

# Villedoux

## Le Champ du bois

À 20 minutes de La Rochelle

À 15 minutes de Marans

À 10 minutes de la mer

78 parcelles libres de constructeurs de 152 à 456 m<sup>2</sup>

services  
médicaux



commerces  
de proximité



écoles



boulangerie



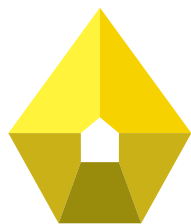
restaurants



super  
marchés



centre  
équestre



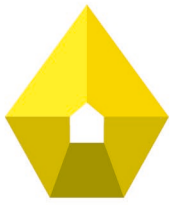
GpM

Groupe MARTEL  
IMMOBILIER









**GpM**  
Groupe MARTEL  
LIEUX DE VIE & SERVICES  
IMMOBILIERS

2000  
2020ans

Vous êtes notre bien le plus précieux!

## SOMMAIRE

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



## INTERVENANTS

<b>Maître d'ouvrage</b>	<b>SAS GPM IMMOBILIER</b>	32 Avenue des Fourneaux 17690 ANGOULINS SUR MER 05.46.37.03.00
<b>Géomètre</b>	<b>Sit&amp;a conseil</b>	4, rue de la Palenne Chagnolet 17 139 Dompierre sur mer Tél : 05 46 34 13 24
<b>Architecte</b>	<b>3A studio</b>	224 Rue Giraudeau, 37 000Tours 02 47 36 04 84 Tel : 02.47.36.04.84 milene.catala@gmail.com
<b>Paysagiste concepteur</b>	<b>Tendre vert Sarl</b>	4 rue des Moriers 41 000 Blois 02.54.58.92.53 39 Rue de Potnichet 44 600 Saint Nazaire 05 54 58 92 53 tendrevert@gmail.com
<b>Etude de Sol</b>	<b>Compétence géotechnique Atlantique</b>	ZAC des Groix, 8 Imp. des Petits Fossés, 17120 Cozes 17 1230 Cozes 05 46 90 22 90
<b>Notaire</b>	<b>Maître Anaïs AUGIZEAU</b>	SAS NOT'ATLANTIQUE" 133, Boulevard André Sautel 17 000 La Rochelle 05.46.00.42.50
<b>Travaux</b>		
<b>Concessionnaires</b>		

## VILLEDoux

Le Champ du Bois  
A 14km- 20 min de La Rochelle

*Au Nord-Ouest du département de la Charente-Maritime, la commune de Villedoux est située entre Marans et La Rochelle, facilement accessible à un peu moins de 15 kilomètres.*

*Première commune appartenant au Parc Naturel Régional du Marais Poitevin en venant de La Rochelle, Villedoux bénéficie d'un patrimoine naturel riche où se mêlent plaines verdoyantes et vastes marais.*

*Villedoux tient son nom de « Villa Dulci », hérité de son occupation Gallo-Romaine passée, qui signifie « lieu où il fait bon vivre ». Un nom d'hier qui résonne encore parfaitement aujourd'hui pour cette belle et agréable commune qui fait le bonheur de ses 2 300 habitants, les Villedousais et les Villedousaises.*

*Notre nouveau quartier « Le Champ du Bois » viendra s'intégrer en plein cœur du bourg de la commune entre la Rue des Loges et la Rue du Marais Guyot. Une situation idéale, à proximité immédiate des différents commerces et services de la commune (plaine de jeux, groupe scolaire, boulangerie, pizzeria...).*

### LA MAIRIE

**Maire :**

Monsieur F.VENDITTOZZI

**Adresse :**

4 Rue de la Mairie  
17230 Villedoux  
Tél : 05.46.68.50.88

**Horaires :**

Lundi – Mercredi - Vendredi  
9h00-12h00/13h30-16h00





Villedoux

Mairie de VILLEDoux  
Rue de la Mairie  
17230 VILLEDoux  
05.46.68.50.88  
urbanisme@villedoux.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 017472 23 C0001**  
dossier déposé complet le 10/01/2023  
**Par : SAS GPM IMMOBILIER**  
Représentée par Monsieur MARTEL STEPHANE  
**Demeurant à :**  
32 Avenue des Fourneaux  
17 690 ANGOULINS  
**Pour : Réalisation de 79 terrains à bâtir**  
**Sur un terrain sis :**  
Rue des Loges  
17 230 VILLEDoux  
**Cadastré : AB100, AB89, AB90, AB101, AB480,**  
**AB94, ZC20, ZC19, AB87, AB478**  
**Superficie du terrain : 33 949,00 m<sup>2</sup>**

### LE MAIRE,

Vu la demande de permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions susvisée,  
Vu les plans et pièces annexés à la demande,  
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, et R.421-1 et suivants,  
Vu l'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande en date du 11/01/2023,  
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,  
Vu le règlement de la zone 1AU du PLUI,  
Vu l'Orientation d'Aménager N° 4 – La champs du Bois,  
Vu l'avis favorable du SDIS en date du 17 janvier 2023, joint au present arrêté,  
Vu la saisine d'Enedis, en date du 12.01.2023,  
Vu la saisine de la RESE, en date du 12.01.2023  
Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 13 octobre 2022, joint au présent arrêté, sur le précédent PA n° 017 472 22C 0001,

Considérant que le règlement du PLUI est respecté,  
Considérant que l'OAP n°4 – Le Champs du bois - est respectée,  
Considérant les pièces présentées à l'appui de la demande de permis d'aménager,

## ARRETE

### Article 1 :

**Le Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions est accordé pour l'objet décrit dans la demande susvisée.**

La SAS GPM IMMOBILIER représentée par Monsieur MARTEL STEPHANE, domiciliée au 32 Avenue des Fourneaux 17 690 ANGOULINS, est autorisée à aménager 79 lots à bâtir sur les terrains cadastrés AB100, AB89, AB90, AB101, AB480, AB94, ZC20, ZC19, AB87, AB478 pour 33 949m<sup>2</sup>, la superficie des terrains à aménager est de 22 480m<sup>2</sup>, sur la Commune de VILLEDoux, sous réserve de l'application des prescriptions mentionnées aux articles ci-après.

### Article 2 :

La division des lots et l'édification des constructions devront se conformer au plan parcellaire 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 79,
- Les règles d'implantation et de volume des constructions seront celles applicables à la zone IAU 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.**

### Article 4 :

L'autorisation de vente des lots ne pourra intervenir qu'après exécution des travaux prescrits par l'arrêté de permis d'aménager, ou bien avant l'exécution de tout ou partie de ces travaux, dans les conditions prévues à l'article R442-13 du Code de l'Urbanisme.

### Article 5 :

La délivrance des permis de construire ne pourra intervenir que dans les conditions prévues à l'article R442-18 du Code de l'Urbanisme :

- Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement
- Soit à l'appui du certificat du lotisseur attestant de la réalisation de la viabilisation du lot lorsque le lotisseur a été autorisé à procéder à la vente des lots par anticipation

### Article 6 :

Conformément au décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010, le terrain est situé en zone de sismicité 3 (modérée), toute construction devra respecter les règles constructives correspondantes.

### Article 7 :

SDIS : Il convient de s'assurer de disposer d'un volume d'eau qui soit conforme à ce que prévoit le règlement départemental de défense incendie extérieure contre l'incendie dans la grille de couverture pour le risqué habitation.



Fait à VILLEDoux  
Le 27 février 2023  
Le Maire  
François VENDITTOZZI

Transmis au contrôle de la légalité le :

Le 01/03/2023

Notification au pétitionnaire le : 01/03/2023

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'ensevelissement, 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 de Villedoux

