

Andilly

📍 À 17 km / 20 minutes de La Rochelle

Les Terres du Levant 2

25 parcelles libres de constructeurs de 269 m² à 510 m²

services
médicaux



équipements
sportifs



restaurants



services
postaux



GpM

AMÉNAGEMENT FONCIER

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Groupe MARTEL
SPÉCIALISTE DE VOS SERVICES
IMMOBILIERS



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 05.46.37.03.00
Géomètre	CHANTOISEAU – BOUTGES	54 Rue de Vaugouin 17 000 LA ROCHELLE
Architecte	GHECO ISABELLE BERGER-WAGON	13 B Rue de la Buffeterie 17 000 LA ROCHELLE 05.46.41.01.92
Paysagiste	à définir	
Etude de Sol	à définir	
Notaire	MAITRE ARCOUET	2 Places du marché MARANS
Travaux	à définir	
Concessionnaires	EAU MEGA	67 Rue des Pêcheurs d'Islande 17300 ROCHEFORT 05.46.99.03.27

ANDILLY

Andilly est une commune résidentielle au Nord-Est de La Rochelle, dont elle fait partie de la 3^{ème} couronne. Située entre Marans (6.5 kms) et la Rochelle (17 kms), elle appartient à la CDC Aunis Atlantique et fait également partie du parc naturel régional du Marais Poitevin.

Commune champêtre et verdoyante s'étalant sur près de 3 000 hectares (dont 2 500 hectares de terres agricoles) et traversée par le canal Marans-La Rochelle et le canal du Curé, Andilly offre un cadre de vie paisible et ressourçant au cœur d'un secteur naturel préservé.

Aujourd'hui, le bourg d'Andilly et son lieu-dit 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 Daniel FARGEOT

Adresse : 30 Rue de la Paix 17230 ANDILLY Tél : 05.46.01.40.17

Horaires : Du Lundi, Jeudi et Vendredi 9h-12h, 14h-18h
Mardi et Mercredi 14h-18h
Samedi 10h-12h



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 22 C0002

Dossier déposé complet le 28/06/2022

Par : SAS GPM IMMOBILIER

Représentée par Monsieur Stéphane MARTEL

Demeurant à :

32 Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS

Pour :

Création d'un lotissement de 25 parcelles à bâtir
'Les Terres du Levant II'

Sur un terrain sis :

Impasse du Levant,
17230 ANDILLY

Cadastré : ZC16, ZC299

Superficie du terrain : 11 187 m²

LE MAIRE,

Vu la demande de permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions susvisée,
Vu les plans et pièces annexés à la demande,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, et R.421-1 et suivants,
Vu l'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande en date du 30 juin 2022,
Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé en date du 19/05/2021, mis à jour le 07/12/2021 et modifié le 06/07/2022, zone 1AU,
Vu l'avis du SDIS en date du 11/07/2022,
Vu la saisine d'ENEDIS en date du 05/07/2022,
Vu l'avis de la SAUR en date du 28/08/2022, joint au présent arrêté,

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 (17690) est autorisée à lotir le terrain cadastré ZC16 et ZC299, 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 25 parcelles à bâtir.

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.

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 devra donner son accord pour la puissance de raccordement.

Article 7 :

Selon l'avis de la SAUR :

Eau potable ; pour alimenter ce projet, il faut prévoir la réalisation d'une extension du réseau public, à partir de l'Impasse du Levant.

Assainissement ; pour desservir ce projet, il faut prévoir la réalisation d'une extension de réseau sur environ 110 ml environ.

Les prescriptions émises par la SAUR dans leur avis ci-annexé devront être respectées.

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 22 septembre 2022



Le Maire

Sylvain FAGOT

Transmis au contrôle de la légalité le :
27/08/2022

Notification au pétitionnaire le : 26/08/2022
 Remis en main propre
Signature du pétitionnaire 

Transmise par courrier (Recommandé avec AR)

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

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DURÉE DE VALIDITÉ

L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

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

DROITS DES TIERS

La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES

Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut adresser un recours contentieux au tribunal administratif de Poitiers (15 rue de Blossac – CS 80541 – 86 020 POITIERS CEDEX) ou en le déposant en ligne sur l'application Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Commune d'Andilly

PA1

-

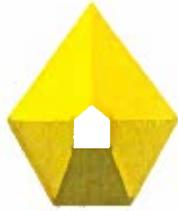
**PLAN DE SITUATION DU
TERRAIN GLOBAL**

Commune d'Andilly

PA2

-

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



GpM

Vous êtes notre bien le plus précieux !

Groupe MARTEL
SÉRIE DE VIE & SERVICE
IMMOBILIERS

Département de la Charente Maritime

Commune d'ANDILLY

Impasse du Levant

Lotissement Les Terres du levant II

Notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement

Pièce annexée au
Permis N° 017 008 22 C 0002
Délivré le : 22 sept 2022



Le Maire,
S. FAGOT

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	Dates et Natures d'interventions 26/04/2022 Permis d'aménager
PA	DCE		

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.

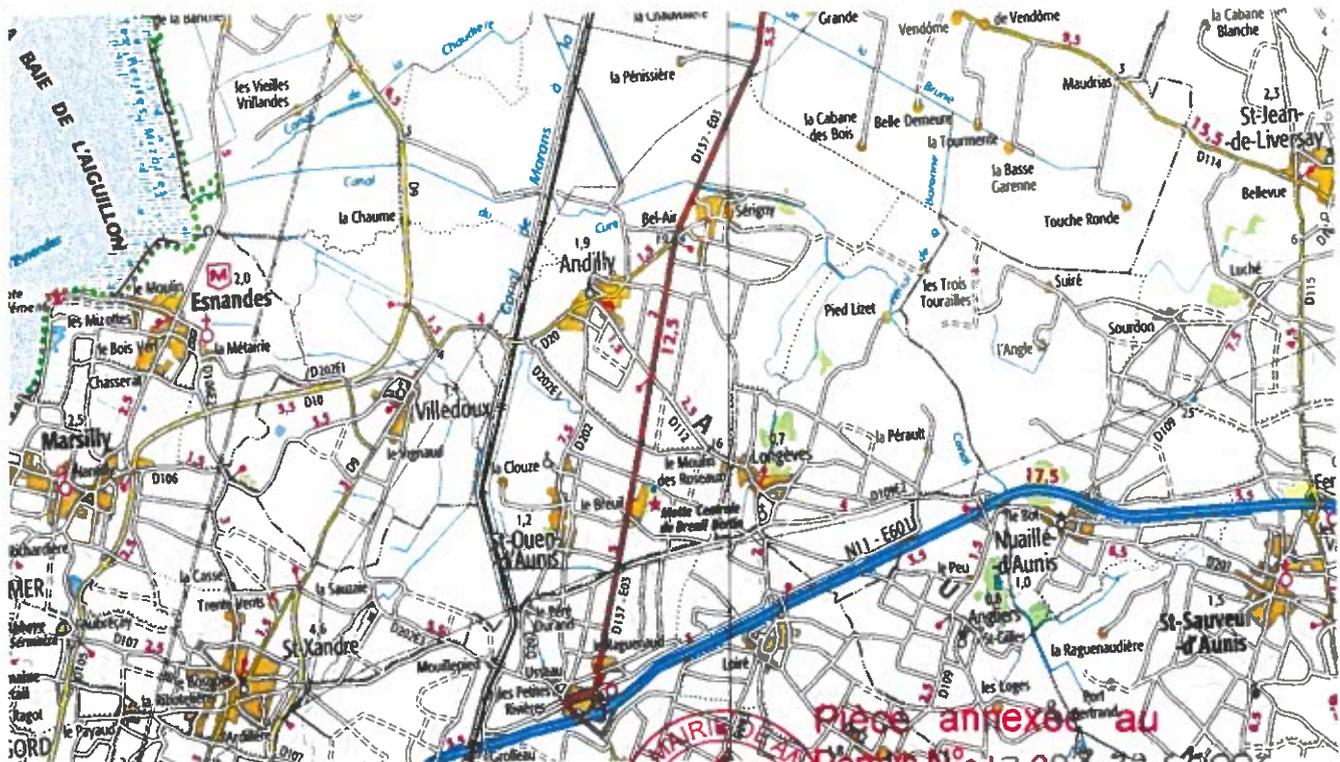
Pas de chemins de randonnée identifiés mais les chemins d'exploitation, en particulier le long des canaux, constituent un réseau appréciable.



Pièce annexée au
Permis N° 01700822 C0002

Délivré le: 22 sept. 2022

Le Maire.
S. FAGOT



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,
- 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 Marans 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 forme 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 IAU 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 artisanale
- 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

Pièce annexée 0130081
Permis N° 0130081
Délivré le: 22 sept. 2021

Accompagner la transition énergétique avec en particulier la prise en compte du bioclimatisme 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,

Le Maire.
S. FAGOT

- 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



- développant dans les opérations d'aménagement d'ensemble des techniques de gestion des eaux pluviales douces et paysagées
- 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 nord d'une emprise visée par une orientation d'aménagement (OAP n°4 rue des Moulins et rue de Bel Air sur 31 578m²).

Cette partie nord s'appelle OAP rue de Bel Air sur une surface de 11 574m².

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, ainsi que des immeubles de logements superposés R+2 maximum,
- la densité sera de 23 logements à l'hectare avec un minimum de 73 logements à créer sur l'ensemble de l'emprise de l'OAP.

Un schéma très sommaire fait apparaître deux positions d'accès (au nord depuis la route de Rehon – au sud et sud-ouest depuis la rue des Versaines et l'impasse du Levant) et une haie d'essences locales à créer en limite Est (lisière urbaine).

