Longèves

Les Loges

À 10,4 km / 11 minutes de Marans
À 16,8 km / 22 minutes de La Rochelle

23 parcelles libres de constructeurs de 178 m² à 462 m²

équipements sportifs

restaurant

hôtel

théâtre

institut de beauté



GpM IMMOBILIER
GROUPE MARTEL

Construisons l'immobilier de demain

SOMMAIRE

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

Vous êtes notre bien le plus précieux!

INTERVENANTS

Maître d'ouvrage	**SAS GPM IMMOBILIER**	32 Avenue des Fourneaux 17690 ANGOULINS SUR MER 05.46.37.03.00
Géomètre	**P.CHANTOISEAU – B.BOUTGES**	54 rue de Vaugoin 17000 La Rochelle 05.46.29.56.44
Architecte	**AGENCE UH**	6 rue du marché 17610 Saint sauvant 05.46.91.46.05
Paysagiste	**EQUINOXE**	12 Route des Essards 17 810 St Georges des coteaux 06.48.27.02.89
Etude de Sol	**FORATLANTIC**	7 avenue Jean-Jaures 17110 Saint-Georges-de-Didonne 05.46.34.96.96
Notaire	**Maitre BONNEAU Amélie**	7 rue de la Chartrie 17220 Bourgneuf
Travaux	ASBTP	Za de l'Aubepin 22 rue de la Pierre Taillée 17220 Salles-sur-Mer 06.50.00.2370
Concessionnaires	**Enedis**	
	RESE	131 cours Genêt 17119 Saintes 05.46.90.05.05

Vous êtes notre bien le plus précieux!

LONGEVES

Longèves est une commune résidentielle située au nord-est de La Rochelle, à seulement une quinzaine de kilomètres de l'agglomération rochelaise. Appartenant à la Communauté de Communes Aunis Atlantique et au Parc naturel régional du Marais poitevin, elle bénéficie d'une situation privilégiée entre ville et campagne, idéale pour un projet immobilier à proximité de La Rochelle.

Entourée de paysages agricoles et d'espaces naturels caractéristiques de l'Aunis, Longèves offre un cadre de vie calme et verdoyant. La commune séduit notamment les familles et celles et ceux qui souhaitent construire leur maison dans un environnement paisible, tout en conservant un accès rapide à La Rochelle et à ses nombreux commerces, services et bassins d'emploi.

Longèves dispose d'une école, d'un service de restauration scolaire et d'accueil périscolaire, ainsi que de plusieurs équipements sportifs, culturels et de loisirs : city-stade, skatepark, bibliothèque municipale ou encore salle de spectacle. Les habitants bénéficient également des commerces et services proposés dans les communes voisines.

Avec un peu plus de 1 050 habitants, Longèves conjugue ainsi proximité de La Rochelle, environnement préservé et douceur de vivre. Une commune à taille humaine particulièrement attractive pour celles et ceux qui recherchent un terrain à bâtir près de La Rochelle et souhaitent concrétiser leur projet de construction dans un secteur dynamique de l'Aunis.

LA MAIRIE

Maire : Monsieur POUVREAU Hugues

Adresse : 33 Rue de Curzay 17230 Longèves

Téléphone : 05.46.37.02.31

Horaires : Du lundi, mardi et vendredi 8h30-12h30, 14h00-16h00
Samedi 9h00-11h00
Mercredi et dimanche -fermé

Mairie de LONGEVES
33, rue de Curzay
17230 LONGEVES
05.46.37.02.31
longeves17@orange.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 017208 26 00001
dossier déposé complet le 06/05/2026 et complété le 04.08.2026
Par : GPM IMMOBILIER
Représentée par MARTEL Stéphane
Demeurant à :
32 Avenue des Fourneaux
17 690 ANGOULINS
Pour : Création d'un lotissement de 23 lots à usage résidentiel
Sur un terrain sis :
Chemin du Poteau
17 230 LONGEVES
Cadastré : AC39, AC40, AC41, AC42
Superficie du terrain : 9 633,00 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 06/05/2026
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Aunis Atlantique approuvé le 19 mai 2021, mis à jour le 7 décembre 2021, modifié le 6 juillet 2022 et le 3 décembre 2025, mis en compatibilité le 17 mars 2025 et le 8 octobre 2025, puis modifié le 04/02/2026,
Vu le règlement de la zone 1AU du PLUI,
Vu l'Orientation d'Aménagement programmée n°1 – Rue du Stade, du PLUi,
Vu l'avis d'ENEDIS en date du 12 juin 2026,
Vu l'avis de la RESE / Service Urbanisme en date du 19 juin 2026, joint au present arrêté,

Considérant les pièces présentées à l'appui de la demande de permis d'aménager,

ARRETE

Article 1 :
Le Permis d'aménager est accordé pour l'objet décrit dans la demande susvisée à GPM IMMOBILIER représentée par Monsieur MARTEL STEPHANE, domiciliée au 32 Avenue des Fourneaux 17 690 ANGOULINS, est autorisée à aménager 23 lots à bâtir sur les terrains cadastrés AC39 AC40 AC41 et AC42 pour 92 111.00 m², la superficie des terrains à aménager est de 9 633.00 m², sur la Commune de LONGEVES, 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 23,
- Les règles d'implantation et de volume des constructions seront celles applicables à la zone 1AU du règlement du PLUi.

Ledit permis est assorti des prescriptions suivantes :

- Les constructions sur les lots 20 à 23 devront constituer un front bâti.
- Les clôtures en font des lots 12 à 19 et la limite Sud du lot 23 seront constitué d'un grillage le long de la haie mentionnée dans l'OAP n°1 – Rue du Stade.

Article 3 :
Ledit permis est assorti des prescriptions suivantes :
Conformément à l'OAP n°1 – Rue du Stade :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées et mitoyennes.
Les constructions s'implanteront de manière à créer un front bâti le long de la rue du Stade (rue à l'Ouest de la zone). Les accès et la desserte de ce nouveau quartier, par voie routière, se feront depuis le chemin du Poteau, dans une rue à sens unique (dont le sens de circulation n'est pas arrêté).
- Pour les maisons constituant le front bâti sur rue : les accès aux parcelles se feront depuis la rue du Stade.
- Pour les autres maisons : les accès aux parcelles se feront depuis la rue interne au lotissement avec entrée et sortie chemin du Poteau.
Dans la mesure où il est possible aujourd'hui que l'aménagement des terrains qui constituent la zone objet de l'OAP se fasse en deux temps distincts, les différentes tranches devront assurer un aménagement cohérent et global à l'échelle du périmètre de l'OAP (chaque opération ne doit pas être fermée sur elle-même).

Les stationnements le long de la rue du Stade : Afin de permettre le stationnement optimal des voitures, le front bâti devra se situer à 6 mètres en retrait de la rue du Stade.

Une haie sera créée en frange sud de la zone. La nouvelle haie plantée devra être multistrate, composée d'essences locales variées (se reporter à la palette végétale de l'OAP « Lisières urbaines ») et doublée en fond de parcelle privée par un grillage.

Prévoir un espace végétalisé collectif, qui pourra aussi accueillir la gestion des eaux pluviales, desservi par une sente piétonne au sein de ce nouveau quartier. Le stationnement des visiteurs devra s'organiser sous forme de petites poches de stationnement largement végétalisées et perméables

Article 4 :
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 5:
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 6 :
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 7 :
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 8 :
RESE :
AVIS SERVICE EAU POTABLE
Ce projet est desservi par le réseau public d'eau potable rue du Stade

- ❖ Il alimentera le lot 20 et le projet.
- ❖ L'aménageur financera la mise en place d'une canalisation de desserte interne.
- ❖ Chaque lot disposera d'un branchement individuel en PEHD 19/25.
- ❖ Les regards de comptages seront financés par l'aménageur et positionnés sur chaque parcelle.
- ❖ Un compteur général permettra la comptabilisation de l'ensemble des consommations.

Pour desservir les lots 21,22 et 23, une extension du réseau public sera nécessaire, elle sera financée par Eau 17.

DEFENSE INCENDIE
Un poteau incendie est existant rue des Teypes (P17208.0002)
Son débit est de 56 m³/H. Il est situé à moins de 200 mètres de l'entrée du projet.

Le pétitionnaire devra se rapprocher des services du SDIS 17 afin de déterminer si les équipements déjà existants sont suffisants pour garantir la défense incendie du futur projet

SERVICE ASSAINISSEMENT
Ce projet est desservi par le réseau public d'assainissement collectif des eaux usées

- ❖ Rue du Stade pour l'alimentation des lots 20, 21 et le projet.
- ❖ L'aménageur financera la mise en place d'une canalisation de collecte interne.
- ❖ Pour la partie du réseau créé le long du lot N°20, l'aménageur devra laisser une bande de 2 mètres de part et d'autre de l'axe du réseau EU et n'implanter aucuns autres réseaux à moins de 50 cm de chaque génératrice.
- ❖ Chaque lot disposera d'un branchement avec regard individuel en PVC Ø315/125 mm.
- ❖ Les regards de branchement seront posés sous voirie ou trottoir.
- ❖ Le pétitionnaire devra privilégier un raccordement gravitaire ses effluents vers le réseau de collecte. Si un poste de relevage s'avère nécessaire, l'aménageur devra se conformer aux prescriptions du guide technique d'EAU 17.
- ❖ Les constructions liées à ce Permis d'Aménager seront assujetties à la Participation Financière de raccordement à l'Assainissement Collectif (PFAC).

Pour desservir les lots 22 et 23, une extension du réseau public d'assainissement collectif des eaux usées sera nécessaire, elle sera prise en charge par Eau 17.

Fait à LONGEVES
Le - 8 AOUT 2026
Le Maire
Lionel REDON

MAIRIE DE LONGEVES (Charente-Maritime)

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

Transmis au contrôle de la légalité le :

Notification au pétitionnaire le :
☐ Remis en main propre
Signature du pétitionnaire

☐ Transmise par courrier (Recommandé avec AR)

L'attention du pétitionnaire est appelée sur le fait qu'à l'issue des travaux, une déclaration devra être effectuée auprès des services fiscaux pour le calcul des impositions. La déclaration est à effectuer sur l'espace sécurisé depuis le site www.impots.gouv.fr via la rubrique « Gérer mes biens immobiliers ».

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 saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également, dans un délai d'un mois à compter de la notification de la décision, 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'Etat. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. L'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique ne proroge pas le délai de recours contentieux.