**PA1**

-

**PLAN DE SITUATION DU  
TERRAIN GLOBAL**

Département de la Charente Maritime  
Commune de VILLEDOUX

Le Champs du Bois  
Section AB - ZC

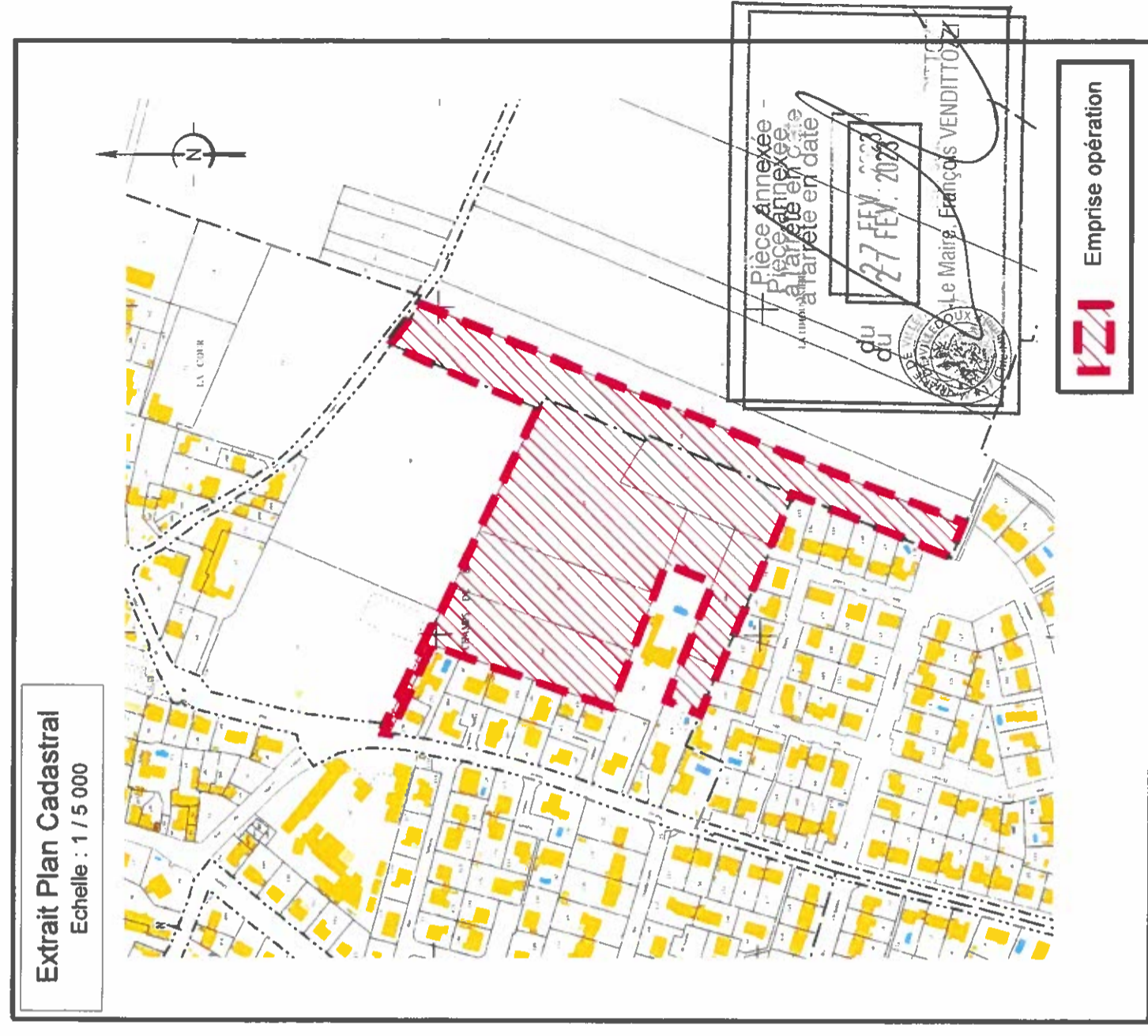
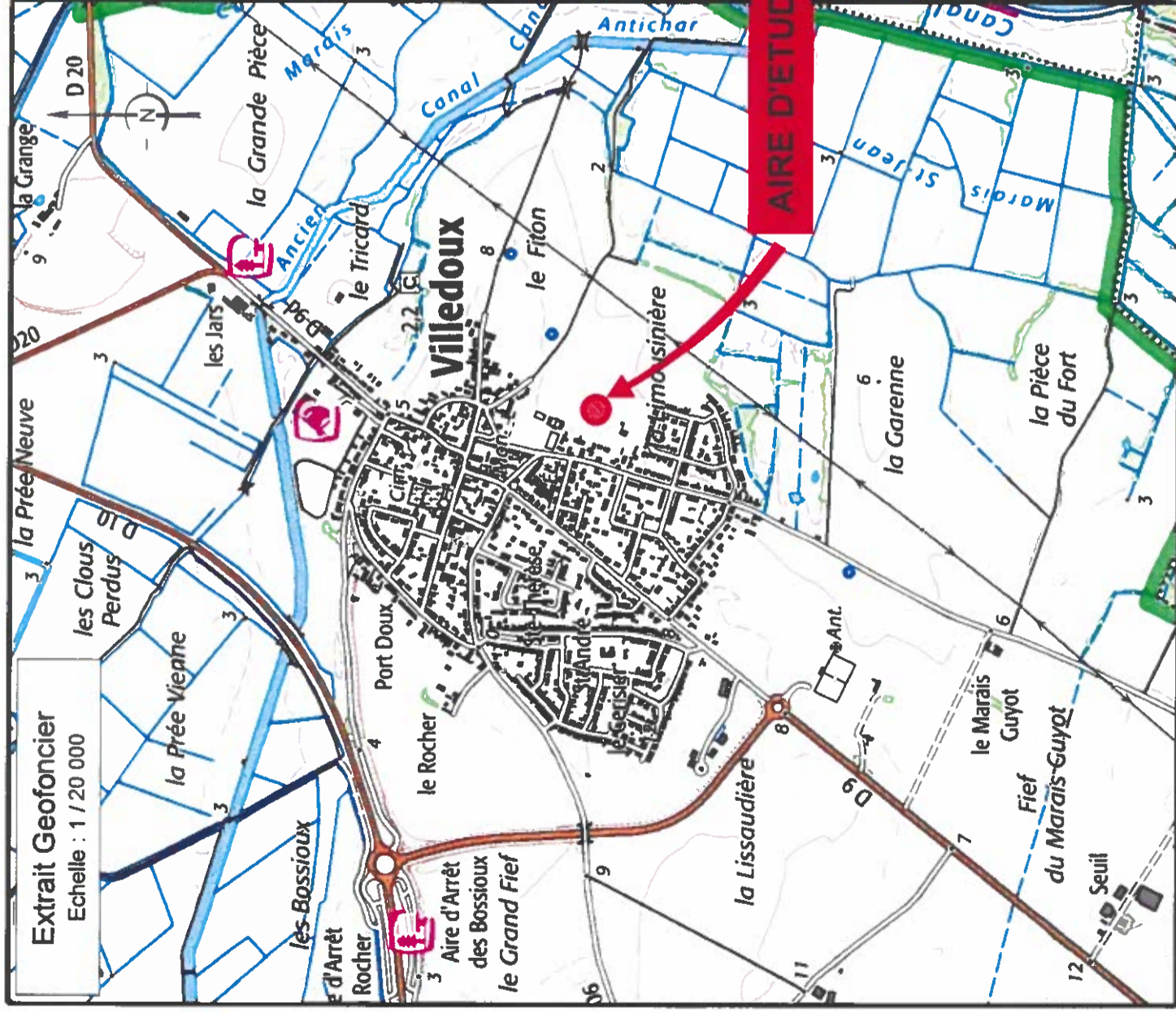
Parcelle(s) n° 89/90/94p/100/101/478p/480 - 19p/20

# PA 1 - Plan de situation

## Permis d'aménager "Le Champs du Bois"

Maître d'Ouvrage  
**GPM IMMOBILIER**

Janvier 2023



**SIT & A**  
CONSEIL

**SIT & A CONSEIL**

4 Rue de la Palenne - Chagnolet  
17139 DOMPIERRE SUR MER  
☎ : 05 46 34 13 24  
✉ : laroche@siteaconseil.fr

**3A STUDIO**  
ATELIER D'ARCHITECTURE  
D'AMENAGEMENT

**3A STUDIO**

224 Rue Giraudeau - 37000 - TOURS  
☎ : 02 47 36 04 84  
✉ : milene.catala@gmail.com - www.3astudio.fr



**TENDRE VERT**

4 Rue des moriers - 41000 - BLOIS  
☎ : 02 54 58 92 53  
✉ : tendrevert@gmail.com - www.tendrevert.fr

Commune de Villedoux

**PA2**

-

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



# OPÉRATION LE CHAMPS DU BOIS

COMMUNE DE VILLEDoux  
DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

## PA-2 : NOTICE DESCRIPTIVE DU PROJET

DATE : OCTOBRE 2023

Maître d'ouvrage		<b>GPM IMMOBILIER</b> Groupe MARTEL Avenue des Fourneaux 17 690 ANGOULINS-SUR-MER Tél : 05 46 37 03 00
Architecte - Urbaniste		<b>3A STUDIO</b> Atelier d'Architecture & d'Aménagement 224 rue Giraudeau 37 000 TOURS Tél : 06 72 70 45 00
Paysagiste		<b>TENDRE VERT</b> sarl 4 rue des Moriers 41000 BLOIS Tél : 02 54 58 92 53
Bureau d'étude VRD & environnement		<b>SIT&amp;A CONSEIL</b> 4, rue de la Palenne - Chagnolet 17 139 DOMPIERRE-SUR-MÉR Tél : 05 46 34 13 24

# Préambule

**Le présent Permis d'aménager porte sur l'aménagement d'un terrain situé à l'Est du centre ville de la commune de Villedoux en limite de la zone urbanisée et à proximité des écoles . Situé sur les parcelles cadastrées section AB n°89, 90, 100, 101, 480 & sur une partie de la parcelle 94 et section ZC n°20, le projet s'appuie sur un schéma d'aménagement d'ensemble sur une surface d'environ 34 082 m<sup>2</sup>.**

Le terrain objet de l'opération est classé en zone 1AU et en zone U pour une partie de la parcelle n°480 au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en vigueur, (approuvé le 19/05/21).

L'aménagement est conduit par le groupe GPM Groupe Martel Immobiliers en échange avec la commune de Villedoux. Le programme consiste en la réalisation d'un nouveau quartier à vocation d'habitat ayant pour objectif de proposer des petits terrains en accord avec la densité imposée par les OAP du secteur qui soient confortables et assurent l'intimité et la tranquillité des futurs habitants.

Dans un environnement résidentiel dans le voisinage proche, l'opération s'attache à assurer l'insertion fonctionnelle et urbaine du programme. Les nouvelles constructions veilleront à s'harmoniser avec les formes traditionnelles des habitations existantes. Les limites de l'opération seront traitées avec soin pour préserver les vues sur les habitations existantes, une haie dense sera plantée sur toute la limite Ouest et Sud.

Situé en limite d'une zone agricole protégée, la limite Est du futur quartier sera traitée par une frange végétale de type haie bocagère pour assurer une greffe cohérente avec le contexte agricole.

Le présent document est une des pièces du dossier de permis d'aménager. Aux termes de l'article R.441-3 du code de l'urbanisme,

la notice précise :

- L'état initial du terrain et de ses abords,
- Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages.

