2020.0008.21.C0001

Délibéré le 3 Nov 2021



Le Maire,
L'Adjoint,
F. GUERIN

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 :

G.H.E.C.O. Urbanisme
13 bis, rue Buffeterie
17000 LA ROCHELLE
Tél: 05.46.41.01.92
E-mail: gheco@wanadoo.fr

Géomètre Expert

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

ESQ PRO

PA DCE

Pièce :

PA4

Echelle :

1/500

Dates et Natures d'interventions

18/11/2020 Relevé Topographique
06/08/2021 Permis d'aménager

Enrobés

Herbe



Béton désactivé ou autre revêtement coloré

Accès véhicule au lot - Position obligatoire



Ligne d'accrochage obligatoire d'au moins 1/2 du linéaire de la façade de présentation sur la rue de la construction principale.



Ligne d'accrochage obligatoire d'au moins 1/3 du linéaire de la façade de présentation sur la rue de la construction principale.



Caniveau béton



Bordure béton



Altitude terrain naturel

24.50

Altitude projet

24.50

Candélabre



Place de stationnement



Place de stationnement P.M.R



Borne bois



Sens de circulation



Bassin ou noue



Aire de présentation des conteneurs pour les parcelles opposées au sens de collecte (collecte à droite).
Position et dimension à adapter au fonctionnement



Angle et numéro prises de vue



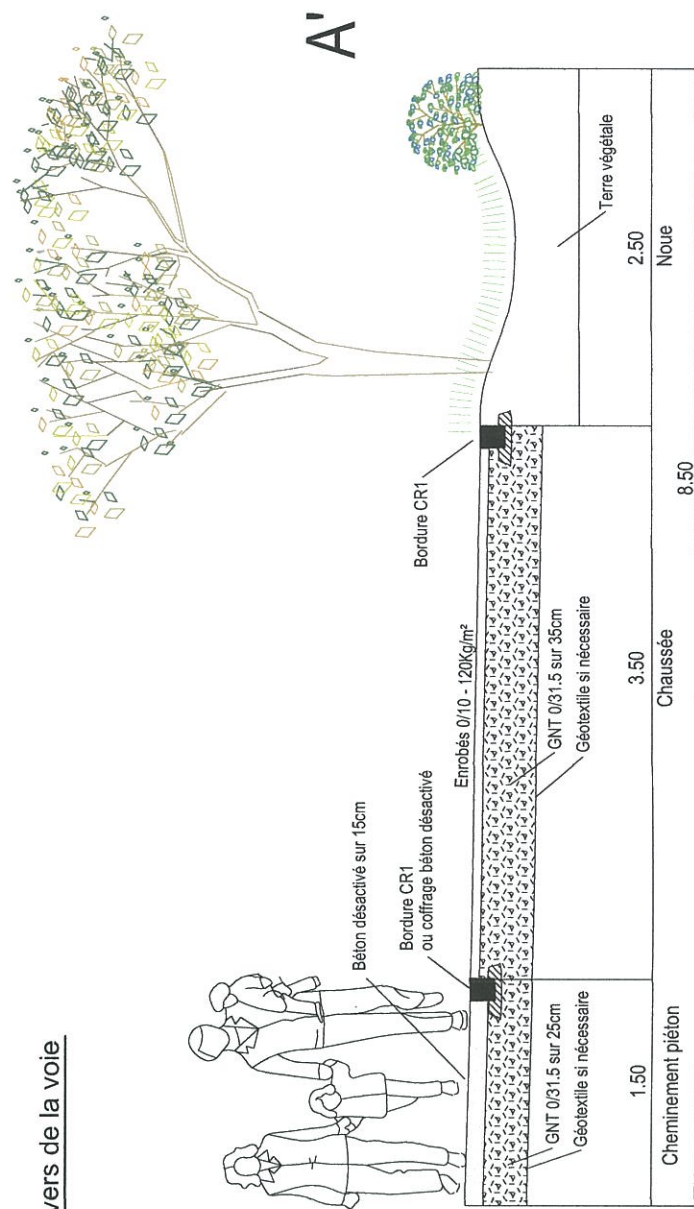
Limite de zone du PLU/H

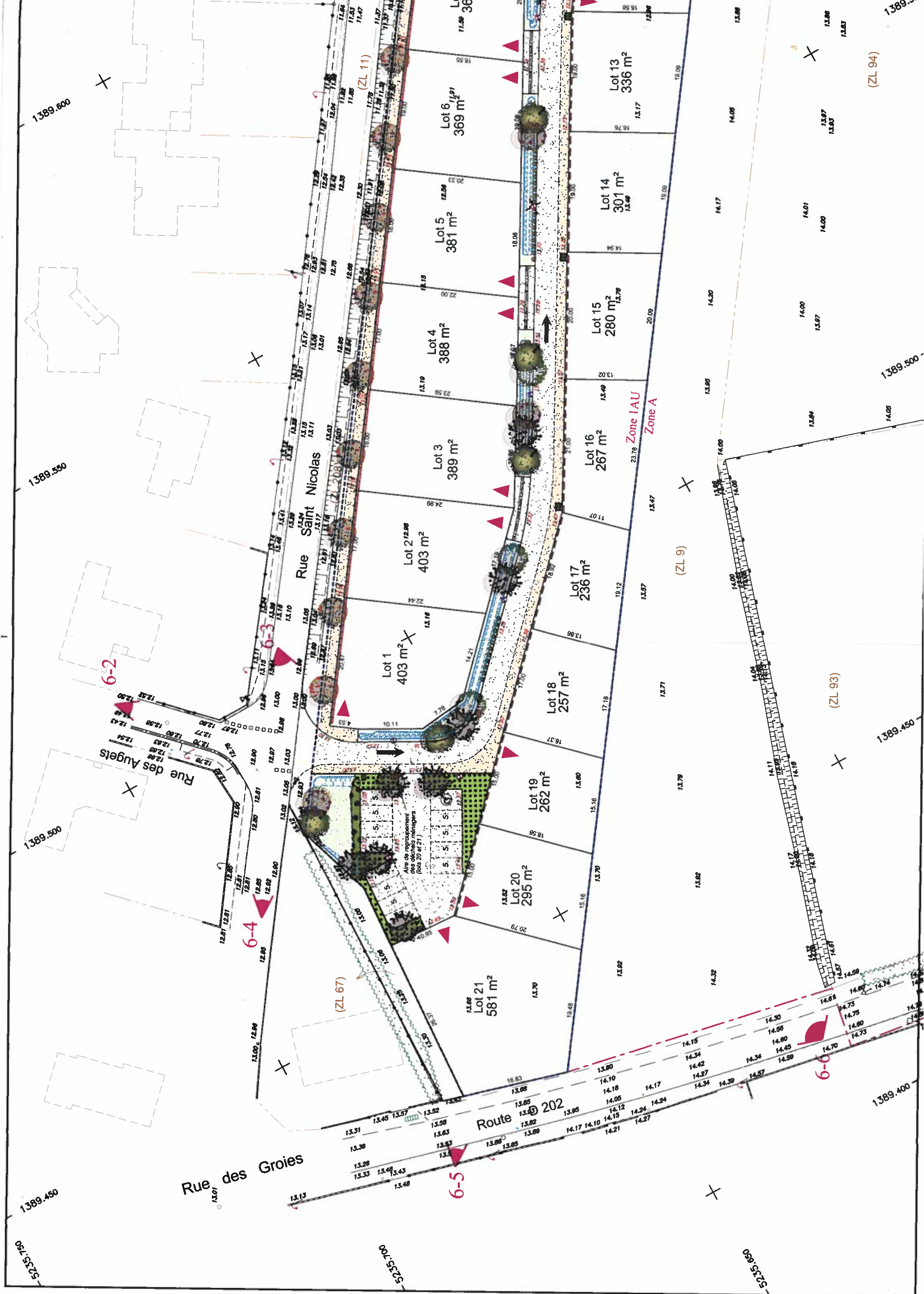


Périmètre du lotissement



Coupe en travers de la voie





1389.600

1389.550

1389.500

1389.450

(ZL 94)

(ZL 9)

(ZL 93)

Route 202

Rue des Groies

Rue Saint Nicolas

5235.700

5235.650

1389.400

1389.450

1389.500

1389.550

(ZL 67)

