

# St Jean de Liversay

26 km/24 minutes de LA ROCHELLE



Des **terrains** à bâtir  
dans un cadre **privilegié** !



**gpm**  
TERRAINS





Avenue des Fourneaux  
17690 Angoulins-sur-Mer

## SOMMAIRE

- **Les intervenants**.....
- **Les services de la commune** .....
- **Le Permis d'Aménager initial**.....
  - Notice de présentation .....
  - Règlement et cahier des charges.....
- **Les Modificatifs**
  - Notice de présentation .....
  - Règlement et cahier des charges.....
- **Le plan de composition et plan de clôture**
- **La grille de prix**.....





Avenue des Fourneaux  
17690 Angoulins-sur-Mer

## INTERVENANTS

MAITRE D'OUVRAGE : **GPM IMMOBILIER SARL** Avenue des Fourneaux  
17690 ANGOULINS SUR MER  
05 46 37 03 00

GEOMETRE – MAITRE D'ŒUVRE : **CABINET CHANTOISEAU ET BOUTGES** 54, rue de Vaugouin  
17000 LA ROCHELLE

TRAVAUX : **SCREG** Lieu-dit L'Abbaye  
17139 DOMPIERRE SUR MER

NOTAIRE : **MAITRE MEYNARD** 7, rue de la Chartrie  
17220 BOURGNEUF

ETUDE DE SOL : **JOSENSI CONSULTANT** 110, rue Pierre Loti  
17300 ROCHEFORT SUR MER

CONCESSIONNAIRES : **EDF** 2 Bd Aristide Briand  
17300 ROCHEFORT  
0810176000

**RESE** le fief Girard  
17290 AIGREFEUILLE D'AUNIS

**FRANCE TELECOM** 17100 SAINTES  
Pour obtenir une ligne : 1014 -  
Pour obtenir une ligne  
professionnelle : 1016 - Service  
après-vente : 1013





Avenue des Fourneaux  
17690 Angoulins-sur-Mer

## SERVICES DE LA COMMUNE

Dynamique et accueillante, SAINT JEAN DE LIVERSAY offre une situation géographique privilégiée sur les bords de la Sèvre niortaise.

Au dernier recensement, la commune comptait 1735 habitants sur une superficie de 4141 hectares.

Vous y trouverez tous les services nécessaires et tous les commerces de proximité.

Vous pourrez visiter l'Eglise Saint Jean Baptiste rénovée à la fin du XIXème siècle pour l'intérieur et au XXème siècle pour l'extérieur.

### COORDONNEES UTILES :

#### MAIRIE

16 rue du Docteur Quoy 17170 SAINT JEAN DE LIVERSAY

Ouverture du Lundi au Samedi de 8h00 à 12h00 – Mercredi et Jeudi de 14h00 à 18h00

TEL 05.46.01.84.17

FAX : 05.46.01.86.78

[mairie.saint.jean.de.liversay@wanadoo.fr](mailto:mairie.saint.jean.de.liversay@wanadoo.fr)

#### ETABLISSEMENT SCOLAIRE

DIRECTEUR : Monsieur ECSHENMANN 7 rue Saint Jean 17170 SAINT JEAN DE LIVERSAY

Garderie le matin de 7h45 à 8h20 – le soir de 16h00 à 18h30

Ecole maternelle : PS, MS et GS

TEL : 05.46.01.85.17

Ecole Primaire : CP, CE1, CE2, CM1, CM2

TEL : 05.46.01.85.38

#### MEDECINS

AUXIRE B.	1 rue du Vanneau	TEL : 05.46.01.84.85
BAUDONNET F.	2 rue du Docteur Quoy	TEL : 05.46.01.82.97
LACOUTURE A.	2 rue du Docteur Quoy	TEL : 05.46.01.82.97

#### INFIRMIER

BODINET- SPRIET	Cabinet Médical 3 bis rue Beauséjour	TEL : 05.46.01.95.87
-----------------	---	----------------------

#### DENTISTE

SEGURA C.	Cabinet Médical 3 bis rue Beauséjour	TEL : 05.46.01.92.17
-----------	---	----------------------

#### PHARMACIE

PHARMACIE GELOT	23 rue Saint Jean	TEL : 05.46.01.95.07
-----------------	-------------------	----------------------



REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de Saint-Jean-de-Liversay

dossier n° PA 017 349 11 A0001

date de dépôt: 04 janvier 2011.

demandeur: SARL GPM IMMOBILIER  
représentée par Monsieur MARTEL Stéphane

pour: création d'un lotissement de 32 lots

adresse terrain: lieu-dit Le Moulin Neuf à Saint-  
Jean-de-Liversay (17170)Affaire suivie par :  
Jean-Luc GRILLOT  
05 16 49 63 61**CERTIFICAT DE PERMIS TACITE**  
**délivré par le Maire au nom de la commune**

Le maire de la commune de Saint-Jean-de-Liversay certifie que SARL GPM IMMOBILIER est titulaire d'un permis d'aménager enregistré sous le numéro **PA 017 349 11 A0001** pour le projet ci-dessus référencé depuis le **02/05/2011**.

Ce certificat est délivré en application de l'article R.424-13 du code de l'urbanisme.

Fait à St Jean de Liversay, le

14 MAI 2011

Le maire,

Le Maire-Adjoint  
délégué

Michel MURARO

Département de la Charente Maritime  
Commune de SAINT JEAN DE LIVERSAY

**Lotissement**  
**Les Jardins du Moulin Neuf 2**

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



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

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

Pièce

PA 2

Dossier 107137

Janvier 2011

En 2007, une étude a été faite par GPM immobilier sur l'ensemble de la zone AU du Moulin Neuf. Un schéma d'ensemble en a résulté et a été validé par les élus.

Un premier permis d'aménager (PA 017 349 08 A 0001) a été obtenu le 12 mars 2009 sur la première partie à l'entrée. Les travaux ont été réalisés et les premières constructions vont débuter.

La présente opération fait suite au lotissement initial.

## I – Analyse du site et de son contexte

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

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

L'espace à aménager est situé sur SAINT JEAN DE LIVERSAY, commune faisant partie de la Communauté de Communes de Courçon et au Pays d'Aunis.

Placée à l'écart des voies de liaison rapide, la Commune est toutefois proche de la RN 11 entre La Rochelle et Niort et est bordée par la RD 114 entre Marans et Courçon et par la RD 115 entre Surgères et la Vendée. Vingt minutes permettent de rejoindre l'Agglomération Rochelaise, un quart d'heure les pôles d'emplois de Marans et de Surgères.

C'est une commune dynamique, disposant d'un tissu commercial et artisanal complet mais également une forte activité associative dans les domaines sportifs et culturels.

La répartition du lieu d'emploi des actifs de la commune (34% à St Jean, 32% dans l'agglomération Rochelaise, 8% à Marans, 2% à Courçon) indique son fort attrait résidentiel.

32% des actifs travaillant à Saint Jean viennent de l'extérieur, en majorité des secteurs de Marans et de Courçon.

Ces échanges ne provoquent toutefois pas de problèmes particuliers de circulation.

Les transports en commun proposent une ligne d'autocar vers La Rochelle et une vers Surgères.

La Commune connaît une croissance régulière de population depuis 1968, croissance qui s'est fortement accrue depuis 2000 par la création de grands lotissements. Le vieillissement amorcé au début des années 80 ne pourra être ré-équilibré qu'en poursuivant la politique d'accueil de jeunes ménages. Elle devra être accompagnée de dispositions pour développer le parc locatif, en particulier social. Elle permettra de faire vivre les pôles administratif, associatif et commercial du village.

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

La commune est composée de cinq pôles d'habitat : le bourg et les villages de Thairé le Fagnoux, Luché, Choupeau et Sourdon. Tous se sont développés sur les points hauts. Les terres basses sont marécageuses et pour partie inondables.

Les villages, de taille à peu près équivalente, sont surtout résidentiels, bien qu'ayant conservé une fonction agricole.

Le centre ancien du bourg de Saint Jean s'est structuré de part et d'autre de l'axe Nord- Sud constitué par la RD 109 (rue Saint Jean). On y trouve la mairie, l'agence postale, l'église et plusieurs commerces.

A partir de la structure originelle, le bourg s'est développé sous forme de lotissements, principalement vers l'ouest, créant une trame viaire secondaire qui amorce des liaisons inter-quartiers et déleste la rue Saint Jean. Ce maillage constitue un système relativement performant avec peu d'impasses et une hiérarchisation des voies nette.

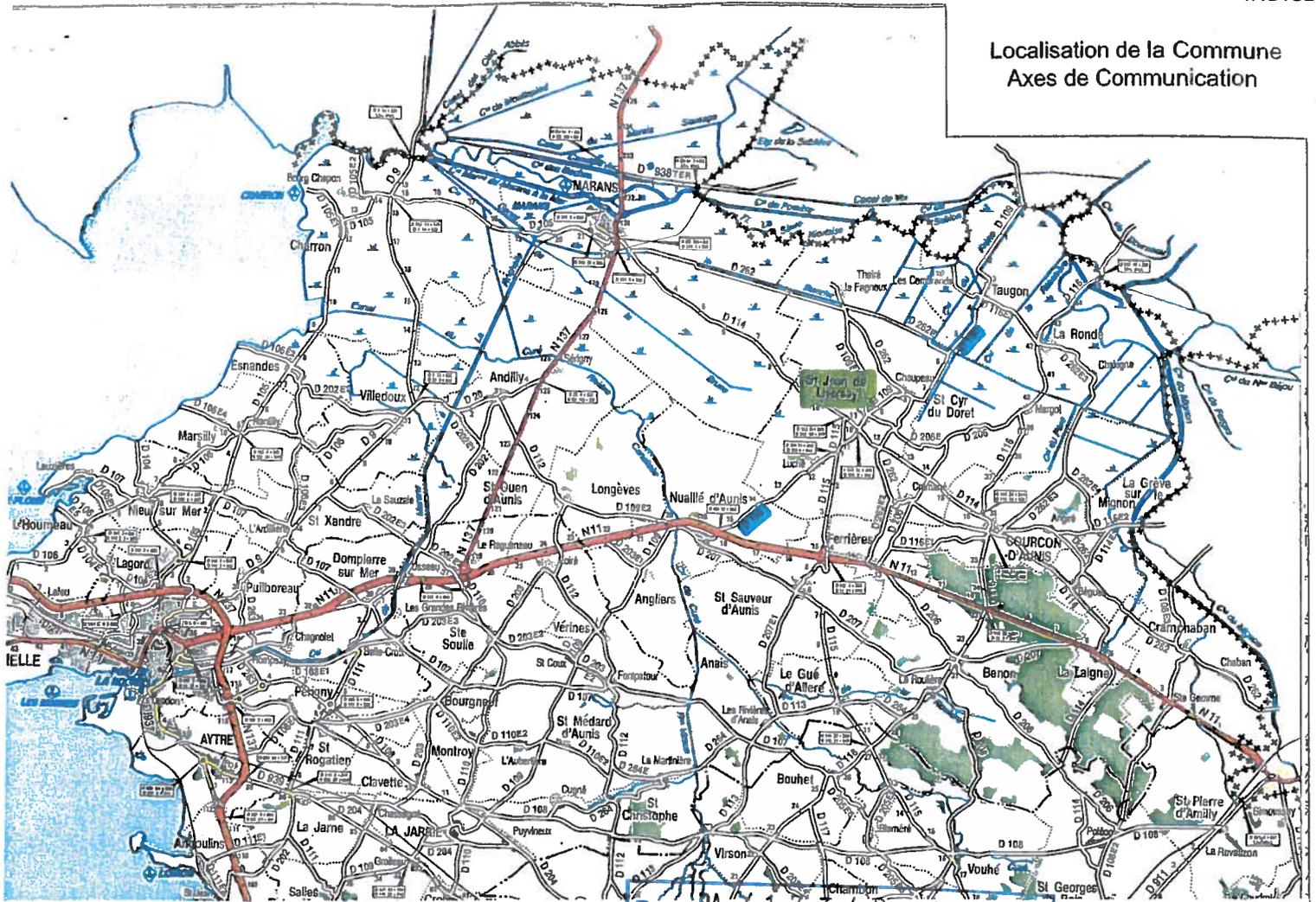
L'école, les équipements sportifs et la salle polyvalente sont un peu excentrés au nord-est du centre bourg.