La notice renvoie aux supports de présentation du projet que sont les pièces :

PA4 – PLAN DE COMPOSITION

PA5 – VUES ET COUPES DU PROJET

PA6 & PA7 – DOCUMENT PHOTOGRAPHIQUE

PA8 – PROGRAMME DE TRAVAUX D'ÉQUIPEMENT

PA9 – HYPOTHÈSES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

PA10 – RÈGLEMENT

PA10-1 – PLAN RÉGLEMENTAIRE

PA10-2 – PLAN DES CLÔTURES

# 1. Etat initial du site et de ses abords

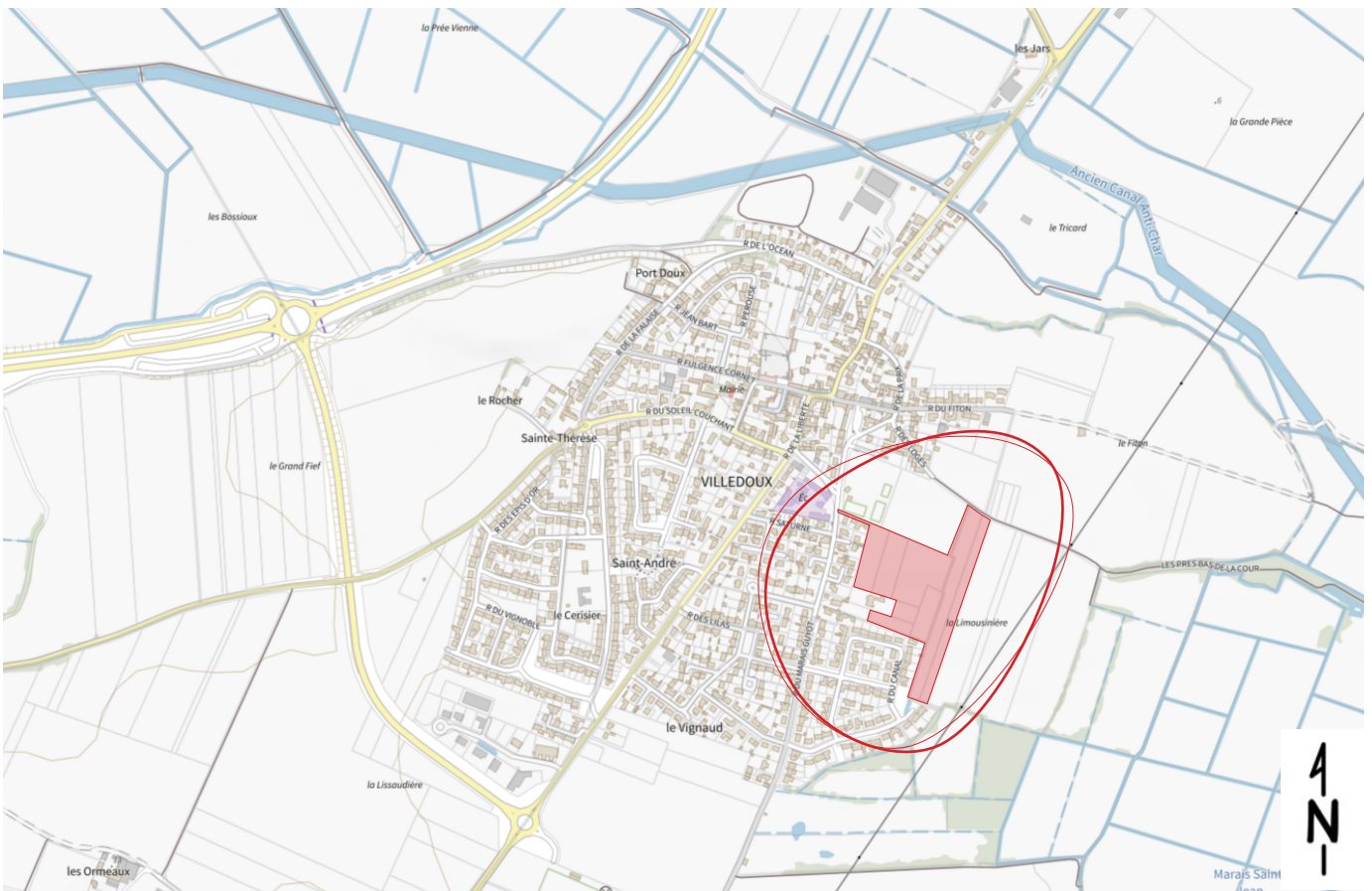
Le terrain de l'opération Le Champs du Bois constitue une des réserves d'urbanisation destinée à de l'habitat inscrite dans le document d'urbanisme de la commune.

Le site est situé dans le centre ville de Villedoux, à proximité immédiate des écoles et à moins de 500m de la mairie. Sa localisation lui permet de bénéficier de tous les services de la commune mais également de la tranquillité et des espaces naturels d'une petite ville entouré de terrains agricoles.

La proximité de la ville de La Rochelle, à une dizaine de kilomètre de Villedoux permet aux habitants de bénéficier de son rayonnement économique et de profiter d'équipement scolaire, sportif et culturel de qualité.

La situation géographique de l'opération peut convenir à de nombreux foyers, leur offrant un cadre de vie confortable.

## • Localisation du site :





### • Situation :

L'opération est localisée **sur les parcelles cadastrées section AB n°89, 90, 100, 101, 480 & sur une partie de la parcelle 94 et section ZC n°20**. La zone occupe une surface de **34 082 m<sup>2</sup>**. Elle est accessible depuis la rue du Marais Guyot à l'Ouest, par la rue des Loges au Nord et par la rue des Saulniers au Sud.

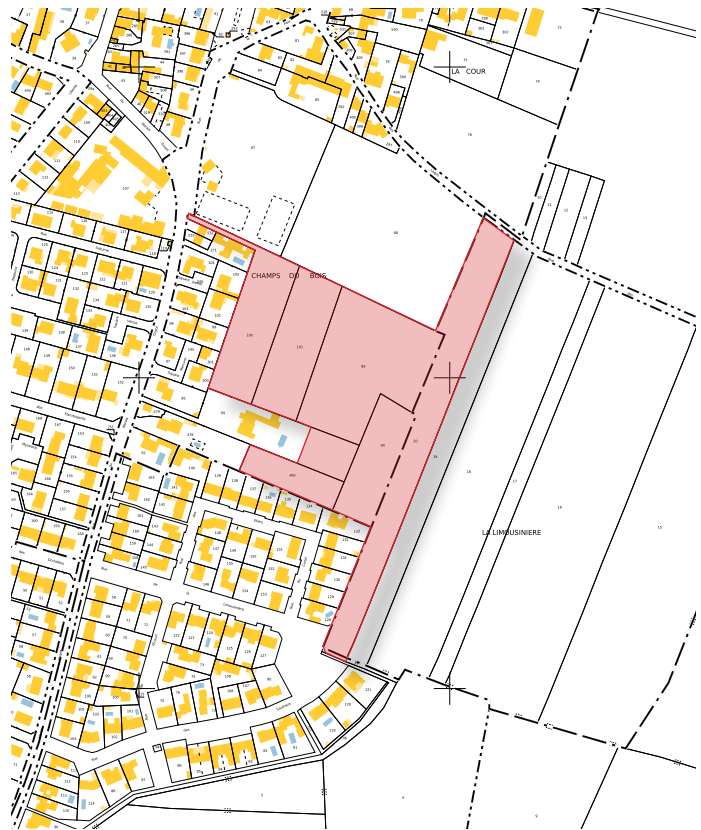
### • Environnement :

L'opération est située à l'Est de la commune, dans une zone résidentielle et à proximité du Centre Bourg. Le site est aujourd'hui composé de terres agricoles en partie délimitées par les clôtures des fonds de jardin des habitations voisines. Les terrains agricoles se poursuivent à l'Est jusqu'à une haie bocagère.

Le site est bordé à l'Ouest par des maisons individuelles et leurs jardins. Au Nord, il longe une plaine de jeux accueillant un citystade, un terrain de pétanque et d'autres installations sportives accessibles à tous. Situé en limite de zone urbanisée, le terrain est bordé à l'Est par des terrains cultivés puis par une zone naturelle traversée par différents canaux. Une frange arbustive existante marque la limite entre la zone agricole et la zone naturelle. Cette haie visible depuis le site sera reproduite en limite d'opération pour limiter l'impact visuel des nouvelles habitations sur les terres agricoles.

Le terrain naturel présente une légère pente vers le Sud-Est. Le niveau du sol est de 8,30m à l'Ouest en entrée du site sur la rue du Marais Guyot, le point haut du site. Le niveau du sol au point bas du site, au Sud-Est, est de 3,30m.

En partie centrale du terrain, deux zones humides ont été localisées et seront conservées dans l'aménagement du futur quartier.