6-5

6-6

6-2

6-3

6-4

Lot 1
403 m²

Lot 2
403 m²

Lot 3
389 m²

Lot 4
388 m²

Lot 5
381 m²

Lot 6
369 m²

Lot 13
336 m²

Lot 14
301 m²

Lot 15
280 m²

Lot 16
267 m²

Lot 17
236 m²

Lot 18
257 m²

Lot 19
262 m²

Lot 20
295 m²

Lot 21
581 m²

Zone IAU
Zone A

Aire de regroupement
des riches ménagers
(lot 20 et 21)

Rue des Augets

1389.850

1389.700 5235.800



Rue Saint-Nicolas

Chemin rural

(ZL 29)

Poste transformateur (si nécessaire)

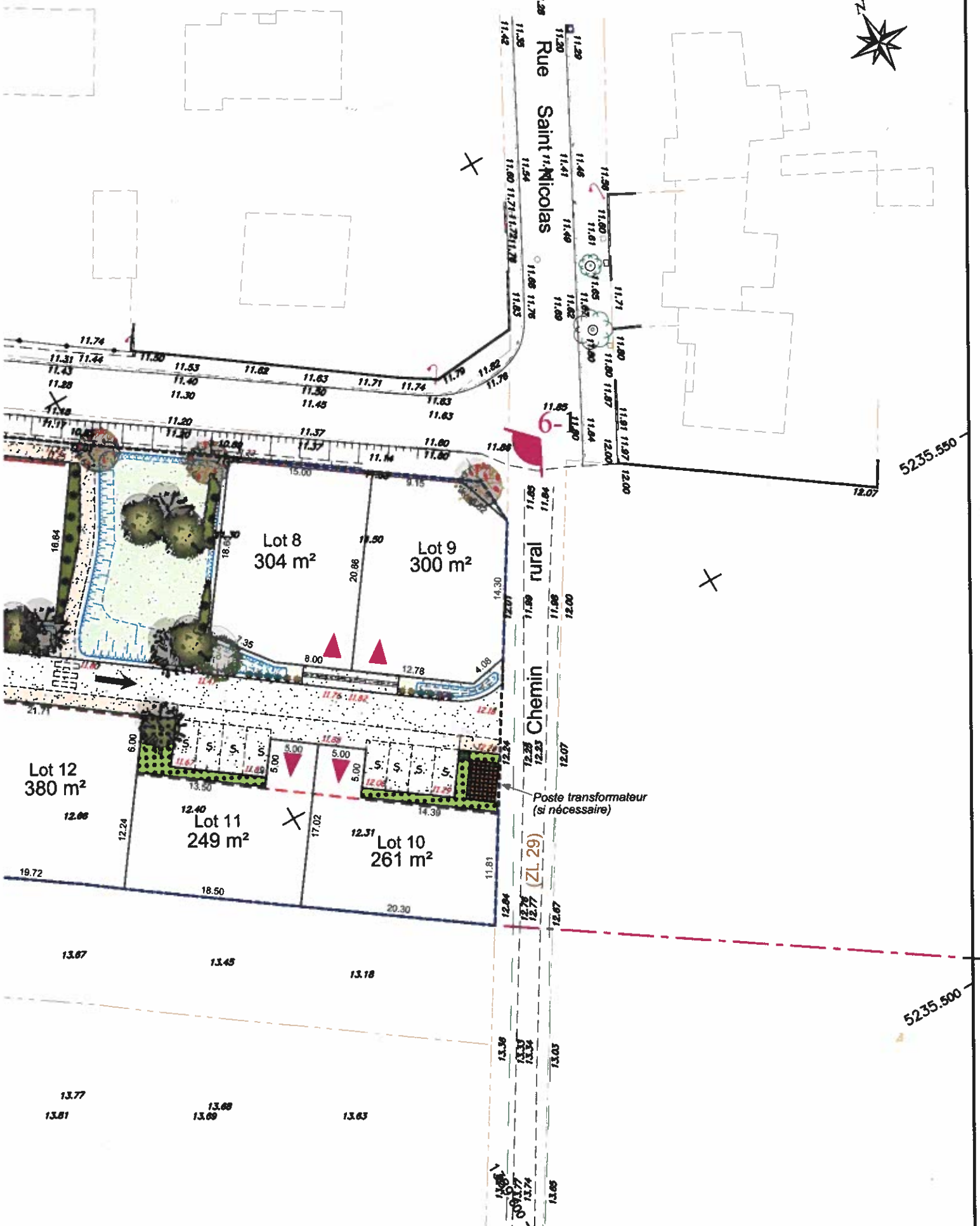
Lot 8
304 m²

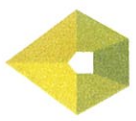
Lot 9
300 m²

Lot 12
380 m²

Lot 11
249 m²

Lot 10
261 m²



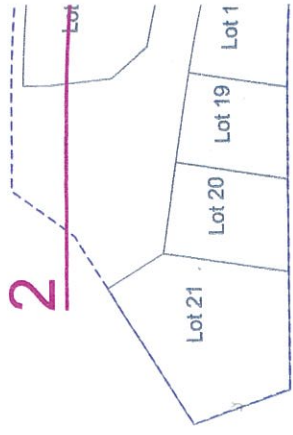


Commune d'ANDILLY

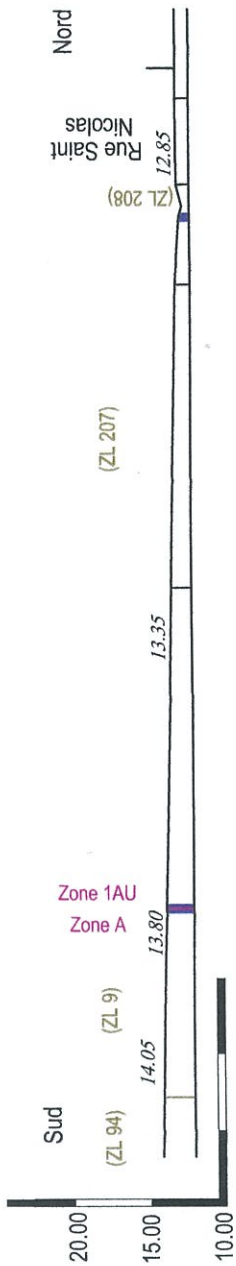
Lotissement Lucie AUBRAC

Vues et coupes

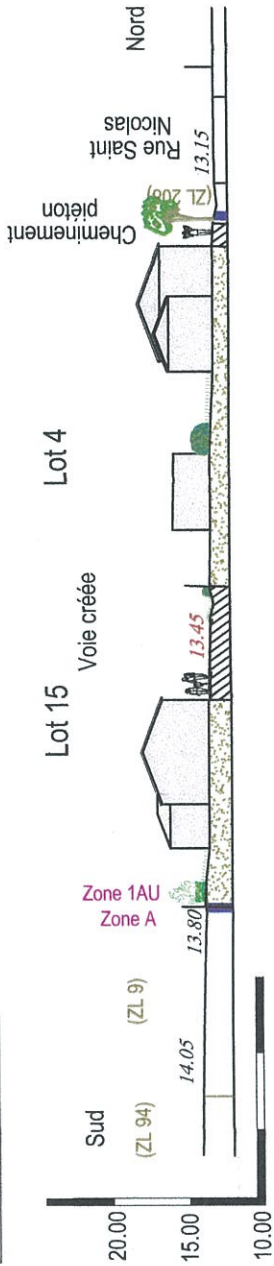
Echelle: 1/500ème



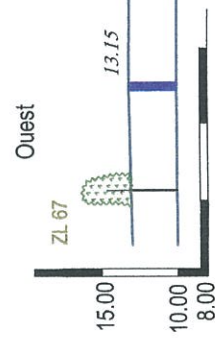
COUPE 1 - Terrain naturel



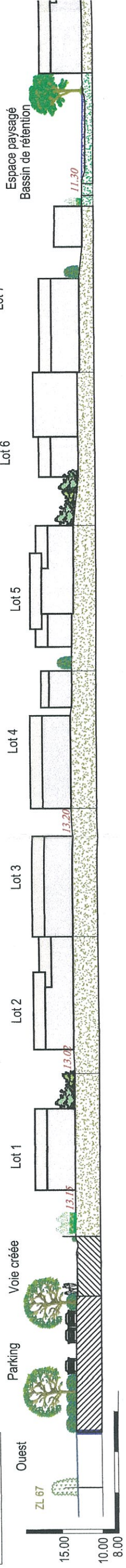
COUPE 1 - Projet



COUPE 2 - Terrain naturel