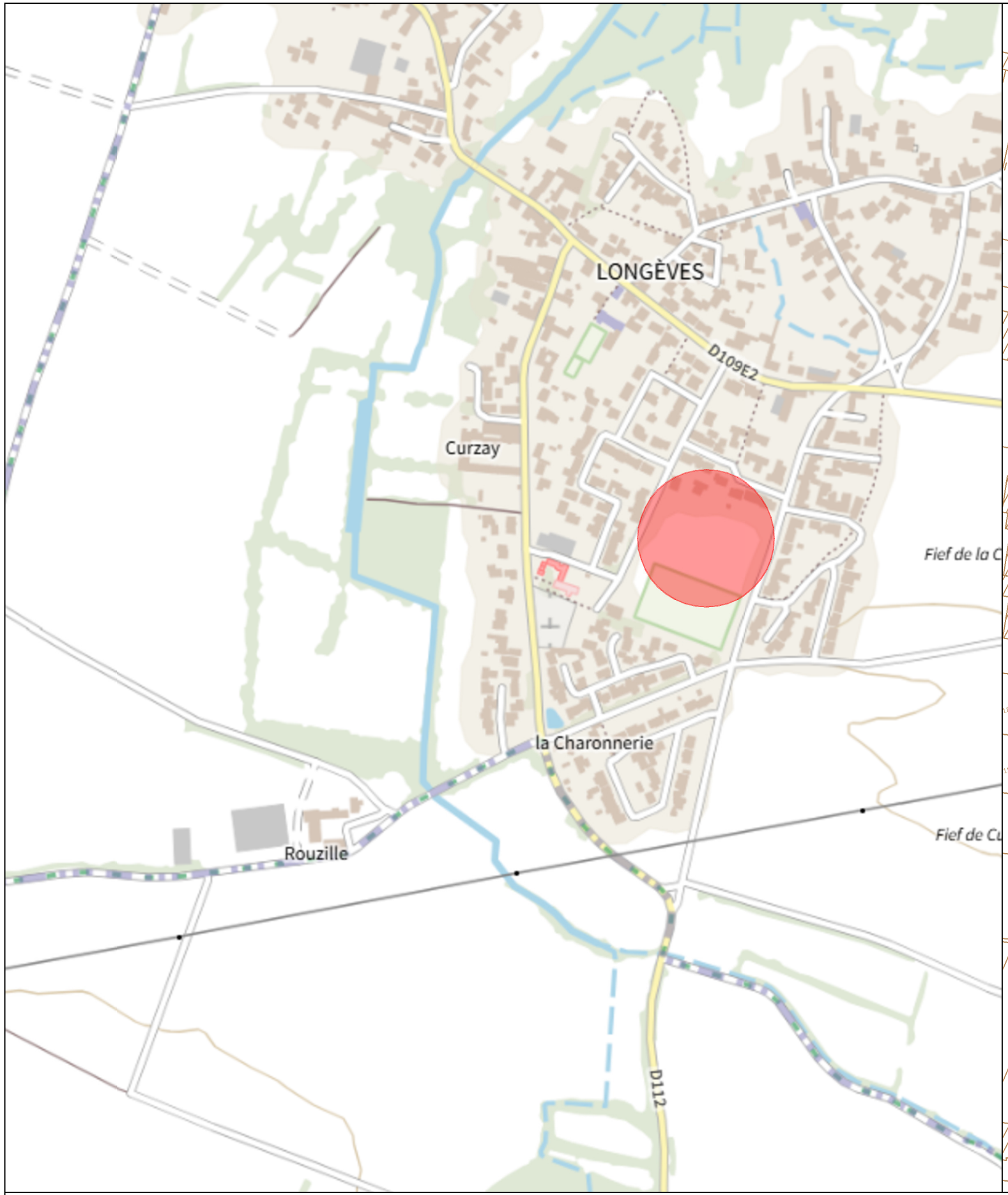
Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

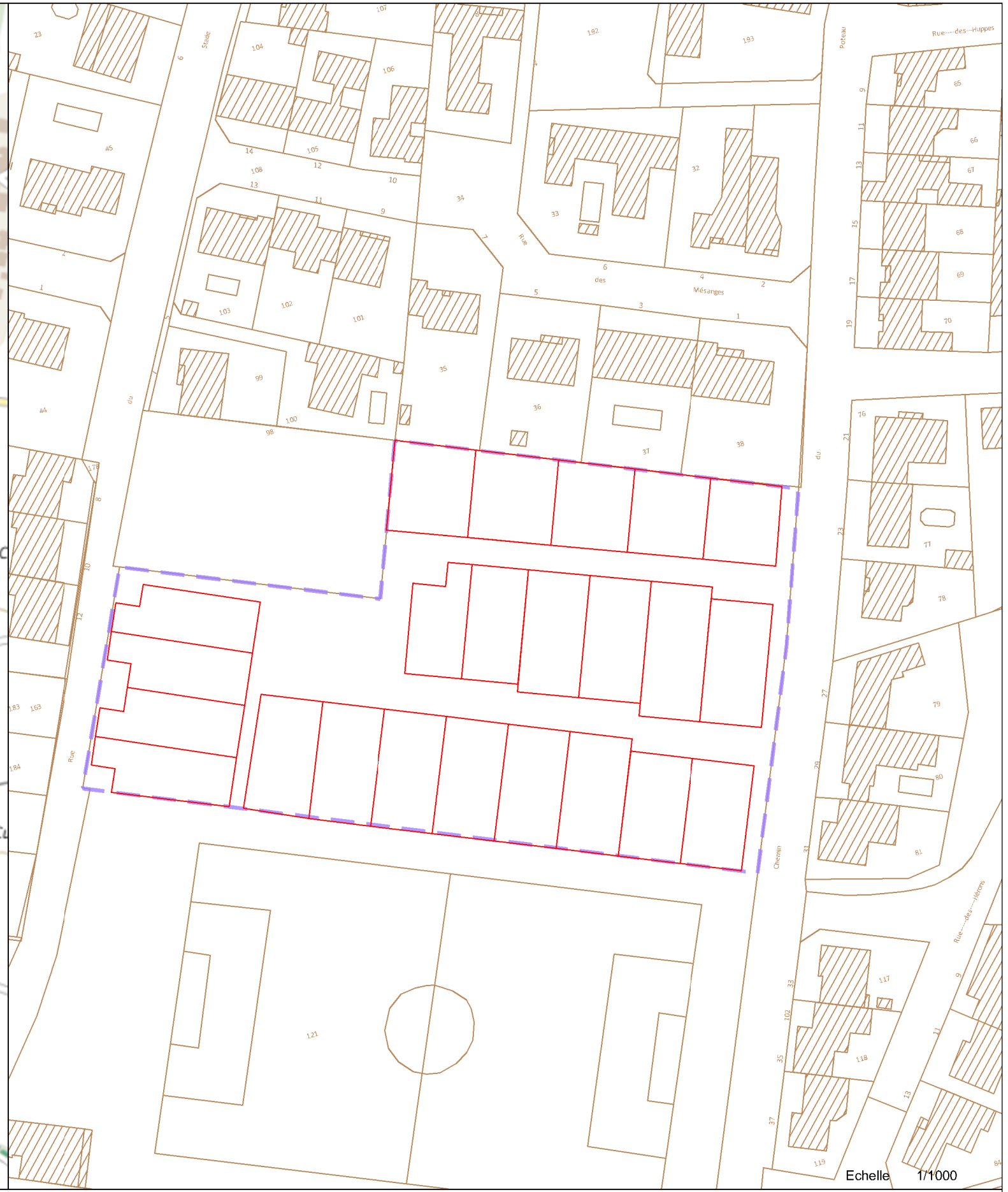
Commune de Longèves

PA1

-

PLAN DE SITUATION DU TERRAIN GLOBAL





INGÉNIERIE CONSEIL
2, chemin des Frênes-17100 SAINTES
Contact : 06 71 94 85 48 - guillaume.2gic@gmail.com

AGENCE Uh
URBANISME & PAYSAGE
AGENCE Uh
6, rue du Marché, 17610 SAINT SAUVANT

GPM AMENAGEMENT
32 avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS

Lotissement
rue du Stade 17230 LONGEVES

Numéro du dossier	26-002
Date	04.05.2026
Phase	ELA
Indice de Révision	0

PLANS DE SITUATION ET PARCELLAIRE

PA_01

Planche 1/1

Commune de Longèves

PA2

-

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT

Commune de LONGEVES (17)

PA02 : NOTICE

SAS GPM IMMOBILIER
32, avenue des Fourneaux
17690 Angoulins
T : 05 46 37 03 00



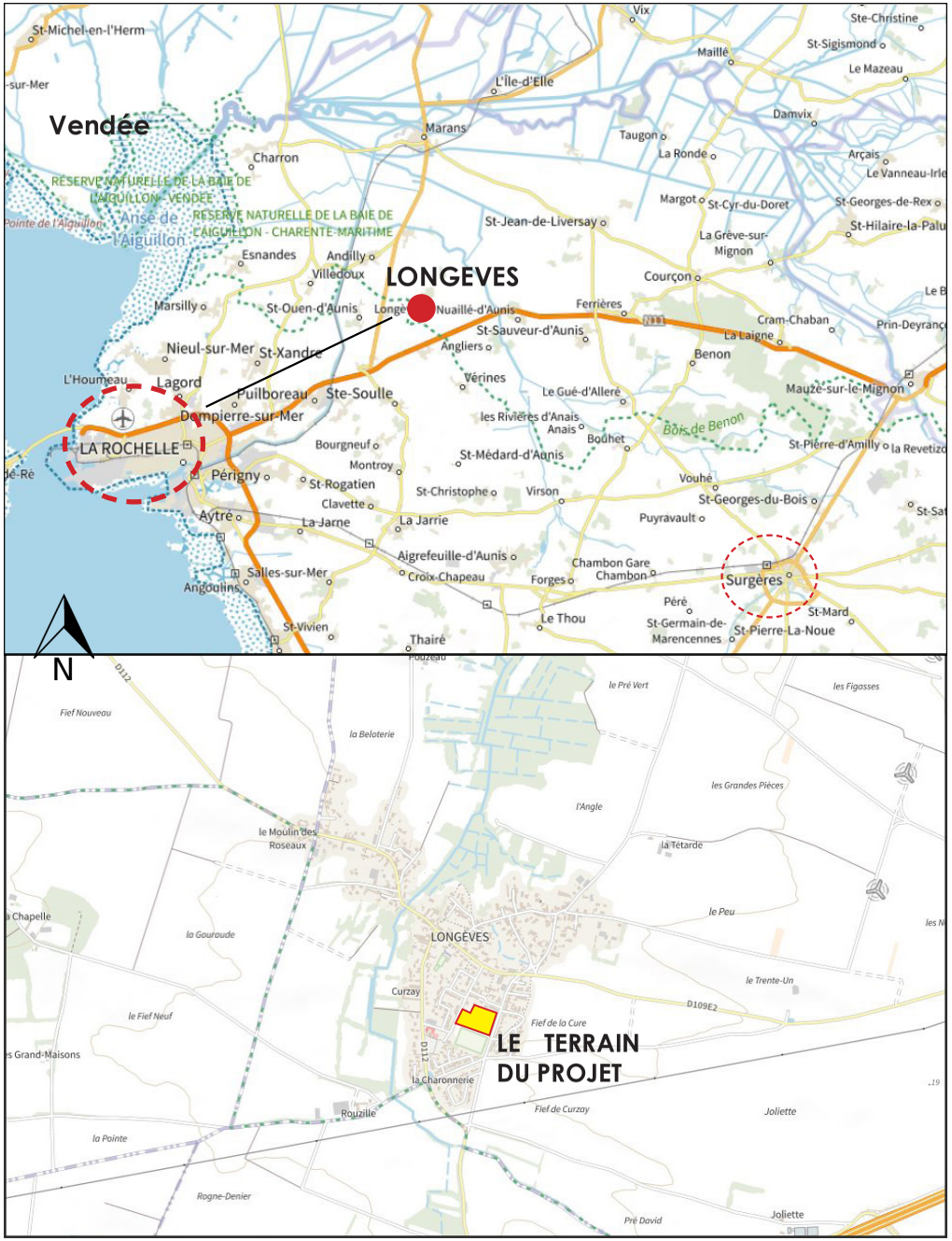
Création d'un lotissement

Mai 2026

3, rue du Clos Fleuri
17100 SAINTES
Tél : 06 88 88 38 01

6, rue du Marché
17610 SAINT SAUVANT
Tél : 05 46 91 46 05

Localisation dans son contexte urbain



La commune de Longèves est située à 14km au Nord-Est de La Rochelle. Elle entretient une certaine proximité avec la côte vendéenne et le Marais-Poitevin qui se déploie au Nord.
La commune bénéficie d'une connexion immédiate avec la RN.11, un axe structurant à l'échelle régionale assurant la liaison entre La Rochelle et Niort.

La commune rassemble son habitat sur son bourg quasi exclusivement. Celui-ci prend appui sur un petit cours d'eau et s'inscrit dans un contexte de plaine caractérisée par une agriculture intensive.