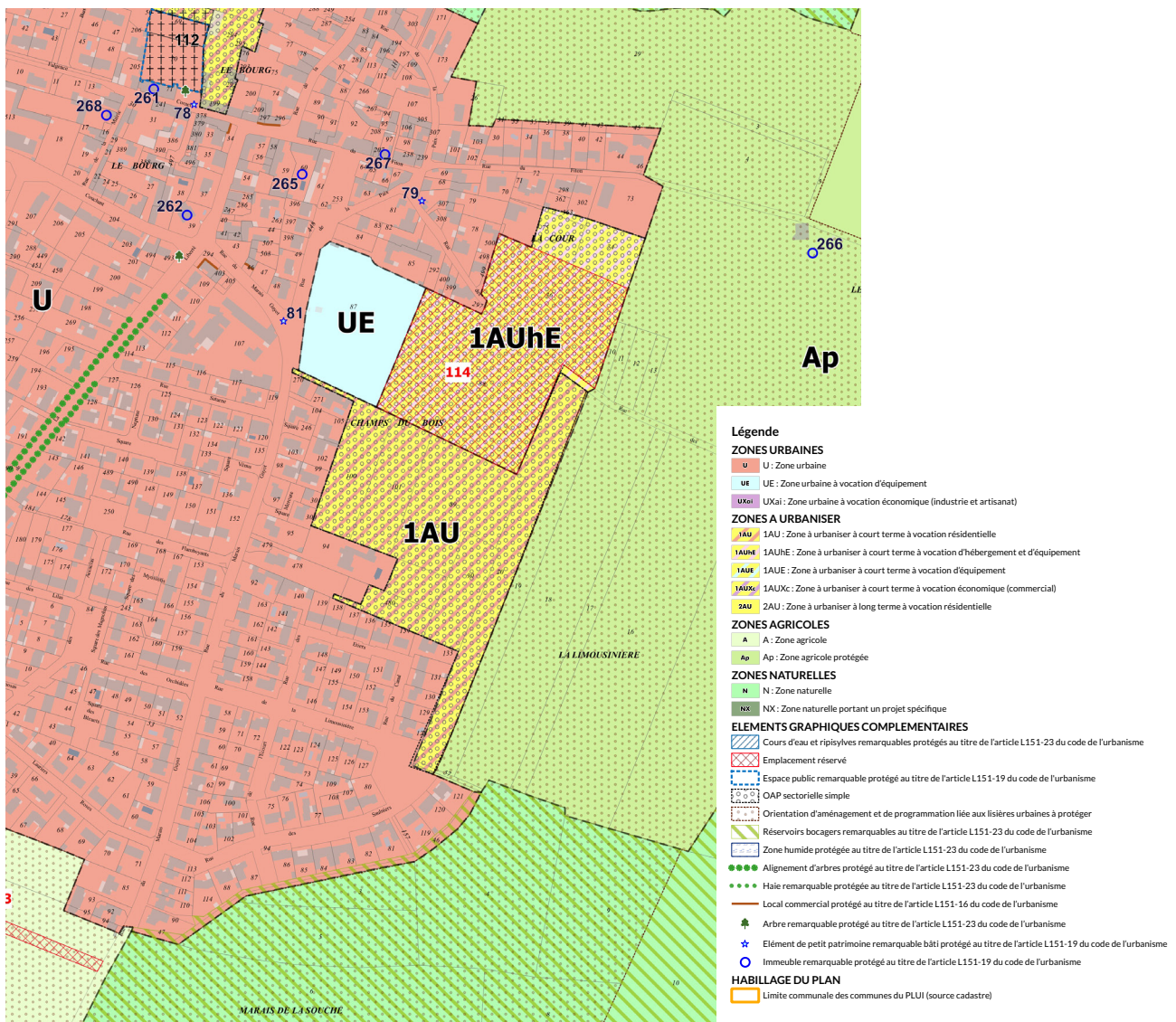
Plan cadastral - SAINTE SOULLE



Géoportail

## 2. Contexte réglementaire

Le site de l'opération est classé en zone 1AU au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en vigueur (approuvé le 19/05/21). La zone 1AU concerne les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme et à vocation principale d'habitat. Une partie du terrain situé dans le périmètre de l'opération est classé en Zone U (parcelle 480) correspondant aux zones Urbaines.



Plan de zonage - PLUI



Une Orientation d'Aménagement et de Programmation s'applique sur le site. Il s'agit de l'OAP n°4 pour la commune de Villedoux, nommée Le Champs du Bois. Cette OAP cadre les points d'accès au site depuis les voies existantes qui l'entoure et insiste sur le traitement des limites de l'opération en imposant la création d'une frange végétale sur les limites Est, Ouest et Sud. L'OAP cadre également la densité attendue sur l'opération, impliquant la réalisation de petits terrains.



VILLEDoux



0 50 100 m



**23 logts/ha :**  
**76 logements**  
**minimum à créer**

#### Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

En raison de la présence à proximité du clocher de l'église, la hauteur des bâtiments est limitée à 9m au faitage.

### 3. Les caractéristiques du site

#### • Circulation :

En termes de plan de circulation aux abords du site, le terrain est connecté depuis trois points identifiés dans les OAP à des voies existantes ce qui le rend facilement accessible. Un accès viaire est prévu en limite Ouest depuis la rue du Marais Guyot connectant le site directement au centre ville et à ses équipements. Il sera en sens unique, accompagné au Nord par un chemin piéton et au Sud par une noue permettant la sécurisation de la plaine de jeux. Une nouvelle voie contournant l'aire de jeux est étudiée par la commune. Un deuxième accès est proposé au Nord sur la rue des Loges. La voie dans son état existant ne permet pas le passage des nombreux véhicules qui circuleraient dans l'opération. Elle devra être réaménagée. Enfin un troisième accès est indiqué au Sud depuis la rue des Saulniers. Il fera l'objet d'un nouvel aménagement pour créer un carrefour sécurisé et végétalisé entre le nouveau quartier, la rue des Saulniers et la rue de la Limousinière.

Ces trois accès permettent d'envisager un fonctionnement du nouveau lotissement en différents quartiers indépendants. Chaque groupe d'habitation ayant une entrée/sortie attribuée.

Des voies piétonnes et cycle pourront irriguer le site, notamment pour le traverser du Nord au Sud ou relier le site au centre ville.



Photographie aérienne - Géoportail



## • Paysage :

Le site de l'opération est actuellement composé de terrains agricoles cultivés. Il est en partie bordé par les clôtures des jardins voisins, composées de grillages, de mur en parpaing et de quelques arbustes peu qualitatifs. Les jardins sont ouverts sur les terrains agricoles, l'intimité des habitations existantes devra être traitée avec soin avec l'arrivée des nouvelles constructions.

Le terrain étant cultivé, il n'y a pas d'arbres sur le site. Les deux zones humides identifiées ne sont pas visibles lorsque les cultures sont en cours.



**Ci-dessus :** Vue depuis le terrain sur la limite avec les fonds de jardin



**Ci-dessus :** Vues depuis la rue du Marais Guyot et depuis la rue des Saulniers



**Ci-dessus :** Vue sur la zone agricole protégée à l'Est



## 4. Le parti d'aménagement

### • Organisation du lotissement

Ci-dessous figure le projet d'aménagement de l'opération Le Champs du Bois.



PA4 - Plan de composition de l'opération du site des Barbionnes



Le lotissement le Champs du Bois est un lotissement à vocation d'habitat proposant 78 terrains à bâtir pour la construction de maisons individuelles avec jardin et 1 îlot MIG pour la construction de 2 logements minimum. L'aménagement du quartier est porté par les contraintes du terrain et par les indications présentes dans les OAP :

- La présence de trois points d'accès au site a guidé l'aménagement du lotissement en petits quartiers indépendants chacun desservi par une entrée/sortie différente. Deux à trois petits quartiers seront ainsi créés : un quartier au Sud regroupant 21 habitations est organisé autour d'une petite voie végétalisée et d'une grande place libre, un quartier au Nord-Ouest de 32 logements aménagé le long d'une voie principale arborée et de deux voies en impasses se terminant par des placettes, ce quartier sera connecté, par une belle place accueillant un espace vert, au 3ème quartier au Nord-Est organisé autour d'une voie partagée et d'une petite voie en impasse. Cette organisation permet de limiter les flux des véhicules pour privilégier une appropriation des espaces publics sécurisés par les habitants et notamment les enfants.

- La présence de deux zones humides à conserver et leur localisation en cœur de site est un atout du projet. Le parti pris a été de créer autour de ces zones un espace vert ouvert aux habitants pour les valoriser. Cet espace devient le centre de la vie du lotissement, il marque la jonction des 3 petits quartiers. Accessible depuis de nombreux chemins piétons il sera un lieu de rencontre privilégié des enfants du quartier et des promeneurs.



*Illustration de principe présentée lors du concours en 2019*

## • Aménagement des accès et circulations

### Principe :

Le projet sera desservi par une **voie principale Ouest /Nord-Est** d'une emprise réduite de type voirie partagée en double sens avec sur la première longueur de la voie une noue qui permet la gestion naturelle du pluvial et le paysagement interne de l'opération. En entrée Ouest, la voie sera en sens unique entrant jusqu'à l'accès du lot 1. Un cheminement piéton sécurisé par un espace vert sera créé en accompagnement de la route pour connecter le quartier aux écoles. Une voie de sortie contournant l'aire de jeu est étudiée par la commune. Si cette voie est réalisée, la traversée véhicule de la place sera réservée aux engins de service. Une **deuxième voie principale** de profil similaire desservira la partie Sud de l'opération.

Des **voiries partagées** viennent s'accrocher sur les axes principaux desservant des placettes de convivialité, les quereux regroupant pour chacun quelques unités logements. Ces voies sont d'emprise réduite et traitée avec un revêtement différent. On comprend à la simple vue de la voie son caractère partagé et la priorité donnée aux piétons.

Le projet sera également traversé par **quelques liaisons douces** sécurisées permettant d'accéder à l'espace vert central rapidement depuis de nombreux endroits du lotissement. Une grande liaison piétonne traversera également le site du Nord au Sud pour relier le site avec les autres quartiers de la ville.



Circulations et accès, extrait du plan de Composition



### Détail des voiries :

Les rues principales sont composées d'une voirie en enrobé noir de 3,50m de large et d'une bande piétonne en revêtement perméable de 1,50m de large, l'ensemble constituant une voie de circulation partagée en double sens de 5m de largeur. Cette voie pourra être accompagnée d'une noue d'une largeur variant de 2m à 3,40m en fonction des passages. En limite Est cette voie sera accompagnée d'une frange végétale. Sur cet axe viarie principal, des parvis sont prévus au niveau des carrefours et des points de croisement et traités avec un revêtement différent (résine sur enrobé) et permettent d'attirer l'attention pour renforcer la sécurité. Les voiries secondaires en impasse sont des voies partagées d'une largeur de 5 m en revêtement perméable de type Hydroway ou béton poreux. Les cheminements piétons seront traités avec le même revêtement ainsi que les deux places principales.



### Placettes :

Les placettes ont un rôle important dans l'aménagement du lotissement, la plus importante étant celle située au Nord de l'espace vert. Elles permettent de sécuriser les voies de circulations, ont une fonction technique permettant les manœuvres des véhicules en bout d'impasse ou le retournement des véhicules de services pour les plus grandes, peuvent accueillir du stationnement visiteurs, mais servent également de zones de rencontre proposant des aires libres dans les espaces publics.

La place principale intégrera un espace arboré comme un prolongement de l'espace vert central. Elle intégrera des fonctions techniques avec la présence de 4 places de stationnements et d'une aire de collecte des déchets.



## Stationnements :

Des stationnements visiteurs sont prévus sur l'espace public à raison d'une place par lot ou par logement comme indiqué au PLUI. La nouvelle opération bénéficie donc de 80 places de stationnements dont 3 PMR.

16 de ces places sont aménagées dans des parkings paysagés au Sud. Pour l'ensemble de 6 places, les stationnements et l'espace de manœuvre permettant d'y accéder seront traités en mélange terre pierre. Les espaces autour seront engazonnés et fleuris, des arbres seront plantés (il est prévu 1 arbre pour 4 places de stationnements). Les autres stationnements seront traités en revêtement perméable.