COUPE 2 - Projet



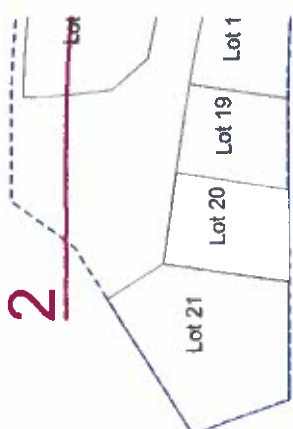
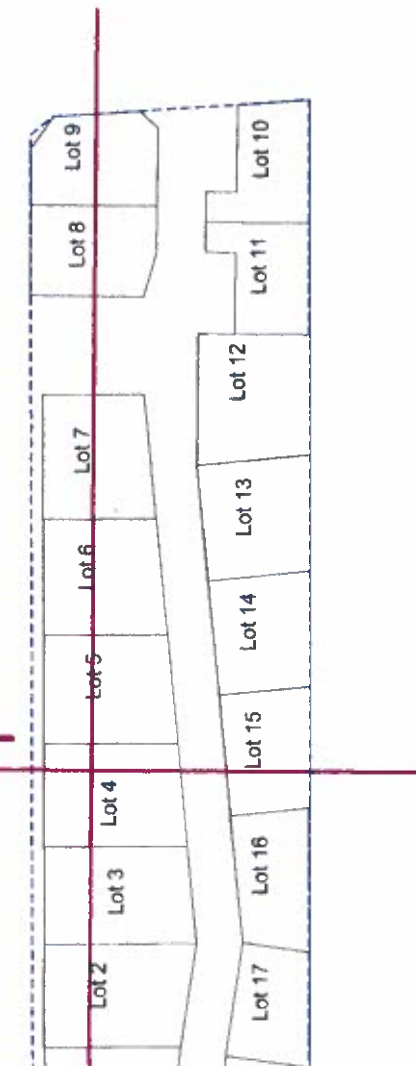
Pièce annexée au
Permis N° 013.008.81.0001
Délivré le: 3.NOV.2021



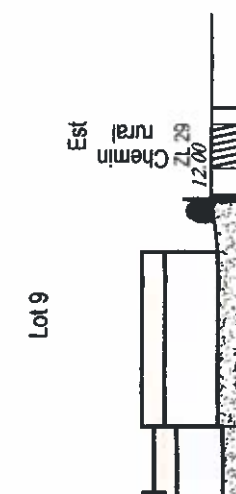
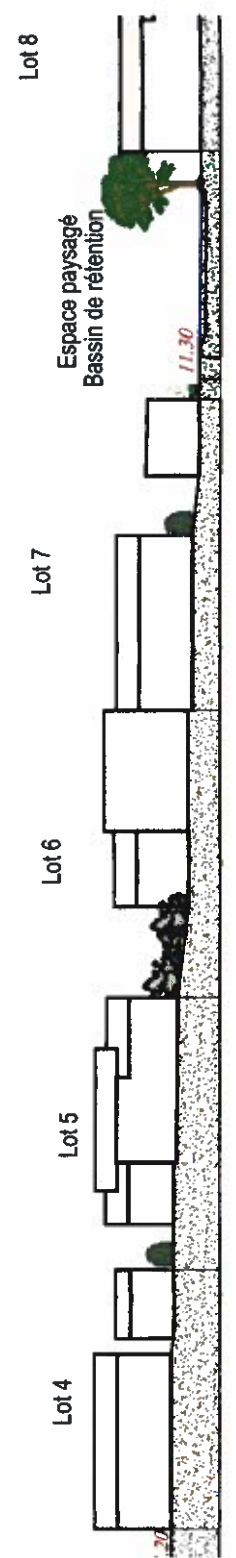
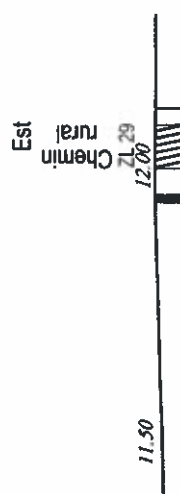
ESQ PA	PRO	Pièce : PA5	Echelle : 1/500	Dates et Natures d'interventions	
	DCE			18/11/2020 Relevé Topographique 06/08/2021 Permis d'aménager	



Rue Saint Nicolas



ZL 207



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 :
G.H.E.C.O. Urbanisme
 13 bis, rue Buffeterie
 17000 LA ROCHELLE
 Tél: 05.46.41.01.92
 E-mail: gheco@wanadoo.fr

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

Département de la Charente Maritime
Commune d'ANDILLY

Lotissement Lucie Aubrac

PHOTOGRAPHIES SITUANT
LE TERRAIN DANS
L'ENVIRONNEMENT PROCHE

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

Architecte Urbaniste : GHECO – Isabelle BERGER WAGON
13bis, rue Buffeterie
17000 LA ROCHELLE