Les silos existants le long de la RD 115, jadis isolés, sont désormais rattrapés par l'urbanisation et constituent une contrainte pour le développement du bourg à l'ouest.

Un petit hameau s'est développé par divisions successives au carrefour des RD 114 et 115. C'est dans ce secteur que se situe le présent projet d'aménagement, jouxtant l'espace naturel, vaste plaine agricole entrecoupée de haies bocagères. Placé à l'extrémité ouest du centre bourg, il n'est relié par aucune voie piétonne ou cyclable à celui-ci et donc à l'ensemble des équipements.



Localisation de la Commune  
Axes de Communication



Dossier n° 734911-0001

Pièce Annexée à l'arrêté favorable

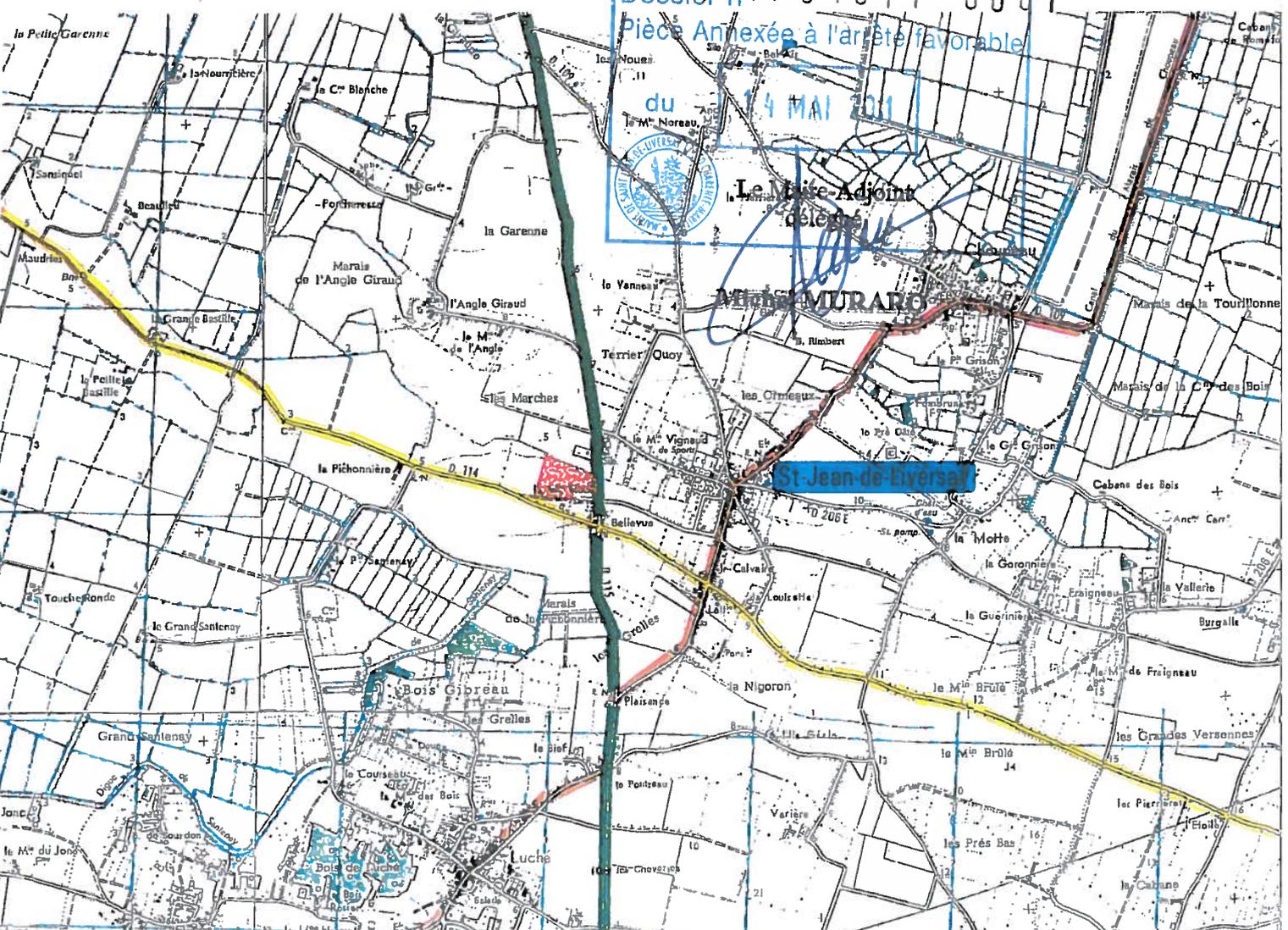
du 14 MAI 2011



Le Maire-Adjoint délégué

MICHEL MURARO

St-Jean-de-Liversay



### 3 - Contexte réglementaire du site

Les élus ont doté la Commune d'un PLU (approbation au 21 septembre 2007) pour planifier le développement du territoire. Il a été établi pour disposer d'un cadre de référence et de cohérence pour mettre en œuvre les différents éléments de leur projet.

L'un d'eux est de répondre à la forte demande foncière tout en préservant le cadre de vie.

Les études menées lors de l'élaboration du PLU, après avoir saisi les enjeux de développement durable, ont défini une surface urbanisable de l'ordre de 32 hectares pour mener à bien cet objectif.

Un certain nombre de secteurs a été déterminé, en particulier au lieu-dit Moulin Neuf sur une emprise de 5.6 hectares placée en zone AU sur laquelle est étudié le présent projet.

Le schéma d'aménagement du secteur porte des prescriptions à respecter en matière de desserte avec des principes de liaison et en matière de paysage avec des limites d'urbanisation à tenir et des bandes paysagères à créer.

Le site d'étude est inclus dans le périmètre de protection sanitaire de 50m de la ferme équestre située au sud du projet.

L'opération devra comporter des logements sociaux locatifs ou aidés.

### 4 - Analyse du territoire urbain et paysager

La Commune a conservée une identité affirmée :

- des constructions anciennes de qualité dans le centre des différents villages,
- un paysage naturel marqué par des marais et une activité agricole importante sur champs ouverts.

Le centre bourg de SAINT JEAN offre l'image d'un lieu où l'héritage architectural est très présent. L'habitat isolé est relativement rare. Il est dense, généralement construit à l'alignement des rues. Les rues sont courbes et étroites. Les murs de clôtures sont opaques et hauts.

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

Des extensions récentes sont apparues sous forme de lotissement au découpage 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 relativement homogènes (opaques et d'une hauteur voisine de 1.50m) mais de style et de couleur variés.

La circulation véhicules inter-quartiers pavillonnaires a été relativement prise en compte lors des derniers projets. On trouve des liaisons radiales permettant de traverser les nouveaux quartiers et peu d'impasses.

Les cheminements piétons, peu présents dans le centre bourg et dans les lotissements anciens se développent dans les opérations récentes.

En terme de paysage, la Sèvre Niortaise et ses abords sont un réel atout touristique qu'il convient de protéger. On ne recense pas d'autres enjeux majeurs sur la Commune. Les boisements principaux ont été classés en espaces classés.

Lors de l'élaboration du PLU, le développement de la Commune a été obligatoirement lié à la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif sur les parties agglomérées. Les travaux visant le quartier du présent projet ont été réalisés.





### Voies du centre ancien

Implantations sur rue  
Stationnement dans la rue



Dossier n° PA / 1 / 3 4 9 1 1 - 0 0 0 1  
 pièce Annexée à l'arrêté favorable  
 du  
 14 MAI 2011  
 Le Maire-Adjoint  
 délégué  
 Michel M...



### Lotissements anciens

Anarchie des clôtures - Chaussée trop large - Trottoirs étroits - Stationnement inexistant

# Lotissements récents



Espace vert en limite latérale de lots



Unité des clôtures sur rue

Dossier PA 71734911-0001  
 Pièce Annexée à l'arrêté favorable  
 du 14 MAI 2011  
 Le Maire-Adjoint  
 délégué  
 Michel CASARO



Stationnement géré par poches

Profite aux maisons voisines



Ne sert pas aux autres maisons



Gabarit de voie à l'échelle du projet  
 Stationnement et trottoir piéton pris en compte



Ralentisseur en chicane

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

Placé au lieu-dit Moulin Neuf en limite du quartier Bellevue, à l'interface avec le milieu naturel, la parcelle rectangulaire de 170m sur 120m est bordée :

- au nord, par un fossé exutoire d'une partie du pluvial du centre bourg et, le long de la berge opposée, par des champs en culture ceints de haies bocagères,
- à l'ouest, par des champs en culture ceints de haies bocagères,
- au sud, par la dernière partie du champ placé en zone AU, puis par le chemin rural prolongeant la rue du Moulin Neuf. De l'autre côté du chemin est implantée une ferme avec un élevage de chevaux.
- à l'est, le premier lotissement réalisé et la rue des Minimés (route départementale 115).

Le terrain ne comporte pas d'arbres ou d'autre végétation. Il est donc peu protégé des vents dominants.

Sa pente générale est d'environ 1,5 % descendant du sud vers le nord.

Une large vue s'ouvre vers le nord, suivant le plateau qui descend jusqu'à la Sèvre Niortaise. L'horizon est tout de même relativement impacté par le silo et les hangars à l'angle nord-est.

Une ligne électrique HTA surplombe en direction Est Ouest tout le terrain.

L'étude de sol fait apparaître un support marno-calcaire résistant recouvert d'une couche mameuse avec une perméabilité très moyenne.

## 6 - Analyse du marché

La commune est fortement attractive pour les actifs de l'agglomération rochelaise et du secteur de Marans. Elle intéresse principalement des couples actifs primo-accédants qui s'éloignent des villes pour une installation adaptée à leur budget. La taille des parcelles proposées s'est réduite, évoluant également avec des nouveaux modes de vie où disposer d'un grand terrain est moins demandé.