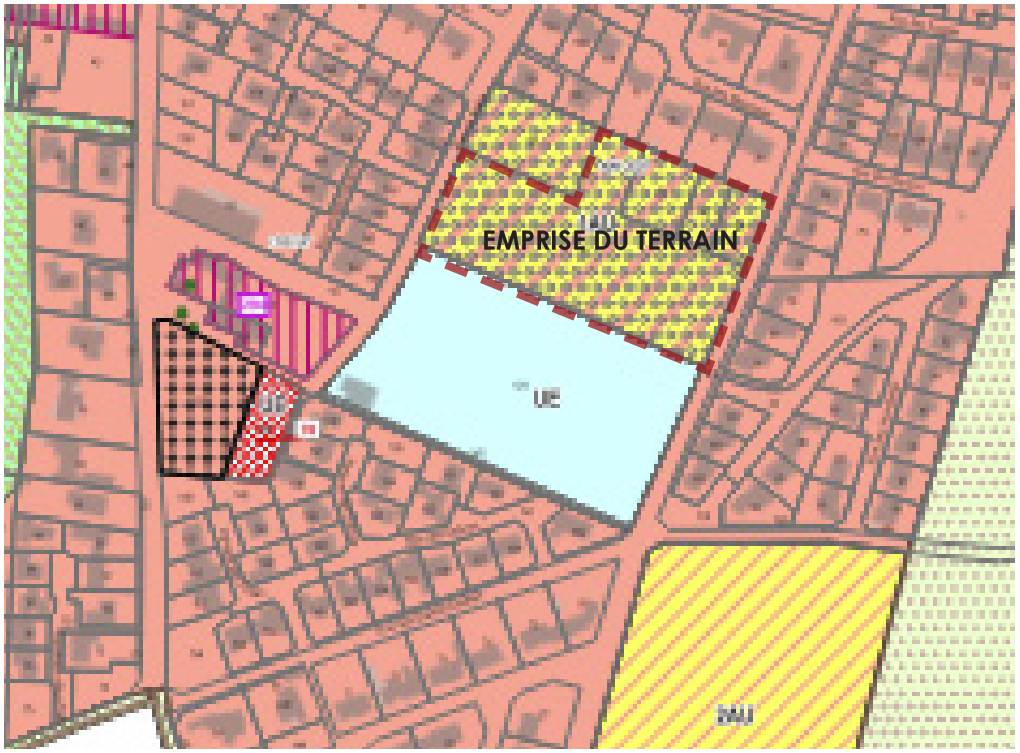
La commune de Longèves a vu son nombre d'habitant fortement augmenter entre 2011 et 2022, passant de 833 à 1061 habitants. Cette croissance démographique est soutenue essentiellement par son solde migratoire qui accompagne le développement de la construction.

Précisons que la commune dispose d'une école, un de ses principaux équipements publics.

D'un point de vue patrimonial, aucun bâtiment n'est inscrit au titre des Monument Historiques aux alentours du village.

Le contexte réglementaire

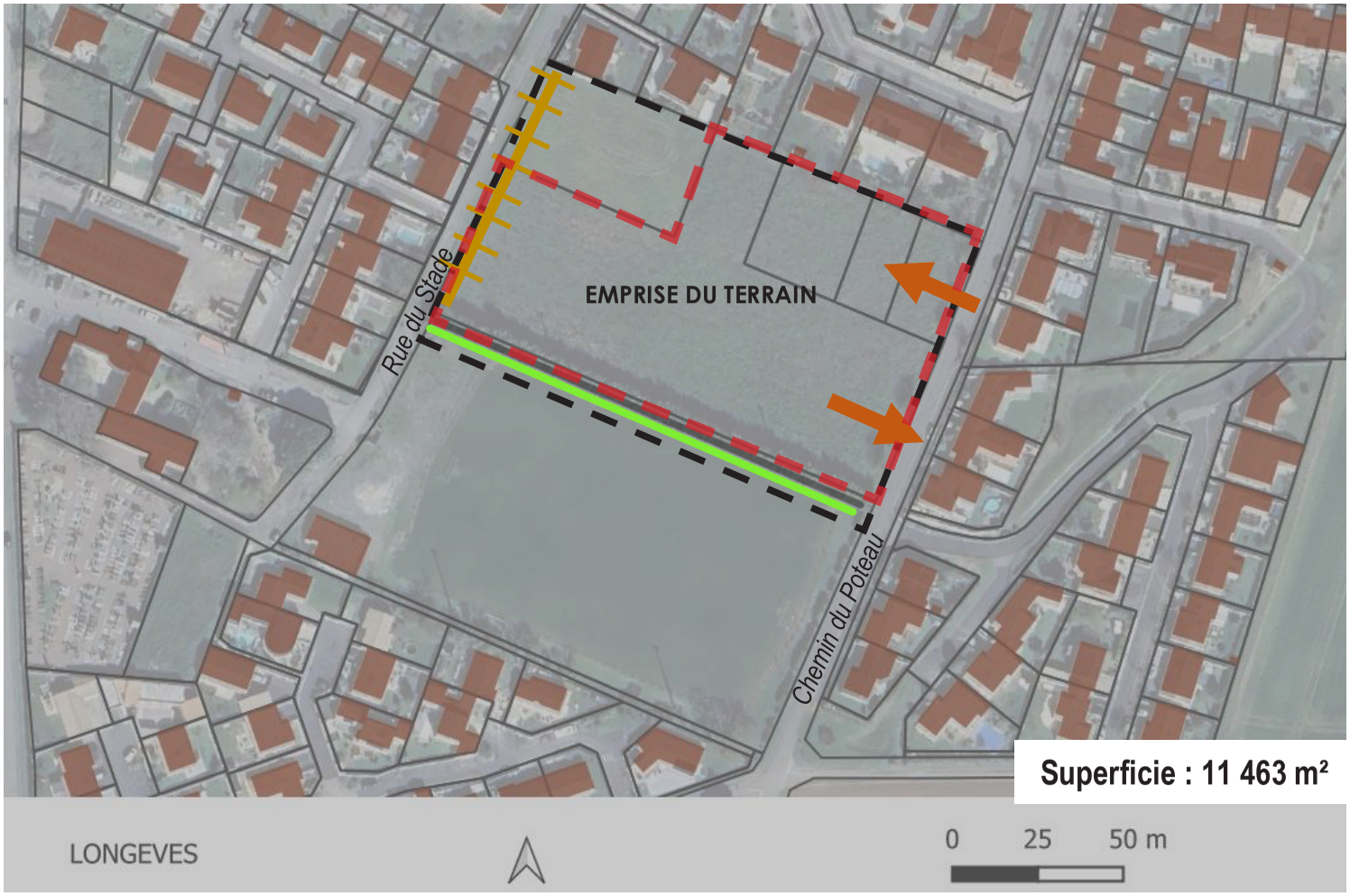
La commune de LONGEVES est couverte par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local de l'Habitat (PLUiH) de la Communauté de Communes Aunis Atlantique, approuvé le 19 mai 2021.
Ce document a fait l'objet de modifications dont la dernière concerne notamment le secteur du présent projet. En effet, le terrain du projet était inscrit en réserve de développement à long terme (2AU) et s'est vu transformé en secteur de développement immédiat (1AU).
Précisons que le présent périmètre d'aménagement couvre partiellement et majoritairement le secteur 1AU qui fait l'objet de deux propriétés.





Le contexte réglementaire

Le terrain est concerné par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP sectorielle « Rue du Stade »).
Celles-ci imposent notamment les grands principes d'aménagement suivants :
- une desserte principale en appui sur le chemin du Poteau qui marque la limite Est du terrain;
- la constitution d'un « front urbain » le long de la rue du Stade marquant la limite Ouest d'opération ;
- la constitution d'une « lisière urbaine » en limite Sud, au contact et en transition paysagère avec le terrain de football.
Un indication porte aussi sur la densité minimale qui s'élève à 25 logements sur l'emprise du secteur.



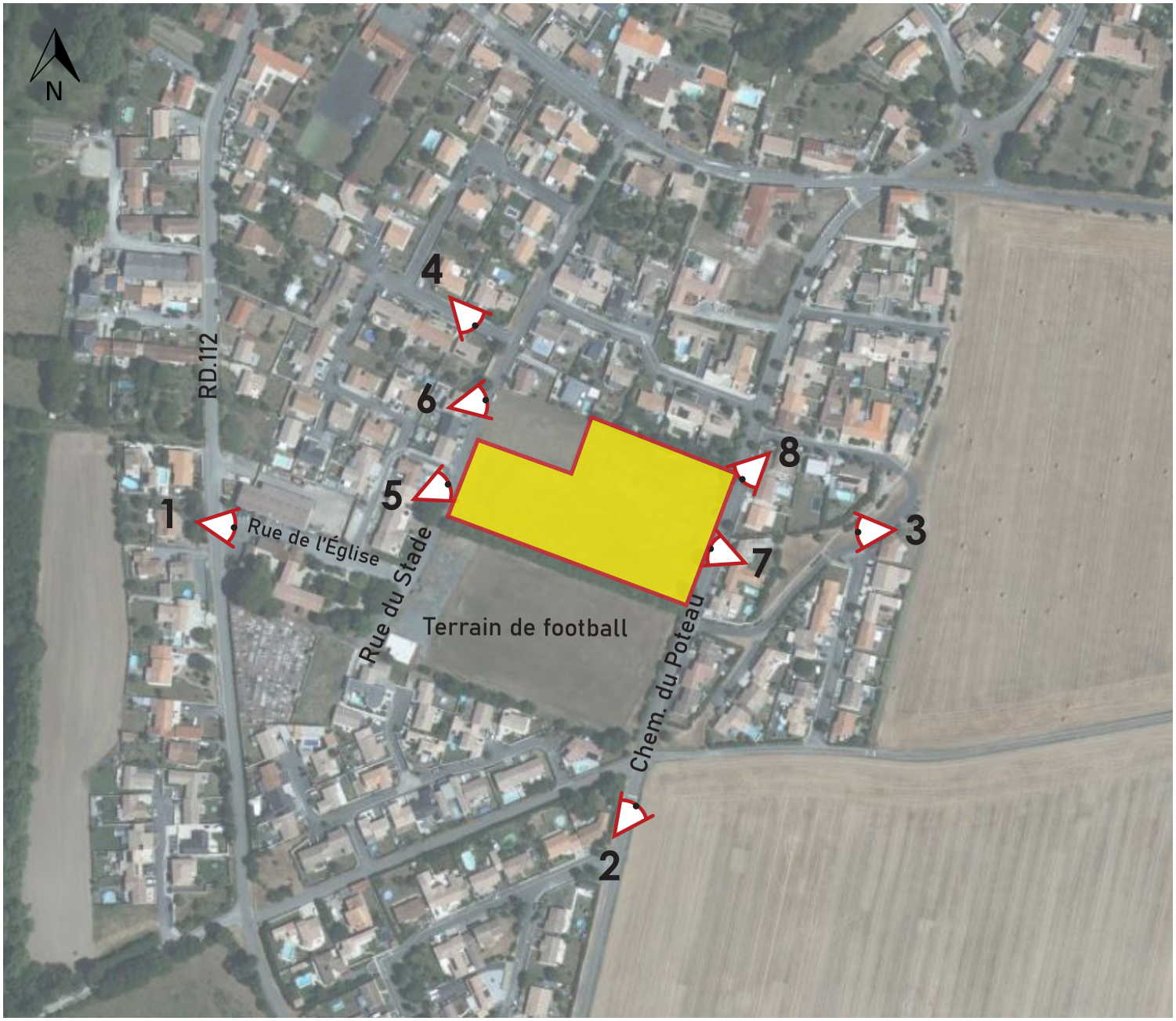
Le contexte paysager

Le présent projet consiste à la construction d'un lotissement au cœur du village de Longèves.

Le terrain présente les caractéristiques d'une large « dent-creux » qui, par définition, s'inscrit parfaitement dans le tissu urbain du bourg.
Il est ainsi intégralement entouré de constructions d'habitations sauf sur sa limite Sud qui longe le terrain de football.

Le terrain du projet correspond à une surface de prairie et n'est plus cultivé aujourd'hui. Sa situation dans un contexte urbain assure ainsi sa parfaite intégration paysagère.