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

Pièce annexée au
Permis N° 017.008.21.C00021
Délivré le : 3. Nov. 2021



Le Maire,
L'Adjoint,
F. GUERIN

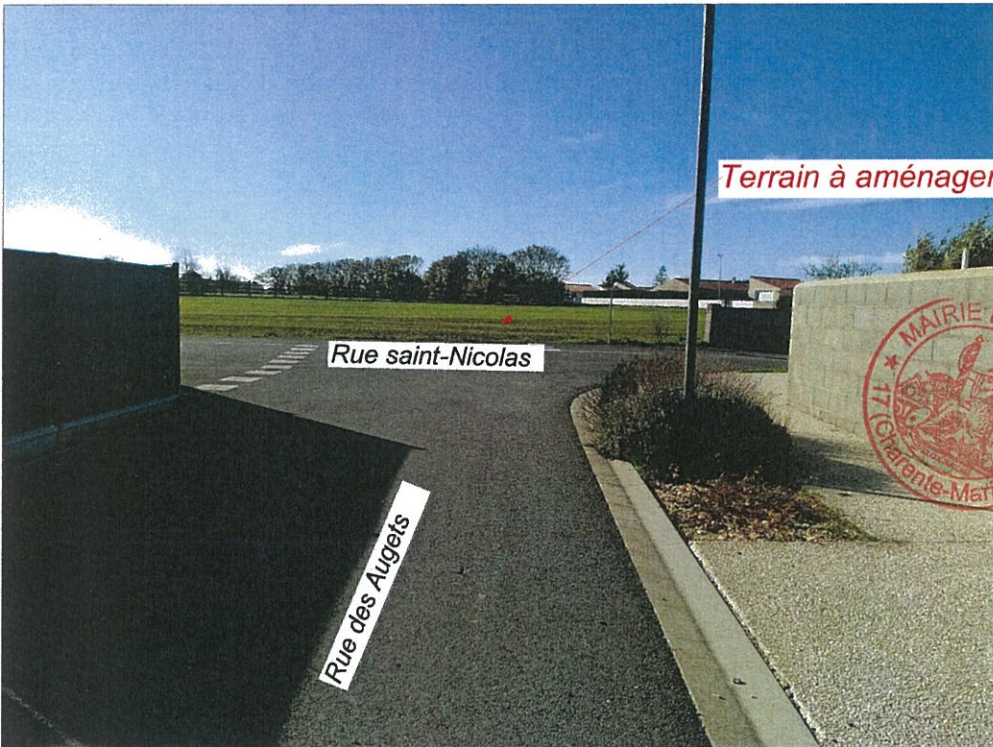
Pièce
PA 6

Dossier 120185
Août 2021



Terrain à aménager

6-1



Terrain à aménager

Rue saint-Nicolas

Rue des Augets

6-2

Pièce annexée au
Permis N° 217.008.21.C.0001
Délivré le : 3. Nov. 2021



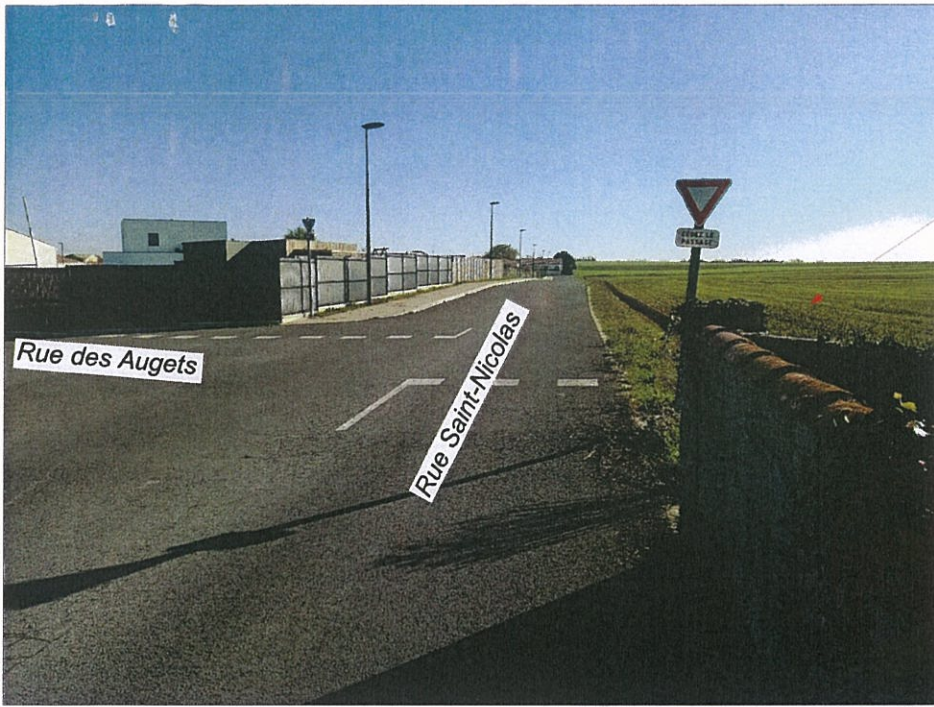
Le Maire,
Adjoint,
F. GUERIN

6-3



Terrain à aménager

Rue Saint-Nicolas



6-4

Terrain à aménager

Pièce annexée au
Permis N° 017.008.91.0000
Délivré le: 3 Nov. 2021

Le Maire,
Adjoint,
P. GUERIN
Mairie de ...
Maritime

6-5



6-6



Département de la Charente Maritime
Commune d'ANDILLY

Lotissement Lucie Aubrac

PHOTOGRAPHIES SITUANT
LE TERRAIN DANS
LE PAYSAGE ELOIGNE

Maître d'ouvrage : GPM IMMOBILIER

Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS SUR MER

Architecte Urbaniste : GHECO – Isabelle BERGER WAGON

13bis, rue Buffeterie
17000 LA ROCHELLE

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

54 rue de Vaugouin
17000 LA ROCHELLE

Pièce annexée au

Permis N° 017.008.21.C000

Délivré le : 3 Nov 2021



Le Maire,
L'Adjoint,
F. GUERIN

Pièce
PA 7

Dossier 120185
Août 2021



Terrain à aménager



Terrain à aménager

7-1

Pièce annexée au
Permis N° 017.008.21.00001
Délivré le: 3. NOV. 2021

Le Maire,
L'Adjoint,
F. GUERIN

RD n°112

7-2



Terrain à aménager

Rue des Groies
RD 202

Département de la Charente Maritime
Commune d'ANDILLY

Lotissement Lucie Aubrac

PROGRAMME DES
TRAVAUX D'EQUIPEMENT



Pièce annexée au
Permis N° 017.008.21.C.0001
Délivré le : 3. Nov. 2021

P/ Le Maire,

L'Adjoint,
F. GUERIN

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

Architecte Urbaniste : GHECO – Isabelle BERGER WAGON
13bis, rue Buffeterie
17000 LA ROCHELLE

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

Pièce
PA 8 - 1

Dossier 120185
Août 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, 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 une seule phase.

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

Les travaux comprendront

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

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

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

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

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



Pièce annexée au

Permis N° 017008210001

Délivré le: 3 NOV. 2021

Le Maire,
L'Adjoint,
F. GUERIN

5 - Voirie interne

a / composition de la voirie :

La voie sera composée des éléments suivants :

- une bande de roulement de 3.50m de large,
- un trottoir de 1.50m de large pour les piétons.
- Une noue enherbée côté opposé plantée d'arbres.

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 et des stationnements en enrobés 0/10 noirs,
- couche de roulement des cheminements piétons longitudinaux en béton désactivé.

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.

Pièce annexée au
Permis N° 017008210001
Délivré le : 3 Nov. 2021



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 GINGER fait apparaître une couche de terre argilo-limoneuse de 0.30m d'épaisseur sur un support marno-calcaire.

La perméabilité est très hétérogène, variant d'excellente à mauvaise.

Le terrain étant légèrement plus bas que la rue Saint Nicolas, il reçoit les eaux de cette dernière sans canalisation par un fossé longitudinal.

Afin, la pente générale du secteur, descendant de l'espace agricole vers l'espace à aménager fait qu'il constitue une vaste zone d'infiltration sans exutoire autre que la perméabilité naturelle.

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 la voie interne seront collectées par une noue longitudinale et dirigées vers un bassin d'infiltration modelé dans l'espace vert au bas du projet.

Un autre bassin d'infiltration sera créé à l'entrée nord-ouest pour recevoir les eaux de l'espace de stationnement.

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.

Bassins d'infiltration – noues :

Différents ouvrages d'infiltration vont être créés :

- entre les lots 7 et 8, sous l'espace vert central : un bassin avec une surface d'infiltration de 283m², avec une capacité de stockage de 70 m³ sur une hauteur d'eau de 0.20m,
- à l'entrée nord-ouest du projet, sous espace vert : un bassin avec une surface d'infiltration de 160m², avec une capacité de stockage de 31 m³ sur une hauteur d'eau de 0.30m,
- le long de la voie interne, une noue d'infiltration enherbée recueillant les eaux vers les bassins.

8 - Réseau Eaux Usées



Pièce annexée au

Permis N° 017.008.21.C00

Délivré le : 3 Nov. 2021

Les travaux seront exécutés selon les prescriptions techniques du Gestionnaire.

Réseaux existants :

Un réseau de collecte passe sous la rue Saint Nicolas et s'arrête avant le virage à angle droit. Sa profondeur permet le raccordement gravitaire de l'ensemble des lots.

P/ Le Maire,
L'Adjoint,
F. GUERIN

Principe de collecte et d'évacuation des eaux usées :

Une extension du réseau sera réalisée sous la rue Saint Nicolas et le chemin rural à l'est du projet.

Les eaux usées de chacune des parcelles du lotissement seront recueillies et dirigées par écoulement gravitaire vers un réseau de collecte qui sera mis en place sous la voie du lotissement.

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 SAUR, Gestionnaire du réseau d'eau potable sur la Commune.

L'alimentation en eau potable se fera à partir de la canalisation existant rue Saint Nicolas.

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

Les branchements particuliers seront réalisés par une canalisation en PVC de diamètre 15 mm posée jusqu'à une niche posée en façade des lots sur l'espace commun (car implantation des maisons à l'alignement).

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 de plusieurs poteaux incendie existant à moins de 400m.

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 ENEDIS.

Chaque lot sera desservi par un réseau souterrain mis en place conformément au plan projet qui sera établi par ENEDIS 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 des lanternes FALCO LED de chez COMATELEC, 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 Saint Nicolas ou depuis l'éventuel poste transfo.

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 existant rue Saint Nicolas face à l'entrée est du 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 une chambre LOT placée en limite de lot sur l'espace commun (car implantation des maisons à l'alignement).

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



Pièce annexée au
Permis N° 017008210001
Délivré le: 3 NOV 2021

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 rue Saint Nicolas et de la voie interne : 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 (érable champêtre, charme, saule blanc, aulne glutineux, frêne bourdaine,...)
- des haies arbustives composées 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, ...) pour protéger des arrières de lots ou masquer les stationnements,
- des massifs arbustifs bas (rosier The Fairy, Santoline, Teucrium Chamaedrys, Romarin rampant, lavande, fusain Esmerald Gaity, Potentille, ...)
- des végétaux hygrophiles sur les talus des noues et bassins.