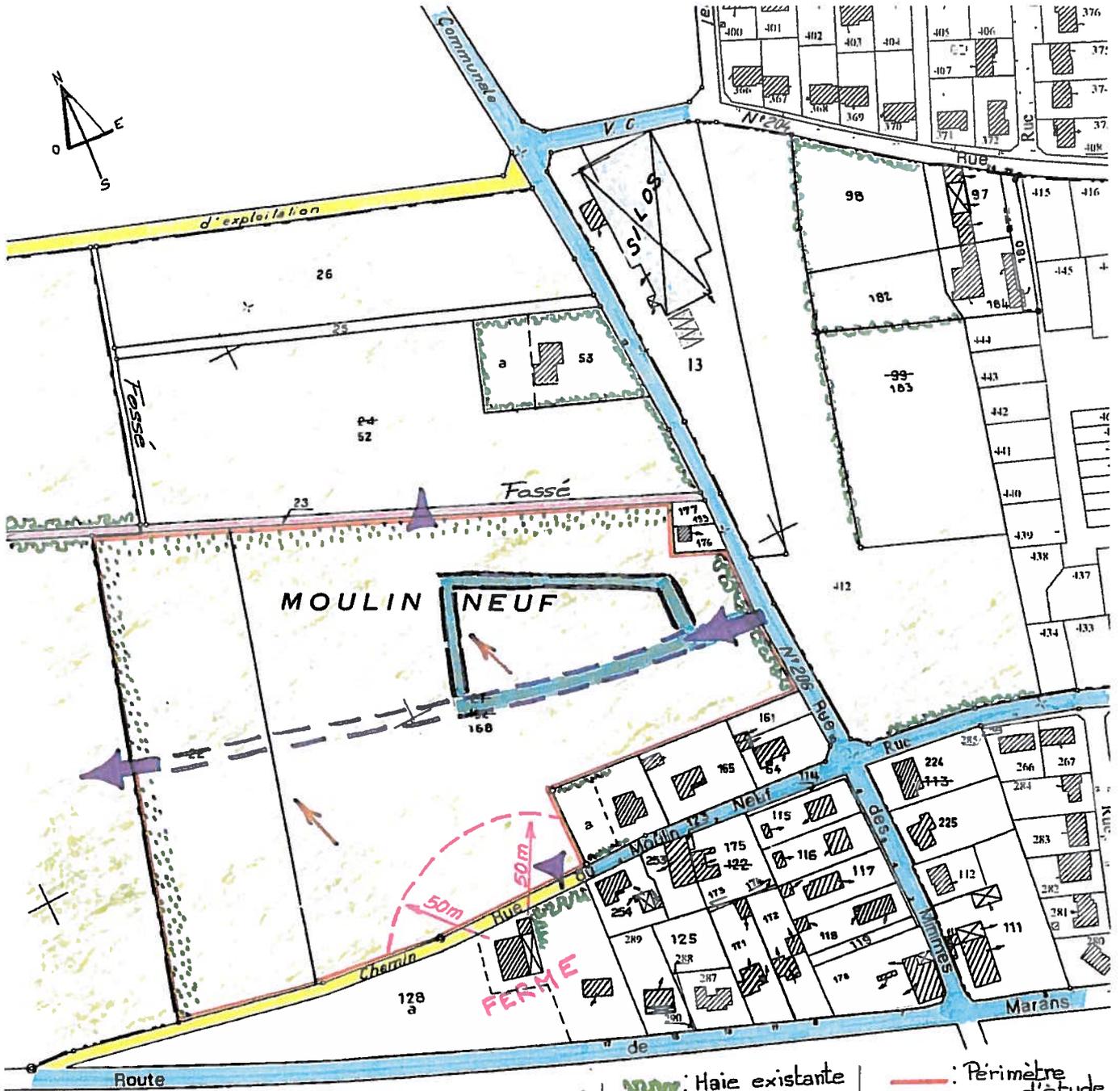
L'observation du marché montre que dans la quasi-totalité des opérations, la plupart des parcelles à delà de 550m<sup>2</sup> ne trouve plus preneur. Dans le Pays d'Aunis, un budget terrain doit se situer dans une fourchette de 40 à 50 000 Euros. Il est donc nécessaire d'adapter encore la taille des parcelles pour arriver à 400 ou 450m<sup>2</sup>.

Il y a une clientèle à ce niveau de prix mais la demande est ralentie. Il n'est pas possible actuellement de proposer un seul lotissement de grande taille pour achever en une fois la zone AU.

C'est pourquoi après avoir retravaillé sur un projet à l'échelle de la zone AU complète, et après avoir retouché le schéma d'organisation global, une demande de permis d'aménager sera déposé sur une deuxième partie. Suivant la commercialisation, une troisième demande suivra. Cette chronologie permettra aussi à la Commune de mieux gérer l'accroissement de population.







- : Voie revêtue
- : Chemin d'exploitation
- ← : Voie structurante
- ↘ : Accès à créer ou à réserver
- : Haie existante
- ⋯ : Haie à créer
- : Espace agricole
- - - : Périmètre d'étude
- - - : Périmètre de Protection
- ↘ : Pente descendante

PA / 1734911 - 0001

**Schéma d'orientations générales sur le terrain**

Dossier n°  
Pièce Annexée à l'arrêté favorable

du **14 MAI 2011**

Le Maire-Adjoint  
délégué



**Michel MURARO**

PA / 17 3 4 9 1 1 - 0 0 0 1  
 Dossier n°  
 Pièce Annexée à l'arrêté favorable

## II – Principes d'aménagement

du 14 MAI 2011

Les principes d'aménagement sur l'ensemble de la zone AU découlent de l'analyse précédente et de réunions de concertation avec les représentants de la Commune et le service instructeur. Ils sont arrêtés en s'interrogeant à chaque fois sur leur pertinence au regard de la démarche de développement durable.

Le Maire-Adjoint  
 délégué  
 Michel MURARO

### Enjeux urbains

Le nouveau quartier qui va se créer ne doit pas être refermé sur lui même. Conformément aux prescriptions du PLU, des amorces de voies sont prévues vers les espaces avoisinants au nord et à l'ouest.

Une hiérarchie claire de la voirie interne a été étudiée sur l'ensemble de la zone AU. Un bouclage pourra se faire à terme avec la rue du Moulin Neuf.

Le projet ne doit pas apporter de nuisances en venant se greffer au bâti existant. La voirie sera positionnée afin que les propriétés alignées le long de la rue du Moulin Neuf ne soient bordées que par des arrières de lots.

Les déplacements ne doivent pas engendrer de comportements à risques dans une zone résidentielle. Les largeurs de chaussée seront limitées au minimum. La voie secondaire doit revenir à une notion de rue sur laquelle l'espace commun sera partagé entre les véhicules et les piétons.

Des liaisons douces sécurisées (au sein des espaces verts ou séparées de la chaussée par une haie arbustive) permettront un cheminement dans l'opération et devront être reliés à terme aux commerces et aux équipements publics.

Les caractéristiques du bâti local seront respectées, toutefois l'architecture contemporaine sera acceptée si elle se distingue par sa valeur exemplaire et par son respect de l'environnement.

### Enjeux sociologiques

Il faut accompagner la croissance de la population en offrant des parcelles de petite taille :

- adaptées au budget des primo-accédants mais aussi aux investisseurs,
- adaptées aux ménages dont la taille diminue,
- adaptées à l'utilisation du jardin qui évolue.

Cela favorisera en premier lieu la mixité sociale.

L'opération devrait toucher des primo-accédants, des actifs recherchant un accès rapide aux pôles d'activités (Agglomération de La Rochelle, Marans, Surgères, ...) mais également des familles désireuses de retrouver un cadre de vie calme dans un village. Elle permettra à des jeunes liversois de pouvoir quitter la maison familiale tout en restant sur la Commune.

Parallèlement, une densification du projet économisera le foncier et préservera les ressources.

Un autre enjeu est d'accompagner au mieux cette arrivée de population en tissant du lien social et en favorisant les échanges. Ce sont des clés dans la lutte contre la pauvreté et les inégalités.

Des parcours diversifiés permettront une liaison vers le centre bourg, les commerces et services (dont l'existence sera confortée) et les autres quartiers.

Les parcelles étroites permettront de réapprendre la mitoyenneté. Les jardins en fond de parcelle favoriseront les relations humaines.

La conception à l'échelle de l'ensemble de la zone va permettre de créer plusieurs espaces verts aux fonctions distinctes :

- un premier, au nord, le long du fossé, dans lequel sera modelé des noues ou bassin, offrira avec son relief et sa végétation un espace de jeux et de promenade,
- le second, au sud sera avec ses bancs et ses arbres un vaste lieu de rencontre et d'échange,
- le dernier soulignera l'entrée du projet et servira de tampon avec la RD 115.

Ces différents pôles, reliés par des chemins piétons vont générer des flux et un brassage des habitants.

### Enjeux paysagers

L'interface avec l'espace naturel doit être gérée dans la préservation et la reconstitution de haies pour qualifier les vues éloignées. Le caractère « bâti noyé dans la verdure » doit être retrouvé sur les limites périphériques.

Le projet va s'appuyer sur la haie existante à l'est pour reconstituer une trame bocagère au nord qui va diminuer l'impact de l'aménagement, créer une protection naturelle contre les vents dominants et préserver la biodiversité. Des trouées permettront de deviner le bâti en frange urbanisée.

Le parcellaire, peu large, créera des accroches du bâti sur au moins une des limites parcellaires; ainsi des jardins plus profonds sont créés en arrière de parcelle, constituant des cœurs d'îlots végétalisés.

Les règles d'implantation des constructions et le traitement des clôtures sont définis pour structurer les éléments visuels dans le projet.

Des bandes d'implantation permettront d'obliger une accroche proche de l'espace public pour favoriser une composition du front bâti, consécutif du parcellaire peu large.

L'espace de présentation sera traité en jardinet avec des végétaux d'essences variées. Il pourra être non clos ou bordé d'un mur limité à 1.20m de hauteur.

En limites séparatives, les clôtures végétales avec des essences locales souples seront préférées pour retrouver le caractère des jardins. Toutefois, les murs seront autorisés pour offrir une plus grande intimité à l'arrière mais seront limités en hauteur.

Les voies seront accompagnées d'un traitement végétal conséquent (arbres d'alignement, haies basses, plantes vivaces, ...) pour en atténuer l'aspect routier peu sécuritaire et trop rigide. Les surfaces revêtues seront limitées au minimum.

Les espaces piétons et cyclables accompagneront la voirie, s'en écarteront, traverseront les lieux de rencontre, créant une diversité de parcours multipliant les perceptions sur le quartier.

Des places de stationnement seront aménagées sur les espaces communs, en règle générale longitudinalement par rapport aux voies. Elles seront destinées principalement aux visiteurs. Le règlement imposera aux acquéreurs la création de deux places sur la parcelle afin de réduire la présence de véhicules sur les espaces communs.

PA / 1734911 - 0001  
Pièce Annexée à l'arrêté favorable

du 14 MAI 2011

## **III – Projet architectural et paysager**

Suite à l'analyse du site et de son contexte, après avoir dégagé les principes d'aménagement, le projet peut être composé.



Le Maire Adjoint

Michel MURARO

### 1 – Le plan de composition du projet

L'aménagement se fera sous forme d'un lotissement de 32 parcelles à bâtir dont la superficie varie de 409 à 572 m<sup>2</sup>.