Répartition des places de stationnements

## Réglementation des accès aux lots et des places de stationnements privées :

L'emplacement des accès aux lots sont réglementés (cf. plan réglementaire). Les dispositions réglementaires de l'opération établissent que les accès automobiles sont interdits en dehors de l'emplacement prévu (lorsqu'il est imposé) ou des emplacements proposés (lorsque la translation de l'accès est autorisée). Ces dispositions assurent la bonne mise en œuvre des aménagements paysagers de l'espace public et évitent le stationnement sauvage provoquant une gêne.

Il est également imposé la réalisation de deux places de stationnement minimum pouvant accueillir 2 véhicules pour chaque logement en lien avec l'accès au terrain. Ces places resteront non closes mais pourront être couvertes par une pergolas ou un carport en bois.



## Collecte des déchets :

La collecte des ordures ménagères sera organisée sur deux axes, un passage au Sud avec demi-tour de l'engin de collecte sur la placette dimensionnée à cet effet et une traversée au Nord. Tous les bacs à collecter seront placés sur le côté droit de la voie. Des aires de collecte sont aménagées régulièrement le long de la voie pour accueillir le bac des différents logements. Seuls les terrains dont l'accès est situé le long des voies de passage et du côté droit seront collectés en porte à porte. Les aires seront aménagées avec un revêtement en béton brut.

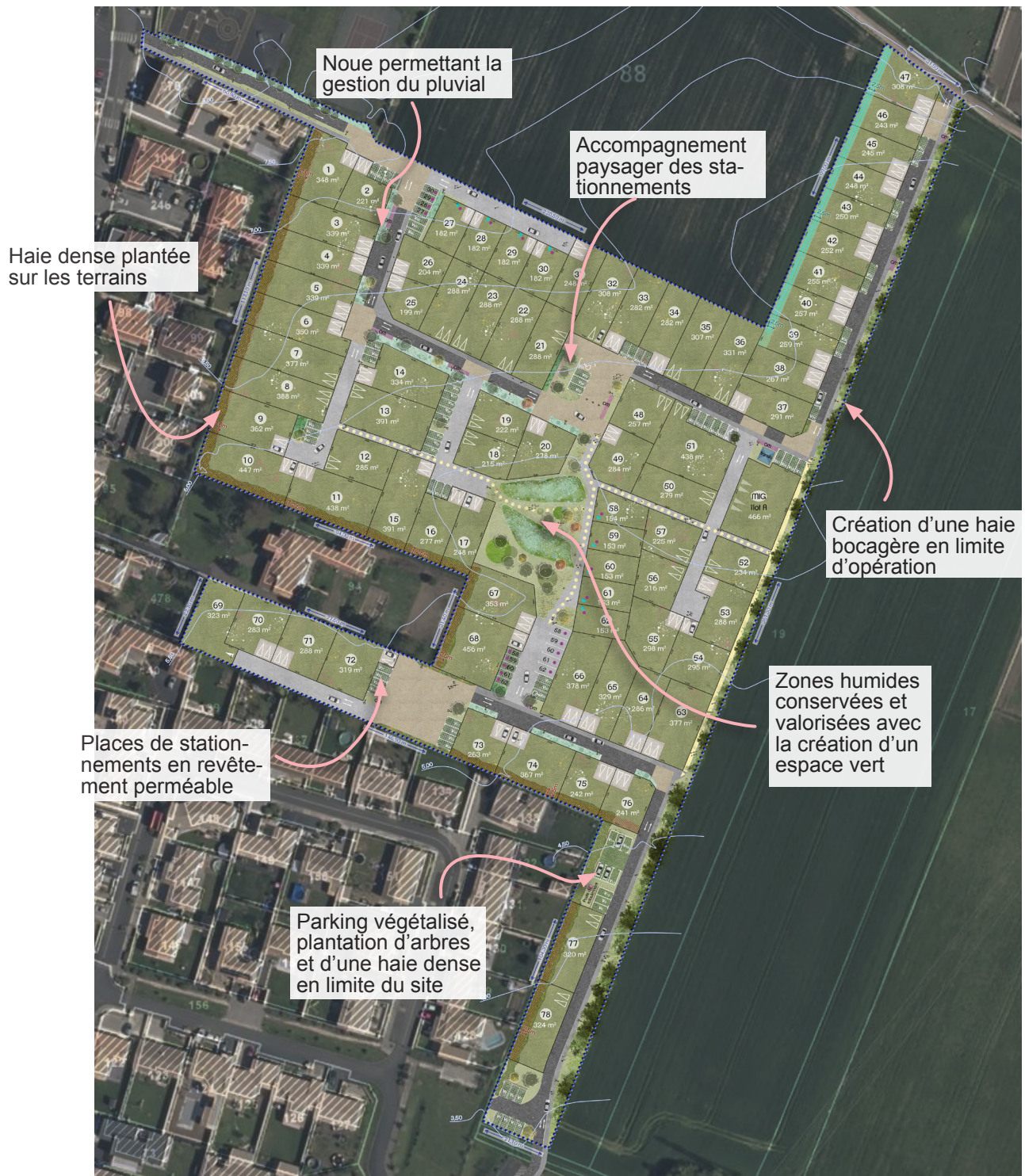
Chaque habitant est responsable de la présentation de son bac les jours de collecte et de son rangement suite au passage des services.



Fonctionnement de la collecte & répartition des aires de collecte



• Assurer une intégration paysagère et maîtriser les eaux pluviales



L'accompagnement paysager du futur quartier se concentre dans un premier temps sur la préservation des deux zones humides et leur intégrations dans un espace vert arboré, et dans un deuxième temps sur le traitement des limites de l'opération avec la création de nombreuses haies denses.

En termes de gestion des eaux pluviales, la composition végétale viendra enrichir le réseau de noues paysagères associé aux voiries avec un cortège floristique directement issu de la flore locale (ex : *Daucus carota*).



## Zones humides - Création d'un lieu de rencontre au cœur du quartier :

Les deux zones humides trouvées sur le site seront entièrement conservées. Aucun aménagement ne sera prévu sur leur emprise. Afin de les valoriser et d'en faire un point fort du nouveau quartier, elles seront intégrées dans un espace vert de plus de 1000m<sup>2</sup> accessible à tous les habitants du lotissement. Des sentiers seront aménagés autour des zones humides en surface tondue ou pas japonais afin de limiter au maximum leur impact sur le terrain et préserver la perméabilité du sol.

Quelques arbres d'essences locales seront plantés dans ce parc pour créer des zones ombragées dans lesquelles des bancs pourront être installés.

Les parcelles 58 à 62 sont des terrains externalisés dont les stationnements sont situés au Sud de l'espace vert, elle seront directement situées face au parc. Une implantation imposée en limite de lot permettra de créer un front bâti en limite Est de cet espace.



Images de référence sur l'aménagement de ce jardin ouvert et des zones humides.





## Intégrer le nouveau quartier - Des limites d'opération végétalisées :

En respect des OAP du secteur, le traitement des limites de l'opération sera particulièrement soigné.

Pour les limites intégrées dans les parcelles privées, la plantation de haie dense sur une largeur de 3,60m sera imposée dans le règlement écrit et sur le plan réglementaire, cette largeur sera réduite à 2,50m sur certaines parcelles pour améliorer leur constructibilité.

En limite Est de l'opération une haie bocagère sera créée sur l'espace public sur une largeur de 2,20m en accompagnement d'un cheminement piéton de 1,40 m de large.

Ces haies seront plantées sur deux rang pour former une vraie frange de protection entre le nouveau quartier et les habitations existantes à l'Ouest et la zone agricole protégée à l'Est. Les haies seront composées d'essences locales et variées en alternant les hauteurs et les densités de feuillage des espèces. Des arbres seront intégrés à ces franges végétales pour renforcer l'aspect bocager et naturel des haies.

Quelques essences sont listées dans le règlement écrit du lotissement et pourront être utilisées dans la composition des haies.

