



GpM

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Groupe MARTEL
LIEUX DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

Département de la Charente Maritime

Commune de SURGERES

Rue du 19 mars 1962
Chemin de la Perche

Lotissement Le Châtelet Modificatif n°1

Notice décrivant le modificatif

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 - BET VRD

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	Pièce : PA2 modif 1	Dates et Natures d'Interventions	
PA	DCE		08/04/2022	Permis d'aménager
			05/04/2023	Modificatif n°1

I – Historique et Objet

La SAS GPM IMMOBILIER a bénéficié le 25 juillet 2022 d'un permis d'aménager sous le numéro PA 017 434 22 A0002.

Depuis, les retours de différents interlocuteurs travaillant sur le projet ont fait apparaître des points qu'il convient de faire évoluer :

- ENEDIS ne peut plus répondre à la demande de fourniture de poste transfo préfabriqué. Aussi, le poste prévu sera construit et les dimensions, y compris la ceinture équipotentielle nécessaire, sont sensiblement plus grandes. L'emplacement prévu près du lot 14 ne convient pas.
- Le projet avait traduit les intentions de l'OAP en matière d'habitat et de densité par des obligations de construire sur certains lots en R+1. Il apparaît aujourd'hui que l'interprétation aurait pu être moins contraignante par rapport à des souhaits de construire en rez-de-chaussée.
- En matière de respect de la densité et du nombre de logements à créer sur le périmètre de l'OAP, l'article B1 du règlement précise : « *La réunion de deux ou plusieurs lots est autorisée. Dans ce cas, le nombre de logement sera obligatoirement la somme des logements autorisés sur chacun des lots réunis* ». Cette règle pourrait être un peu assouplie pour que certains acquéreurs disposent d'un terrain plus grand.
- Sur le lot 23, la position d'accès imposée apparaît trop contraignante pour le projet de construction envisagé.

Après réunion de travail avec les représentants de la Commune, le lotisseur souhaite répondre positivement à ces demandes d'évolution.

Le poste transfo est déplacé près du lot 15 pour disposer d'un emplacement plus grand.

La position d'accès obligatoire sur le lot 23 est supprimée. Les obligations de construire en R+1 sont supprimées.

Il sera possible de réunir deux lots contigus pour édifier un seul logement mais cela sera limité à 5 fois sur l'ensemble du projet.

De plus, depuis l'obtention du permis, l'emprise du projet a été bornée et sa surface passe de 42050m² à 42226m². Les surfaces de certains lots sont modifiées.

Pour tenir compte de ces changements, certaines pièces concernées doivent être modifiées.

Les lots ayant pas été vendus, il n'y a pas lieu de recueillir l'accord des co-lotis.

II - Projet de modificatif du permis

1 - Présentation des dispositions du présent modificatif

La nouvelle position du poste transfo est portée sur les pièces graphiques PA4, PA8-2 et PA9.

L'accès obligatoire sur le lot 23 est supprimé sur le plan PA4.

Les règles de construction obligatoires en R+1 sont supprimées sur le plan PA4.

Les surfaces des lots sont ajustées au périmètre borné et certains ont une légère modification de surface.

Les articles A3 (surfaces des lots), B1 (réunion de 2 lots) et B10 (hauteur de construction) du règlement sont modifiés en conséquence.

Le schéma présentant une hypothèse d'implantation des bâtiments est repris sur la base des nouveaux aménagements.

2 – Nouvelles pièces

Les articles A3, B1 et B10 du règlement (PA10 modif 1) se substituent aux précédents.

Le plan de composition (PA4 modif 1) se substitue au plan PA 4.

Le plan des travaux (PA8-2 modif 1) se substitue au plan PA8-2.

Le schéma présentant une hypothèse d'implantation des bâtiments PA9 modif 1 se substitue au précédent.