Le règlement de la zone IAU 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 par rapport aux voies et emprises publiques.
- l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée,
- la hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 12m au faitage (4.50m pour les annexes),
- 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 (les aires de stationnement publiques devront être perméables),
- 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° 21700372.C0002
Délivré le : 22 sept 2022

4 - Analyse du site objet du permis d'aménager

Placée à l'extrême Est du village de Sérigny, l'emprise de forme rectangulaire d'environ 11187m² est bordée :

- au nord sur environ 22m, par la route de Rehon,
- à l'Est sur environ 275m, par l'espace agricole et, à environ 130m au nord est, une ferme,
- au sud sur environ 31m, par la rue des Versaines avec, sur le bord opposé, l'espace agricole et la 2^{ème} partie de l'OAP rue des Moulins,
- à l'ouest sur environ 278m, par l'impasse du Levant, voie du lotissement Les Terres du Levant, puis par une propriété privée desservie par cette voie et par la route de Rehon.

Elle est située en lisière de l'espace agricole et elle dispose d'une large vue éloignée sur la campagne.

La rue des Versaines et la route de Rehon ne constituent pas une entrée de la Commune.



Le Maire
S. FAGOT

A noter la présence d'un poste transfo et d'un poste de relèvement des eaux usées à l'entrée sud de l'impasse du Levant et d'une ligne EDF HTA qui surplombe le terrain d'Est en Ouest.

Le terrain est actuellement cultivé.

La pente générale est faible, d'environ 2 % descendant de l'ouest vers l'est, de l'impasse du Levant vers l'espace agricole.

L'étude de sol fait apparaître un support calcaire d'une bonne perméabilité.

Concernant les réseaux, l'ensemble des infrastructures existe sous l'impasse du Levant. Le réseau de collecte des eaux usées ne permet pas de desservir l'ensemble du projet. Un autre réseau, côté nord, sous le carrefour rue des Grandes Maisons / route de Rehon permet de raccorder la partie haute du projet.

Le système de gestion des eaux pluviales de l'opération initiale sous l'impasse du Levant n'est pas dimensionné pour constituer un exutoire au présent projet.

Il n'existe pas sur l'emprise du projet de fossé ou autre exutoire pour les eaux pluviales.

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.

Toutefois, le présent projet étant intimement lié au projet initial, un complément au dossier initial sera porté à connaissance à la DDTM. Cette étude sera portée par le même Bureau d'Etudes, à savoir EAU MEGA.



Pièce annexée au

Permis N° 017003220002

Délivré le : 22 sept 2022

Le Maire,

S. FAGOT

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'opération initiale Les Terres du Levant est un lotissement de 12 parcelles accordé par arrêté du 03 octobre 2016.

Une voie de desserte (dénommée désormais impasse du Levant) a été créée en limite de ce qui était à l'époque la zone agricole. Une telle configuration n'était pas satisfaisante devant la volonté des élus de traiter de manière qualitative les lisières urbaines.

Lors de l'élaboration du PLUIH, une bande d'environ 30m de large a été rendue constructible côté Est de la voie afin de donner de l'épaisseur pour aménager des constructions et une haie bocagère.

Le présent aménagement se fera sous forme d'un lotissement qui comprend 25 parcelles à bâtir dont la superficie varie de 269 à 510 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 ?

L'enjeu est de venir terminer l'aménagement de l'opération initiale tout en créant une lisière de qualité avec le paysage agricole.

Conformément au schéma de l'OAP, la trame viaire du projet vient se greffer sur la voie existante (impasse du Levant).

L'impasse devient ainsi une rue de desserte tertiaire dans laquelle pourra s'engager le véhicule de collecte des déchets. Des formes un peu plus courbes viendront adoucir la ligne droite actuelle, générant une circulation plus apaisée.

Les lots existants et nouveaux seront distribués de part et d'autre.

La lisière sera ainsi constituée de fonds de lots avec une clôture végétale. Au lieu du front bâti brutal actuel, la silhouette du village se dessinera derrière un rideau bocager.

Une poche de stationnement sera créée au dessous de la ligne HT avec un double intérêt : éviter le surplomb d'une nouvelle construction et offrir du stationnement au centre du projet.



Pièce annexée au
Permis N° 2017.008.22.C0002
Délivré le: 22 sept 2022

Le Maire,
S. FAGOT

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.

La voie existante à double sens se prolongera vers le nord pour traverser le projet. Sa chaussée, d'une largeur de 5m (partagée véhicules / piétons) est longée d'une noue enherbée et plantée (buissons sur talus et arbres en forme naturelle ou cépée) de l'autre. L'aspect routier sera ainsi 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 nord et une poche de stationnement en partie centrale accueilleront les visiteurs, permettant d'éviter les véhicules tout le long du projet.

Des noues et bassins d'étalement et d'infiltration seront modelés dans certains espaces verts pour gérer les eaux pluviales. Comme la perméabilité est excellente, ces ouvrages à faible pente et faible profondeur seront rarement en eau.

Les espaces dégagés ou à proximité des stationnements 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. Le projet a été conçu pour préserver au maximum les aménagements de l'opération initiale.

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

L'accès véhicules se fera en partant du sud par l'impasse du Levant qui se décalera dans le projet pour rejoindre la route de Rehon. La circulation s'y fera à double sens.

Tous les lots seront desservis depuis la voirie intérieure et ne bénéficieront que d'un seul accès véhicules. Toutefois, pour le lot 25 donnant sur deux rues, un accès sera autorisé sur chaque voie, permettant ainsi un accès direct et pratique au jardin.

Le règlement ne sera pas plus contraignant que le PLUIH en imposant aux acquéreurs la création d'un minimum de deux places sur la parcelle.

Elles seront obligatoirement non closes, 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 poches distinctes et d'en placer quelques uns le long de la voie.

Elles seront destinées principalement aux visiteurs.

Deux places de stationnement de l'opération initiale vont être supprimées dans le cadre du présent aménagement. Ces places visiteurs seront restituées dans la deuxième opération pour avoir au total au moins une place sur espace public par logement (14 places sur LEVANT I et 25 places sur LEVANT II nécessaires – 40 places créées à terme).

Pièce annexée au
Permis N° 017.003.22.C.0002

Délibéré le : 22 sept. 2022

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

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

Règles d'implantation et architecturales

La volonté est de générer du bâti proche de la rue afin de créer un front bâti et de disposer sur les lots d'un jardin bien exposé à l'arrière.

Compte tenu du souhait des élus d'obliger des places de stationnement non closes, des obligations d'implantation à l'alignement n'ont pas été définies car elles pourraient apparaître trop contraignantes pour les acquéreurs.

Un recul maximum de la construction principale apparaît alors sur le plan de composition d'ensemble pour ordonner l'espace.

Sur le lot 25 en angle de deux voies, 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.

Les implantations proches de l'alignement 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.

La hauteur des constructions principales sera limitée à 8m comme sur l'opération initiale Terres du Levant par souci d'homogénéité.

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.

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

Clôtures

L'espace de présentation des lots sera occupé principalement par l'accès véhicule avec deux places de stationnement obligatoirement non closes. On y trouvera aussi potentiellement des maisons à l'alignement afin dégager un espace plus conséquent à l'arrière.

Pour le reste de cette façade de présentation, pour les acquéreurs souhaitant se clore de manière rigide, la limite pourra être traitée 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 sous le double critère ambiance recherchée / intimité dans l'espace bien exposé. La hauteur maximale autorisée par le PLUIH est de 1.60m.

Il sera autorisé sur la deuxième façade, en plus du muret de 1.20m et du mur bahut + grille comme sur la façade principale, la clôture grillage foncé obligatoirement doublée d'une haie pour isoler le jardin arrière.

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 est du projet qui constitue une lisière urbaine, la clôture sera obligatoirement végétale, composée d'essences locales variées. Afin de s'assurer de la qualité de la plantation, elle sera mise en place par le lotisseur sur les lots 1 à 24.

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



Pièce annexée au
Permis N° 017.008.22.C 0002
Délivré le : 22. sept. 2022

Le Maire.
S. FAGOT

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 équipés d'une lanterne FALCO LED ou HAPILED de chez COMATELEC. Le choix sera fait en phase de finition en concertation avec les représentants de la Commune et du SDEER compte tenu des évolutions techniques rapides de ce type de matériel.

Les espaces et équipements communs seront transférés dans le Domaine Public de la Commune dès achèvement des travaux, conformément à la convention jointe au dossier.

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° 017.003.326 0002
Délivré le: 22. sept. 2022

Le Maire
S. FAGOT



GpM

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Groupe MARTEL
LIQUID DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

Département de la Charente Maritime

Commune d'ANDILLY

Impasse du Levant

Lotissement Les Terres du levant II Modificatif n°1

Notice décrivant le modificatif



Pièce annexée au
Permis N° 017008220002 MOA
Délivré le: 15 Mars 2023

Le Maire,
S. FAGOT

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		26/04/2022 13/03/2023	Permis d'aménager Modificatif n°1

I – Historique et Objet

La SARL GPM IMMOBILIER a bénéficié le 22 septembre 2022 d'un permis d'aménager sous le numéro PA 017 008 22 C0002.

Ce nouveau projet vient s'installer en vis-à-vis du lotissement Les Terres du Levant, côté opposé le long de l'impasse du Levant.

Il va donc modifier sensiblement le cadre de vie des résidents actuels.

Ces derniers souhaitent voir apporter deux modifications au projet :

- en matière de stationnement : avoir une répartition des places visiteurs plus régulière tout le long de l'opération
- en matière de confort de fonctionnement : élargissement de la voie interne pour faciliter les manœuvres d'accès aux propriétés riveraines.

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

Le parcellaire de l'opération est donc modifié pour incorporer des places de stationnement de manière longitudinale ou en bataille et porter la largeur de la voie à 6m.