#### Accès

L'accès véhicules se fera par les amorces créées lors de la première opération. A terme, des accès seront possibles depuis la rue du Moulin Neuf.

#### Voirie interne

Une voie principale à double sens de circulation traverse le projet d'est en ouest. Sa chaussée, d'une largeur de 4.5m, est longée d'un cheminement piéton séparé par une haie de végétaux bas. Le trottoir opposé permet le stationnement longitudinal et est planté d'arbres d'alignement de haute tige.

Une voie secondaire à sens unique dessert le nord de l'opération. La vitesse y étant réduite, un trottoir ne s'y impose pas. Un caniveau excentré partage l'emprise en une bande de roulement de 3.5m et un espace de stationnement de 2.5m. La plantation d'un alignement d'arbres animera cet espace minéral.

#### Espaces verts

Un large espace vert sera aménagé le long de la rue du Moulin Neuf et du chemin rural à l'arrière du lot 1. Excentré dans le cadre du présent projet, il prendra toute sa pertinence lors de la création du dernier lotissement qui achèvera la zone. La majeure partie de la surface sera dégagée et engazonnée et permettra les jeux de ballon.

Une coulée verte s'appuyant sur la noue à l'arrière des lots 19 à 26 créera une promenade bordée par la haie bocagère protégeant les habitations des vents dominants.

Des écrans verts (masses arbustives jusqu'à hauteur d'homme) seront plantés en limites de parcelles avec les espaces verts ou les chemins piétons. Ils permettront d'assurer l'intimité dans les jardins tout en préservant l'ensoleillement.

Le long de la voie principale, des arbustes bas (mélange d'essences fleuries ou persistantes) sépareront le cheminement piétons de la chaussée et créeront un espace tampon pour les habitations.

Sur les parties communes mais également dans les parcelles privatives, les essences plantées devront être représentatives de la végétation locale. Les haies de thuyas, cupressus, lauriers ou autres bétons verts seront interdits.

### **Aménagements divers sur parties communes**

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

La ligne ERDF HTA qui surplombe le projet sera déposée et enterrée.

### **Collecte des déchets**

La collecte des ordures ménagères se fera au porte à porte le long des voies comme dans le centre bourg. Une déchetterie gérée par la Communauté de Communes est implantée à Saint Sauveur.

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

### **Règles architecturales**

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

Des bandes d'implantation des façades (entre 3 et 5 à 8m de l'alignement) permettront de composer un front bâti homogène tout en laissant la latitude de s'avancer pour disposer d'un terrain d'agrément plus grand à l'arrière ou 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).

Compte tenu de la nature des sols, les constructions en sous-sol sont interdites.

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

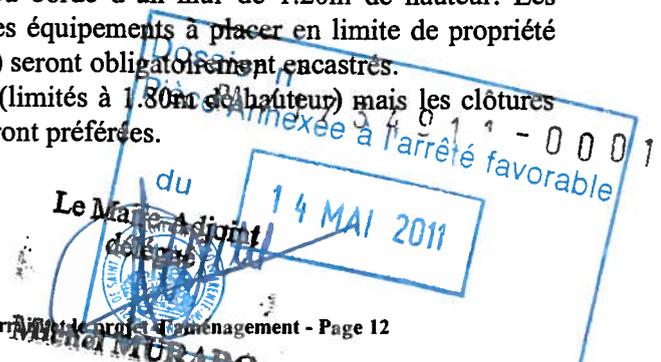
La perméabilité du terrain est faible. Gérer les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées (toitures, espace de stationnement, allées revêtues, ...) sur les parcelles nécessitera la réalisation d'ouvrages d'infiltration de surface étendue et limitera donc les possibilités de planter dans le jardin.

Aussi, les eaux de la partie avant de la propriété seront récupérées de manière superficielle sur les trottoirs (afin de limiter la profondeur des collecteurs et de rallonger la durée du trajet jusqu'à l'exutoire), améliorant la latitude d'aménagement sur le lot.

### **Clôtures**

L'espace de présentation pourra être non clos ou bordé d'un mur de 1.20m de hauteur. Les alignements de clôtures disparates seront alors évités. Les équipements à placer en limite de propriété (coffrets de branchement, boîte aux lettres, interphone, ...) seront obligatoirement encastrés.

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



## 2 – La 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 :

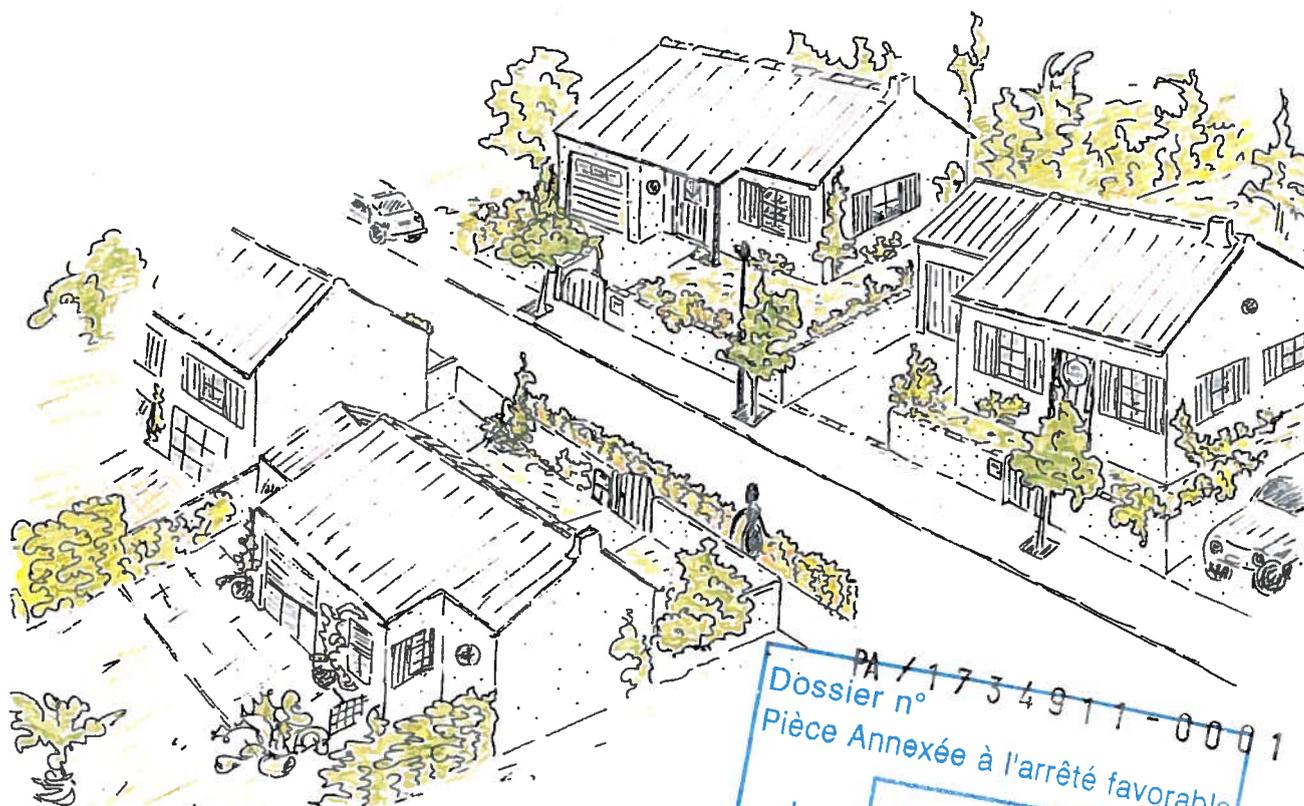
- diminuer l'impact pour les vues éloignées,
- limiter les mouvements de terre pour les constructions comme pour les voies et les espaces extérieurs.

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

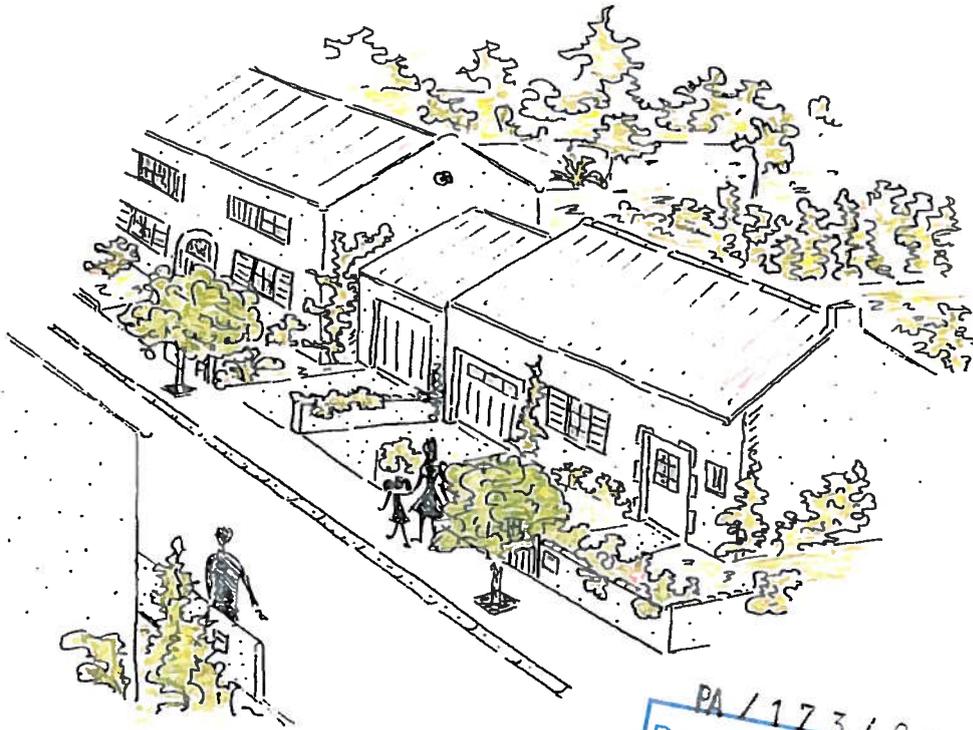
Dans ce secteur humide, il convient toutefois de les implanter au dessus du niveau des chaussées. Les deux coupes jointes en pièce PA 5 permettent d'apprécier l'évolution du site envisagée.

## 3 – L'intégration urbaine et paysagère du projet

Ci-joints des schémas d'ambiance sur les espaces communs, un schéma indicatif d'aménagement de l'ensemble de la zone AU, des photos des végétaux prévus, des photos références de clôtures et d'intégration des coffrets.