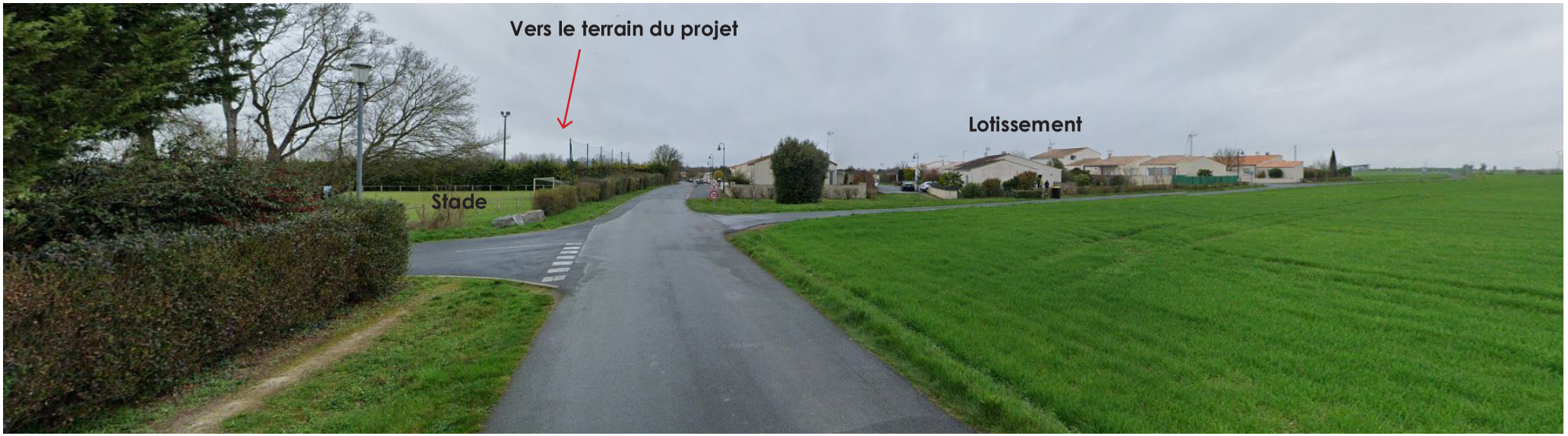
On soulignera la présence d'une haie de cupressus sur sa limite Sud produisant un effet de « mur vert ». Cette végétation sans intérêt écologique ni paysager produit un effet d'ombrage notable et de fermeture qu'il s'agit de reconsidérer dans le cadre des futurs aménagements.



Le contexte paysager (environnement lointain depuis des rues)

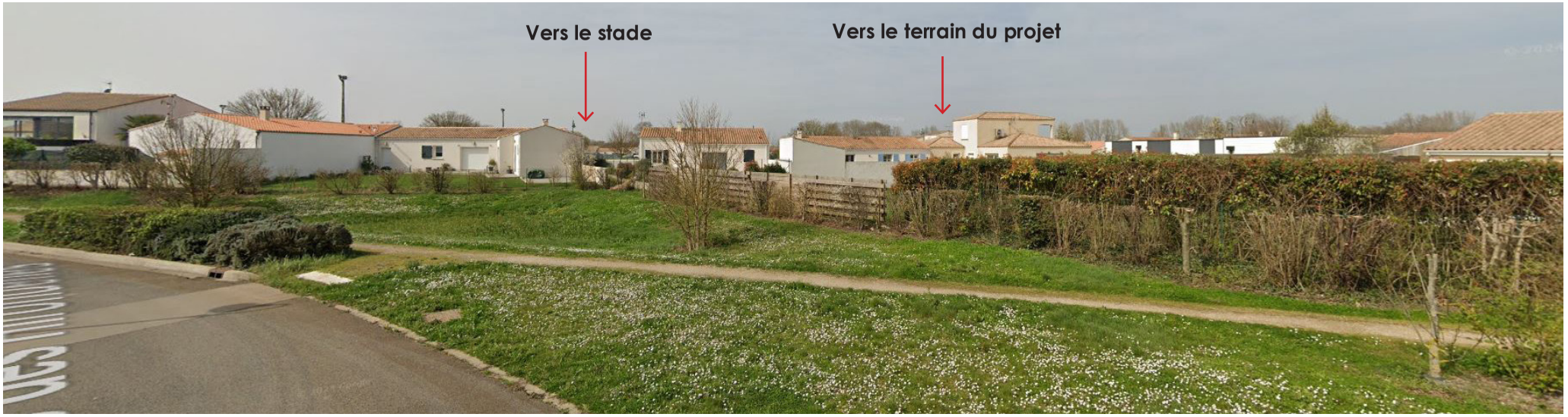


1 - Vue depuis la rue de L'Église menant au stade adjacent au terrain ; le contexte urbain du bourg assure l'intégration du terrain projet dans son environnement..



2 - Vue depuis le carrefour rejoignant les routes des lotissements dans la proximité Sud du terrain. On aborde ici la rencontre entre les espaces urbanisés et la plaine dédiée aux grandes cultures.

Le contexte paysager (environnement lointain depuis des lotissements)



3 - Vue depuis le lotissement à l'Est du terrain ; les nouveaux quartiers caractérisent le contexte paysager et s'accompagnent de cheminements doux végétalisés.



4 - Vue depuis le lotissement au Nord-Ouest du terrain.

Le contexte paysager (environnement immédiat)



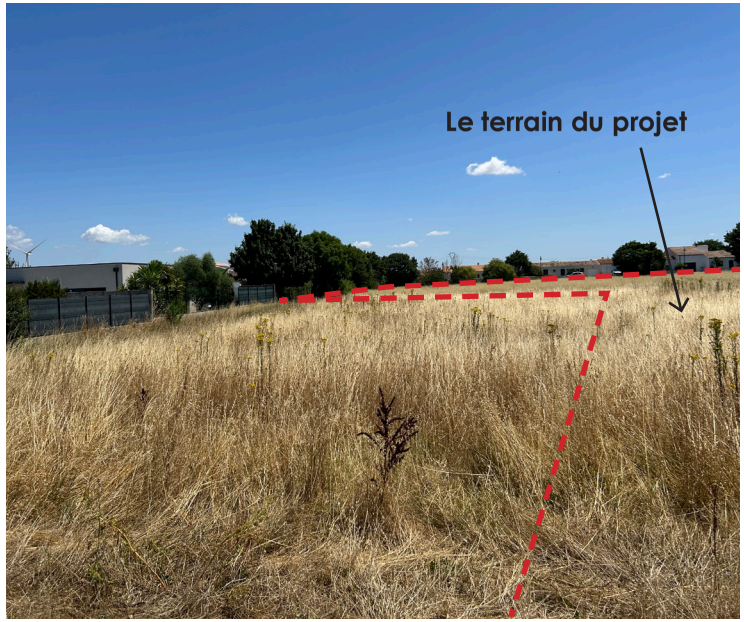




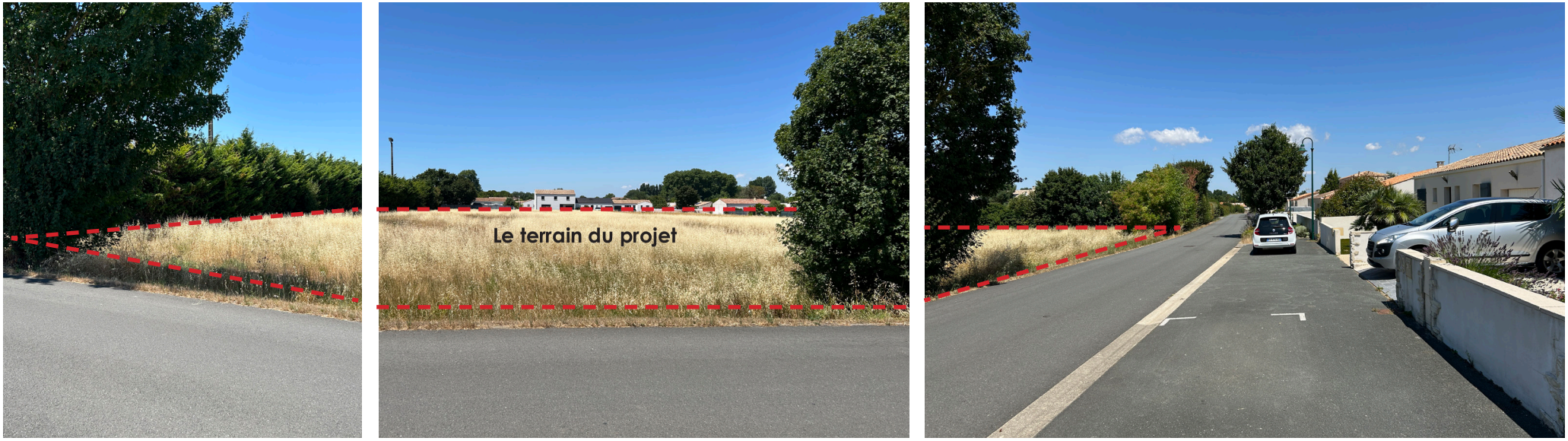
5 - Vue depuis l'extrémité Sud-Ouest du terrain ; on relève que le contexte bâti s'accompagne de quelques plantations de haut-jets.



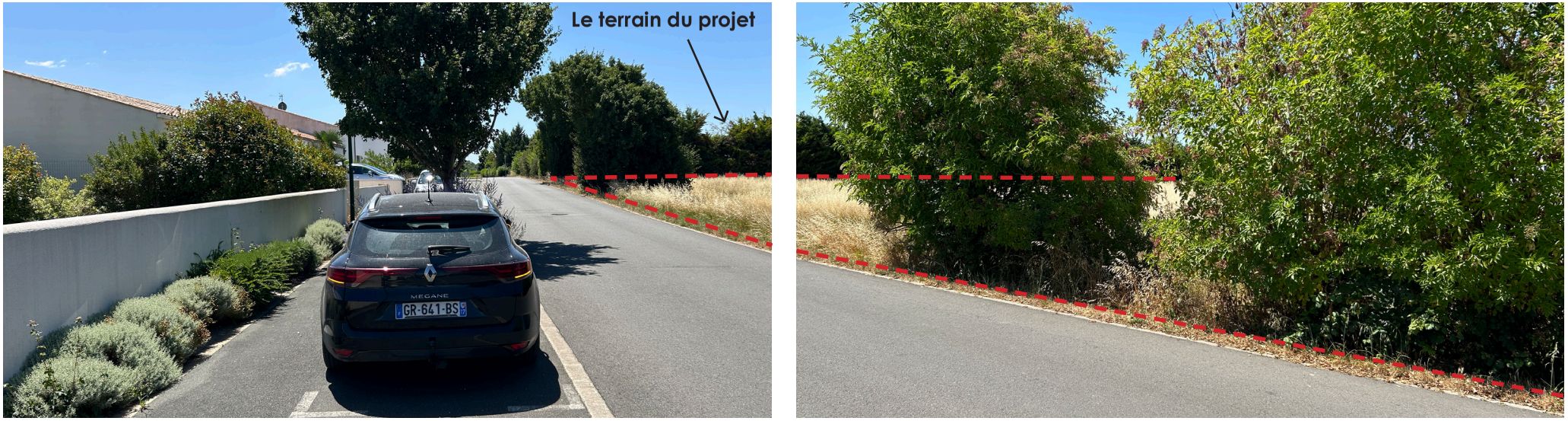




6 - Vue depuis l'extrémité Nord-Ouest du terrain ; celui-ci s'inscrit en continuité des constructions pavillonnaires du bourg.



7 - Vue depuis le chemin du Poteau ; même constat d'imbrication du terrain dans le tissu urbain.



8 - Vue depuis l'extrémité Nord-Est du terrain en direction du Sud ; la desserte du terrain doit s'opérer sur cette voie (en cohérence avec les OAP). Le terrain de football n'est pas perceptible en arrière-plan de la haie de cupressus.

La composition générale du plan d'aménagement repose sur la forme et l'orientation du terrain ainsi que sur la création d'une voie interne fonctionnant en boucle et à usage mixte. Celle-ci se connecte en deux points sur le chemin du Poteau en limite Est d'opération. Elle permet de desservir 19 lots. Son fonctionnement en sens unique permet de répondre aux exigences de circulation et de retournement, notamment du service départemental incendie secours (SDIS 17). Quatre autres lots sont tournés sur la rue du Stade côté Ouest Un espace vert collectif arboré marque le coeur du futur quartier. Y convergent des cheminements piétons. Ceux-ci, associés à une voirie classée en zone de rencontre (limitée à 20Kmh et où le piéton est prioritaire), offrent des circulations internes apaisées et profitables à l'ensemble des habitants.