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 annexée au

Permis N° 017.008.22.C0002.10.1

Délivré le : 15 Mars 2023

1 - Présentation des dispositions du présent modificatif

Le parcellaire et le nouvel aménagement sont modifiés sur le plan de composition d'ensemble.
Le parcellaire et le nouvel aménagement sont modifiés sur le plan des travaux.

Les articles A3 et B14 du règlement relatifs aux surfaces des lots sont modifiés en conséquence.
Le schéma des clôtures est mis à jour conformément aux modifications des lots.

Le schéma présentant une hypothèse d'implantation des bâtiments est repris sur la base du nouveau parcellaire.

2 – Nouvelles pièces

Les articles A3 et B14 du règlement (PA10 modif 1) se substituent aux précédents.
Le schéma des clôtures modif 1 annexé au règlement se substitue au précédent.

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

Commune d'Andilly

PA3

-

PLAN DE L'ETAT ACTUEL



Département de la Charente Maritime
Commune d'ANDILLY
Impasse du Levant

Lotissement Les Terres du levant II

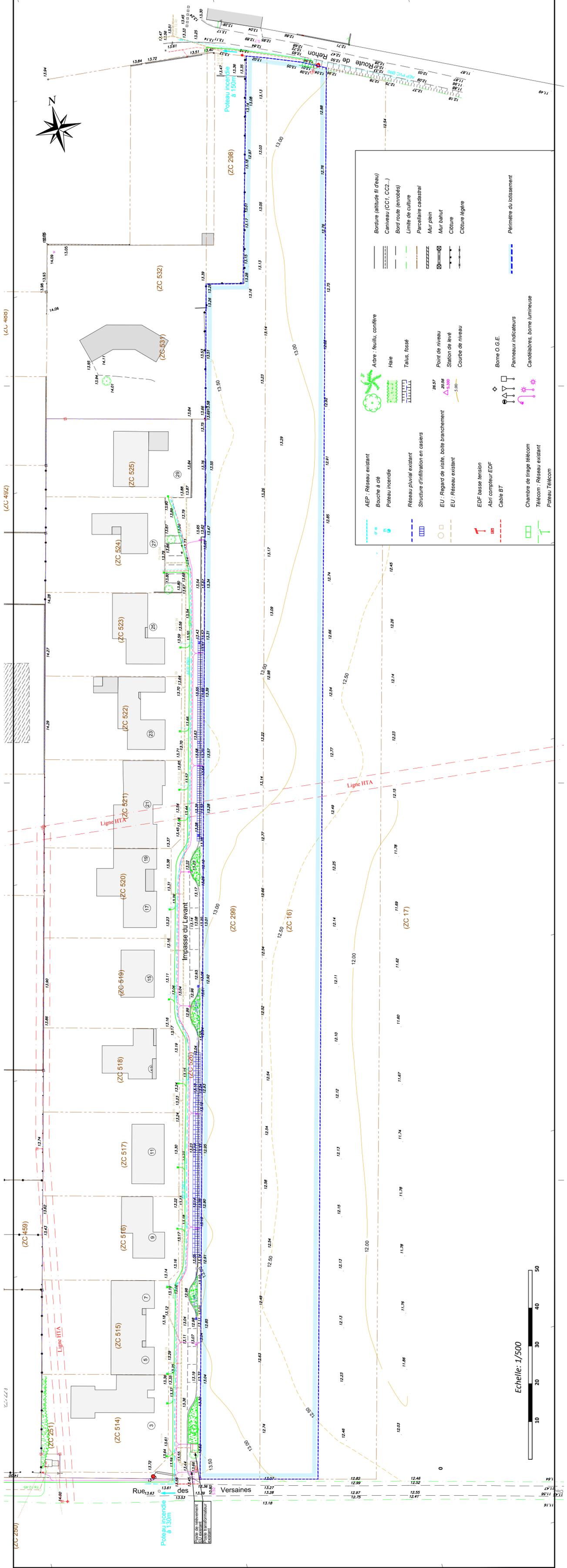
Plan d'état des lieux

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

Architecte Urbaniste :
Géomètre Expert - BET VRD
G.H.E. C.O. Urbanisme
S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTIGES
54, Rue de Vaugouin
17000 LA ROCHELLE
Tél : 05.46.41.01.92
E-mail : ghcco@wanadoo.fr

ESQ	PRO	Pièce :	1/500
PA	DCE	PA3	
Echelle :			12.11.29.0009

Dates et Natures d'interventions
23/05/2016 Dépôt du PA - Les terres du Levant
15/11/2016 Modificatif n°1
31/01/2022 Levé complémentaire
24/06/2022 Dépôt du PA - Les terres du Levant II



	AEP - Réseau existant		Arbre - feuillu, conifère
	Bouche à clé		Haie
	Poteau incendie		Talus, fossé
	Réseau pluvial existant		Point de niveau
	Structure d'infiltration en casiers		Station de levé
	EU - Regard de visite, boîte branchement		Courbe de niveau
	EU - Réseau existant		Bonne O.G.E.
	EDF basse tension		Panneaux indicateurs
	Abri compteur EDF		Candélabres, borne lumineuse
	Cable BT		Chambre de tirage télécom
	Périmètre du lotissement		Télécom - Réseau existant
	Bordure (altitude fil d'eau)		Poteau télécom
	Caniveau (CC1, CC2...)		
	Bord route (enrobés)		
	Limite de culture		
	Parcelle cadastrale		
	Mur plein		
	Mur bahut		
	Clôture		
	Clôture légère		

Commune d'Andilly

PA4

-

PLAN DE COMPOSITION

Lotissement Les Terres du levant II Modificatif n°1

Plan de composition d'ensemble du projet

Pièce annexée au

Permis N° 04.13.00.8.22.C002 P0A

Délivré le : 15.11.2022



Maître d'Ouvrage :

 GPM IMMOBILIER

 Avenue des Fourmeaux

 17690 ANGOULINS SUR MER

 Tél : 05.46.37.03.00

 E-mail : contact@gpm-immobilier.com

Architecte Urbaniste :

 G.H.E.C.O. Urbanisme

 54, Rue de Vaugouin

 17000 LA ROCHELLE

 Tél : 05.46.41.01.92

 E-mail : ghceo@wanadoo.fr

Géomètre Expert - BET VRD

 S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTIGES

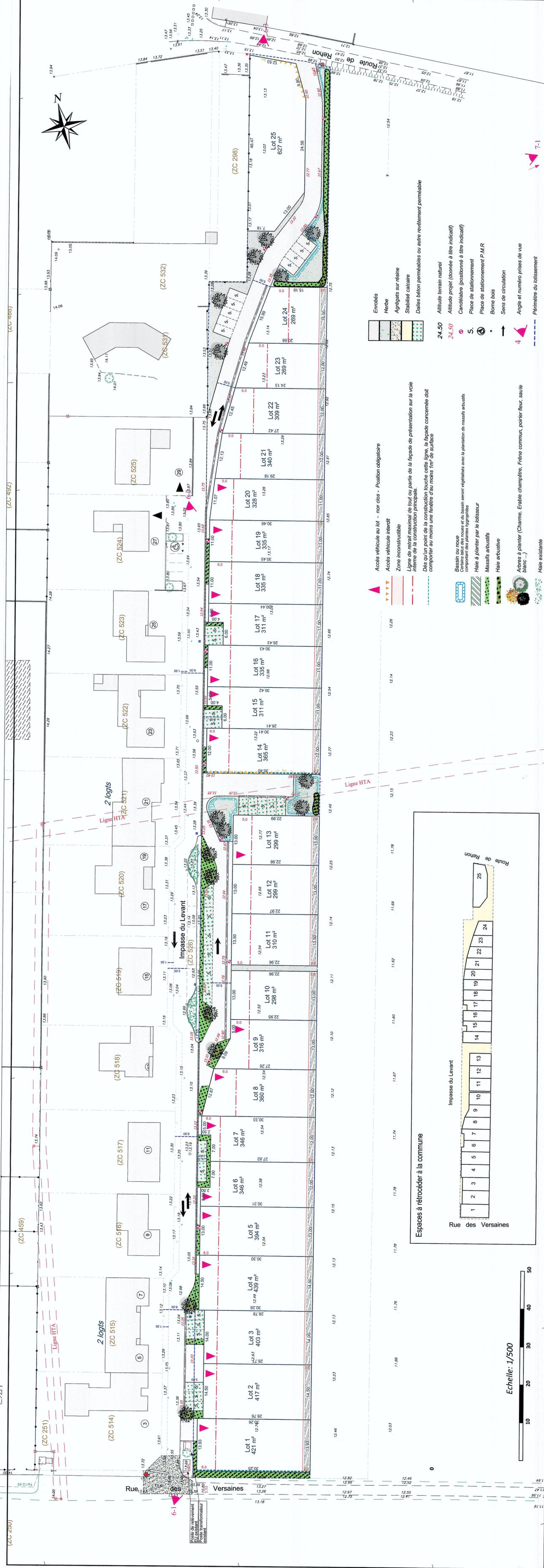
 54, Rue de Vaugouin

 17000 LA ROCHELLE

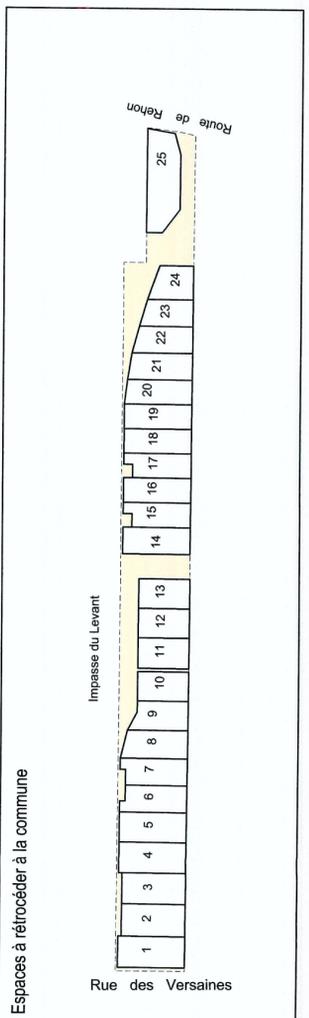
 Tél : 05.46.43.33.48

 E-mail : igeometres@bcge17.com

ESQ	PRO	Pièce :	
PA	DCE	PA4 - modif 1	1/500
Echelle :		Dates et Natures d'interventions	
		23/05/2016	Dépôt du PA - Les terres du Levant
		15/11/2016	Modificatif n°1
		31/01/2022	Levé complémentaire
		24/06/2022	Dépôt du PA - Les terres du Levant II
		13/05/2023	Modificatif n°1