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

14 – Collecte des déchets

La collecte des ordures se fera au porte à porte côté droit devant les lots. Pour les lots en retrait de la voie, elle s'effectuera à l'entrée de l'impasse sur l'espace commun. Des emplacements de principe figurent sur le plan de composition d'ensemble.

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

15 - Signalisation

Le lotisseur procédera à la mise en place des signalisations horizontale et verticale dans le respect des réglementations en vigueur et en concertation avec les représentants de la Commune.

16 - Délimitation des terrains

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

17 - Récolement des réseaux

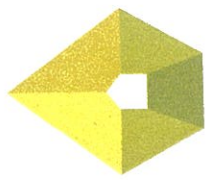
Les plans de récolement de tous les réseaux seront établis par les entreprises choisies par le Lotisseur après exécution, avant réception des ouvrages de viabilité. Le relevé des différents éléments caractéristiques s'effectuera en tranchée ouverte.

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



Pièce annexée au
Permis N° 017008210001
Délivré le : 3 Nov 2021

Le Maire,
L'Adjoint,
F. GUERIN



GpM

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Groupe MARTEL
LEADER EN FRANCE
IMMOBILIERS

Département de la Charente Maritime

Commune d'ANDILLY

Rue Saint Nicolas

Route D 202

Lotissement Lucie AUBRAC

Pièce annexée au
Permis N° 04.13.008.2.A.C.0001
Délivré le: 3.NOV.2021



Le Maire,
L'Adjoint,
F. GUERIN

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 :

G.H.E.C.O. Urbanisme
13 bis, rue Buffeterie
17000 LA ROCHELLE
Tél: 05.46.41.01.92
E-mail: gheco@wanadoo.fr

Géomètre Expert

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

ESQ PRO

PA DCE

Echelle :

Pièce : PA8.2

1/500

Dates et Natures d'interventions

18/11/2020 Relevé Topographique
06/08/2021 Permis d'aménager

Bordures

Caniveau béton
Bordure béton
Altitude projet
Altitude terrain naturel

Eaux Usées

Réseau existant
Réseau à poser Ø200 - Regard de visite
Conduite de branchement - Ø125
Altitude tampon, fil d'eau et profondneur

Eaux Pluviales

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

EDF

Coffret EDF à poser

Télécom

Réseau existant
Fourreaux à poser - Chambre de tirage - 4Ø45 entre chambres
Regard de branchement 40x40 - 2Ø45

Eclairage

Câble à poser
Candélabre à poser

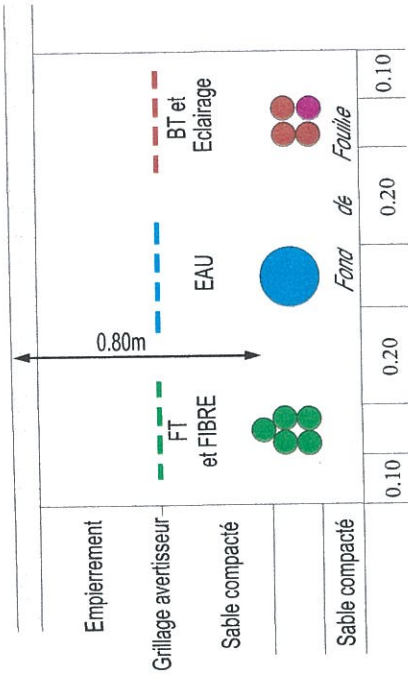
AEP

Conduite existante
Arrivée AEP

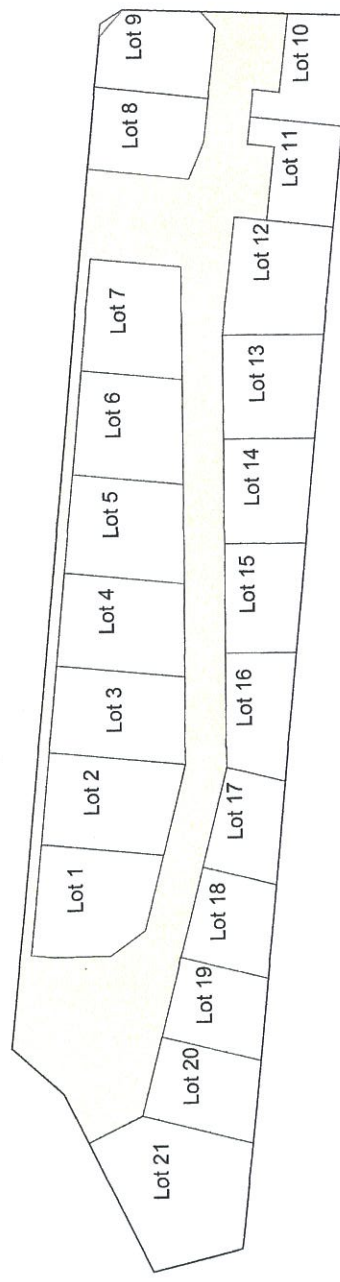
EDF BT
AEP
Télécom
Eclairage

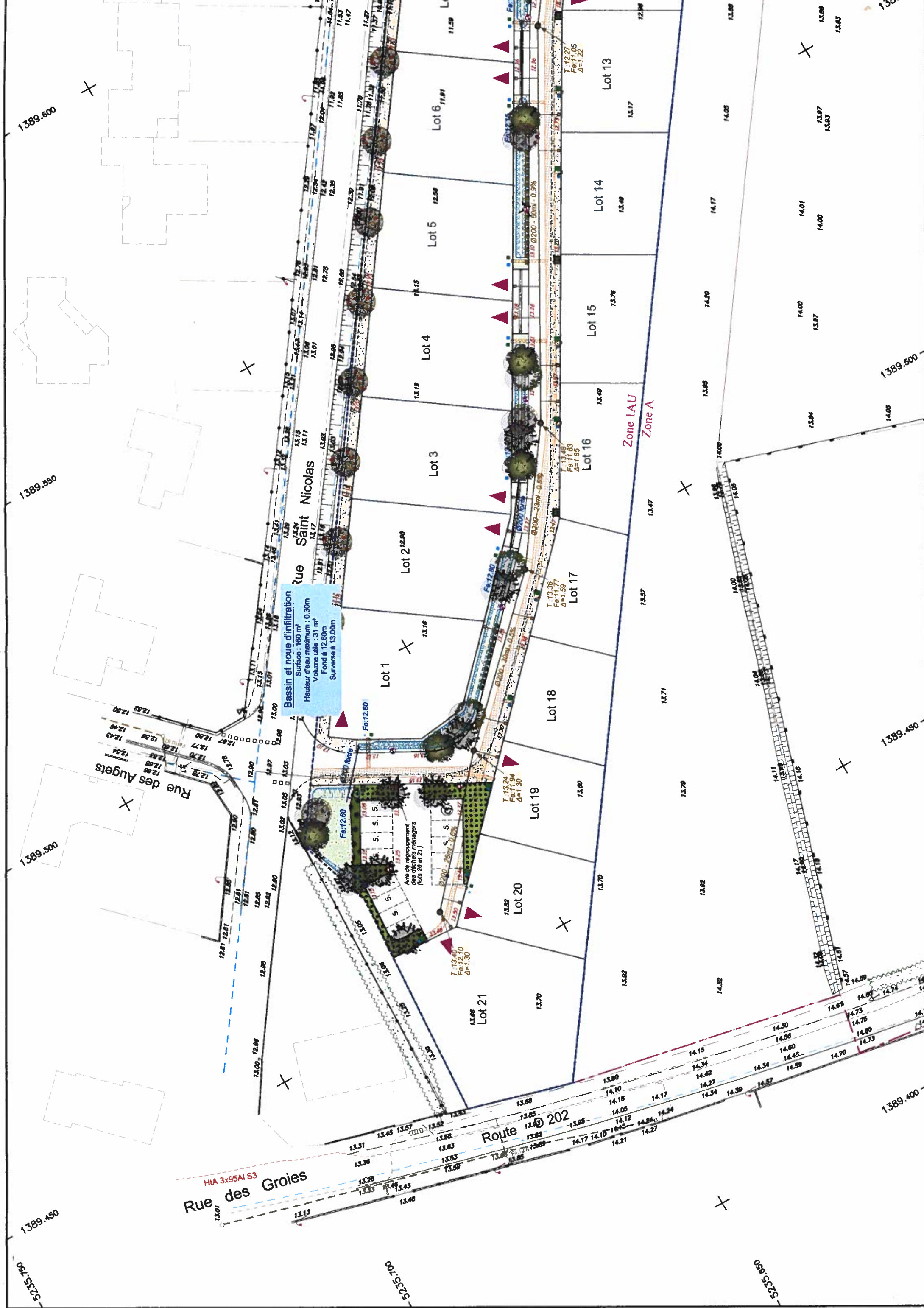
Tranchée technique commune contenant :