Voie principale



Voie secondaire

PA / 1734911 - 0001  
 Dossier n°  
 Pièce Annexée à l'arrêté favorable  
 du **14 MAI 2011**  
 Le Maire-Adjoint  
 délégué  
**Michel TURARO**

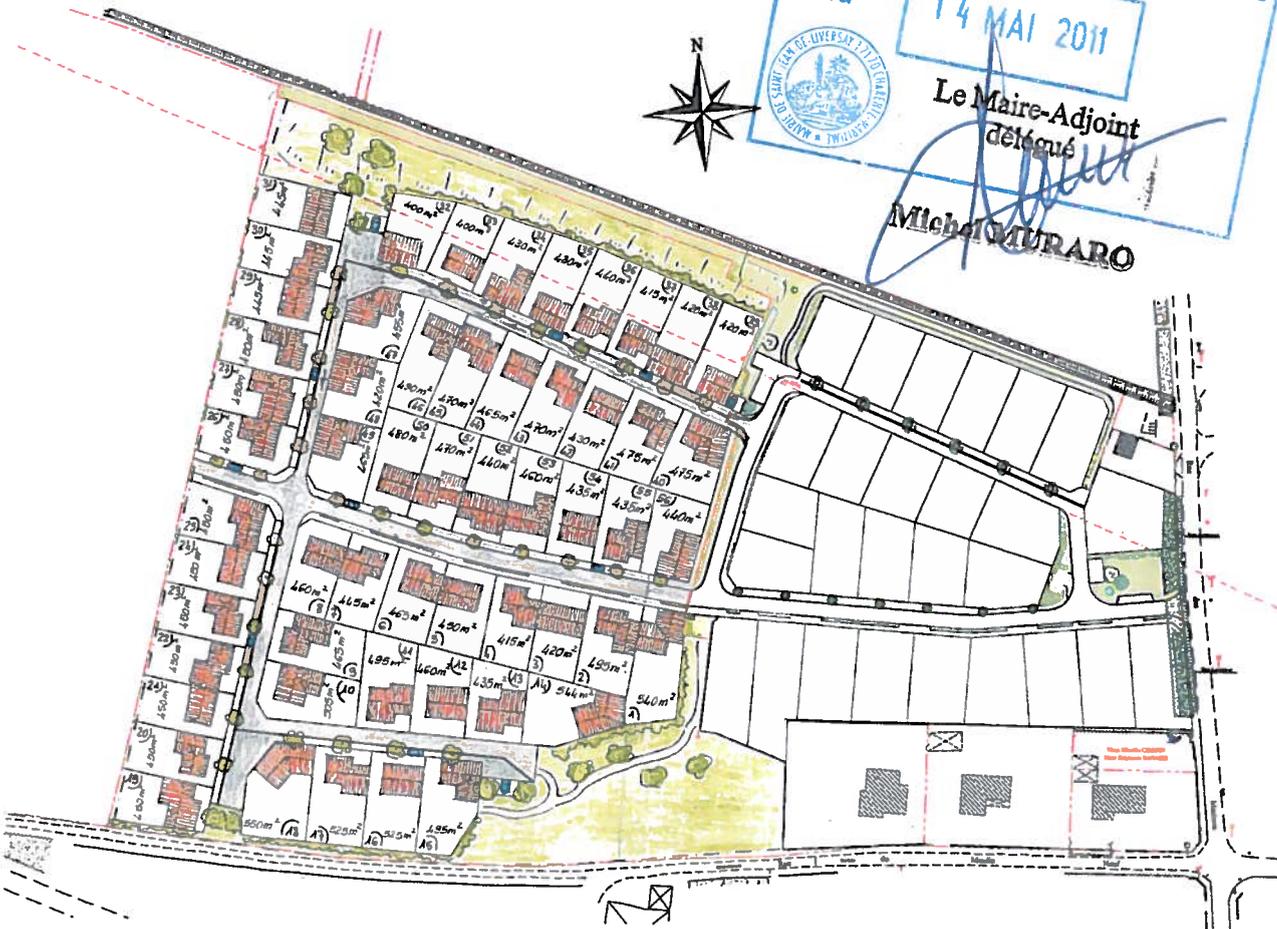
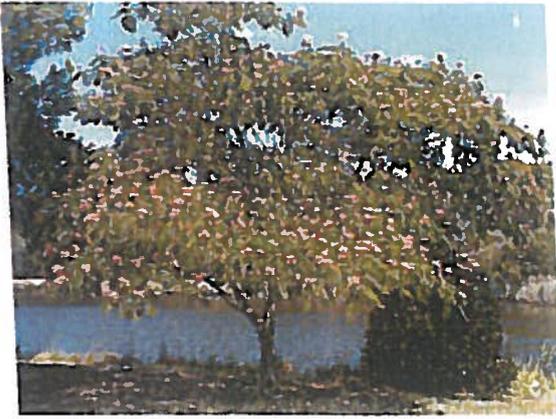
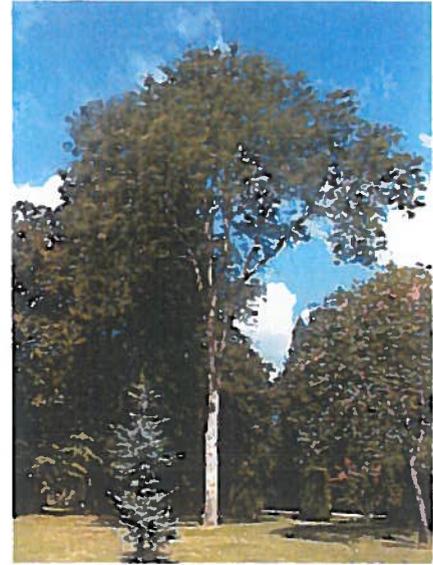


schéma indicatif d'aménagement de l'ensemble de la zone AU

# ARBRES PREVUS



**Albizia**



**Gléditzia**



*Fraxinus excelsior*

**Frêne excelsior**



**Bouleau**



**Poirier fleurs**



**Pommier fleurs**



**Saule pleureur**

PA / 17 3 4 9 1 1 - 0 0 0 1  
 Dossier n°  
 Pièce Annexée à l'arrêté favorable  
 du **14 MAI 2011**  
 Le Maire-Adjoint  
 délégué



**Michel MURARO**

# Haie bocagère

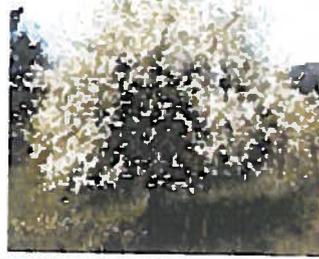


Fraxinus excelsior

**Frêne excelsior**



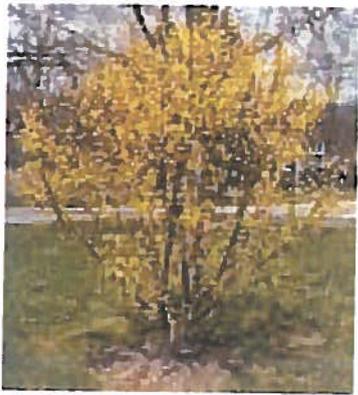
Fusain d'Europe



Cerisier Sainte Lucie



Saule blanc



Cornus Mas



Haie de mélange à caractère champêtre, bordant une grande allée.



Erable Sycomore



Peuplier



Acer campestre avec détail feuillage d'automne



Merisier



Troëne



Noisetier



Prunier Myrobalan



Viburnum



Bourdaine

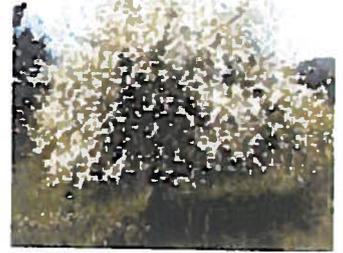
# Ecran vert décoratif



**Buddleya**



**Cornus Mas**



**Cerisier Sainte Lucie**



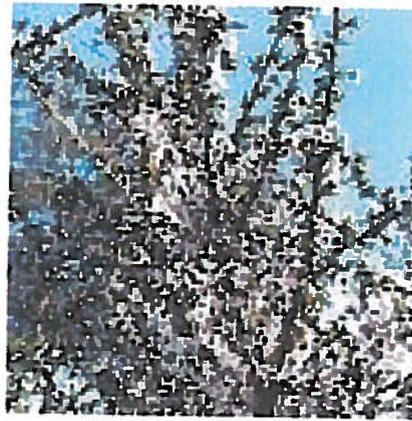
**Noisetier**



**Fusain d'Europe**



**Erable de Montpellier**



**Prunier Myrobolan**



**Troëne**



**Seringat**



**Cotoneaster**

PA / 1734911 - 0001  
sier n°  
Annexée à l'arrêté favorable

14 MAI 2011

Le Maire-Adjoint  
délégué

Michel MURARO



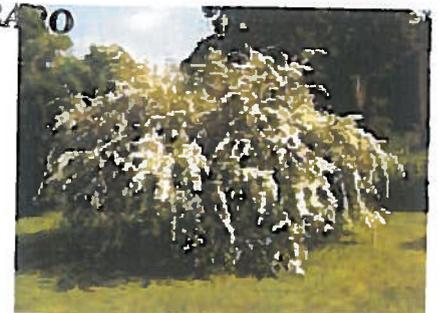
**Genêt d'Espagne**



**Laurier Tin**



**Forsythia**



**Spirea**

# Massifs et haies basses décoratives



**Ciste**



**Fusain**



**Lavande**



**Hibiscus**



**Teucrium**



**Cotinus Coggyria**

3 4 9 1 1 -  
Pièce Annexée à l'arrêté  
14 MAI 2011  
Le Maire-Adjoint  
délégué



**Romarin**



**Viburnus**



**Viburnus**



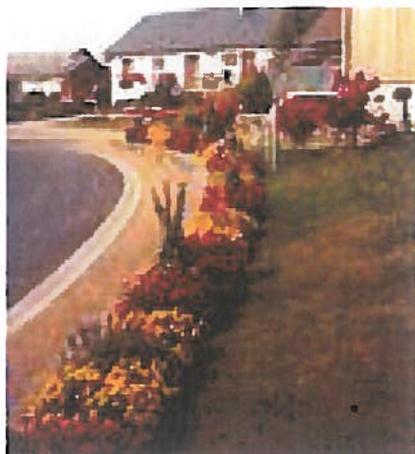
**Arbutus**



**Spirea**



**Pittosporum**



**Rosier Le Fairy**

# Types de clôtures



Michel MURARO



**Pas de clôture**



**Muret de 1.20m avec végétation**

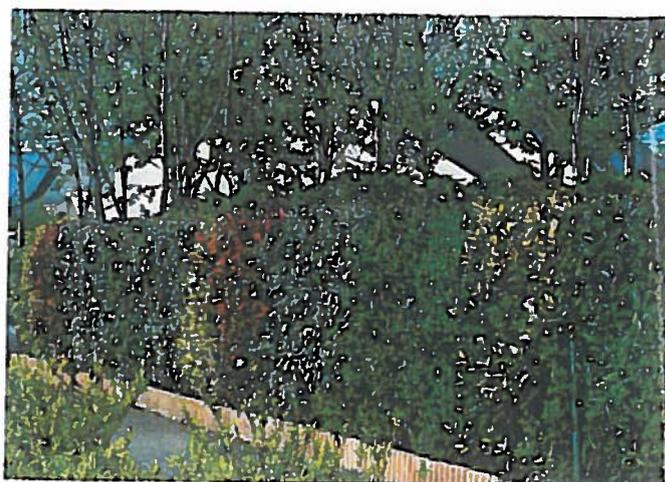


**Muret de 1.20m sans végétation**



Halle ornementale libre, composée d'arbustes à fleurs et à feuillage décoratif, caduc et persistant.