- Emballés
 - Herbe
 - Agrégats sur résine
 - Stabilisé calcaire
 - Dalles béton perméables ou autre revêtement perméable
- 24.50 Altitude terrain naturel
 24.50 Altitude projet (donnée à titre indicatif)
 24.50 Cote de stationnement (positivée à titre indicatif)
 S. Place de stationnement
 B. Place de stationnement P.M.R.
 • Borne bois
 → Sens de circulation
 4 Angle et numéro prises de vue
 - - - Périmètre du lotissement
- Accès véhicule au lot - non clos - Position obligatoire
 Accès véhicule interdit
 Zone inconstructible
 Ligne de retrait maximal de tout ou partie de la façade de présentation sur la voie interne de la construction principale.
 Dès qu'un point de la construction touche cette ligne, la façade concernée doit comporter au moins une fenêtre d'au moins 1m² de surface
- Bassin ou noue
 Les bassins et noues doivent être végétalisés avec la plantation de massifs arbustifs comportant des plantes hypocalces.
 Haie à planter par le lotisseur
 Massifs arbustifs
 Haie arbustive
 Arbres à planter (Charme, Erable champêtre, Frêne commun, poirier fleur, saule blanc...)
 Haie existante



Echelle : 1/500

Commune d'Andilly

PA6-7

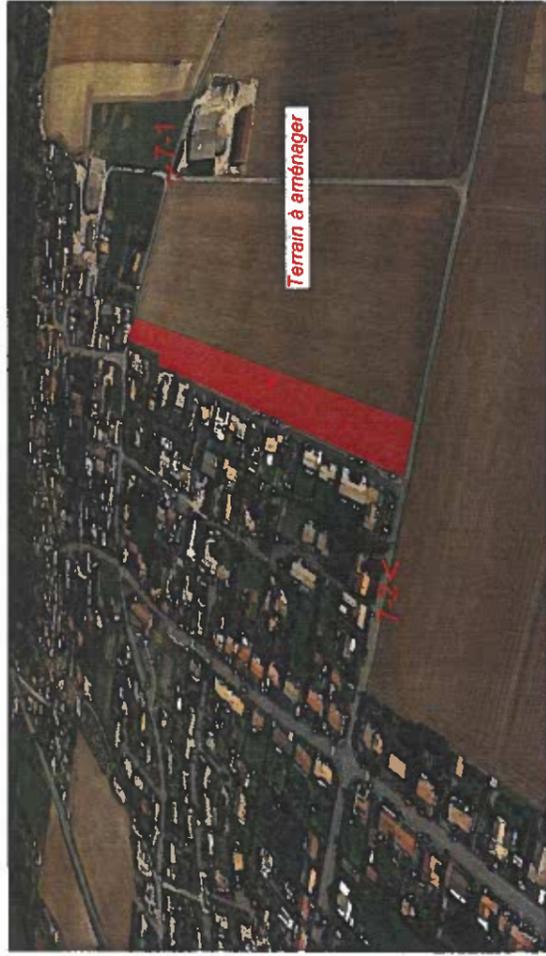
-

**PHOTOGRAPHIES SITUANT LE
TERRAIN DANS
L'ENVIRONNEMENT PROCHE ET
LOINTAIN**

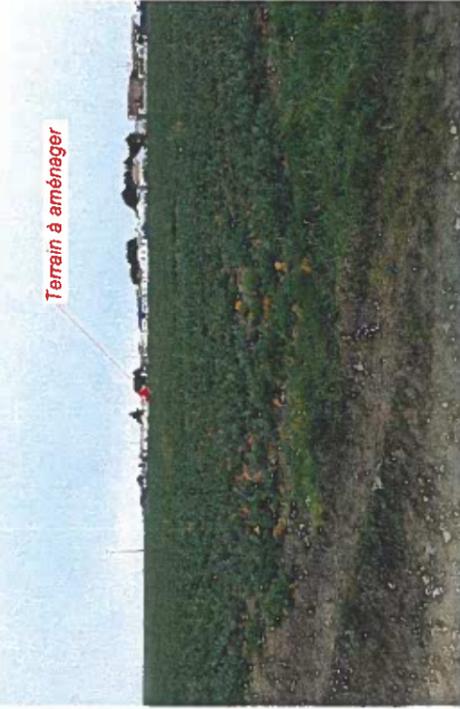


Plus d'infos sur le site internet
 Groupe HABITAT
 17000 LA ROCHELLE

Commune d'ANDILLY
Les Terres du levant II
Photographies situant le terrain
 dans l'environnement proche (PA6)
 et dans le paysage lointain (PA7)



7-1



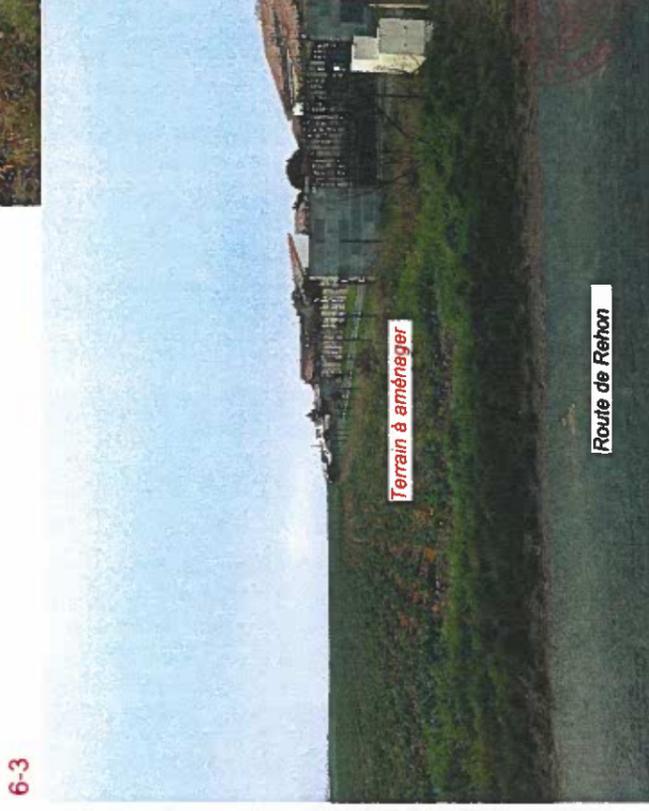
7-2



6-1



6-2



6-3

Pièce annexée au
Permis N° 2022.0018.22.C.0002
Délivré le : 22.06.2022



ESQ	PRO	Pièce :	Dates et Natures d'interventions
PA	DCE	PA6 - PA7	24/06/2022 Permis d'aménager

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

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

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

PA8

-

**1- PROGRAMME DES TRAVAUX
D'EQUIPEMENT**

2- PLAN DES RESEAUX



GpM

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Groupe MARTEL
BIENS DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

Département de la Charente Maritime

Commune d'ANDILLY

Impasse du Levant

Lotissement Les Terres du levant II

Programme des travaux d'équipement

Pièce annexée au
Permis N° 017.008.22.C0002
Délivré le: 22 sept 2022



Le Maire,
FAGOT

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 : PA8 - 1	Dates et Natures d'Interventions 26/04/2022 Permis d'aménager
PA	DCE		

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.

5 - Voirie interne

a / composition de la voirie :

La voie sera composée des éléments suivants :

En partie centrale, à sens unique en vis à vis de la voie existante :

- une bande de roulement de 3.50m de large,
- des stationnements longitudinaux.
- Une noue enherbée côté opposé plantée d'arbres.

En partie nord à double sens :

- une bande de roulement de 5m de large,
- des places de stationnement en bataille au sein d'espaces plantés,
- une noue enherbée.

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 en enrobés 0/10 noirs,
- couche de roulement des stationnement en dalles gazon béton avec remplissage en gravillons ou autre revêtement perméable.

Ces éléments sont repris sur les coupes en travers type de la voie.

Cette structure a été retenue à la vue des résultats de l'étude de sol réalisée. Elle pourra être modifiée dans les zones où le support s'avérerait d'une portance différente à celle attendue.

6 - Bordures de trottoirs et caniveaux

Les bordures et caniveaux seront implantés en respect du plan 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 JOSENSI fait apparaître une couche de terre végétale limoneuse d'environ 0.20m d'épaisseur, une couche argilo-calcaire altérée d'environ 0.50m d'épaisseur sur un support calcaire dur.

La perméabilité est bonne.

Il n'y a pas de réseau enterré dans ce secteur en limite de la zone agricole.

Par contre se trouve sous l'impasse du Levant le système de gestion des eaux pluviales de l'opération initiale, à savoir deux structures d'infiltration longitudinales en casiers. Ces ouvrages ne sont dimensionnés pour recevoir des eaux supplémentaires.

Actuellement, les eaux visant le nouveau projet s'infiltreront sur la parcelle emprise du lotissement ou ruissellent suivant la pente naturelle vers l'espace agricole.