Coupe de principe de la tranchée commune



Espace à rétroceder à l'association syndicale





Bassin et noue d'infiltration
Surface: 160 m²
Hauteur d'eau maximum: 0.30m
Volume utile: 31 m³
Fond à 12.60m
Surverse à 13.00m

Aire de regroupement
des déchets ménagers
(lots 20 et 21)

Zone IAU
Zone A

HIA 3x95Al S3
Rue des Groies

Route 202

1389.600

1389.550

1389.500

1389.450

1389.550

1389.500

1389.450

1389.400

5235.750

5235.700

5235.650

1389.650

1389.700 5235.800



Rue Saint-Nicolas

Chemin rural

Chemin

Raccordement de l'opération dans regard existant à changer
T : 11.68
Fe: 10.45
 $\Delta=1.23$

Bassin d'infiltration
Surface radier : 283 m²
Hauteur d'eau maximum : 0.20m
Volume utile : 70 m³
Fond à 11.00m
Surverse à 11.20m

T : 12.10
Fe: 10.68
 $\Delta=1.37$

T : 12.15
Fe: 10.74
S : 1.46
 $\Delta=1.46$

Poste transformateur (si nécessaire)

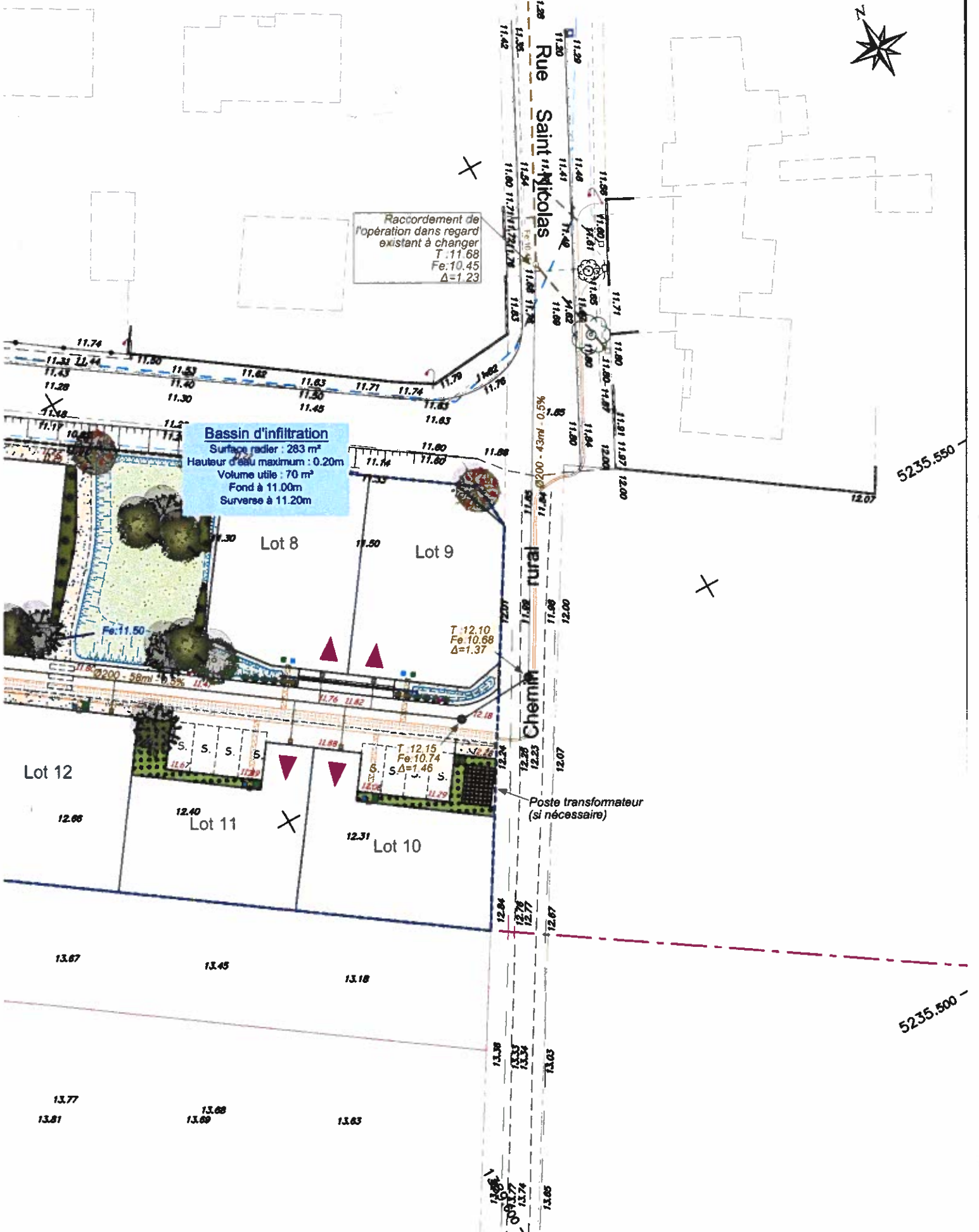
Lot 8

Lot 9

Lot 12

Lot 11

Lot 10



5235.550

5235.500

13.67

13.45

13.18

13.77

13.81

13.68
13.69

13.63

13.68
13.67
13.74
13.65

SCHÉMA PRÉSENTANT UNE HYPOTHÈSE D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS



pièce annexée au
Permis N° 017008210001
Délivré le: 3 NOV 2021

Le Maire,
L'Adjoint,
F. GUERIN

ESQ	PRO	Pièce : PA9	Echelle : 1/750	Dates et Natures d'intervention s	
PA	DCE			18/11/2020 Relevé Topographique 06/08/2021 Permis d'aménager	

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

Architecte Urbaniste :
G.H.E.C.O. Urbanisme
13 bis, rue Buffeterie
17000 LA ROCHELLE
Tél: 05.46.41.01.92

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 d'ANDILLY

Lotissement Lucie Aubrac

REGLEMENT
DU LOTISSEMENT



Pièce annexée au
Permis N° 017.008.21.00001
Délivré le: 3 Nov. 2021

Pl Le Maire,
L'Adjoint
E. GUERIN

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

Architecte Urbaniste : GHECO – Isabelle BERGER WAGON
13bis, rue Buffeterie
17000 LA ROCHELLE

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

Pièce
PA 10

Dossier 120185
Août 2021

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 d'ANDILLY. 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 une grande partie de la parcelle ZL 207.

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 Habitat (PLUI H) de la Communauté de Communes AUNIS ATLANTIQUE.

Le terrain est situé en zone 1AU. Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

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

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

3 - Division du terrain

Les surfaces du lotissement se décomposent de la manière suivante :

N°	Surface	N°	Surface
Lot 1	403 m ²	Lot 12	380 m ²
Lot 2	403 m ²	Lot 13	336 m ²
Lot 3	389 m ²	Lot 14	301 m ²
Lot 4	388 m ²	Lot 15	280 m ²
Lot 5	381 m ²	Lot 16	267 m ²
Lot 6	369 m ²	Lot 17	236 m ²
Lot 7	361 m ²	Lot 18	257 m ²
Lot 8	304 m ²	Lot 19	262 m ²
Lot 9	300 m ²	Lot 20	295 m ²
Lot 10	261 m ²	Lot 21	581 m ²
Lot 11	249 m ²		

Surface totale des lots	7 003 m ²
Surface de la voirie	1 823 m ²
Surface des espaces verts	998 m ²
Surface totale du lotissement	9 824 m ²



Pièce annexée au
Permis N° 017008210001
Délivré le: 3. Nov. 2021

Le Maire,
L'Adjoint,
F. GUERIN

B - REGLEMENT

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

1 - Occupations et utilisations du sol admises

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

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

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.