**Clôture végétale taille souple**



Halle taillée constituée d'arbustes à feuillage persistant décoratif.

**Clôture végétale taillée**

# INTEGRATION DES COFFRETS



**Bon exemple**



**Bon exemple**



**Mauvais exemple**



**Mauvais exemple**



**Joli travail mais mauvais exemple**

PA / 1734911 - 0001  
Dossier n°  
Pièce Annexée à l'arrêté favorable  
du 14 MAI 2011  
Le Maire-adjoint  
délégué  
Michel M...  
MICHEL M...

Département de la Charente Maritime  
Commune de SAINT JEAN DE LIVERSAY

Lotissement  
Les Jardins du Moulin Neuf 2

REGLEMENT  
DU LOTISSEMENT

PA / 17 3 4 9 1 1 - 0 0 0 1  
Dossier n°  
Pièce Annexée à l'arrêté favorable

du 14 MAI 2011



Maire-Adjoint  
délégué

Michel MURARO

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

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

Pièce

PA 10

Dossier 107137

Janvier 2011

# A - DISPOSITIONS GENERALES

## 1 - Objet du règlement

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

Le lotissement est situé sur la Commune de SAINT JEAN DE LIVERSAY. 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 partie des parcelles ZK 487 et 489.

## 2 - Champ d'application

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune, à savoir le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Le terrain est situé en zone AU. 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	572 m <sup>2</sup>	Lot 17	471 m <sup>2</sup>
Lot 2	469 m <sup>2</sup>	Lot 18	467 m <sup>2</sup>
Lot 3	458 m <sup>2</sup>	Lot 19	427 m <sup>2</sup>
Lot 4	440 m <sup>2</sup>	Lot 20	427 m <sup>2</sup>
Lot 5	462 m <sup>2</sup>	Lot 21	427 m <sup>2</sup>
Lot 6	462 m <sup>2</sup>	Lot 22	426 m <sup>2</sup>
Lot 7	453 m <sup>2</sup>	Lot 23	434 m <sup>2</sup>
Lot 8	495 m <sup>2</sup>	Lot 24	409 m <sup>2</sup>
Lot 9	430 m <sup>2</sup>	Lot 25	409 m <sup>2</sup>
Lot 10	411 m <sup>2</sup>	Lot 26	444 m <sup>2</sup>
Lot 11	448 m <sup>2</sup>	Lot 27	450 m <sup>2</sup>
Lot 12	535 m <sup>2</sup>	Lot 28	450 m <sup>2</sup>
Lot 13	494 m <sup>2</sup>	Lot 29	450 m <sup>2</sup>
Lot 14	502 m <sup>2</sup>	Lot 30	450 m <sup>2</sup>
Lot 15	474 m <sup>2</sup>	Lot 31	450 m <sup>2</sup>
Lot 16	446 m <sup>2</sup>	Lot 32	449 m <sup>2</sup>

Surface totale des lots :	14 591 m <sup>2</sup>
Surface voirie :	2 974 m <sup>2</sup>
Surface espaces verts :	4 843 m <sup>2</sup>
<b>Total :</b>	<b>22 408 m<sup>2</sup></b>



## 4 - Adaptations mineures

Il ne peut être dérogé aux dispositions du présent règlement, à l'exception conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## B - REGLEMENT

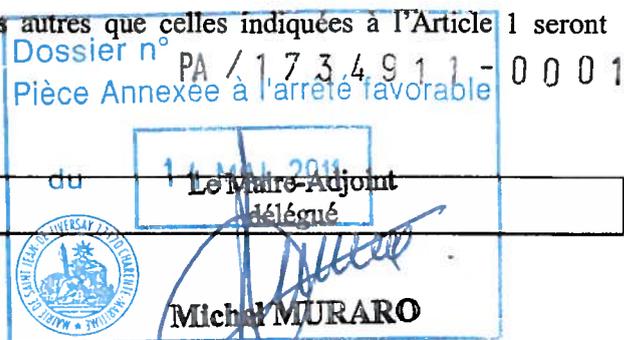
### Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admises les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les clôtures et les piscines.  
 Les constructions à usage de bureaux ou de service sont autorisées à condition de ne pas procurer de nuisances au voisinage, notamment en ce qui concerne le bruit et les odeurs.  
 La réunion de deux ou plusieurs lots est autorisée.  
 Le lot 10 est destiné à recevoir des logements sociaux locatifs ou aidés.

#### 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. Certaines positions des accès aux lots sont fixées, les autres sont libres.

Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par logement.

**Les acquéreurs des lots 10 à 32 devront adapter la largeur de leur accès véhicule au gabarit de la voie les desservant et tenir compte de la présence des arbres et des lampadaires sur l'espace commun.**

#### 4 - Desserte par les réseaux

##### **a/ Eau potable**

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **b/ Assainissement Eaux Usées**

Toute construction ou occupation de sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

##### **c/ Assainissement Eaux Pluviales**

Les eaux pluviales provenant de l'aire de stationnement et des demi-toitures avant des constructions pourront être récupérées **superficiellement** sur l'espace commun.

Les eaux pluviales provenant des autres parties de toitures et autres surfaces imperméabilisées des lots 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. Le descriptif de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales devra figurer au dossier de demande de permis de construire.

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

Dans tous les cas, « les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales » (article 641 du Code Civil).

#### **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 être édifiées dans le respect des prescriptions portées au plan de composition d'ensemble (PA4).

Les clôtures seront édifiées à l'alignement. Toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

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

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur (mesurée à l'égout de toiture) séparant ces deux points, avec un minimum de trois mètres. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à 1.50m minimum des limites séparatives.

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

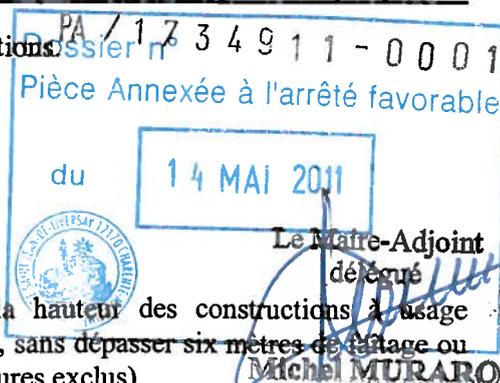
Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions.

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

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

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

Par rapport à la configuration naturelle du terrain, la hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée simple, sans dépasser six mètres de hauteur ou à l'acrotère (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



### **11 - Aspect extérieur des constructions**

#### **Aspect général :**

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages de la Commune.

Les sous-sols sont interdits et le maintien du niveau du sol naturel et sa continuité sont à rechercher (pas de butte artificielle).

Le niveau de rez-de-chaussée devra être compris entre + 0.15m et + 0.50m par rapport au niveau fini de la bordure ou du caniveau au droit du lot.

#### **Architecture contemporaine :**

Les règles pré-établies ne doivent cependant pas interdire la réalisation de programmes et d'équipements publics qui se distingueront par leur valeur exemplaire et par leur respect de l'environnement. Les constructions bois sont autorisés.

#### **Volumes :**

Il est préférable d'éviter la disposition de la construction au milieu de la parcelle et il est bon de s'inspirer des dominantes locales pour l'implantation, l'orientation et le sens des faîtages. Les volumes doivent être simples, sans excès de découpe.

Les auvents sur toute la longueur de la façade sont interdits.  
Les vérandas seront de préférence prévues du côté non vu du domaine public.

### Toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront en tuiles de terre cuite creusées, de type canal ou romane et de tons mélangés (ou matériaux d'apparence identique) à un ou deux versants, avec une pente voisine de 30%. En règle générale, le faite des toits doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie. Les toitures à 3 ou 4 pentes ne sont acceptables que si la hauteur et la largeur de volume sont très importantes. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

Pour les dépendances, les toits seront couverts en matériaux de ton « tuile

### Façades :

Pour les constructions principales; les enduits seront plats avec une finition talochée ou finement grattée; les couleurs seront claires dans la gamme des gris jaunes, gris ocrés ou blancs cassés. Le traitement des dépendances devra être homogène avec la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton, ...); la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasé au nu des pierres ainsi que les bardages bois peut être employée pour les annexes, dépendances et murs de clôture. Les abris de jardin en bois sont admis.

### Ouvertures :

Les baies seront de préférence de proportions nettement verticales et comporteront, de préférence, des volets battants; les huisseries seront de ton blanc ou gris pâle et les volets dans les tons pastels de la gamme des gris, verts ou bleus. Les couleurs vives et incongrues (rouge, jaune vif, violet, ...) sont prohibées. La couleur des ferrures sera la même que celle des menuiseries.

### Clôtures :

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

Dans le cas d'un mur sur rue, il sera constitué :

- soit, à l'ancienne, en pierres calcaires de pays et à l'aspect de « pierres sèches »,
- soit en maçonnerie enduite avec une tête arrondie en plein cintre.

L'arase supérieure ne comportera pas de redans et suivra la pente de la voie. 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.

En l'absence de clôture sur rue, 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 et d'une largeur strictement limitée à l'incorporation des éléments précités.

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

Tous les murs et murets de clôtures seront obligatoirement enduits ou revêtus sur les deux faces. Ces enduits et revêtements devront être de teintes naturelles claires.

Le revêtement des clôtures opaques doit être de même nature ou présenter le même aspect que le revêtement des façades des constructions auxquelles elles se raccordent.

### Abris de jardin :

Les abris de jardin isolés en matériaux traditionnels et de faible superficie (< 12m<sup>2</sup>) sont tolérés dans les jardins situés à l'arrière des habitations à condition qu'ils soient bien intégrés dans un environnement végétal dense, que leur hauteur n'excède pas trois mètres.

## 12 - Stationnement

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement. Au moins l'une d'elles devra rester non close et accessible directement depuis la voie.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de service, il sera exigé une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de superficie de plancher hors œuvre brute de l'immeuble.

Sur le lot 10 destiné aux logements sociaux locatifs ou aidés, il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

### 13 - Espaces libres et plantations

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

Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues et si possible plantées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de deux arbres au moins par 100m<sup>2</sup> de terrain.

En limites de propriété, les haies mono-spécifiques type thuya ou cupressus sont interdites. Elles seront constituées d'un mélange d'au moins trois essences. Les essences utilisées pour l'aménagement des espaces communs peuvent être reprises (voir article 14 du programme des travaux).

Le lotisseur va procéder à la plantation sur espaces privatifs d'une haie arborescente en limite ouest des lots 27 à 32. Les acquéreurs auront la charge d'entretien de ces végétaux qui devront obligatoirement être conservés.

## Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Le coefficient d'occupation du sol qui s'applique à la zone est de 0.35.

La SHON disponible est donc de 22 408 m<sup>2</sup> x 0.35 = 7 842 m<sup>2</sup>.