Le parcellaire se découpe au total en 23 lots dont les surfaces moyennes oscillent entre 247m² et 360m². Ils sont tous dotés d'une entrée privée dont l'emplacement est imposé. Le découpage parcellaire offre des lots rectangulaires favorables à la création de jardins offrant des espaces privatifs et d'intimité. Celui-ci se retrouve exposé sur le côté Sud à Sud-Est dans une majorité de cas.

L'implantation des constructions au sein des parcelles tient compte de différents critères, dont celui de l'ensoleillement.
Ainsi, sont affichées sur le plan de composition valant règlement graphique (PA4) des bandes d'implantation pour les lots desservis sur le côté Nord à Nord-Ouest. Elles assureront le rapprochement de la construction sur le coté Nord à Nord-Ouest de la parcelle et dégageront ainsi un espace jardin privatif exposé Sud à Sud-Est.
Les parcelles desservies par le côté Sud sont dispensées de cette règle ce qui autorise des retraits plus importants pour leurs constructions.

Concernant les quatre lots placés en limite Ouest de l'opération, on relève que les OAP affichent l'objectif de créer un « front bâti » situé à 6 mètres en retrait » (page 146/263) et un « front urbain en alignement ou retrait de 2 mètres » (page 78/263). Une contradiction apparaissant dans la définition de la côte de retrait, on retiendra la notion de front urbain dans le présent projet. Il se traduit par la définition d'une bande d'implantation de trois mètres. Celle-ci est calée en retrait de 5 mètres de la limite du domaine public ce qui permet de créer des emplacements stationnables en partie privée pour chaque lot et en partie publique sur des emprises intercalaires.

Les clôtures se placent à l'interface entre les espaces communs et les espaces privatifs et contribuent ainsi largement à la qualité de l'espace rue. Dans le cas présent, l'ensemble des clôtures placées en limite de voirie publique sera du type muret en maçonnerie de hauteur fixe. Cette disposition du règlement écrit et du plan de composition soutient une homogénéité de traitement entre les parcelles gage de sobriété.

D'un point de vue paysager, au sein de l'opération le végétal se décline comme suit :

- La création d'une placette végétalisée marquant le coeur du futur quartier ; Cet espace recouvre diverses fonctions. Il s'agit d'un espace d'agrément offrant de l'ombrage pour les habitants du quartier. Il répond aussi à des usages techniques tels que l'infiltration des eaux pluviales.

- L'aménagement d'une frange végétale en limite Est destinée à marquer visuellement l'entrée du quartier ; Plantée d'un alignement de hauts-jets, cette plantation signale la présence du quartier à l'échelle de la rue et lui confère de l'ombrage.

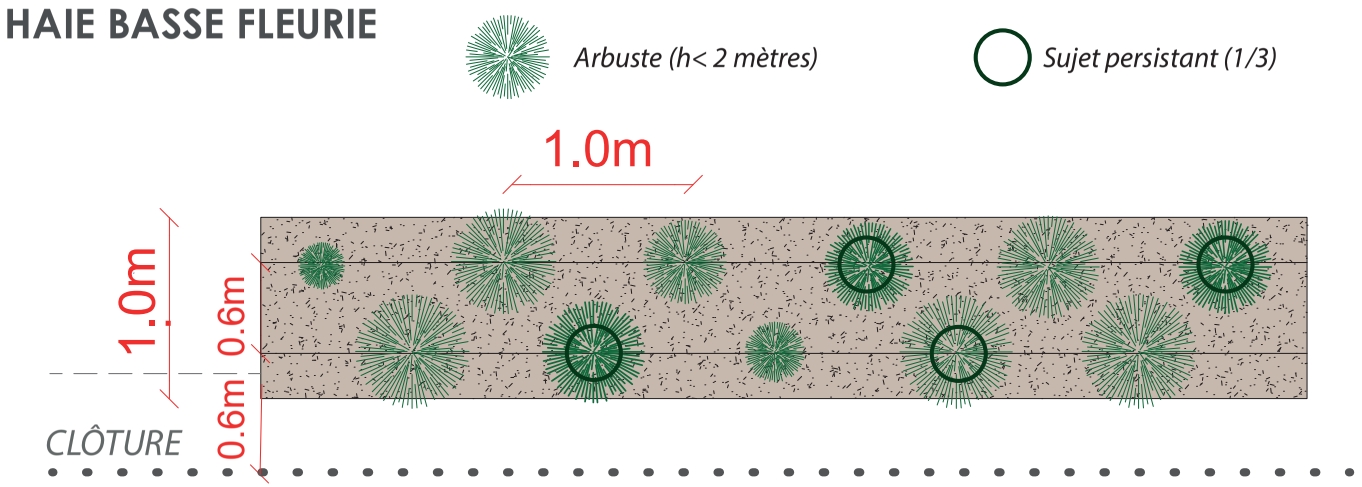
- Le renouvellement de la frange végétale en limite Sud, au contact du terrain de sport. La haie de cupressus est ainsi arrachée et remplacée par une haie composée d'essences mixtes et locales. Plantée par le lotisseur, elle accompagne la création d'un cheminement piéton reliant la rue du Stade au chemin du Poteau. Elle est aussi support de biodiversité en plus de sa fonction de transition paysagère entre le quartier et le terrain de sports.

- Enfin, la réservation de nombreux massifs en accompagnement de la voie interne vise à conférer à la rue une ambiance relativement verdoyante contribuant à la qualité des espaces communs en général.

Composition des haies basses fleuries :

- Végétaux à feuilles caduques :
Cornus sanguineum (cornouiller sanguin)
Corylus Avelana (noisetier)
Viburnum lantana ou opulus (viorne lantane ou obier)
Euonymus europaeus (Fusain d'Europe)
Ligustrum vulgare (Troène commun)
Pommier du japon (malus)
Philadelphus coronarius (seringat)
Syringa (lilas)
Lonicera tatrica (chèvrefeuille)

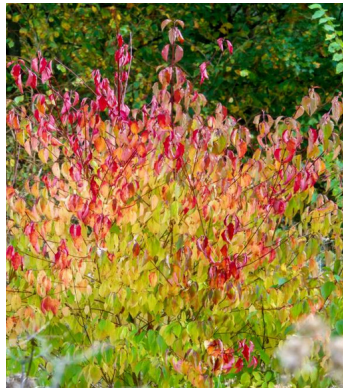
- Végétaux à feuilles persistantes :
Cotoneaster lactus
Ligustrum vulgare (troène commun)
Viburnum tinus (viorne tin)
Buxus (buit)



Les arbustes composant les haies basses fleuries

Essences caduques

Cornouiller sanguin
(cornus sanguineum)



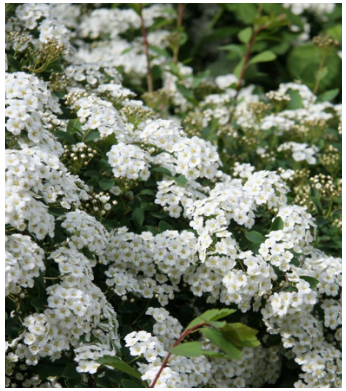
(Fusain d'Europe)
(euonymus europaeus)



Groseiller à fleur)
(ribes sanguineum)



Spirée blanche
(spiraea arguta)



viorne lantane
(Viburnum lantana)



Troène commun
(ligustrum vulgare)



Essences peresistantes

Viorne tin
(viburnum tinus)



Fusain du japon
(euonymus microphyllus)



Cotoneaster
(cotoneaster lacteus)



Genêt d'Espagne
(spartium junceum)



Les arbres de haute-jet

- Chêne pédonculé
(quercus robur)



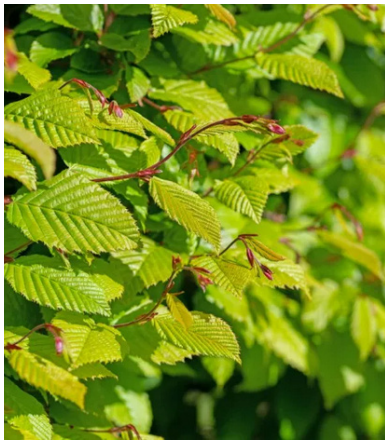
Erable champêtre
(acer campestre)



Orme de Lutèce
(ulmus Lutece)



Charme
(carpinus betulus)



- Merisier
(prunus avium)



Arbres de haut-jet
(sujets isolés ou structurant les haies champêtres) :

Acer campestre (érable champêtre)
Carpinus betulus (charme)
Quercus ilex (chêne vert)
Prunus avium (meurisier)
Tilia cordata (tileul)
Quercus robur (chêne pédonculé)

Des essences frutières pourront être insérrées à la trame des plantations qu'il s'agissse de la placette centrale ou de la limite Est d'opération.

Commune de Longèves

PA3

-

PLAN DE L'ETAT ACTUEL

INGÉNIERIE CONSEIL
2, chemin des Frênes-17100 SAINTES
Contact : 06 71 94 85 48 - guillaume.2gic@gmail.com

AGENCE Uh
URBANISME & PAYSAGE
AGENCE Uh
6, rue du Marché, 17610 SAINT SAUVANT

GPM AMENAGEMENT
32 avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS

Lotissement
rue du Stade 17230 LONGEVES

Numéro du dossier	26-002
Date	04.05.2026
Phase	ELA
Indice de Révision	0

PLAN TOPOGRAPHIQUE — **PA_03**

Echelle 1/750
Planche 1/1

LEGENDE

- : Périmètre d'emprise
- : Voirie en enrobé noir
- : Espaces enherbé
- : Haie
- : Massifs bas
- : Arbre existant
- : Bordures
- : Mur
- : Cloture
- : Réseau Télécom
- : Réseau Eau Potable
- : Réseau Electrique
- : Réseau Assainissement
- : Réseau Pluvial
- : Courbes et points de niveau TN (60.00 / 60.50 / 59.35)

Commune de Longèves

PA4

-

PLAN DE COMPOSITION

LEGENDE

- : Périmètre d'emprise
- : Contour lots
- : Voirie principale et stationnements en enrobé noir
- : Cheminement doux
- : Espaces verts
- : Massifs bas plantés
- : Stationnements en dalles perméables
- (17) : Quantité de stationnements publics
- : Arbres nouveaux à planter à la charge du lotisseur
- : Haie à planter à la charge du lotisseur

REGLEMENTATION SPECIFIQUE

- : Clôture de type 1
- : Bande d'implantation obligatoire d'une des façades de la construction principale
- : Ligne d'accroche obligatoire d'une des façades de la construction principale sur les deux limites séparatives du lot
- : Sens de faitage de la plus grande façade
- : Accès aux lots - emplacements fixes Les accès, seront obligatoirement non couverts et non clos.