Principe de collecte et d'évacuation des eaux :

Il a été défini par le Bureau d'Etudes EAU MEGA dans le cadre d'un porté à connaissance à la DDTM d'un complément du Dossier d'Incidence Loi sur l'Eau d'origine.

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 des caniveaux et dirigés vers une noue longitudinale, des bassins d'infiltration modelés dans les espaces verts et vers une structure d'infiltration.

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.

Ouvrages d'infiltration :

Différents ouvrages d'infiltration vont être créés :

- au centre du projet, sous stationnement : une structure d'infiltration (ouvrage 1) de type tranchée drainante de 60m² de surface avec une épaisseur de diorite de 0.65m et un volume utile de 15m³,
- aux abords du parking central : deux petits bassins d'infiltration : ouvrage 2 (surface d'infiltration de 50m², avec une capacité de stockage de 4 m³ sur une hauteur d'eau de 0.15m) et ouvrage 3 (surface d'infiltration de 40m², avec une capacité de stockage de 7 m³ sur une hauteur d'eau de 0.20m),
- au nord du projet, sous espace vert : un bassin avec une surface d'infiltration de 90m², avec une capacité de stockage de 20 m³ sur une hauteur d'eau de 0.20m auquel se raccorde une noue d'infiltration enherbée.

8 - Réseau Eaux Usées

Les travaux seront exécutés selon les prescriptions techniques du Gestionnaire.

Réseaux existants :

Un réseau de collecte passe sous l'impasse du Levant. Sa profondeur permet le raccordement gravitaire des lots, à l'exception de la partie haute route de Rehon.

Le réseau de collecte passant sous le carrefour rue des Grandes Maisons / route de Rehon permet de raccorder la partie haute du projet.

Principe de collecte et d'évacuation des eaux usées :

Une extension du réseau sera réalisée sous l'impasse du Levant pour une collecte jusqu'au lot 24.

Les eaux usées de chacune des parcelles 1 à 24 du lotissement seront recueillies et dirigées par écoulement gravitaire vers ce réseau.

Le lot 25 sera raccordé à une antenne qui sera créée sous la route de Rehon.

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 AEP sur la Commune.

L'alimentation en eau potable se fera à partir de la canalisation existant impasse du Levant.

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 des poteaux incendie existants rue des Versaines pour la partie sud et carrefour route de Rehon / rue des Moulins pour la partie nord.

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.

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 ou HAPITEL 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.

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 impasse du Levant.

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 possibilité d'implantation des maisons à l'alignement).

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

13 – Plantations et aménagements divers

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

- en alignement le long de la voie interne : des sujets de haute tige à choisir dans les essences suivantes : érable Elsrjik tige, poirier fleur, charme pyramidal, ...,
- dans les espaces plus 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.

Une haie arbustive composée d'arbres (érable sycomore, frêne excelsior, érable champêtre, merisier, ...) de sujets moyens (noisetier, viorne opulus, prunelier myrobolan, cerisier Sainte Lucie, lilas, sureau, ...) ou plus petits (troène commun, fusain d'Europe, cornus mas, cornus sanguin, viorne latane, bourdaine, ...) sera plantée par le lotisseur sur la limite arrière des lots 1 à 24.

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.

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.

Commune d'Andilly

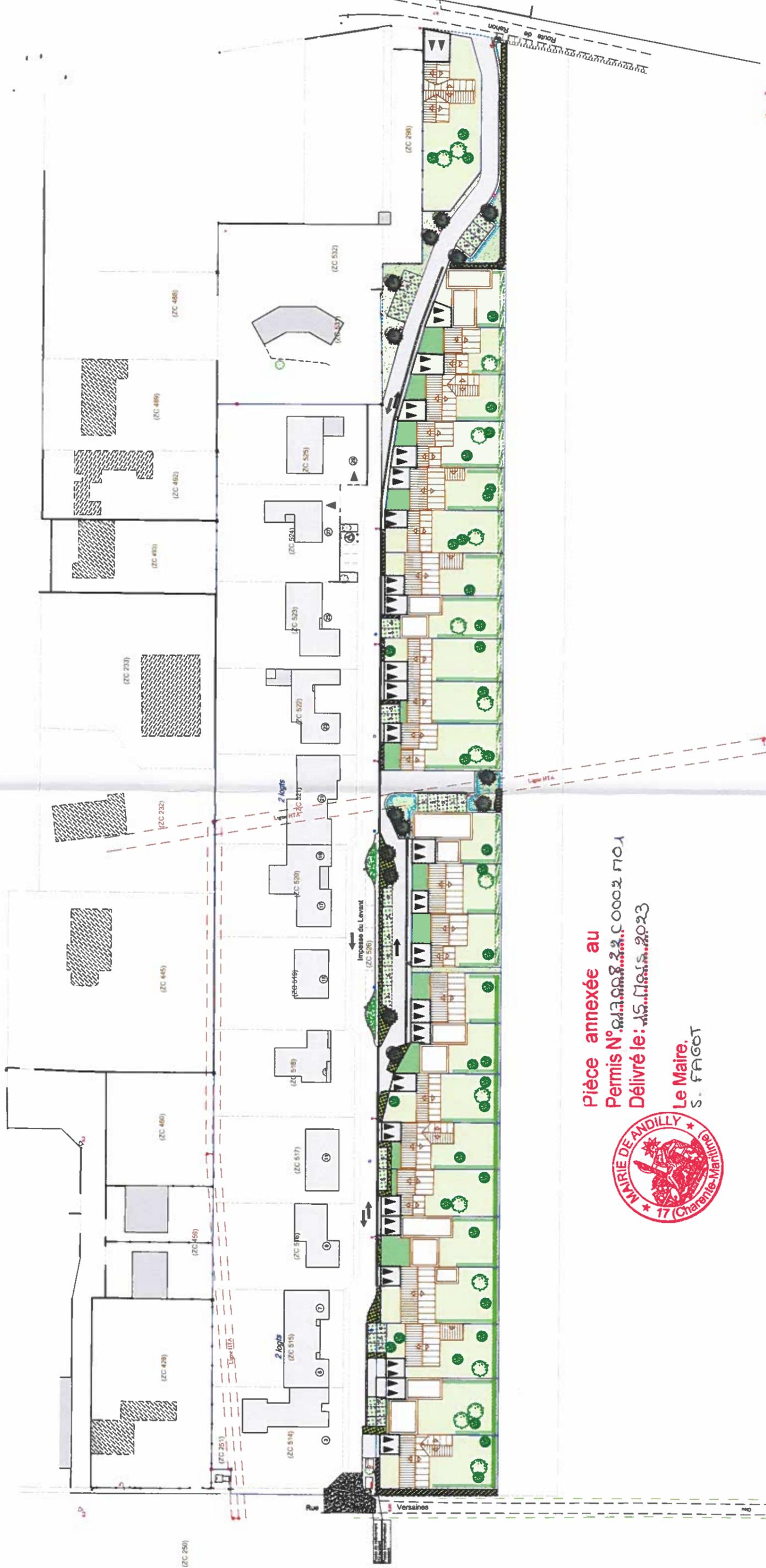
PA9

-

**SCHEMA PRESENTANT UNE
HYPOTHESE D'IMPLANTATION DES
BATIMENTS**



Commune d'ANDILLY
Les Terres du levant II
 Modificatif n°1
 Schéma présentant une hypothèse
 d'implantation des bâtiments



Pièce annexée au
 Permis N° 2022.03.0002.001
 Délivré le: 15.03.2023

Le Maire,
 S. FAGOT

ESQ	PRO	Pièce :	Echelle :	Dates et Natures d'interventions
PA	DCE	PA9 - modif 1	1/1000	31/01/2022 Relevé Topographique 24/06/2022 Permis d'aménager 10/03/2023 Modificatif n°1

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

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

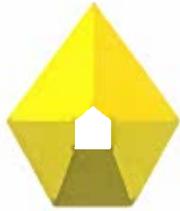
Géomètre Expert
 S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTGES
 54, Rue de Vaugouin
 17000 LA ROCHELLE

Commune d'Andilly

PA10

-

REGLEMENT



GpM

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Groupe MARTEL
LIQUIDÉ DE VIE & SERVICE
IMMOBILIERS

Département de la Charente Maritime

Commune d'ANDILLY

Impasse du Levant

Lotissement Les Terres du levant II Modificatif n°1

Règlement du lotissement

Pièce annexée au

Permis N° 017.008.22.C0002 1701

Délivré le: 15.10.2023



Le Maire,
S. FAGOT

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 : PA10 modif 1	Dates et Natures d'Interventions	
PA	DCE		26/04/2022 13/03/2023	Permis d'aménager Modificatif n°1

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 la parcelle ZC 299 et sur une partie de la parcelle ZC 16.

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 IAU. 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	421 m ²	Lot 14	365 m ²
Lot 2	417 m ²	Lot 15	311 m ²
Lot 3	403 m ²	Lot 16	335 m ²
Lot 4	439 m ²	Lot 17	311 m ²
Lot 5	394 m ²	Lot 18	335 m ²
Lot 6	346 m ²	Lot 19	335 m ²
Lot 7	346 m ²	Lot 20	328 m ²
Lot 8	360 m ²	Lot 21	340 m ²
Lot 9	316 m ²	Lot 22	309 m ²
Lot 10	298 m ²	Lot 23	269 m ²
Lot 11	310 m ²	Lot 24	269 m ²
Lot 12	299 m ²	Lot 25	627 m ²
Lot 13	299 m ²		

Surface totale des lots	8 782 m ²
Surface de la voirie	1 645 m ²
Surface des espaces verts	765 m ²
Surface totale du lotissement	11 192 m ²



Pièce annexée au
Permis N° 21700822.C.0002.M01
Délivré le: 15 Mars 2023

Le Maire,
S. FAGOT

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° 01700822C0002 MOA
Délivré le : 15 Mars 2023

Conditions de l'utilisation du sol



Maire,
L. FAGOT

3 - Accès et voirie

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

Sur les lots sauf le 25, il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule.