La SHON disponible sur chaque parcelle est indiquée dans le tableau ci-après :

N°	Surface	SHON	N°	Surface	SHON
<b>Lot 1</b>	572 m <sup>2</sup>	292 m <sup>2</sup>	<b>Lot 17</b>	471 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>
<b>Lot 2</b>	469 m <sup>2</sup>	239 m <sup>2</sup>	<b>Lot 18</b>	467 m <sup>2</sup>	238 m <sup>2</sup>
<b>Lot 3</b>	458 m <sup>2</sup>	234 m <sup>2</sup>	<b>Lot 19</b>	427 m <sup>2</sup>	218 m <sup>2</sup>
<b>Lot 4</b>	440 m <sup>2</sup>	224 m <sup>2</sup>	<b>Lot 20</b>	427 m <sup>2</sup>	218 m <sup>2</sup>
<b>Lot 5</b>	462 m <sup>2</sup>	236 m <sup>2</sup>	<b>Lot 21</b>	427 m <sup>2</sup>	218 m <sup>2</sup>
<b>Lot 6</b>	462 m <sup>2</sup>	236 m <sup>2</sup>	<b>Lot 22</b>	426 m <sup>2</sup>	217 m <sup>2</sup>
<b>Lot 7</b>	453 m <sup>2</sup>	231 m <sup>2</sup>	<b>Lot 23</b>	434 m <sup>2</sup>	221 m <sup>2</sup>
<b>Lot 8</b>	495 m <sup>2</sup>	252 m <sup>2</sup>	<b>Lot 24</b>	409 m <sup>2</sup>	209 m <sup>2</sup>
<b>Lot 9</b>	430 m <sup>2</sup>	219 m <sup>2</sup>	<b>Lot 25</b>	409 m <sup>2</sup>	209 m <sup>2</sup>
<b>Lot 10</b>	411 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	<b>Lot 26</b>	444 m <sup>2</sup>	226 m <sup>2</sup>
<b>Lot 11</b>	448 m <sup>2</sup>	228 m <sup>2</sup>	<b>Lot 27</b>	450 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>
<b>Lot 12</b>	535 m <sup>2</sup>	273 m <sup>2</sup>	<b>Lot 28</b>	450 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>
<b>Lot 13</b>	494 m <sup>2</sup>	252 m <sup>2</sup>	<b>Lot 29</b>	450 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>
<b>Lot 14</b>	502 m <sup>2</sup>	256 m <sup>2</sup>	<b>Lot 30</b>	450 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>
<b>Lot 15</b>	474 m <sup>2</sup>	242 m <sup>2</sup>	<b>Lot 31</b>	450 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>
<b>Lot 16</b>	446 m <sup>2</sup>	227 m <sup>2</sup>	<b>Lot 32</b>	449 m <sup>2</sup>	229 m <sup>2</sup>

Le dépassement du COS est interdit.





# Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

N° 13408\*01

## Vous devez utiliser ce formulaire pour :

- Déclarer l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement
- Déclarer que les travaux de construction ou d'aménagement sont conformes à l'autorisation et respectent les règles générales de construction
- Déclarer que le changement de destination ou la division de terrain a été effectué et est conforme au permis ou à la déclaration préalable

## Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

La présente déclaration a été reçue à la mairie

le 10 FEV. 2012



Cachet de la mairie et signature du receveur

## 1 - Désignation du permis ou de la déclaration préalable

 Permis de construire ⇒ N° \_\_\_\_\_

 Permis d'aménager ⇒ N° \_\_\_\_\_ PA01734911A0001
S'agit-il d'un aménagement pour lequel l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries?  Oui  Non

Si oui, date de finition des voiries fixées au : \_\_\_\_\_

 Déclaration préalable ⇒ N° \_\_\_\_\_

## 2 - Identité du déclarant (Le déclarant est le titulaire de l'autorisation)

Vous êtes un particulier Madame  Monsieur 

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Vous êtes une personne morale

Dénomination : GPM IMMOBILIER Raison sociale : SARL

N° SIRET : \_\_\_\_\_ 44090227800017 \_\_\_\_\_ Catégorie juridique : \_\_\_\_\_

Représentant de la personne morale : Madame  Monsieur 

Nom : MARTEL Prénom : Stéphane

## 3 - Coordonnées du déclarant (Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation ou du déclarant. Vous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du déclarant ou du titulaire du permis.)

Adresse : Numéro : \_\_\_\_\_ Voie : Avenue des Fourneaux

Lieu-dit : \_\_\_\_\_ Localité : ANGOULINS

Code postal : \_\_\_\_\_ 17690 \_\_\_\_\_ BP : \_\_\_\_\_ 29 \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : \_\_\_\_\_ Division territoriale : \_\_\_\_\_

 J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : \_\_\_\_\_ contact @ gpm-immobilier.com

*J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.*

**4 - Achèvement des travaux****Chantier achevé le :** 03/02/2012**Ensemble des divisions effectué le :** \_\_\_\_\_**Changement de destination effectué le :** \_\_\_\_\_ Pour la totalité des travaux Pour une tranche des travaux

Veuillez préciser quels sont les aménagements ou constructions achevés :

Réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales.

Réseaux France télécom, eau potable, électricité et éclairage.

Fondations de voirie.

L'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries ? Oui  Non Surface hors œuvre nette créée (en m<sup>2</sup>) :

Nombre de logements terminés : 32 dont individuels : \_\_\_\_\_ dont collectifs : \_\_\_\_\_

Répartition du nombre de logements terminés par type de financement

 Logement Locatif Social : \_\_\_\_\_ Accession Sociale (hors prêt à taux zéro) : \_\_\_\_\_ Prêt à taux zéro : \_\_\_\_\_ Autres financements : \_\_\_\_\_J'atteste que les travaux sont achevés et qu'ils sont conformes à l'autorisation (permis ou non-opposition à la déclaration préalable)<sup>1</sup>

A. ANGOULINS

Le : 03/02/2012

Signature du (ou des) déclarant(s)

**GPM IMMOBILIER SARL**  
 B.P. 29 - Av des Forneaux  
 17690 ANGOULINS SUR MER  
 Tél : 05 46 370 300  
 Fax : 05 46 375 505  
 Siret 440 802 278 00017

A.

Le :

Signature de l'architecte (ou de l'agréé en architecture) s'il a dirigé les travaux

Pièces à joindre (cocher les pièces jointes à votre déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) :

 AT.1 - L'attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à l'art. R. 111-19-21 du code de la construction et de l'habitation ; AT.2 - Dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R. 111-38 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée du document prévu à l'article L. 112-19 de ce code, établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23 de ce code, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et para-cycloniques prévues par l'article L. 563-1 du code de l'environnement.

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est adressée :

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

À compter de la réception en mairie de la déclaration, l'administration dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable. Ce délai est porté à cinq mois si votre projet entre dans l'un des cas prévu à l'article R. 462-7 du code de l'urbanisme<sup>2</sup>.

Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc.) au centre des impôts ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du code général des impôts).

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

<sup>1</sup> La déclaration doit être signée par le bénéficiaire de l'autorisation ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux.

<sup>2</sup> Travaux concernant un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ; travaux situés dans un secteur sauvegardé, dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement, travaux concernant un immeuble de grande hauteur ou recevant du public ; travaux situés dans le cœur d'un parc national ou dans un espace ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national ; travaux situés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques.

COMMUNE  
St Jean de Liversay

## AUTORISATION DE DIFFERER LES TRAVAUX DE FINITION DU LOTISSEMENT

DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION	référence dossier :
<i>Déposée</i> <i>Par :</i> SARL GPM IMMOBILIER <i>Demeurant à :</i> Avenue des Fourneaux à Angoulins (17690) <i>Représenté par :</i> Monsieur MARTEL Stéphane <i>Pour :</i> Un lotissement de 32 lots <i>Sur un terrain sis :</i> Lieu-dit Le Moulin Neuf à St Jean de Liversay (17170)	<b>N° PA 017 349 11 A0001</b>

**Le Maire :**

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article R 442-13 a);  
 Vu l'autorisation tacite n° PA 017 349 11 A0001 du 02/05/2011 autorisant la SARL GPM IMMOBILIER à créer un lotissement à St Jean de Liversay (17170) ;  
 Vu la demande présentée par la SARL GPM IMMOBILIER tendant à être autorisée à procéder à la vente des lots avant d'avoir exécuté les travaux de finition énumérés par l'article R 442-13 a) du code de l'urbanisme ;  
 Vu l'engagement du demandeur de terminer lesdits travaux au plus tard le 10/03/2014 ;  
 Vu l'attestation délivrée le 19/12/2011 par la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Aquitaine Poitou-Charentes relative à la garantie d'achèvement des travaux de finition du lotissement.

### ARRETE

#### ARTICLE 1 :

La SARL GPM IMMOBILIER est autorisée à procéder à la vente des terrains compris dans le lotissement susvisé avant d'avoir exécuté les travaux prescrits par l'arrêté d'autorisation de lotir.

Toutefois la présente autorisation ne pourra être mise en oeuvre qu'après que la SARL GPM IMMOBILIER ait déposé la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux prescrits, en application des articles R.462-1 et R.462-2 (2eme al), à l'exception des travaux suivants : revêtement définitif des voies, aménagement des trottoirs, pose de leurs bordures, mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs, plantations prescrites.

#### ARTICLE 2 :

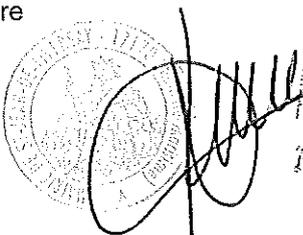
Les travaux de finition visés au présent arrêté devront être achevés au plus tard le 10/03/2014.

#### ARTICLE 3 :

La garantie d'achèvement des travaux prendra fin à compter de l'achèvement de la totalité des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du code de l'urbanisme.

Fait à St Jean de Liversay, le -5 MARS 2012

Le maire

  
 Le Maire-Adjoint  
 délégué  
**Michel MURARO**

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales Elle est exécutoire à compter de sa réception.*