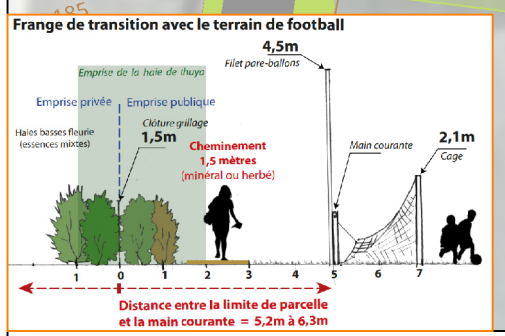
Espace vert collectif arboré

Frange végétale à conserver et à renforcer

Aménagement hors projet

Connection piétonne à l'espace public

Frange de transition avec le terrain de football



INGÉNIERIE CONSEIL
2, chemin des Frênes-17100 SAINTES
Contact : 06 71 94 85 48 - guillaume.2gic@gmail.com

AGENCE Uh URBANISME & PAYSAGE
AGENCE Uh
6, rue du Marché, 17610 SAINT SAUVANT

GPM AMENAGEMENT
32 avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS

Lotissement
rue du Stade 17230 LONGEVES

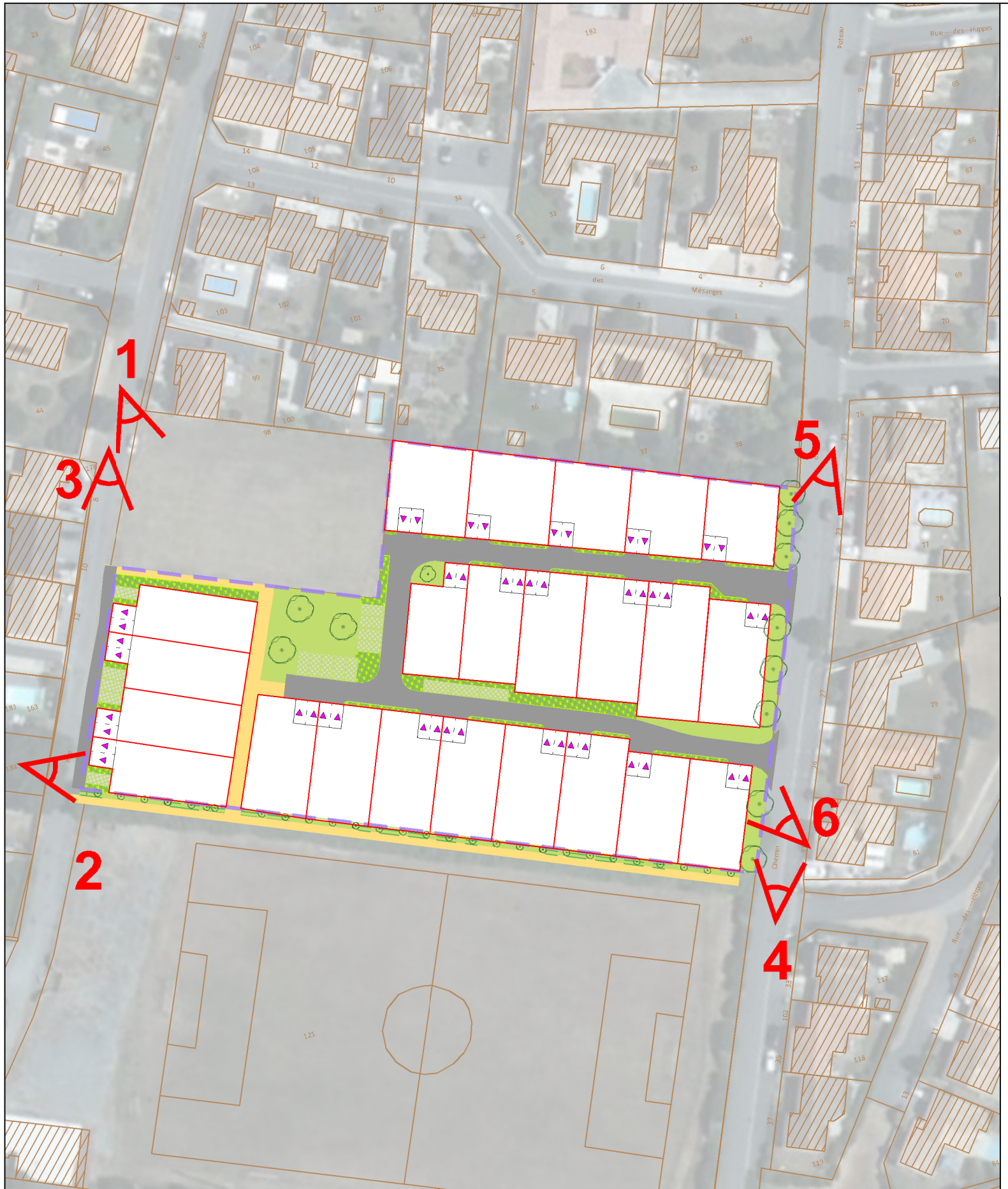
Numéro du dossier	26-002	PLAN DE COMPOSITION VALANT REGLEMENT GRAPHIQUE	PA_04
Date	28.07.2026		
Phase	ELA		
Indice de Révision	0	Echelle 1/500	
		Planche 1/1	

Commune de Longèves

PA 6-7

-

PHOTOGRAPHIES SITUANT LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE ET LOINTAIN



1



2



3



4



5



6



INGÉNIERIE CONSEIL
2, chemin des Frênes-17100 SAINTES
Contact : 06 71 94 85 48 - guillaume.2gic@gmail.com

AGENCE Uh URBANISME & PAYSAGE
AGENCE Uh
6, rue du Marché, 17610 SAINT SAUVANT

GPM AMENAGEMENT
32 avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS

Lotissement
rue du Stade 17230 LONGEVES

Numéro du dossier	26-002	PHOTOGRAPHIES ET INTEGRATION AERIENNE	PA_06-07
Date	04.05.2026		
Phase	ELA		
Indice de Révision	0		

Commune de Longèves

PA8

-

1 - PROGRAMME DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT

2 - PLAN DES RESEAUX

COMMUNE DE LONGEVES LOTISSEMENT	.PA-8 . .PROGRAMME DES TRAVAUX

Introduction

GPM Aménagement, Maître d'ouvrage, s'engage à exécuter dans les règles de l'art, les travaux décrits ci-après et figurant aux plans annexés pour assurer la parfaite viabilité de l'aménagement, à partir de la notification de l'arrêté municipal.

Le Maître d'ouvrage sera responsable de la bonne exécution des travaux et du bon entretien de la voirie, des réseaux divers, du mobilier urbain et des plantations jusqu'à constitution d'une Association Syndicale Libre (ASL) des copropriétaires à laquelle sera dévolu la gestion et l'entretien des espaces communs ou rétrocession à la collectivité.

Les travaux comprendront :
- piquetage et bornage des parcelles avec attribution d'un nouveau numéro cadastral,
- voirie et stationnements des espaces communs,
- gestion des eaux pluviales des espaces communs,
- viabilisation en eau potable, assainissement, électricité et télécommunication,
- éclairage des parties communes
- engazonnement des espaces verts et plantations des espaces communs.

Les côtes, pentes, position des candélabres, des tranchées et des réseaux enterrés ne sont qu'indicatifs et ne seront définitifs qu'à la constitution des plans d'exécution des travaux.

GPM IMMOBILIER
32, Avenue des fourneaux
17690 ANGOULINS

INGÉNIERIE CONSEIL

AGENCE uh
URBANISME & PAYSAGE

Généralités

ACCESSIBILITE

Toutes les pentes et vues de bordures seront conformes aux réglementations PMR en vigueur permettant le libre cheminement tant en partie interne du projet qu'au niveau des connexions avec les voiries et trottoirs limitrophes.

Les acquéreurs des lots aliéneront les parcelles dans leur état modelé en fin de travaux et il en va de leur responsabilité d'assurer ou non la réglementation PMR en partie privative.

MODIFICATIONS

Le présent programme des travaux pourra être modifié en fonction des avis des Services Techniques de la collectivité ou des exploitants des réseaux pendant la durée de l'instruction du permis de lotir.
La position des réseaux sur les parties communes de l'opération est indicative.
Elle pourra être modifiée en fonction des préconisations des différents concessionnaires et selon les impératifs techniques de l'exécution.

ENTRETIEN

Les aménagements et équipements du lotissement seront entretenus par le lotisseur jusqu'à constitution d'Association Syndicale Libre (ASL) des copropriétaires à qui seront dévolus leur gestion, l'entretien et le financement ou à la collectivité suite à la rétrocession.

Services collectifs

DEFENSE INCENDIE

La DECI sera assurée par un poteau incendie :
- route des Hérons, située à **245m** par voie circulée du lot le plus éloigné pour les lots de 1 à 19.
- rue du Clos, située à **170m** par voie circulée du lot le plus éloigné pour les lots de 20 à 23.

COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

La collecte des ordures ménagères se fera en porte à porte.

Conformément aux prescriptions du service de collecte, les bacs ne pourront être présentés au plus tôt que les veilles des jours de ramassage à partir de 18h.

ECLAIRAGE PUBLIC

Le réseau d'éclairage public sera réalisé conformément à une étude d'éclairement conforme aux normes en vigueur.
Les travaux consistent en :
la pose de gaines TPC Ø90
la pose de massifs 300x300x100 ou équivalent
le déroulage des câbles et câblette pour mise à la terre
la pose de lanternes LED sur mâts de hauteur 4,00m ou 5,00m sur cheminements principaux
le raccordement du réseau dans un coffret compteur prévu à cet effet.

Le réseau sera testé et validé par un consuel avant mise en service.
Le réseau principal sera réglé par horloge astronomique ou détecteur de présence selon le souhait de la commune.

GPM IMMOBILIER
32, Avenue des fourneaux
17690 ANGOULINS

INGÉNIERIE CONSEIL

AGENCE Uh
URBANISME & PAYSAGE

Espaces circulés et stationnés

L'aménagement est desservi à l'Ouest, en entrée sortie par le chemin du Poteau.

Les lots de 1 à 19 auront leur accès principal depuis la voie nouvelle.
Les lots de 20 à 23 auront leur accès principal depuis la rue du Stade.

STATIONNEMENT

Chaque lot devra respecter un espace dédié au stationnement en partie privative d'une équivalence de deux véhicules.
Cet espace devra être non couvert, accessible depuis l'espace public et positionné conformément au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique (places du midi).

Dix-sept stationnements visiteurs ouverts au public seront réalisés dans les parties communes.

- ***Voie nouvelle circulée***

Les voies circulées auront une emprise minimale de 4.00m en voirie à sens unique.

Les principes d'aménagement sont détaillés sur le plan des travaux PA8 et les profils en travers types PA5.

Espaces circulés et stationnés

- Constitution des espaces circulés en enrobé noir

Géotextile
Couche de fondation en GNT 0/60 de 40cm
Couche de base en GNT 0/31,5 de 20cm
Couche d'imprégnation gravillonnée
Couche de roulement en enrobé classique type BBSG noir de 6cm
La voirie sera réalisée avec une pente unique de 2% en travers vers les espaces verts.

Une variante de structure sera possible lors de la réalisation des travaux. Elle devra cependant assurer les mêmes caractéristiques de portance et être validée préalablement par le Maître d'œuvre de l'opération.

- ***Constitution des espaces stationnés en dalles perméables***

Géotextile
Couche de fondation en GNT 0/60 de 40cm
Géotextile 2ème couche
Couche de base en mélange terre-pierres en GNT 0/31,5 60% terre végétale 40% de 15cm
Couche de calage en gravier de 2cm
Couche de finition en dalles perméables de 5cm

Une variante de structure sera possible lors de la réalisation des travaux. Elle devra cependant assurer les mêmes caractéristiques de portance et être validée préalablement par le Maître d'œuvre de l'opération.

- Constitution du cheminement doux en sablage calcaire

Géotextile
Couche de base en GNT 0/31,5 de 20cm
Couche de finition en sablage calcaire de 3cm
Les cheminements seront réalisés avec une pente unique de 2% en travers vers les espaces verts.

Une variante de structure sera possible lors de la réalisation des travaux. Elle devra cependant assurer les mêmes caractéristiques de portance et être validée préalablement par le Maître d'œuvre de l'opération.

GPM IMMOBILIER
32, Avenue des fourneaux
17690 ANGOULINS

AGENCE uh
URBANISME & PAYSAGE

G2 INGÉNIERIE CONSEIL

Réseaux humides

ASSAINISSEMENT

Tous les lots seront adductés depuis un réseau neuf collectif souterrain raccordé sur le réseau existant.

Les caractéristiques de ce réseau sont les suivantes :
le collecteur gravitaire principal à construire sous chaussée, sera en P.V.C. classe SN8 Ø 200mm
les tuyaux auront 3 m de longueur et les regards de visite seront préfabriqués de diamètre 600mm ou 1000mm série lourde
les branchements comprendront un regard individuel en PVC Ø 315 mm, avec tampon fonte hydraulique implanté en limite d'espace commun.
Ces regards auront une sortie 125 et 100 bouchonnée à 1 m à l'intérieur des lots.
Ils seront reliés au collecteur principal par des tuyaux classe SN8 de Ø 125mm de 3 m de longueur connectés sur une culotte de branchement Ø200/Ø125.