Pièce annexée au
Permis N° 017008210001
Délivré le : 3 Nov. 2021

Conditions de l'utilisation du sol



Le Maire,
L'Adjoint,
F. GUÉRIN

3 - Accès et voirie

La voirie et les accès sont définis sur le plan de composition.

Sur les lots sauf 10 et 21, 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 une position d'accès obligatoire (par un triangle fushia sur le plan), elle est libre dans le respect de l'aménagement des espaces communs : arbres et masses arbustives, noues, lampadaires, stationnement matérialisé, ...

Sur les lots 10 et 21 donnant sur deux voies, deux accès seront possibles : un sur chaque rue. La position de l'un sera fixée par un triangle fushia sur le plan. L'autre sera libre sur l'autre voie.

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 les lots sauf sur le lot 21 une ligne d'accroche obligatoire d'au moins une partie de la façade sur rue de la construction principale.

Pour le lot 21, l'implantation est libre.

7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles devront s'implanter au moins partiellement sur une des limites séparatives ou en respectant un retrait minimum de deux mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions nouvelles à usage d'annexes à l'habitat, ni aux piscines.

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

Elle n'est pas réglementée.

9 - Emprise au sol des constructions

Elle n'est pas réglementée.



Pièce annexée au
Permis N° 017008210001
Délivré le: 3 Nov. 2021

Le Maire,
L'Adjoint,
F. GUERIN

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 neuf mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'annexe à l'habitat est fixée à 4.50m.

11 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Règles générales des constructions nouvelles et existantes :

Les constructions nouvelles, de style traditionnel ou contemporain, les constructions nouvelles de nature bioclimatique doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, proportion des ouvertures, menuiseries.

La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement devra faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée et lointaine.

Les annexes et extensions à la construction existante sur le terrain d'assiette du projet devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Pour les couleurs, il faudra se référer à la palette de couleurs de l'Aunis réalisée par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Charente-Maritime.

Façades et toitures des constructions nouvelles et existantes :

Les couvertures de piscines pourront être traitées dans des matériaux différents de la construction principale.

La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des cônes de vue à préserver.

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques devra respecter l'ordonnancement des façades. Lorsque la toiture est en tuiles, ils devront être encastrés dans le pan de la toiture. La discrétion et le regroupement des panneaux devront être recherchés prioritairement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés de ciment, parpaings est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse ou gratté.

Le niveau du rez-de-chaussée de la construction principale devra se situer entre +0.02 et +0.30m au dessus du niveau du revêtement de l'espace commun en limite de façade du lot

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.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits des murs autres que moellons auront un aspect lisse.

L'arase supérieure du mur ne comportera pas de redans et suivra la pente de la voie nouvelle ou existante. Les piliers de portail seront sans saillie côté voie. Les poteaux intermédiaires seront incorporés au mur de clôture de manière à ne pas être visibles.

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

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

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

12 - Stationnement

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 hors garage sur la propriété.

Pour les lots 10 à 21, l'accès à ces deux places de stationnement sera ouvert et non clos sur l'espace commun.

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.

Sur chaque lot, il sera créé un emplacement pour les vélos pour 100m² de surface de plancher créée.

13 - Espaces libres et plantations



Pièce annexée au
Permis N° 017008210001
Délivré le: 3 Nov. 2021

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

Les haies devront être composées obligatoirement d'un mélange d'essences locales variées (au moins 3 essences à choisir dans les palettes végétales annexées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique Lisières Urbaines du PLUIH.

Les haies mono-spécifiques sont interdites. La plantation des thuyas, cupressus, laurier sauce et autres espèces invasives 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 :

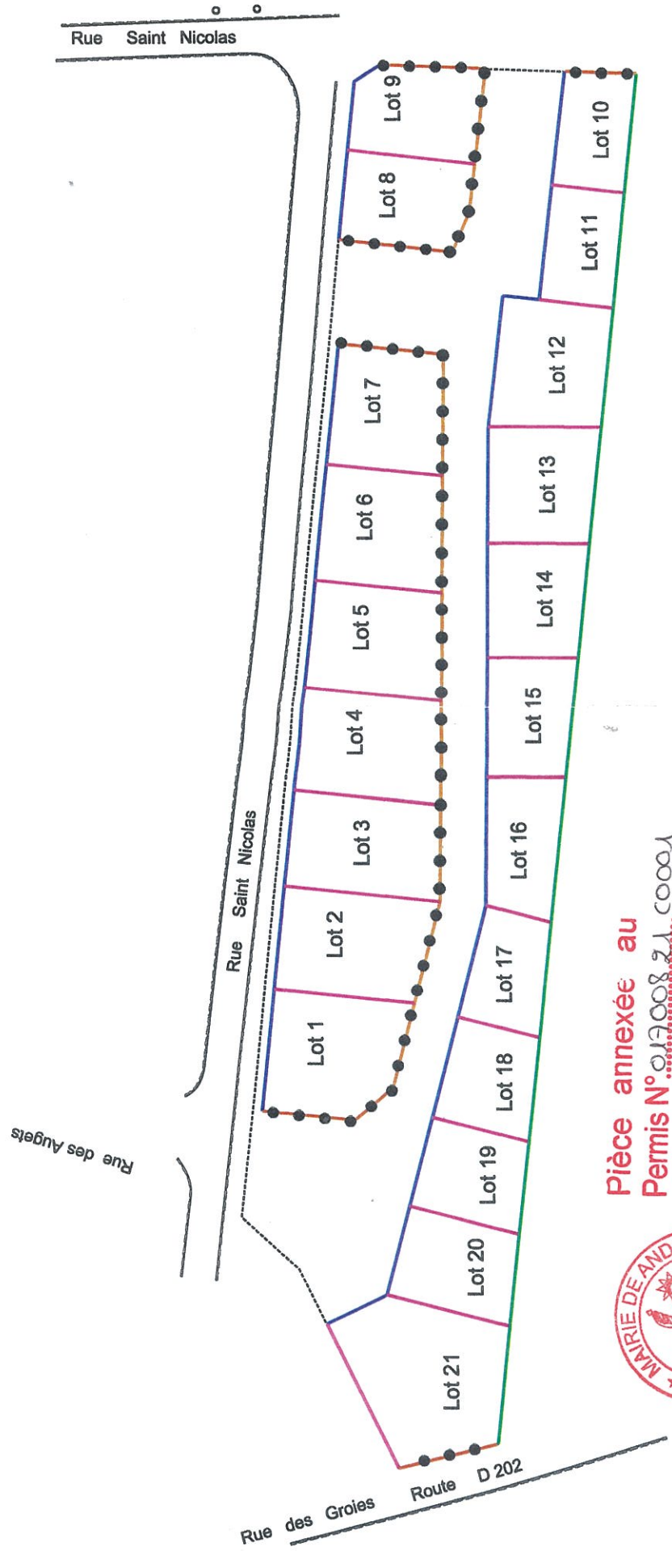
N°	Surface	Surface de plancher	N°	Surface	Surface de plancher
Lot 1	403 m ²	220 m ²	Lot 12	380 m ²	200 m ²
Lot 2	403 m ²	220 m ²	Lot 13	336 m ²	160 m ²
Lot 3	389 m ²	215 m ²	Lot 14	301 m ²	160 m ²
Lot 4	388 m ²	215 m ²	Lot 15	280 m ²	160 m ²
Lot 5	381 m ²	210 m ²	Lot 16	267 m ²	160 m ²
Lot 6	369 m ²	200 m ²	Lot 17	236 m ²	160 m ²
Lot 7	361 m ²	200 m ²	Lot 18	257 m ²	160 m ²
Lot 8	304 m ²	170 m ²	Lot 19	262 m ²	160 m ²
Lot 9	300 m ²	170 m ²	Lot 20	295 m ²	170 m ²
Lot 10	261 m ²	160 m ²	Lot 21	581 m ²	240 m ²
Lot 11	249 m ²	160 m ²			

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



Pièce annexée au
Permis N° 0170082100001
Délivré le: 3 Nov. 2021

Le Maire,
L'Adjoint,
F. GUERIN



Pièce annexée au
 Permis N° 013008310001
 Délivré le: 3 NOV. 2021



Pl Le Maire,
 L'Adjoint,
 F. GUERIN

— Clôture non obligatoire
 Possibilité de clore par:
 ou un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m
 ou mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté d'une grille ouvragée. L'ensemble d'une hauteur de 1.60m.