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

Sur le lot 25 donnant sur deux voies, deux accès seront possibles : un sur chaque rue. Les positions respecteront les tronçons d'accès véhicule interdit portés au plan de composition d'ensemble du projet (PA4).

Sur le lot 14 donnant sur la voie interne et sur l'espace de stationnement, l'accès principal se fera de manière obligatoire sur la voie interne, comme indiqué au plan de composition d'ensemble du projet (PA4). Cependant, un deuxième accès pourra se faire sur la voie du stationnement dans le respect des tronçons d'accès véhicule.

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 terrains seront intégralement conservées sur les lots (y compris l'espace de stationnement privatif) dans un dispositif d'infiltration correctement dimensionné (de type jardin de pluie, noue, échelle d'eau, tranchée drainante, structure réservoir sous revêtement poreux, ...).

Les dispositifs sur les lots seront dimensionnés conformément aux prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales à la parcelle au sein du lotissement Les Terres du Levant II établies par le Bureau d'Etudes EAU MEGA et annexées au présent règlement.

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

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

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).

Sur le lot 25, 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° 01700822C0002 MOA

Délibéré le : 15 Mars 2023



Le Maire,
S. FAGOT

10 - Hauteur maximum des constructions

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

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

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 la façade principale 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.

Pour favoriser la circulation de la petite faune entre les jardins, il est exigé de créer au minimum une ouverture d'au moins 10cm x 10cm dans le bas de la clôture sur chaque limite séparative de lot.

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



Pièce annexée au
Permis N° 217.008.22.C002 110.
Délivré le : 15. MAI 2023

12 - Stationnement

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

Il est exigé de manière générale, pour les constructions à usage d'habitation individuelle, au moins deux places de stationnement non closes par logement sur la propriété (sous la forme d'une emprise non close d'un minimum de 5m de large sur rue et de 5m de profondeur).

Cependant, des exceptions à cette règle sont définies :

- Pour les lots 10, 11 et 12, les deux places seront aménagées obligatoirement sous la forme d'une emprise non close d'un minimum de 6m de large sur rue et de 5m de profondeur.
- Pour les lots 14 et 25 ayant une possibilité d'accès sur deux voies, l'obligation de créer deux places de stationnement peut être remplie avec deux places donnant la voie principale ou une place sur chaque voie
- Pour les lots 23 et 24, les deux places à créer n'ont pas de configuration imposée et ne seront pas obligatoirement non closes.

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 créés.

13 - Espaces libres et plantations

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.

L'aménageur va procéder à la plantation sur espaces privatifs d'une haie arbustive en limite Est des lots 1 à 24. Les acquéreurs auront la charge d'entretien de ces végétaux qui devront obligatoirement être conservés.



Pièce annexée au
Permis N° 017.008.22.C0002 M01
Délivré le: 15. Mars. 2023

Le Maire,
S. FAGOT

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	421 m ²	240 m ²	Lot 14	365 m ²	200 m ²
Lot 2	417 m ²	240 m ²	Lot 15	311 m ²	200 m ²
Lot 3	403 m ²	240 m ²	Lot 16	335 m ²	200 m ²
Lot 4	439 m ²	240 m ²	Lot 17	311 m ²	200 m ²
Lot 5	394 m ²	220 m ²	Lot 18	335 m ²	200 m ²
Lot 6	346 m ²	200 m ²	Lot 19	335 m ²	200 m ²
Lot 7	346 m ²	200 m ²	Lot 20	328 m ²	200 m ²
Lot 8	360 m ²	200 m ²	Lot 21	340 m ²	200 m ²
Lot 9	316 m ²	200 m ²	Lot 22	309 m ²	200 m ²
Lot 10	298 m ²	200 m ²	Lot 23	269 m ²	200 m ²
Lot 11	310 m ²	200 m ²	Lot 24	269 m ²	200 m ²
Lot 12	299 m ²	200 m ²	Lot 25	627 m ²	300 m ²
Lot 13	299 m ²	200 m ²			

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



Pièce annexée au
Permis N° 01700822C0002 MOA
Délivré le : 15 Mars 2023

Le Maire,
S. FAGOT

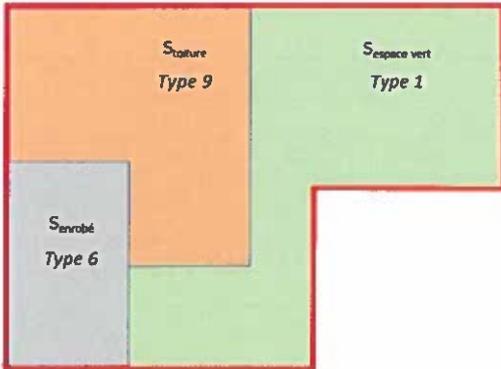
GESTION A LA PARCELLE

Aménagement du lotissement "Les Terres du Levant 2"
Andilly

FICHE DE CALCUL DE LA SURFACE ACTIVE

La surface active (S_a) est la surface qui contribue au ruissellement. Elle s'approche de la surface imperméabilisée.

Elle se calcule à partir des coefficients de ruissellement (Cr) suivants :



Type de surface	Cr
Type 1 : Espaces verts en pleine terre	0,1
Type 2 : Surfaces imperméables recouvertes de terre végétale d'une épaisseur <0,50 m	0,3
Type 3 : Surfaces imperméables recouvertes de terre végétale d'une épaisseur <0,20 m	0,5
Type 4 : Matériaux perméables avec infiltration des eaux de pluie (mélange terre/pierre, gravier)	0,6
Type 5 : Surfaces partiellement perméables (dalles engazonnées, enrobé drainant, béton poreux)	0,6
Type 6 : Revêtements imperméables (enrobé, béton)	0,9
Type 7 : Toiture plate	0,6
Type 8 : Toiture tôle ondulée	0,8
Type 9 : Toiture tuiles	0,9
Type 10 : Terrasse	1

$$S_a = \frac{(\text{surface de type 1} \times Cr \text{ type 1} + \text{surface de Type 2} \times Cr \text{ type 2} + \dots + \text{surface de Type 10} \times Cr \text{ type 10})}{\text{Surface de la parcelle}}$$

VOLUMES D'EAUX PLUVIALES COLLECTÉES

Le volume de pluie collectée sur une parcelle se calcule par le produit de la surface active par la hauteur de précipitations pour une pluie d'une période de retour (T) et d'une durée (D_p) données :

$$V_{\text{pluie}} = \text{hauteur de précipitations (T,Dp)} \times S_a$$

VOLUME D'EAUX PLUVIALES A STOCKER

Pour simplifier, le volume d'eaux pluviales à stocker sur chaque parcelle est calculé comme la différence entre le volume d'eau collecté et le volume d'eau infiltré pendant un temps donné (durée de pluie) :

$$V_{\text{stockage}} = V_{\text{pluie}} - V_{\text{infiltré}}$$

Le volume d'eau infiltré se calcule à partir de la perméabilité du sol, en fonction de la surface d'infiltration déterminée pour chaque technique de gestion à la parcelle employée. Ces techniques font l'objet de fiches spécifiques dans les pages suivantes.



Pièce annexée au
Permis N° 017008220002 M01
Délivré le : 15 Mars 2023

Le Maire,
S. FAGOT

DIMENSIONNEMENT

Le volume d'eaux pluviales à stocker sur la parcelle dépend de la surface imperméabilisée du projet (surface active Sa) et de la surface d'infiltration disponible.

Le volume de stockage Utile est déterminé pour le dispositif préconisé dans le cadre du projet parmi :

Hypothèses :

Perméabilité : 2,2E-05 m/s
78 mm/h
Pluie de durée : 6 h

- Jardin de pluie
- Noue
- Puits d'infiltration
- Structure réservoir

Volume à stocker Vs (en m ³) pour une période de retour de 100 ans						Le volume de stockage disponible Utile doit être supérieur au volume à stocker.			
Sinf (m ²)	Surface active Sa (m ²)								
	50	100	150	200	250	300	400	500	1000
5	2	5	8	11	14	17	22	28	58
10	1	4	7	9	12	15	21	27	57
20		1	4	7	10	13	19	25	54
30			2	5	8	11	17	22	52
40			1	2	5	8	14	20	50
50				1	3	6	12	18	47
100					1	1	1	6	36
200								1	12
300									1
400									
500									



Pièce annexée au
Permis N° 01700832C0002 MG,
Délivré le : 15 Mars 2023

Le Maire,
S. FAGOT

FICHE TECHNIQUE - JARDIN DE PLUIE

Un jardin de pluie est une dépression peu profonde et plantée, utilisée en gestion intégrée des eaux pluviales comme technique de traitement et de stockage.

Il est mis en forme soit par terrassement des espaces verts, soit par la mise en œuvre d'une structure maçonnée (muret, clôture avec soubassement...)

Le volume d'eaux pluviales à stocker sur la parcelle dépend de la surface imperméabilisée du projet (surface active S_a) et de la surface d'infiltration disponible (S_{inf}).