Le réseau sera hydrocuré avant essais d'étanchéité à l'air et à l'eau. Ces essais seront validés par l'exploitant.
Un contrôle vidéo sera réalisé, après travaux de chaussée provisoire et avant réception aux frais du lotisseur.
Des tests de compactage au pénétromètre seront réalisés sur tous les tronçons du collecteur principal et tous les 3 branchements.

EAU POTABLE

Tous les lots seront adductés depuis un réseau neuf collectif souterrain raccordé au réseau public existant.

Les caractéristiques de ce réseau sont les suivantes :

- le réseau sous pression principal à construire sous chaussée, sera en PVC ou PEHD Ø63 ou 75 PN16
- Le réseau de branchement sera réalisé en PEHD Ø25
- les branchements comprendront un regard individuel avec rail intégré
- La pose du compteur individuel sera à la charge des acquéreurs des lots

Le réseau sera testé à la pression et à la potabilité. Ces essais seront validés par l'exploitant.

Réseaux secs

ELECTRICITE

Le réseau de desserte se fera conformément à une étude établie par ENEDIS qui mandatera une entreprise certifiée pour la réalisation des travaux.
Les travaux réalisés en tranchées remises consistent en :

- la pose en limite de propriété de coffrets compteurs de type CIBE ou CGV ou équivalents sur socles
- le déroulage de fourreaux Ø90 et le câblage basse tension alimentant les parcelles

L'exécution de ces travaux se fera en conformité avec les plans et prescriptions de l'APS d'ENEDIS.
ENEDIS réceptionnera les travaux et délivrera la conformité.

TELECOM

Les lots seront viabilisés en réseau Fibre Optique.

- le réseau principal assuré par la pose de 3 gaines PVC Ø42/45mm de chambre à chambre
- les branchements seront assurés par la pose de 2 gaines PVC Ø42/45mm depuis des chambres de tirage
- les chambres seront de types L2 ou L3T sous parties non circulées
- un regard individuel 40x40x60 sera posé sur chaque lot.

Tous les branchements seront aiguillés et repérés.
Le raccordement sous Domaine Public se fera selon les prescriptions du concessionnaire.

L'exécution de ces travaux se fera en conformité avec les plans et prescriptions fournis par les Services d'étude et de suivi de travaux d'Orange ou équivalent et dans les règles de l'art, qui réceptionnera les travaux et délivrera la conformité.

Eaux pluviales

Les eaux de toitures seront infiltrées sur chaque parcelle au moyen de tranchées drainantes ou puisards à la charge des acquéreurs des lots.

Les eaux pluviales de ruissellement de la voirie seront redirigées vers les espaces verts et les stationnements drainants faisant office de stockage et d'infiltration.

Le dimensionnement des ouvrages est déterminé par un dossier loi sur l'eau.

Le Maître d'ouvrage s'engage sur un programme d'entretien des ouvrages pluviaux jusqu'à rétrocession à l'association syndicale libre des copropriétaires ou à la collectivité.

Des modifications pourront être effectuées en fonction des préconisations des différents concessionnaires et selon les impératifs techniques de l'exécution.
Celles-ci devront toutefois faire l'objet d'une validation du Maître d'œuvre avant application.

Volet paysager

Un soin tout particulier sera apporté au traitement paysager en parties privatives dans la réglementation de l'aménagement.

Dans les espaces communs, les espaces verts seront engazonnés et plantés.

Conformément au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique, des haies seront plantées à la charge de l'aménageur.

La nature des essences ainsi que le programme technique seront déterminés en phase travaux .

La position des sujets devra être conforme au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique.

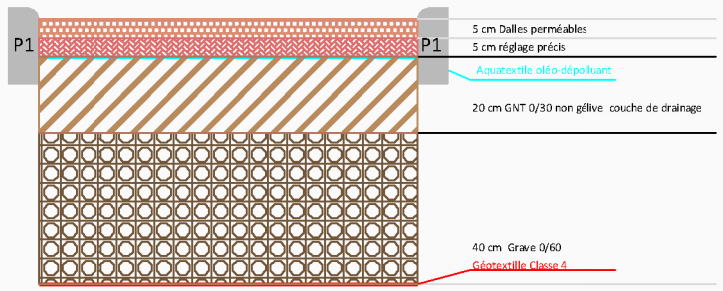
LEGENDE

: Stationnement perméables

: Massifs bas perméables permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales

: Noue légère ouverte
Hauteur maximale 0.20m

COUPE STATIONNEMENTS DRAINANTS



INGÉNIERIE CONSEIL
2, chemin des Frênes-17100 SAINTES
Contact : 06 71 94 85 48 - guillaume.2gic@gmail.com

AGENCE Uh
URBANISME & PAYSAGE
AGENCE Uh
6, rue du Marché, 17610 SAINT SAUVANT

GPM AMENAGEMENT
32 avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS

Lotissement
rue du Stade 17230 LONGEVES

Numéro du dossier	26-002
Date	04.05.2026
Phase	ELA
Indice de Révision	0

PLAN DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

PA_08

Echelle 1/500
Planche 1/1



LEGENDE

LEGENDE TRAVAUX RESEAUX HUMIDES

- : Réseau eau potable
- : Boites de branchement eau potable
- : Regard de comptage général
- : Réseau assainissement
- : Regard assainissement
- : Boites de branchement assainissement

LEGENDE TRAVAUX RESEAUX SECS

- : Réseau électrique de desserte
- : Coffrets électriques
- : Réseau télécom
- : Chambre de tirage télécom
- : Boites de branchement télécom
- : Réseau d'éclairage public

INGÉNIERIE CONSEIL
2, chemin des Frênes-17100 SAINTES
Contact : 06 71 94 85 48 - guillaume.2gic@gmail.com

AGENCE Uh
URBANISME & PAYSAGE
AGENCE Uh
6, rue du Marché, 17610 SAINT SAUVANT

GPM AMENAGEMENT
32 avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS

Lotissement
rue du Stade 17230 LONGEVES

Numéro du dossier	26-002
Date	04.05.2026
Phase	ELA
Indice de Révision	0

PLAN DES TRAVAUX

PA_08

Echelle 1/500
Planche 1/1

Commune de Longèves

PA9

-

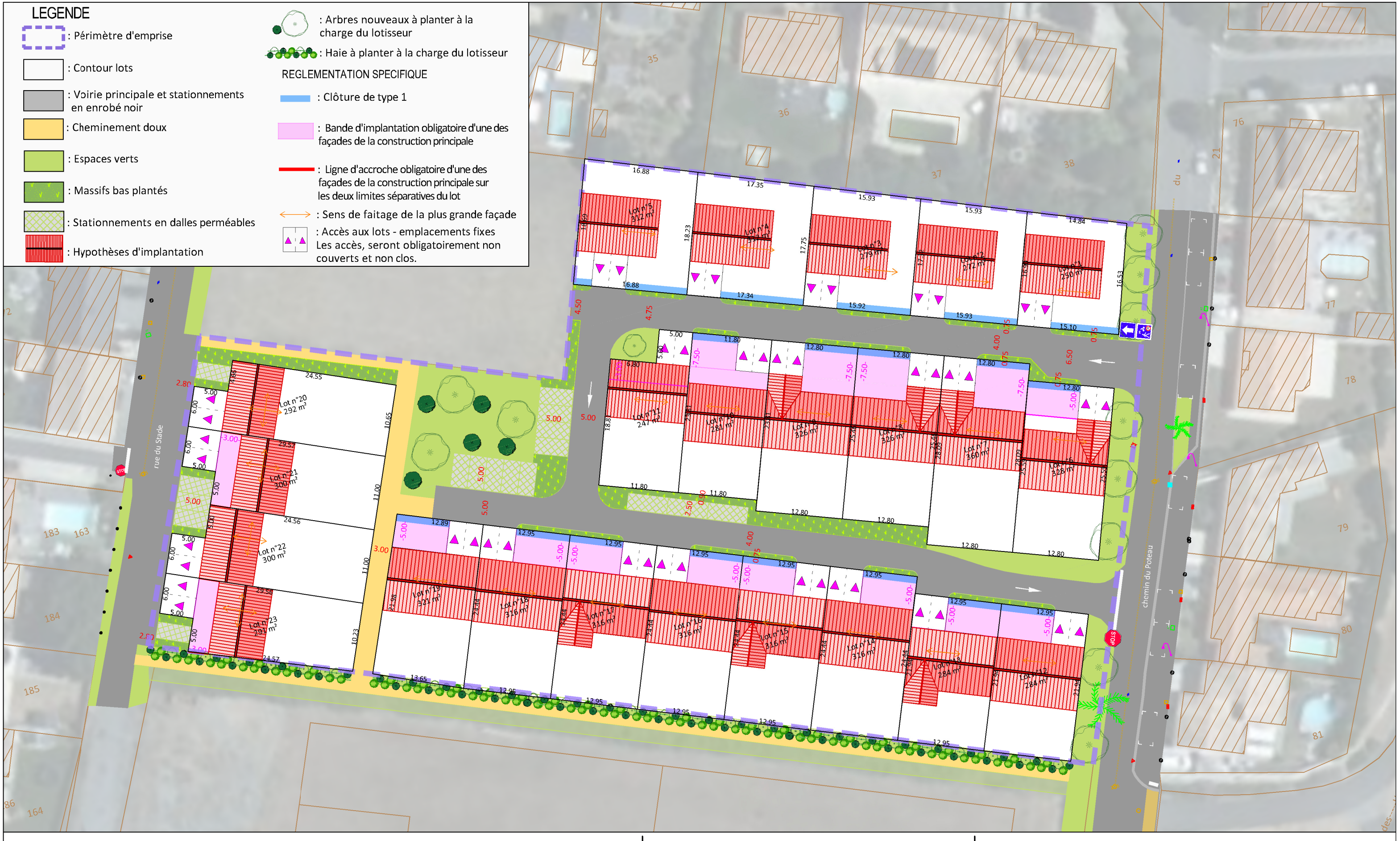
SCHEMA PRESENTANT UNE HYPOTHESE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS

LEGENDE

- : Périmètre d'emprise
- : Contour lots
- : Voirie principale et stationnements en enrobé noir
- : Cheminement doux
- : Espaces verts
- : Massifs bas plantés
- : Stationnements en dalles perméables
- : Hypothèses d'implantation
- : Arbres nouveaux à planter à la charge du lotisseur
- : Haie à planter à la charge du lotisseur

REGLEMENTATION SPECIFIQUE

- : Clôture de type 1
- : Bande d'implantation obligatoire d'une des façades de la construction principale
- : Ligne d'accroche obligatoire d'une des façades de la construction principale sur les deux limites séparatives du lot
- : Sens de faitage de la plus grande façade
- : Accès aux lots - emplacements fixes Les accès, seront obligatoirement non couverts et non clos.



INGÉNIERIE CONSEIL
2, chemin des Frênes-17100 SAINTES
Contact : 06 71 94 85 48 - guillaume.2gic@gmail.com

AGENCE Uh
URBANISME & PAYSAGE
AGENCE Uh
6, rue du Marché, 17610 SAINT SAUVANT

GPM AMENAGEMENT
32 avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS

Lotissement
rue du Stade 17230 LONGEVES

Numéro du dossier	26-002	**PLAN DES HYPOTHESES DE CONSTRUCTION**	**PA_09**
Date	28.07.2026		
Phase	ELA		
Indice de Révision	0	Echelle 1/500	
		Planche 1/1	

Commune de Longèves

PA10

-

REGLEMENT

COMMUNE DE LONGEVES LOTISSEMENT	.PA-10 . .REGLEMENT DU LOTISSEMENT

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de LONGEVES, à savoir :

- PLUi approuvé le 04/02/2026 –, Zone 1AU.