●●● Grillage de couleur foncée d'une hauteur maximum de 1.60m obligatoirement doublé d'une haie vive d'essences locales variées.
 ou mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté d'une grille ouvragée. L'ensemble d'une hauteur de 1.60m.

— Grillage d'une hauteur maximum de 1.80m obligatoirement doublée d'une haie vive d'essences locales variées.

— Mur plein d'une hauteur maximum de 1.80m
 ou Grillage ou tout autre dispositif de qualité d'une hauteur maximum de 1.80m obligatoirement doublée d'une haie vive d'essences locales variées.

En extrémités des tronçons, les 3 derniers mètres seront traités avec une clôture identique à celle de la façade rejointe.

Les haies vives d'essences locales variées seront obligatoirement conforme à la liste d'essence de l'OAP « Lisières Urbaines ».

Les coffrets de branchements de réseaux et la boîte aux lettres devront être intégrés dans le muret ou un encadrement bois (implanté à l'alignement) d'une hauteur de 1.20 m

Département de la Charente Maritime

Commune d'ANDILLY

Lotissement Lucie Aubrac

ENGAGEMENT DU LOTISSEUR DE CONSTITUER UNE ASSOCIATION SYNDICALE DES ACQUEREURS



Pièce annexée au
Permis N° 017008210001
Délivré le: 3 Nov. 2021

Pl Le Maire,

L'Adjoint,

F. GUERIN

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

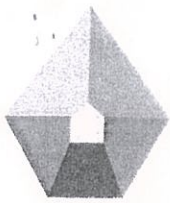
Architecte Urbaniste : GHECO – Isabelle BERGER WAGON
13bis, rue Buffeterie
17000 LA ROCHELLE

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

Pièce
PA 12

Dossier 120185

Août 2021



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 **SAS GPM IMMOBILIER**
 en qualité de pétitionnaire de la demande de permis d'aménager du terrain

sis à ANDILLY
 cadastré en section ZL numéro 207p

sous la dénomination de «Lotissement Lucie Aubrac»

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.

Pièce annexée au

Permis N° 017.008.21.0001

Délivré le : 3 Nov. 2021

Fait à ANGOULINS, le 05 août 2021



Le Maire,
 Adjoint,
 GUERIN

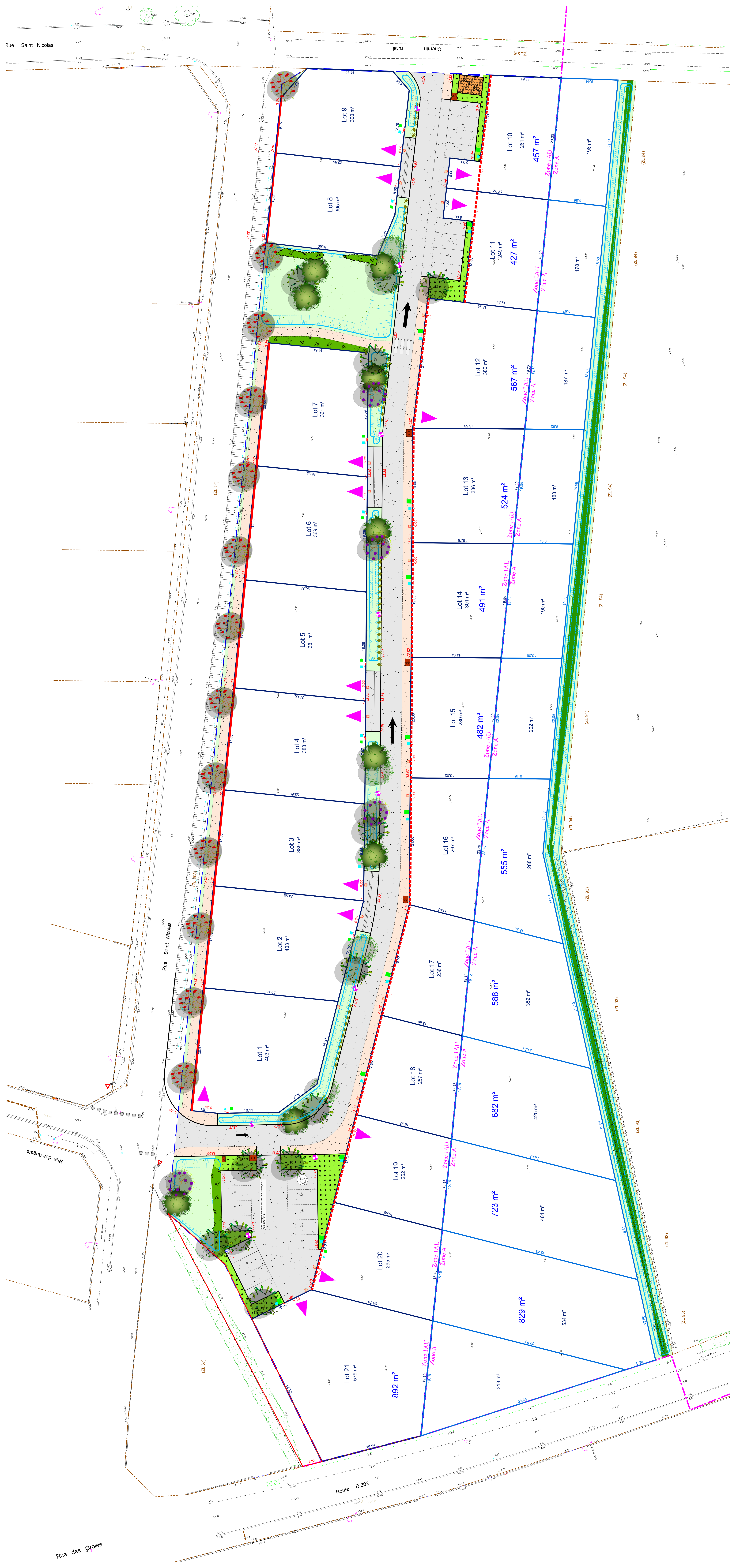
SAS GPM IMMOBILIER

BP 29 - Avenue des Fourneaux
 17690 ANGOULINS-SUR-MER

Tel : 05 46 370 300

SIRET 440 902 278 00017





Rue des Groies

Route D 202

Rue Saint Nicolas

Rue des Angels

GRILLE DE PRIX

ANDILLY « Lucie AUBRAC »

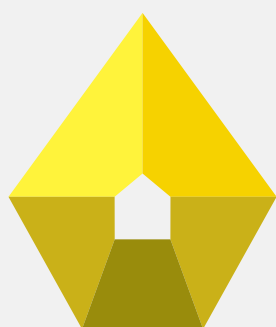
LOTS	SURFACES	PRIX	Estimation FRAIS NOTAIRE*
Lot 1	403 m ²	88 660 €	8 440 €
Lot 2	403 m ²	88 660 €	8 440 €
Lot 3	389 m ²	85 580 €	8 240 €
Lot 4	388 m ²	85 360 €	8 190 €
Lot 5	381 m ²	83 820 €	8 090 €
Lot 6	369 m ²	81 180 €	7 890 €
Lot 7	361 m ²	79 420 €	7 790 €
Lot 8	305 m ²	67 100 €	6 990 €
Lot 9	300 m ²	66 000 €	6 890 €
Lot 10	457 m ²	93 900 €	8 790 €
Lot 11	427 m ²	88 700 €	8 440 €
Lot 12	567 m ²	108 760 €	9 790 €
Lot 13	524 m ²	99 360 €	9 165 €
Lot 14	491 m ²	92 010 €	8 640 €
Lot 15	482 m ²	89 040 €	8 455 €
Lot 16	555 m ²	93 520 €	8 760 €
Lot 17	588 m ²	96 950 €	8 990 €
Lot 18	682 m ²	112 210 €	10 045 €
Lot 19	723 m ²	118 720 €	10 490 €
Lot 20	829 m ²	136 150 €	11 690 €
Lot 21	892 m ²	158 680 €	13 190 €

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

Ils comprennent le dépôt de pièces (90€), la provision pour dégâts occasionnés (600 €) et la constitution de l'ASL (150€).

La consignation pour la réalisation des enduits de murettes coté emprise publique n'est pas comprise

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