### Strate arborée :



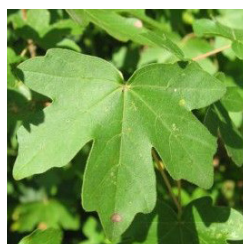
Chêne pédonculé



Chêne sessile



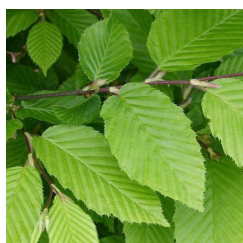
Frêne commun



Erable champêtre



Noyer commun – Juglans regia



Charme – Carpinus betulus



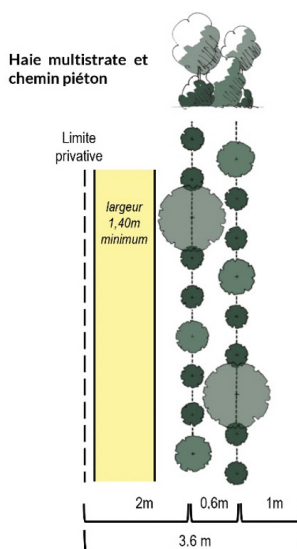
Tilleul à grandes feuilles



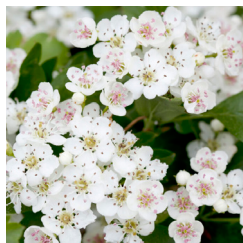
Alisier torminal



Cognassier – Cydonia oblonga



### Strate arbustive :



Aubépine



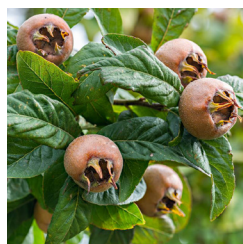
Camérisier à balai



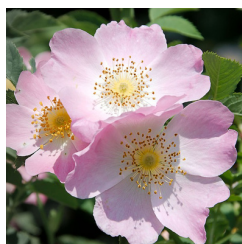
Cornouiller mâle



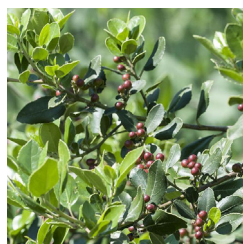
Lilas commun



Néflier



Eglantier



Filaire



Fusain d'Europe



Nerprun alaterne

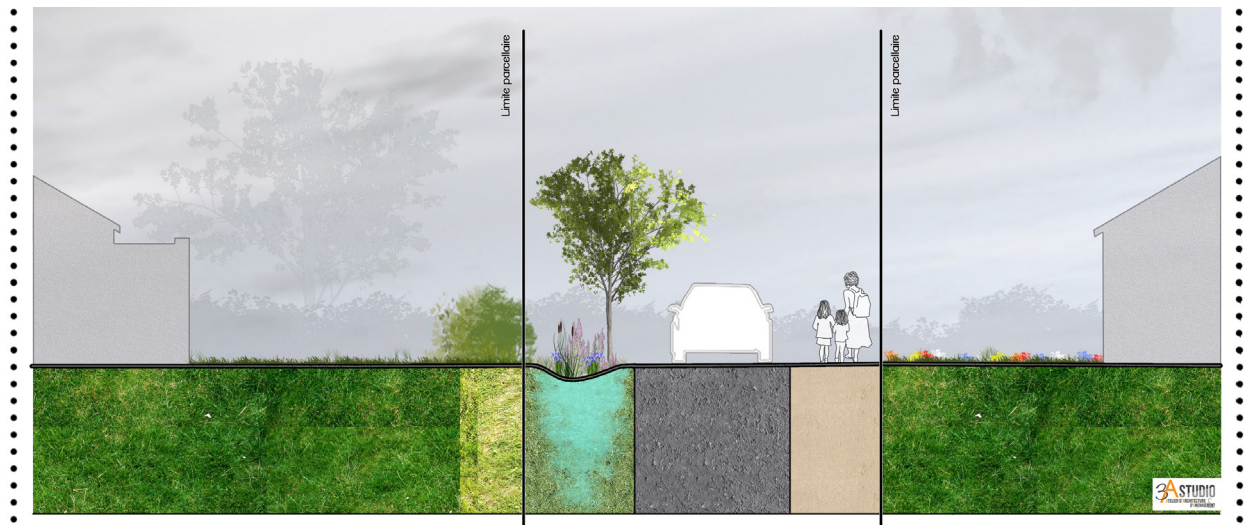


## Des noues pour la gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales des espaces publics seront gérées et infiltrées sur le périmètre de l'opération. Une grande partie des revêtements de voiries seront perméables et doublés d'une structure drainante. Les eaux pluviales des voies en enrobé non perméable sont en grande partie collectées par des noues végétalisées, par simple ruissellement de surface.

Les noues sont directementensemencées par un mélange spécifique d'herbacées pérennes (formes sauvages majoritaires) adaptées aux situations sèches comme humides. Elles serviront d'accompagnement végétales aux voiries principales du quartier.

### Coupe sur la voie principale



Exemple de végétation prévue dans les noues



## Gestion des eaux pluviales sur les lots :

**Pour les lots**, la gestion des eaux pluviales se fera directement sur la parcelle par infiltration. Les eaux pluviales des terrains privés ne pourront en aucun cas être rejetées sur l'espace public.



**Le programme de l'opération :**

Le projet d'aménagement, est conçu de manière à répondre aux besoins de ses futurs résidents et aux documents d'urbanisme (PLUi et OAP).

L'OAP imposant la création d'un minimum de 76 logements sur la zone 1AU, l'aménagement du nouveau quartier propose la création de 75 terrains sur le secteur de l'OAP dont un grand terrain destiné à la construction de MIG devant accueillir au minimum 2 logements et de 4 terrains supplémentaire sur la parcelle cadastrée n°480 classée en zone U.

Soit pour l'ensemble de l'opération, un total de 80 logements proposé en terrains à bâtir et d'une surface comprise entre 152m<sup>2</sup> et 466 m<sup>2</sup>.



PA9 - Hypothèse d'implantation des constructions



Commune de Villedoux

**PA4**

-

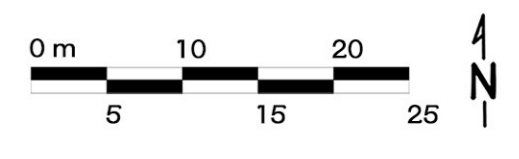
**PLAN DE COMPOSITION**





**VILLEDoux**  
 Octobre 2023  
 Echelle 1/500 - A1

**PR 4 - Plan de composition**



- ..... Périmètre de l'opération
- Terrains à bâtir :  
78 terrains individuels  
1 îlot MIG pour 2 logements
- 1 348 m² Numérotage de lot et surface de la parcelle
- Emplacement obligatoire de l'accès automobile au lot et de 2 places de stationnement. Les dimensions de cet emplacement sont indiquées sur le plan.
- Accès automobile au lot et création de 2 places de stationnement sur un emplacement à définir par les acquéreurs. (Dimensions 6 x 6)
- Emplacement de places de stationnement privées dédiées aux lots externalisés ou en partie externalisés.
- Lot externalisé  
Pour 2 places > lots 58 à 62  
Pour 1 place > lots 27 à 30
- ▶ Accès piéton au lot
- Stationnement visiteurs
- Stationnement visiteurs PMR
- Voie principale avec noue et chemin piéton perméable
- Revêtement perméable (de type Hydroway, béton poreux)
- Calcaire sans liant  
Chemin piéton
- Enrobé clair
- Revêtement perméable
- Mélange terre pierre
- Zone humide préservée
- Espace vert engazonné
- Aire de collecte des ordures ménagères
- Poste transformateur 5 x 5m
- Poste de refolement
- Éclairage public
- Zone non aedificandi  
Plantation d'une haie
- Zone non aedificandi  
Gestion du pluvial
- Acroche bâtie obligatoire en limite sur espace public
- Acroche bâtie obligatoire entre 0m et 3m de la limite de voirie
- Acroche bâtie obligatoire entre la limite sur voie et l'alignement de l'aire de stationnement (à 5m ou 6m).
- 6,25 Pour les lots 40 à 47, une cote minimale de plancher doit être respectée (cf règlement écrit PPI10-1)
- RDC Construction en RDC sur les lots indiqués.



Commune de Villedoux

**PA9**

-

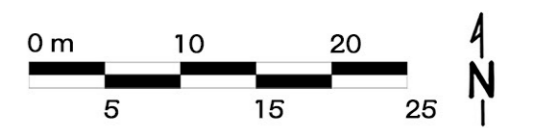
**SCHEMA PRESENTANT UNE  
HYPOTHESE D'IMPLANTATION DES  
BATIMENTS**





**VILLEDoux**  
 Octobre 2023  
 Echelle 1/500 - A1

PA 9 - Hypothèse d'implantation



- - - - - Périmètre de l'opération
- Terrains à bâtir :  
78 terrains individuels  
1 flot MIG pour 2 logements
- ① Numéro de lot
- Corps principal
- Corps secondaire
- Corps principal
- Garage
- Accès automobile au lot et aire de stationnement privée
- Emplacement de places de stationnements privés dédiés aux lots externalisés
- Lot externalisé
- Stationnement visiteurs
- Stationnement visiteurs PMR
- Voie principale avec noue et chemin piéton perméable
- Revêtement perméable (de type Hydroway, béton poreux)
- Calcaire sans liant  
Chemin piéton
- Enrobé clair
- Pavés engazonnés
- Mélange terre pierre
- Zone humide préservée
- Espace vert engazonné
- Zone non aedificandi  
Plantation d'une haie
- Zone non aedificandi  
Gestion du pluvial



Commune de Villedoux

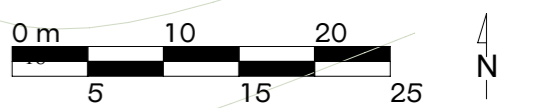
**PA10**

-

**REGLEMENT**



VILLEDUUX  
Schéma d'aménagement  
Opération "Champs du bois"  
Juillet 2022  
Echelle 1/500ème - A1  
PR10-2 - Plan réglementaire



Accès et stationnement :

- Deux places de stationnement non fixes non closes et accès au lot (dimensions : 5m x 5m - 6m x 5m - 6m x 6m)
- Deux places de stationnement non fixes non closes et accès au lot (6m x 6m) et translation admise
- Stationnements réglementaires à positionner librement sur la limite de trottoir
- Stationnement externalisé
- Accès piéton à la parcelle (Ces lots externalisés bénéficient de deux places de stationnements privées numérotés à moins de 50m de leur parcelle)

Implantation et volumétrie des constructions :

- Accroche bâtée obligatoire en limite
- Accroche bâtée obligatoire entre 0m et 3m de la limite de voirie
- Accroche bâtée obligatoire entre la limite sur voie et l'alignement de l'aire de stationnement (à 5m ou 6m de la limite sur voie selon l'emprise des stationnements)
- Construction limitée à un Rez-de-Chaussée pour les lots 1, 2 et 10, 77 et 78
- Zone non constructible de 2,50m de large permettant la gestion des eaux pluviales
- Zone non constructible de 2,50m ou 3,60m de large selon les terrains permettant la plantation d'une haie
- Ciôtures :**
- Frontage imposé
- Plantation obligatoire d'une frange végétale dense sur une largeur de 2,50 ou 3,60m.
- Plantation obligatoire d'une haie vive en limite de parcelle.
- Construction obligatoire d'un mur plein d'une hauteur de 1,20m





# OPÉRATION LE CHAMPS DU BOIS

COMMUNE DE VILLEDoux  
DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

## PA-10-1 : RÈGLEMENT ÉCRIT

DATE : JANVIER 2023

Maître d'ouvrage		<b>GPM IMMOBILIER</b> Groupe MARTEL Avenue des Fourneaux 17 690 ANGOULINS-SUR-MER Tél : 05 46 37 03 00
Architecte - Urbaniste		<b>3A STUDIO</b> Atelier d'Architecture & d'Aménagement 224 rue Giraudeau 37 000 TOURS Tél : 06 72 70 45 00
Paysagiste		<b>TENDRE VERT</b> sarl 4 rue des Moriers 41000 BLOIS Tél : 02 54 58 92 53
Bureau d'étude VRD & environnement		<b>SIT&amp;A CONSEIL</b> 4, rue de la Palenne - Chagnolet 17 139 DOMPIERRE-SUR-MÉR Tél : 05 46 34 13 24



**Obligation du permis de construire**

Pour tout projet de construction, les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer en mairie de Villedoux une demande de permis de construire ou une déclaration suivant la réglementation en vigueur. Les haies indiquées sur le plan réglementaire (PA10-2) devront obligatoirement apparaître sur le permis de construire des lots concernés. Tout projet de construction devra respecter les règles inscrites au PLUI, approuvé au 19/05/22 et celles du présent règlement.