Les prescriptions et spécificités ci-après détaillées sont imposées dans un souci d'harmonisation des constructions et de leurs abords, de préservation de l'écosystème du site et de la sécurité des espaces communs.

ARTICLE 1 DESIGNATION DE LA PROPRIETE LOTIE

Le terrain est situé sur la commune de LONGEVES et cadastré section AC n°39-40-41 et 42.

GPM IMMOBILIER
32, Avenue des fourneaux
17690 ANGOULINS

ARTICLE 2 PARTI DE DIVISION ADOPTE

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante sur l'emprise des parcelles :

Voirie :	1046m² (12%)
Stationnements :	220m² (2%)
Espaces communs végétalisés :	947m² (10%)
Cheminement doux :	200m² (2%)
Lots individuels privatifs :	6945m² (74%)

Superficie totale : 9358 m²

Hors emprise de travaux en domaine public.

AGENCE uh URBANISME & PAYSAGE

G2 INGÉNIERIE CONSEIL

TITRE 2 NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 MIXITE FONCTIONNELLE

Tous les lots sont destinés exclusivement à recevoir des constructions à usage exclusif d'habitation ainsi que leurs annexes.
Les locaux destinés à l'exercice des professions libérales seront tolérés, à condition que pour tout immeuble bénéficiaire de cette disposition, la surface de plancher réservée aux activités citées ci-dessus soit inférieure à la moitié de la surface habitable et que lesdites activités restent compatibles avec le caractère résidentiel du lotissement.

Tout autre mode d'occupation ou d'utilisation des sols est interdit.

Chaque lot sera limité à un logement par lot, soit une habitation par lot.
Il sera autorisé d'acquérir deux lots contigus pour un seul projet de construction.

GPM IMMOBILIER
32, Avenue des fourneaux
17690 ANGOULINS

ARTICLE 2 MIXITE SOCIALE

Aucun lot n'est soumis à une quelconque condition d'accès à la propriété.

AGENCE uh
URBANISME & PAYSAGE
C2 INGÉNIERIE CONSEIL

TITRE 3 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 ACCES ET VOIRIE

Les accès aux lots dits « place du midi » sont fixes et positionnés conformément au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique.
Ces espaces seront obligatoires et permettront le stationnement en partie privative de deux véhicules légers.

Les accès, seront obligatoirement non couverts et non clos.

Aucun autre accès, même secondaire, ne sera autorisé sauf des portillons de largeur 0,90m maximum donnant vers les espaces verts communs.

GPM IMMOBILIER
32, Avenue des fourneaux
17690 ANGOULINS

ARTICLE 2 SERVICES COLLECTIFS

1. Collecte des ordures ménagères :
   La collecte des ordures ménagères se fera en porte à porte.

   Conformément aux prescriptions du service de collecte, les bacs ne pourront être présentés au plus tôt que les veilles des jours de ramassage à partir de 18h.

AGENCE uh
URBANISME & PAYSAGE
INGÉNIERIE CONSEIL

ARTICLE 3 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Assainissement et Eau potable :

   Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par branchement sur le réseau collectif neuf de distribution.

   L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

2. Electricité et Télécom :

   Les branchements particuliers sur les réseaux publics électriques et téléphoniques doivent être souterrains.

3. Eaux pluviales privatives:

   Le système d'évacuation et éventuellement de stockage des eaux pluviales d'égout des toits et autres travaux sur emprise privative sera réalisé en interne au lot aux frais des acquéreurs sans rejet sur les espaces communs ou le domaine public.

   La desserte interne des réseaux (des constructions aux coffrets) sera réalisée à la charge des acquéreurs des lots.

GPM IMMOBILIER
32, Avenue des fourneaux
17690 ANGOULINS

ARTICLE 4 VOLET PMR SUR PARTIES PRIVATIVES

Les acquéreurs des lots aliéneront les parcelles dans leur état modelé en fin de travaux et il en va de leur responsabilité d'assurer ou non la réglementation PMR en partie privative. L'aménageur ne pourra en être tenu responsable.

AGENCE uh
URBANISME & PAYSAGE

INGÉNIERIE CONSEIL

ARTICLE 5 SPECIFICITES DE CLOTURES

Lorsque cela est spécifié au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique et si la limite n'est pas bâtie, les acquéreurs des lots devront respecter la réglementation spécifique de type de clôture ci-dessous détaillée.

Les limites non spécifiquement réglementées devront suivre les recommandations du PLUi en vigueur sur la commune de LONGEVES.

Toutes les clôtures seront à la charge des acquéreurs des lots.

Elles ne sont pas obligatoires.

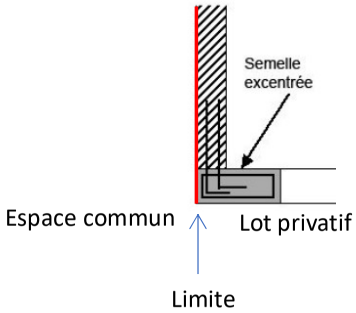
Il est imposé à minima un encadrement du coffret électrique sur une largeur minimale de 1.20m et sera constitué :

- soit d'un muret d'une hauteur d'1.20m enduit en totalité du même ton que la construction principale,
- soit d'une haie vive.

Les clôtures réglementées de type 1:

Elles seront constituées d'un muret d'une hauteur d'1.20m maximum enduit en totalité du même ton que la construction principale,

Les semelles de fondation du muret seront obligatoirement excentrées vers l'intérieur du lot de manière à ne pas endommager les espaces communs.



GPM IMMOBILIER
32, Avenue des fourneaux
17690 ANGOULINS

En limites séparatives :

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur plein,
- d'un grillage ou de tout autre dispositif de qualité. Dans ce cas, elles doivent être doublées de haies vives composées d'essences locales variées conformément à la liste d'essences de l'OAP « Lisières urbaines ».

Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur de 1,80 m.

En cohérence avec la hauteur des murs mitoyens existants, des murs de hauteur différente peuvent être acceptés ou imposés sur un linéaire ponctuel.

AGENCE uh
URBANISME & PAYSAGE

INGÉNIERIE CONSEIL

ARTICLE 6 SPECIFICITES DE CONSTRUCTIONS

1. Les sens de faitage :

Les acquéreurs des lots devront impérativement respecter les lignes de sens principal de faîtage pour partie de la construction indiquées au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique et cela afin de s'assurer des orientations de bâtis favorisant :

- une implantation générale maîtrisée de type cœur de bourg,
- une exposition optimisée en vue de la demande énergétique de la construction.

2. Les bandes d'implantation obligatoire :

Les acquéreurs des lots devront impérativement respecter les bandes d'implantation de la construction, comme indiquées au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique et cela afin d'assurer une cohérence avec le bâti environnant. Une partie, de la construction principale devra obligatoirement être incluse dans cette dite bande d'implantation.

3. Ligne d'accroche obligatoire.

Les acquéreurs des lots 20-21-22 et 23 devront impérativement respecter les lignes d'accroches de la construction sur les limites séparatives, comme indiquées au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique et cela afin d'assurer une cohérence avec le bâti environnant en obligeant une implantation sur la totalité de la largeur des lots.

4. Volumétrie et hauteur:

Le seuil des constructions ne pourra être inférieur au niveau de sol fini du coffret électrique de la parcelle.

Les volumes seront limités à un R+1 s'adaptant à la pente si nécessaire et optimisant les caractéristiques bioclimatiques.

5. Éléments techniques :

Les climatiseurs, les pompes à chaleur et les bacs de récupération d'eau de pluie ne seront pas visibles des espaces communs.

GPM IMMOBILIER
32, Avenue des fourneaux
17690 ANGOULINS

AGENCE uh
URBANISME & PAYSAGE

G2 INGÉNIERIE CONSEIL

ARTICLE 7 SURFACES DE PLANCHER

Les surfaces de plancher maximales devront correspondre au tableau de répartition suivant :

.N° de lot	.Surface du lot	.Superficie maximale de plancher autorisée	.N° de lot	.Surface du lot	.Superficie maximale de plancher autorisée
.1	.250m²	150m²	.13	.284m²	170m²
.2	.272m²	163m²	.14	.316m²	190m²
.3	.279m²	167m²	.15	.316m²	190m²
.4	.312m²	187m²	.16	.316m²	190m²
.5	.312m²	187m²	.17	.316m²	190m²
.6	.328m²	197m²	.18	.316m²	190m²
.7	.360m²	216m²	.19	.321m²	193m²
.8	.326m²	196m²	.20	.292m²	175m²
.9	.326m²	196m²	.21	.300m²	180m²
.10	.281m²	169m²	.22	.300m²	180m²
.11	.247m²	148m²	.23	.291m²	175m²
.12	.284m²	170m²			

GPM IMMOBILIER
32, Avenue des fourneaux
17690 ANGOULINS

AGENCE uh
URBANISME & PAYSAGE

INGÉNIERIE CONSEIL

ARTICLE 8 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Chaque acquéreur devra planter 1 arbre minimum de haute tige d'essence locale / 200m².

Afin d'aider les futurs acquéreurs, voici une liste d'essences recommandées :

- Arbres fruitiers : différentes variétés de cerisiers, pommiers, pruniers…
- Arbres de tiges d'essence locale : acer campestre, carpinusbetulus, quercus robur...

GPM IMMOBILIER
32, Avenue des fourneaux
17690 ANGOULINS

AGENCE uh URBANISME & PAYSAGE

INGÉNIERIE CONSEIL

Vous êtes notre bien le plus précieux!

GRILLE DE PRIX

LONGEVES « Les Loges»

LOTS	SURFACES	PRIX	Estimation FRAIS NOTAIRE*
Lot 1	250 m²	62 500 €	7 265 €
Lot 2	272m²	68 000 €	7 665 €
Lot 3	279 m²	69 800 €	7 865 €
Lot 4	312 m²	78 000 €	8 465 €
Lot 5	312 m²	78 000 €	8 465 €
Lot 6	328 m²	82 000 €	8 765 €
Lot 7	360 m²	89 000 €	9 265 €
Lot 8	326 m²	81 500 €	8 665 €
Lot 9	326 m²	81 500 €	8 665 €
Lot 10	281 m²	70 300 €	7 865 €
Lot 11	247 m²	61 800 €	7 265 €
Lot 12	284 m²	71 000 €	7 865 €
Lot 13	284 m²	71 000 €	7 865 €
Lot 14	316 m²	79 000 €	8 565 €
Lot 15	316 m²	79 000 €	8 565 €
Lot 16	316 m²	79 000 €	8 565 €
Lot 17	317 m²	79 250 €	8 565 €
Lot 18	316 m²	79 000 €	8 565 €
Lot 19	321 m²	80 300 €	8 665 €
Lot 20	292 m²	73 000 €	8 065€
Lot 21	300 m²	75 000 €	8 265 €
Lot 22	300 m²	75 000 €	8 265 €
Lot 23	291 m²	72 800 €	8 065 €

**Les frais de notaire sont une estimation. Ils comprennent le dépôt de pièces (65 €) la provision pour dégâts occasionnés (900 €) et la constitution de l'ASL (300 €).*

Ne sont pas compris :

- *Les frais de constitution de 350€ à la signature de la promesse de vente*
- *La consignation pour la réalisation des enduits de murettes coté emprise publique*

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

32 Avenue des FOURNEAUX
17690 ANGOULINS-SUR-MER
TÉL. 05 46 370 300 FAX. 05 46 375 505
contact@gpm-immobilier.com
www.gpm-immobilier.com

Crédits Photos : Istock. Plan de Masse : Romain Truffaut.



GpM

Vous êtes notre bien le plus précieux !

Groupe MARTEL
LIEUX DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

32 Avenue des Fourneaux
17690 Angoulins

Téléphone **05 46 370 300**
www.**gpm-immobilier.fr**

GpM PROMOTION IMMOBILIÈRE
GpM RÉNOVATION DU PATRIMOINE
GpM AMÉNAGEMENT FONCIER
GpM IMMOBILIER DE LOISIRS
GpM IMMOBILIER CITOYEN
Orpi IMAP