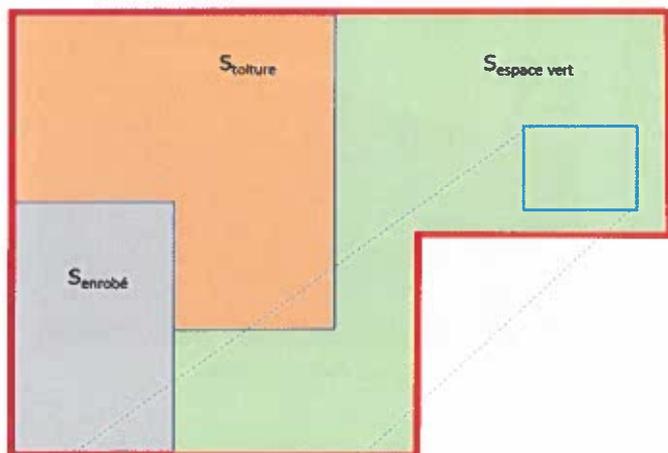


Figure 1 : Exemple de jardin de pluie n°1

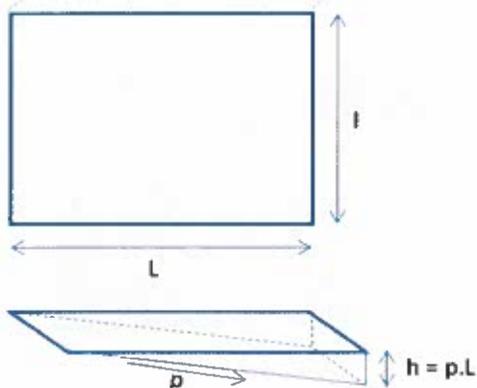


Figure 2 : Exemple de jardin de pluie n°2

$$S_{inf} = l \times L$$

$$V_{utile} = \frac{(h \times L \times l)}{2}$$

Le volume de stockage V_{utile} doit être supérieur au volume à stocker



Pièce annexée au
 Permis N° 017008220002 MOA
 Délivré le: 15 Mars 2023

Le Maire,
 S. FAGOT

FICHE TECHNIQUE - NOUE D'INFILTRATION

Une noue est un ouvrage linéaire du même type qu'un fossé, à talus de faible pente et de large emprise, qui permet l'infiltration, le stockage et le traitement des eaux pluviales sur site.

Le volume d'eaux pluviales à stocker sur la parcelle dépend de la surface imperméabilisée du projet (surface active S_a) et de la surface d'infiltration disponible (S_{inf}).

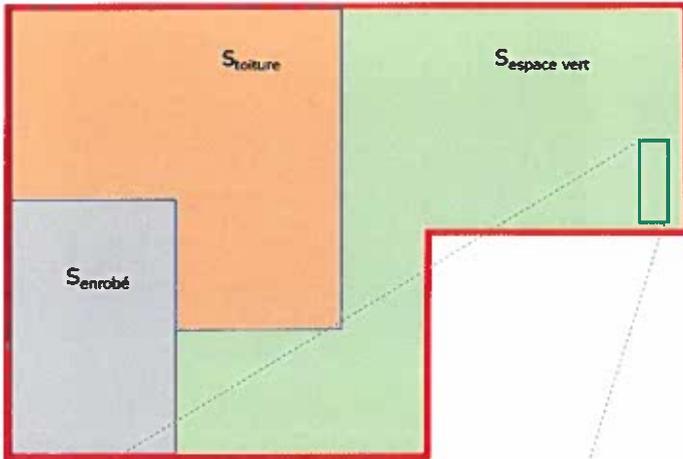


Figure 1 : Exemple de noue d'infiltration n°1

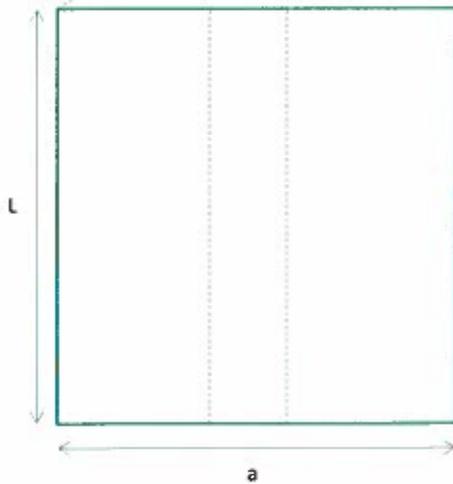
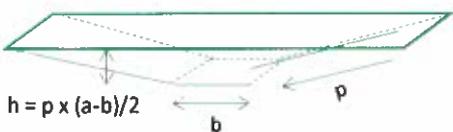


Figure 2 : Exemple de noue d'infiltration n°2



Pièce annexée au
Permis N° 0170082920002 MC
Délivré le: 15 Mars 2023



Le Maire,
S. FAGOT

$$S_{inf} = a \times L$$

$$V_{utile} = \frac{(a+b) \times h \times L}{2}$$

Le volume de stockage V_{utile} doit être supérieur au volume à stocker

FICHE TECHNIQUE - TRANCHEE DRAINANTE OU STRUCTURE RESERVOIR

Une tranchée d'infiltration ou structure réservoir est un ouvrage parallélépipède, qui peut être enterré à faible profondeur sous une voirie, un revêtement poreux, une couche de cailloux ou de terre végétale enherbée.

Elle peut être constituée de gravillons drainés et enveloppés d'un géotextile maintenant les cailloux en place, ou bien d'une structure alvéolaire ultra-légère. La capacité de stockage de ce type d'ouvrage dépend de l'indice de vide du matériau choisi.

Le volume d'eaux pluviales à stocker sur la parcelle dépend de la surface imperméabilisée du projet (surface active S_a) et de la surface d'infiltration disponible (S_{inf}).

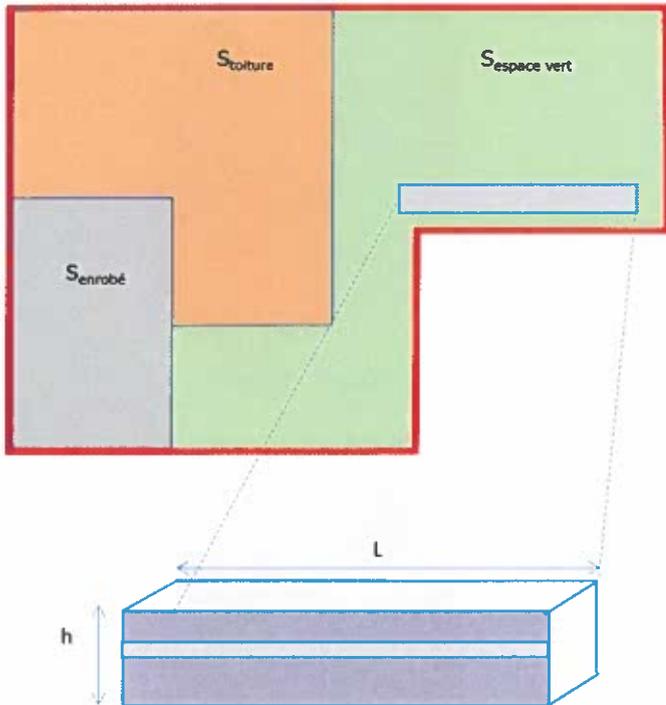


Figure 1 : Exemple de tranchée d'infiltration

Matériau	Indice de vide e
Gravillon	0,2
	0,35
	0,5
Structure alvéolaire	0,95

NOTA : La GNT calcaire et les pneus usagés ne sont pas autorisés



Pièce annexée au
 Permis N° 213008220002 701
 Délivré le : 15 Mars 2023

Le Maire
 S. FAGOT

$$S_{inf} = l \times L$$

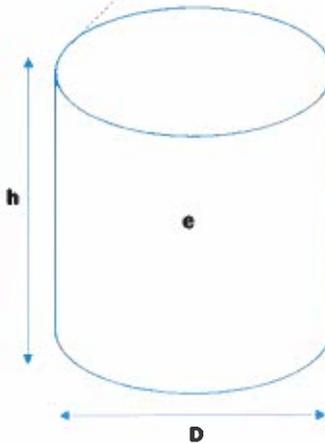
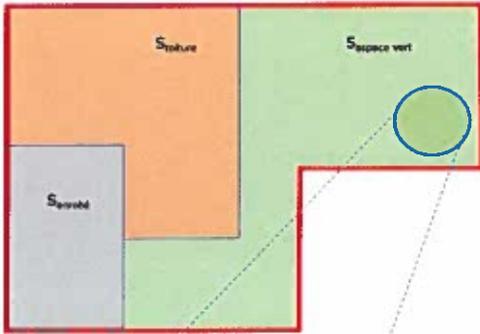
$$V_{utile} = h \times L \times l \times e$$

Le volume de stockage V_{utile} doit être supérieur au volume à stocker

FICHE TECHNIQUE - PUIITS D'INFILTRATION

Un puits d'infiltration est un ouvrage vertical profond, constitué d'un regard poreux entouré de gravillons d'un matériau également très poreux qui assure la tenue des parois. Ce matériau est entouré d'un géotextile qui évite la migration des éléments les plus fins. La capacité de stockage de ce type d'ouvrage dépend de sa géométrie et de l'indice de vide du matériau choisi. L'eau est évacuée par infiltration vers le sous-sol.

Le volume d'eaux pluviales à stocker sur la parcelle dépend de la surface imperméabilisée du projet (surface active S_a) et de la surface d'infiltration disponible (S_{inf}).