Le présent règlement consiste en des dispositions complémentaires aux règles du PLUI applicables au secteur du projet. En plus du document présent, la personne élaborant un projet de construction doit prendre connaissance des règles inscrites au règlement écrit du PLUI, Titre II /Dispositions communes à toutes les zones, Zone 1AU (p.44) et Zone U (p.26) pour les lots 69 à 72.

Les règles du présent document portent sur :

- *Les accès aux terrains*
- *La gestion des eaux pluviales des parcelles*
- *Les clôtures*
- *La destination des constructions*
- *La volumétrie des constructions*
- *L'implantation des constructions par rapport aux voies*
- *Les aires de stationnement*

## TITRE II : Disposition commune à toutes les zones

En complément du PLUi, le règlement précise et complète les points suivants :

### Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès automobile au terrain se fera depuis l'aire de stationnement figurant au règlement graphique PA10-2. Aucun autre accès automobile ne sera autorisé.

Pour les lots 7, 8, 12, 13, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 32, 35, 36, 48, 50, 51, 52, 56, 57, 77 et 78, l'accès sera déterminé par l'emplacement de l'aire de stationnement choisi par les acquéreurs. Comme pour les autres lots, l'accès se fera depuis l'aire de stationnement réalisée sur la parcelle.

Pour l'îlot MIG, les accès seront également déterminés par l'emplacement des aires de stationnement. Un accès véhicule pour chaque logement créé est autorisé.

Les lots 27 à 31 et 58 à 62 sont des lots externalisés. L'accès à ces lots sera uniquement piéton.

### Condition de desserte des terrains par les réseaux

#### 3- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. Aucun rejet sur l'espace public ne sera autorisé. Pour favoriser l'infiltration sur le terrain, l'aire de stationnement et les circulations seront réalisées en matériaux perméables.

Sur les lots 39 à 47, une noue sera créée en fond de lot pour permettre la gestion des eaux pluviales. Une zone non constructible d'une largeur de 2,50m est prévue autour de cet ouvrage. Aucune construction, y compris abris de jardin, pergolas ou piscine ne pourra être installée dans cette zone. La noue devra être conservée et entretenue par les acquéreurs en attendant le projet en amont.

### Les Clôtures

#### 2- Composition et hauteurs

##### • A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique :

Les clôtures soumises à prescriptions identifiées sur le plan réglementaire graphique (PA10-2) sont obligatoires et devront apparaître dans le permis de construire.

Pour les lots 18, 25 et 37, la construction d'un mur plein d'une hauteur de 1,20m est obligatoire sur les limites indiquées. Ce muret devra être enduit dans une teinte identique à celle de la construction.

Pour les lots 14, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 49, 51, 52, 63, 64, 65, 66, 68, 72 et sur l'îlot MIG, la plantation d'une haie est obligatoire sur les limites indiquées. Cette haie doit au moins atteindre une hauteur de 1,60m et sera composée d'au moins 3 essences différentes conformes à la liste d'essence de l'OAP «Lisières Urbaines» et dont certaines sont présentées en annexe du présent règlement.

Ces haies pourront être doublées d'un grillage de ton foncé ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,20m. Le grillage sera implanté derrière la haie, avec un retrait de 1m de la limite de parcelle.

Pour les lots 38 à 47 et 73 à 76, la réalisation d'une bande de frontage devant la construction est obligatoire. Le frontage est une surface non close de la parcelle située entre la construction et la limite de parcelle avec la



voie. Cette surface devra être plantée d'une association de petits arbustes et d'herbacées adaptés au terrain et à l'exposition. Une palette végétale est proposée en annexe du présent règlement.

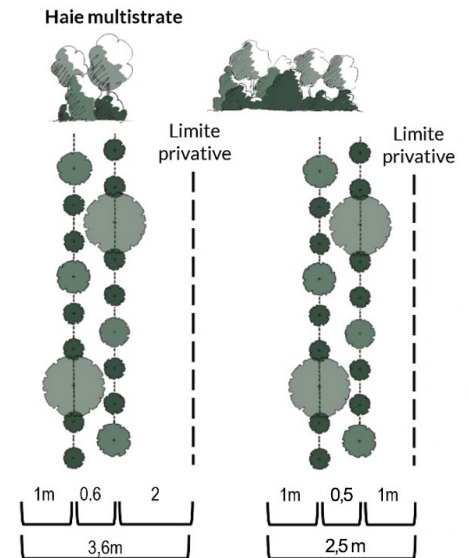
Si une clôture est souhaitée par les acquéreurs, elle sera positionnée dans l'alignement de la façade et ne devra pas dépasser une hauteur de 1,20m.

### • En limites séparatives :

Les clôtures soumises à prescriptions identifiées sur le plan réglementaire graphique (PA10-2) sont obligatoire et devront apparaître dans le permis de construire.

Pour les lots 1, 3 à 11, 15 à 17, 67, 68 et 73 à 78, la plantation d'une haie dense en fond de parcelle est obligatoire. Pour les lots 1 et 3 à 10, cette haie aura une largeur de 3,60m minimum. Pour les lots 11, 15 à 17, 67, 68, 77 et 78 cette haie aura une largeur de 2,50m minimum. Elle sera composée de 2 rangées d'arbres et d'arbustes disposées selon le croquis ci-contre. Cette haie pourra si besoin être doublée d'une clôture implantée en limite. Cette haie sera composée d'au moins 5 essences différentes conformément à la liste d'essence de l'OAP «Lisières Urbaines» et dont certaines sont présentées en annexe du présent règlement.

L'emprise de cette haie sera non constructible. Aucun élément bâti ne pourra être implanté dans cette zone, cela concerne les habitations mais également tous les volumes annexes, ainsi que les abris de jardin.



## Zones 1AU et U

### Destinations des constructions, usages des sols et nature des activités

Les constructions autorisées dans le lotissement sont :

Les habitations individuelles et leurs annexes (garage, abris de jardin,...), les clôtures, les piscines, les aires de stationnements et les terrasses.

Il ne sera réalisé qu'un seul logement par lot, sauf sur l'îlot MIG pour lequel la construction de 2 logements minimum est obligatoire.

La surface de plancher maximale autorisée pour chaque terrain est définie dans le tableau de répartition des surfaces annexé au présent règlement.

### Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Règles Volumétriques et d'implantation

##### 1- Hauteur

Pour rappel des OAP, la hauteur des bâtiments est limitée à 9m au faitage.

Pour les lots 1, 3 à 10, 77 et 78, les constructions seront limitées à un rez-de-chaussée pour ne pas impacter les constructions voisines existantes.

##### 2- Implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Sur le plan réglementaire (PA 10-2) il est prévu des accroches bâties obligatoires sur certaines limites avec l'espace public.

Pour les lots 2, 27 à 31 et les lots 58 à 62 une accroche bâtie en limite d'emprise publique est obligatoire. Cette accroche doit obligatoirement être marquée par une partie de la façade principale. Les décrochés de façade sont autorisés mais doivent avoir un linéaire inférieur à la partie de façade implantée en limite.

Pour les lots 38 à 47 et 73 à 76, une accroche bâtie entre 0m et 3m de la limite sur voie est obligatoire. Cette accroche peut être marquée par un volume secondaire de la construction à condition qu'il soit accolé au volume principale. Une annexe ou un garage séparé ne suffit pas au respect de cette accroche bâti.

Pour les lots 1 et 3 à 8, une accroche bâtie est obligatoire dans l'intervalle entre la limite sur voie (0m) et à l'alignement de l'aire de stationnement réalisée sur la parcelle (environ 5m ou 6m de la limite de parcelle). Cet alignement est indiqué sur le plan réglementaire.

### **Obligations de réalisation d'aires de stationnement**

Pour faciliter le stationnement privé en dehors des voies publiques, une aire de stationnement dit « places de midi » sera aménagée sur chaque terrain du lotissement. Les acquéreurs devront respecter l'emplacement et les dimensions indiqués au plan réglementaire pour réaliser ces places. Les dimensions varient de 5m à 6m de largeur et de 5m à 6m de profondeur et sont déterminées en fonction de la largeur de la voie qui permet d'y accéder et des aménagements paysager de l'espace public.

Pour les lots 7, 8, 12, 13, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 32, 35, 36, 48, 50, 51, 52, 56, 57, 77 et 78, une modification de l'emplacement de l'aire de stationnement est admise à condition d'être positionnée sur une des limites latérales du lot ou pour les lots 21 et 51 sur un des emplacements proposés.

Pour le lot 69, les aires de stationnement seront à positionner librement sur la parcelle.

Pour l'îlot MIG, il devra être prévu une aire de stationnement de 2 places pour chaque logement créé. Ces aires de stationnement seront à positionner librement en fonction du découpage de l'îlot mais devront avoir un accès direct depuis la voie.

Ces places devront rester non closes et non bâtis mais elles pourront être couvertes par une pergolas ou un carport en bois. Un portail pourra être installé derrière les places de midi, à 5m ou 6m de la limite de parcelle en fonction des dimensions définies.

Afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, les aires de stationnement, les allées de garage et les circulations sur les parcelles seront en matériaux perméables (calcaire, gravillons compactés, pavés enherbés, mélange terre-pierre...).

Les lots 27 à 31 et les lots 58 à 62 sont des terrains externalisés. Des aires de stationnement pour ces lots sont prévues sur des placettes à moins de 50m des terrains afin de permettre le stationnement obligatoire. Il est prévu 2 places de stationnement privées pour chacun des logements. Une de ces places sera réalisée en revêtement perméable et devra être conservée ainsi, l'autre de dimensions élargies pourra être couverte par un carport ou une pergolas en bois, à condition de faire l'objet d'une déclaration en mairie.