# Lotissement "Les Jardins du Moulin Neuf 2"

## Plan de composition d'ensemble du projet et règlement graphique

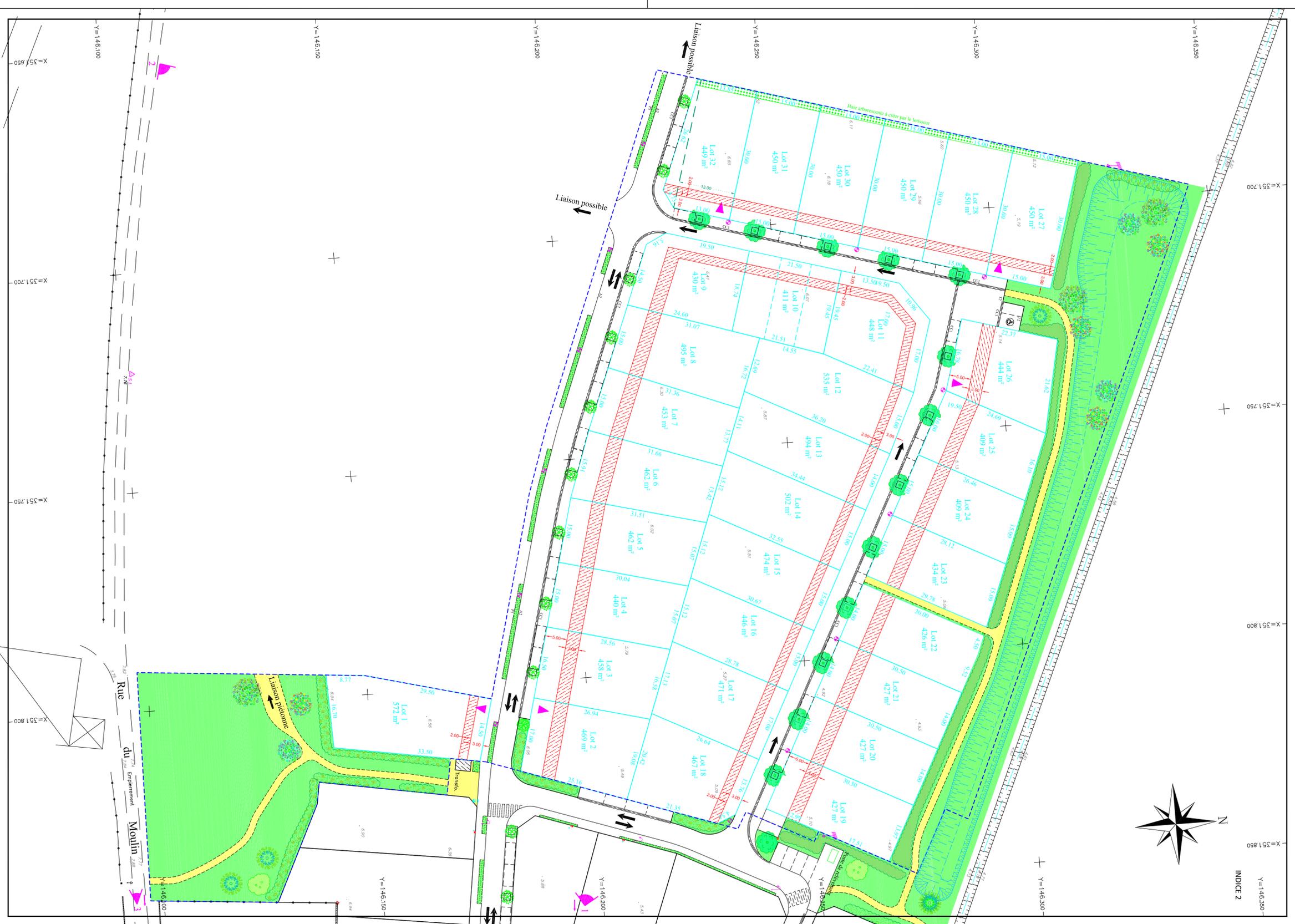
<b>Maitre d'Ouvrage</b> GPM IMMOBILIER Avenue des Fourneaux 17690 ANGOULINS SUR MER Tél : 05 46 37 03 00 Fax : 05 46 37 55 05	<b>Géomètre Expert</b> S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTIGES 54, Rue de Vauguin 17000 LA ROCHELLE Tél : 05 46 43 33 48 Fax : 05 46 67 54 62 E-mail : chantoisouges@aol.com
<b>Dates et Natures d'interventions</b> 06/08/2008 Releve initial 08/10/2008 Bonnage périmétrique 04/01/2011 Permis d'aménager	<b>Echelle : 1/500</b>  <b>Dossier : 107137</b>
<b>PA 4</b>	

Ref: 107137-IR2

Coordonnées : Système Lambert 2  
Nivellement : I.G.N. 69 (altitudes normales)

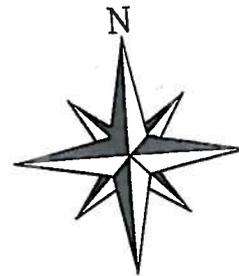
### LEGENDE

-  Emrobés
-  Calcaire
-  Herbe
-  Zone d'implantation et de retrait obligatoire de tout ou partie de la construction
-  Dès qu'un point de la construction touche cette ligne, la façade secondaire dominant sur la voie parallèle à cette ligne, devra comporter au moins une ouverture éclairant une pièce principale.
-  Accès véhiculaire devant rester non clos - Position obligatoire
-  24.50 Altitude terrain naturel
-  24.50 Altitude projet
-  Lampadaire
-  Place de stationnement à positionner par rapport aux accès
-  Sens de circulation
-  Haie basse décorative
-  Ecran vert décoratif
-  Haie Bocagère
-  Haie arborescente à créer par le lotisseur
-  Arbre au port étalé (murier, platane, albizia)
-  Arbre d'alignement de haute tige (poirier fleur, pommier fleur)
-  Arbre à forme naturelle (frêne, saule, bouleau, gleditsia)
-  4 Angle et numéro prises de vue
-  Périmètre du lotissement

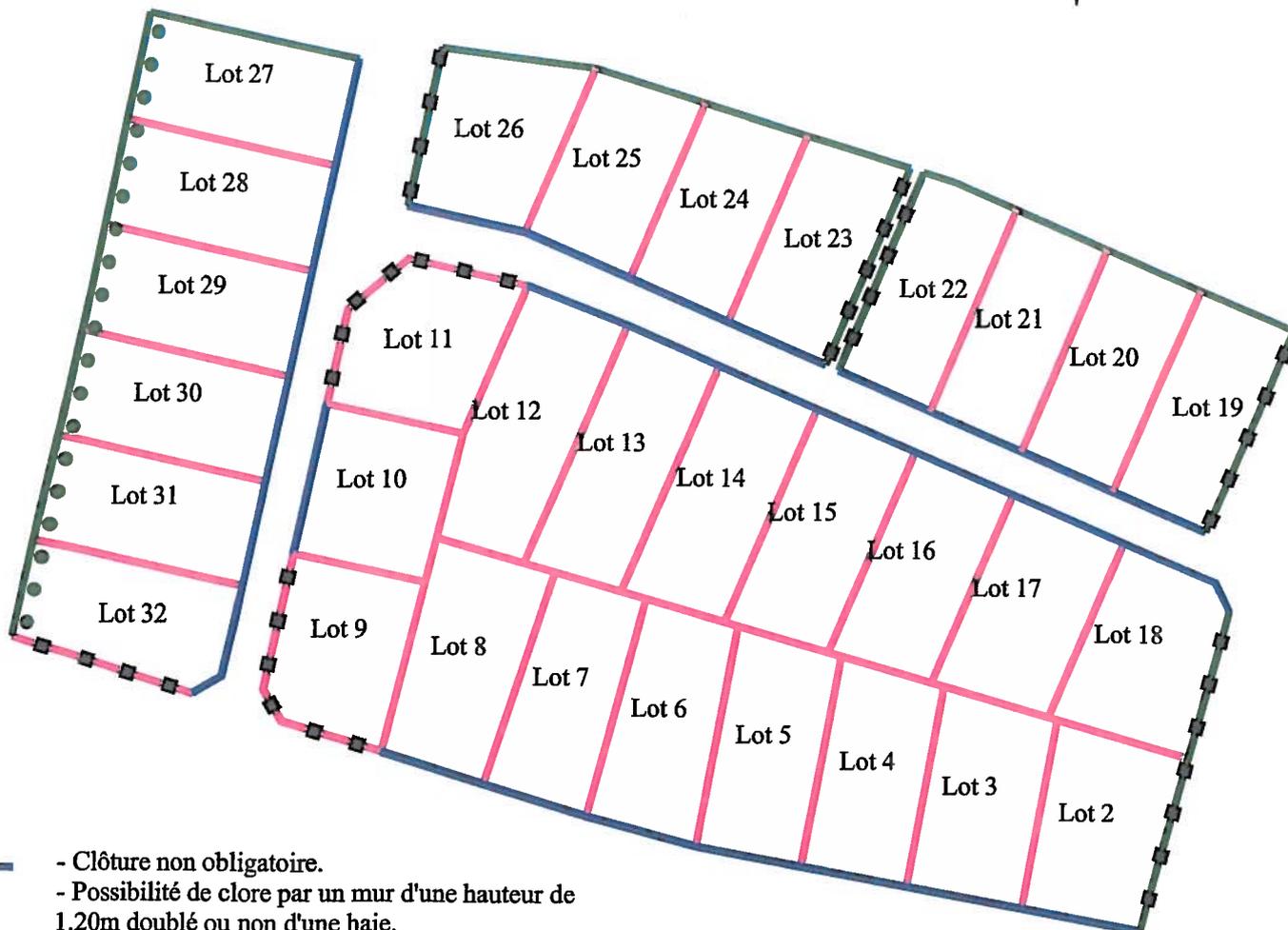




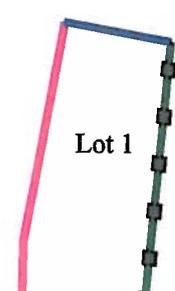
Département de la Charente Maritime  
 Commune de SAINT JEAN DE LIVERSAY  
 Les Jardins du Moulin Neuf 2



# SCHEMA DES CLOTURES



-  - Clôture non obligatoire.  
- Possibilité de clore par un mur d'une hauteur de 1.20m doublé ou non d'une haie.
-  - Clôture non obligatoire.  
- Possibilité de clore par un mur d'une hauteur maximum de 1.60m doublé ou non d'une haie.
-  - Mur plein d'une hauteur maximum de 1.80m.  
ou  
- Grillage vert de qualité d'une hauteur maximum de 1.80m, doublé d'une haie.
-  - Grillage vert de qualité d'une hauteur maximum de 1.80m, obligatoirement doublé d'une haie .  
Possibilité de faire un mur d'une hauteur maximum de 1.80m, au droit de la construction principale sur une longueur de 6.00m.
-  - Grillage vert de qualité d'une hauteur maximum de 1.80m, doublé d'une haie.
-  - Haie créée par le lotisseur - A conserver  
Possibilité d'un grillage vert de qualité d'une hauteur maximum de 1.80m



PA / 1734917 - 0001  
 Dossier n°  
 Pièce Annexée à l'arrêté favorable  
 du 14 MAI 2011  
 Le Maire-Adjoint  
 délégué

Michel MÉRARO

Echelle: 1/1000  
 Dossier: 107137-tr2-1



## GRILLE DE PRIX

### Les Jardins du Moulin neuf – T2

Lots	Surfaces	Shon	* Prix FAI	Frais d'actes
1	572	292	-	-
2	469	239	-	-
3	458	234	-	-
4	440	224	-	-
5	462	236		
6	462	236	39 000 €	4 500€
7	453	231	-	-
8	495	252	39 000 €	4 500€
9	430	219	-	-
10	411	300	Lgt soc.	-
11	448	228	-	-
12	535	273	39 000 €	4 500 €
13	494	252	39 000 €	4 500 €
14	502	256	39 000 €	4 500 €
15	474	242	47 900	-
16	446	227	45 100	-

Lots	Surfaces	Shon	Prix FAI	Frais d'actes
17	471	240	-	-
18	467	238	-	-
19	427	218	-	-
20	427	218	-	-
21	427	218	-	-
22	426	217	-	-
23	434	221	-	-
24	409	209	-	-
25	409	209	-	-
26	444	226	-	-
27	450	230	-	-
28	450	230	-	-
29	450	230	-	-
30	450	230	-	-
31	450	230	-	-
32	449	229	-	-

*Les frais d'actes comprennent le dépôt des pièces, la constitution de l'association syndicale et la provision pour dégâts occasionnés.*