Matériau	Indice de vide e
Gravillon	0,2
	0,35
	0,5
Structure alvéolaire	0,95

NOTA : La GNT calcaire et les pneus usagés ne sont pas autorisés



Figure 1 : Puits vide

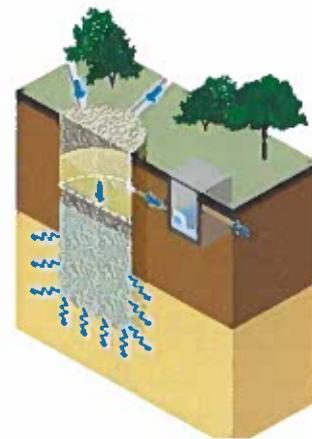


Figure 2 : Puits comble (matériau granulaire sur l'ensemble du volume stockage)

Le volume de stockage V_{utile} doit être supérieur au volume à stocker

$$S_{inf} = 3,14 \times D \times h$$

$$V_{utile} = \frac{3,14 \times D^2 \times h \times e}{4}$$

Pièce annexée au

Permis N° 0170082220002

Délivré le : 15 Mars 2023



Le Maire,
FAGOT

**NOTE DE CALCUL
DIMENSIONNEMENT DU DISPOSITIF DE GESTION DES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE**

Lot n° :

Propriétaire :

Paramètres initiaux :

Perméabilité du sol : k = 2,2E-05 m/s
 Hauteur de pluie : h = 49,6 mm
 Durée de la pluie : Dp = 6 h

Type de surface	Cr	Surface du projet S	Sa (S x Cr)
Type 1 : Espaces verts en pleine terre	0,1	.....	.....
Type 2 : Surfaces imperméables recouvertes de terre végétale d'une épaisseur <0,50 m	0,3	.....	.....
Type 3 : Surfaces imperméables recouvertes de terre végétale d'une épaisseur <0,20 m	0,5	.....	.....
Type 4 : Matériaux perméables avec infiltration des eaux de pluie (mélange terre/pierre, gravier)	0,6	.....	.....
Type 5 : Autres surfaces partiellement perméables (dalles engazonnées, enrobé drainant, béton poreux)	0,6	.....	.....
Type 6 : Revêtements imperméables (enrobé, béton)	0,9	.....	.....
Toiture	Type 7 : plate	.....	.....
	Type 8 : tôle ondulée	.....	.....
	Type 9 : tuiles	.....	.....
Type 10 : terrasse	1	.....	.....
Total	somme Sa/somme S	somme S	somme Sa

Caractéristiques de l'ouvrage :

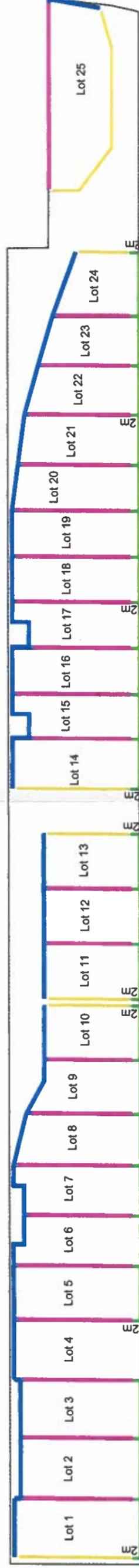
<input type="checkbox"/> Jardin de pluie Volume à stocker Vs : m ³ (cf. Fiche - Dimensionnement) Largeur l : m Longueur L : m Hauteur h : m (cf. Fiche - Jardin de pluie) <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> $S_{inf} = l \times L = \dots\dots\dots m^2$ $V_{utile} = \frac{(h \times L \times l)}{2} = \dots\dots\dots m^3$ </div> <i>V_{utile} doit être supérieur à Vs</i> Contrôle du temps de vidange : $Tv = Vs / (S_{inf} \times k \times 3600)$ = h Si Tv est supérieur à 48 h, augmenter Sinf	<input type="checkbox"/> Noue Volume à stocker Vs : m ³ (cf. Fiche - Dimensionnement) Largeur totale a : m Largeur du radier b : m Longueur L : m Hauteur h : m (cf. Fiche - Noue) <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> $S_{inf} = a \times L = \dots\dots\dots m^2$ $V_{utile} = \frac{(a+b) \times h \times L}{2} = \dots\dots\dots m^3$ </div> <i>V_{utile} doit être supérieur à Vs</i> Contrôle du temps de vidange : $Tv = Vs / (S_{inf} \times k \times 3600)$ = h Si Tv est supérieur à 48 h, augmenter Sinf	<input type="checkbox"/> Tranchée drainante ou structure réservoir Volume à stocker Vs : m ³ (cf. Fiche - Dimensionnement) Largeur l : m Longueur L : m Hauteur h : m Matériau : Indice de vide e : (cf. Fiche - Structure réservoir) <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> $S_{inf} = l \times L = \dots\dots\dots m^2$ $V_{utile} = l \times L \times h \times e = \dots\dots\dots m^3$ </div> <i>V_{utile} doit être supérieur à Vs</i> Contrôle du temps de vidange : $Tv = Vs / (S_{inf} \times k \times 3600)$ = h Si Tv est supérieur à 48 h, augmenter Sinf	<input type="checkbox"/> Puits d'infiltration Volume à stocker Vs : m ³ (cf. Fiche - Dimensionnement) Diamètre D : m Hauteur h : m Matériau : Indice de vide e : (cf. Fiche - Puits d'infiltration) <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> $S_{inf} = 3,14 \times D \times h = \dots\dots\dots m^2$ $V_{utile} = \frac{3,14 \times D^2 \times h \times e}{4} = \dots\dots\dots m^3$ </div> <i>V_{utile} doit être supérieur à Vs</i> Contrôle du temps de vidange : $Tv = Vs / (S_{inf} \times k \times 3600)$ = h Si Tv est supérieur à 48 h, augmenter Sinf
---	---	--	--

Rédacteur :
 Signature :



**Pièce annexée au
 Permis N° 017008230002 M01
 Délivré le : 15 Mars 2023**

**Le Maire
 S. FAGOT**



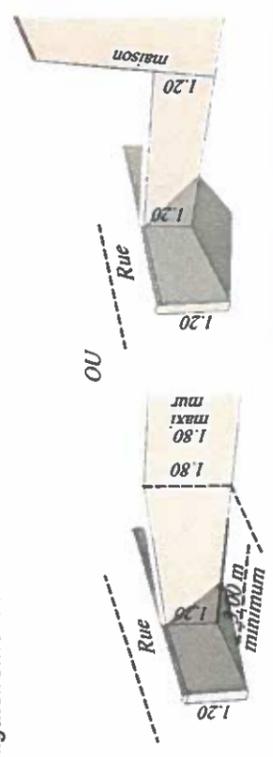
Pièce annexée au Permis N° 2017.008.22.0002 PA
Délivré le: 15.07.2017
Le Maire,
S. FAGOT



- Clôture non obligatoire.
- Possibilité de clore par:
 - un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m
 - ou
 - par une haie vive d'essences locales variées. La limite peut être matérialisée par une bordure bois ou béton sans vue implantée en limite. Hauteur maximale 1.60m.
 - ou
 - mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble limité à 1.60m de hauteur.
- Grillage de couleur gris foncé obligatoirement doublé d'une haie vive d'essences locales variées. Hauteur maximale 1.60m.
- ou mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble d'une hauteur de 1.60m.
- ou un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m

Grillage de couleur gris foncé obligatoirement doublé d'une haie vive d'essences locales variées. Hauteur maximale 1.60m.

Mur plein d'une hauteur maximum de 1.80m (faire transition régulière sur les premiers mètres à partir de l'alignement conformément à l'un des 2 schémas ci dessous)
 ou
 Grillage ou tout autre dispositif de qualité d'une hauteur maximum de 1.80m obligatoirement doublé d'une haie vive d'essences locales variées.



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

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

Pour favoriser la circulation de la petite faune entre les jardins, il est demandé de créer au minimum une ouverture par limite d'au moins 10cm x 10cm dans le bas des clôtures.



GRILLE DE PRIX

ANDILLY « Les Terres du Levant 2 »

LOTS	SURFACES	PRIX	Estimation FRAIS NOTAIRE*
Lot 1	421 m ²	104 500 €	5 498 €
Lot 2	417 m ²	109 600 €	5 598 €
Lot 3	403 m ²	105 900 €	5 498 €
Lot 4	439 m ²	109 800 €	5 598 €
Lot 5	394 m ²	98 300 €	5 398 €
Lot 6	346 m ²	86 600 €	5 148 €
Lot 7	346 m ²	86 600 €	5 148 €
Lot 8	360 m ²	88 600 €	5 198 €
Lot 9	316 m ²	77 000 €	4 998 €
Lot 10	298 m ²	73 700 €	4 998 €
Lot 11	310 m ²	76 600 €	4 998 €
Lot 12	299 m ²	73 600 €	4 998 €
Lot 13	299 m ²	73 600 €	4 998 €
Lot 14	365 m ²	90 400 €	5 198 €
Lot 15	311 m ²	83 000 €	5 048 €
Lot 16	335 m ²	83 000 €	5 048 €
Lot 17	311 m ²	83 000 €	5 048 €
Lot 18	335 m ²	82 800 €	5 048 €
Lot 19	335 m ²	82 400 €	5 048 €
Lot 20	328 m ²	79 000 €	5 018 €
Lot 21	340 m ²	82 300 €	5 048 €
Lot 22	309 m ²	75 200 €	4 998 €
Lot 23	269 m ²	66 300 €	4 798 €
Lot 24	269 m ²	66 300 €	4 798 €
Lot 25	627 m ²	129 000€	6 348 €

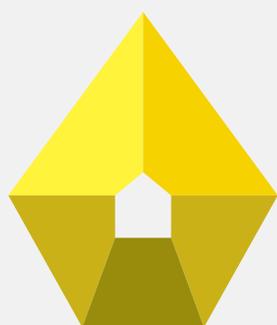
*Les frais de notaire sont une estimation. Ils comprennent le dépôt de pièces (48 €), la provision pour dégâts occasionnés (2000 €), et la constitution de l'ASL (150 €).

La consignation pour la réalisation des enduits de murettes coté entreprise publique

Ne sont pas compris :

- Les frais de constitution de 350€ à la signature de la promesse de vente

L'aménageur se réserve le droit de modifier le prix de vente des lots tout en garantissant au client le prix en vigueur le jour de la signature



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