## Annexes

## Tableau de répartition des surfaces

TABLEAU DE REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	NOMBRE DE LOTS	SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE (m <sup>2</sup> /LOT)	SURFACE DE PLANCHER TOTAL (m <sup>2</sup> )
LOT < 155 m <sup>2</sup>	10	95	<b>950</b>
LOT < 250 m <sup>2</sup>	15	110	<b>1650</b>
LOT < 300 m <sup>2</sup>	23	120	<b>2760</b>
LOT < 350 m <sup>2</sup>	14	135	<b>1890</b>
LOT < 400 m <sup>2</sup>	9	145	<b>1305</b>
LOT < 500 m <sup>2</sup>	4	155	<b>620</b>
ILOT MIG	1	200	<b>200</b>
ODF 69	1	110	<b>110</b>
ODF 70	1	110	<b>110</b>
ODF 71	1	110	<b>110</b>
<b>TOTAL</b>	<b>79</b>		<b>9705</b>

**Annexes**

**Frange végétale dense**

**Strate arborée :**



Chêne pédonculé



Chêne sessile



Frêne commun



Erable champêtre



Noyer commun – Juglans regia



Charme – Carpinus betulus



Tilleul à grandes feuilles

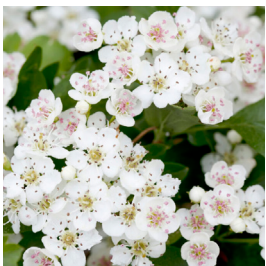


Alisier torminal



Cognassier – Cydonia oblonga

**Strate arbustive :**



Aubépine



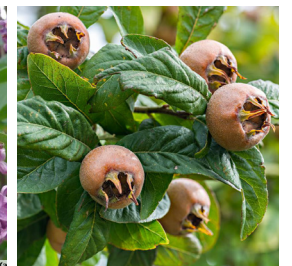
Camérisier à balai



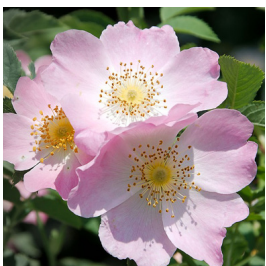
Cornouiller mâle



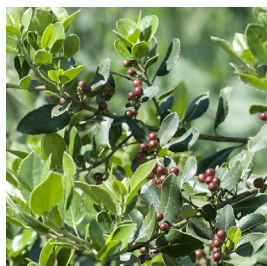
Lilas commun



Néflier



Eglantier



Filaire



Fusain d'Europe



Nerprun alaterne



**Annexes**

**Frontage**

**Petits arbustes ornementaux :**



Hortensia annabelle



Rosier arbustif Iceberg



Fuschia



Osmanthe



Viome

**Vivaces :**



Aster



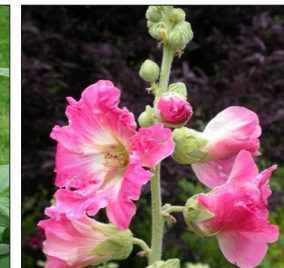
Euphorbe



Fenouil



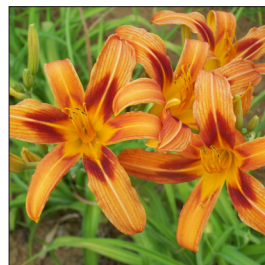
Pivoine



Rose trémière



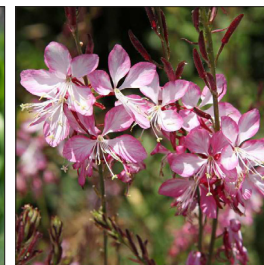
Héllébore



Hemerocalle



Iris

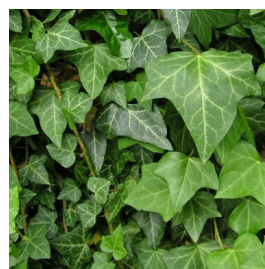


Gaura

**Vivaces couvre-sols :**



Géranium vivaces



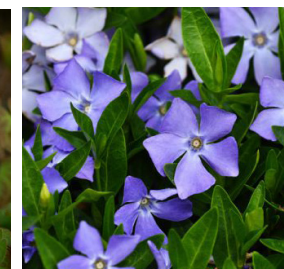
Lierre



Alchemille



Fleur des Elfes



Pervenche



## GRILLE DE PRIX

### VILLEDoux « Le Champ du bois » Tranche 1 et 2

LOTS	SURFACES	PRIX	Estimation FRAIS NOTAIRE*
Lot 1	348 m <sup>2</sup>	107 900 €	10 020 €
Lot 2	221 m <sup>2</sup>	78 000 €	7 970 €
Lot 3	339 m <sup>2</sup>	105 200 €	9 840 €
Lot 4	339 m <sup>2</sup>	105 200 €	9 840 €
Lot 5	339 m <sup>2</sup>	105 200 €	9 840 €
Lot 6	350 m <sup>2</sup>	108 500 €	10 070 €
Lot 7	377 m <sup>2</sup>	113 500 €	10 410 €
Lot 8	388 m <sup>2</sup>	116 500 €	10 620 €
Lot 9	362 m <sup>2</sup>	108 900 €	10 100 €
Lot 10	447 m <sup>2</sup>	134 000 €	11 820 €
Lot 11	438 m <sup>2</sup>	131 000 €	11 610 €
Lot 12	285 m <sup>2</sup>	91 000 €	8 860 €
Lot 13	391 m <sup>2</sup>	117 500 €	10 680 €
Lot 14	334 m <sup>2</sup>	103 900 €	9 750 €
Lot 15	391 m <sup>2</sup>	117 500 €	10 680 €
Lot 16	277 m <sup>2</sup>	91 500 €	8 900 €
Lot 17	248 m <sup>2</sup>	86 800 €	8 580 €
Lot 18	215 m <sup>2</sup>	75 500 €	7 800 €
Lot 19	222 m <sup>2</sup>	77 900 €	7 970 €
Lot 20	278 m <sup>2</sup>	91 900 €	8 920 €
Lot 21	288 m <sup>2</sup>	93 500 €	9 030 €
Lot 22	288 m <sup>2</sup>	93 500 €	9 030 €
Lot 23	288 m <sup>2</sup>	93 500 €	9 030 €
Lot 24	288 m <sup>2</sup>	93 500 €	9 030 €
Lot 25	199 m <sup>2</sup>	69 900 €	7 410 €
Lot 26	204 m <sup>2</sup>	71 500 €	7 520 €

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Lot 32	308 m <sup>2</sup>	97 000 €	9 270 €
Lot 33	282 m <sup>2</sup>	92 000 €	8 930 €
Lot 34	282 m <sup>2</sup>	92 000 €	8 930 €
Lot 35	307 m <sup>2</sup>	96 700 €	9 250 €
Lot 36	331 m <sup>2</sup>	102 900 €	9 680 €
Lot 37	291 m <sup>2</sup>	94 500 €	9 100 €
Lot 38	267 m <sup>2</sup>	88 900 €	8 720 €
Lot 39	259 m <sup>2</sup>	87 900 €	8 650 €
Lot 40	257 m <sup>2</sup>	87 800 €	8 650 €
Lot 41	255 m <sup>2</sup>	87 500 €	8 620 €
Lot 42	252 m <sup>2</sup>	87 000 €	8 590 €
Lot 43	250 m <sup>2</sup>	87 000 €	8 590 €
Lot 44	248 m <sup>2</sup>	86 900 €	8 580 €
Lot 45	245 m <sup>2</sup>	85 800 €	8 510 €
Lot 46	243 m <sup>2</sup>	85 500 €	8 480 €
Lot 47	308 m <sup>2</sup>	97 000 €	9 270 €
Lot 48	257 m <sup>2</sup>	90 000 €	8 800 €
Lot 49	284 m <sup>2</sup>	92 300 €	8 950 €
Lot 50	279 m <sup>2</sup>	91 900 €	8 930 €
Lot 51	438 m <sup>2</sup>	131 500 €	11 650 €
Lot 52	234 m <sup>2</sup>	81 900 €	8 240 €
Lot 53	288 m <sup>2</sup>	93 500 €	9 030 €
Lot 54	295 m <sup>2</sup>	95 900 €	9 200 €
Lot 55	298 m <sup>2</sup>	94 500 €	9 100 €
Lot 56	216 m <sup>2</sup>	75 600 €	7 800 €
Lot 57	225 m <sup>2</sup>	78 900 €	8 030 €
Lot 63	377 m <sup>2</sup>	114 000 €	10 440 €
Lot 64	286 m <sup>2</sup>	92 900 €	8 990 €
Lot 65	329 m <sup>2</sup>	103 900 €	9 750 €
Lot 66	378 m <sup>2</sup>	113 900 €	10 430 €
Lot 67	353 m <sup>2</sup>	109 500 €	10 130 €



**GpM**  
Groupe MARTEL  
LIEUX DE VIE & SERVICES  
IMMOBILIERS

2000  
2020ans

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Lot 68	456 m <sup>2</sup>	136 800 €	12 010 €
Lot 72	319 m <sup>2</sup>	100 500 €	9 510 €
Lot 73	263 m <sup>2</sup>	91 900 €	8 930 €
Lot 74	367 m <sup>2</sup>	110 000 €	10 170 €
Lot 75	242 m <sup>2</sup>	84 700 €	8 430 €
Lot 76	241 m <sup>2</sup>	84 500 €	8 420 €
Lot 77	321 m <sup>2</sup>	90 000 €	8 800 €
Lot 78	319 m <sup>2</sup>	100 500 €	9 510 €

**\*Les frais notaire sont une estimation**

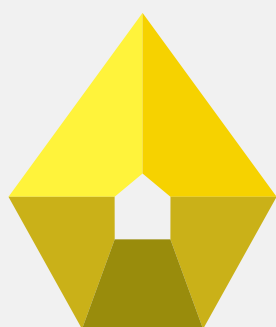
*Ils comprennent le dépôt de pièces ( 100 €), la provision pour dégâts occasionnés ( 800 €) et la constitution de l'ASL ( 150 €).*

**Ne sont pas compris :**

- *Les frais de constitution sont de 350€ à la signature de la promesse de vente*
- *La consignation pour les enduits de murettes*







# 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](http://www.gpm-immobilier.fr)



Rochefort  
N137

