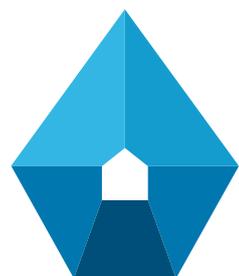


Marans

à 26 km/28 minutes de LA ROCHELLE



gpm
IMMOBILIER

Les Terres du Vivier



Mon terrain, mon projet !





Avenue des Fourneaux
17690 Angoulins-sur-Mer

SOMMAIRE

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





Avenue des Fourneaux
17690 Angoulins-sur-Mer

INTERVENANTS

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

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

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

NOTAIRE : **MAITRE BARCQ** 2 place du marché
17230 MARANS

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

CONCESSIONNAIRES : **EDF** 2 Bd Aristide Briand
17300 ROCHEFORT
09 69 32 15 15

RESE BP 551 131 Cours Genêt
17119 SAINTES CEDEX
05 46 92 39 00

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





Avenue des Fourneaux
17690 Angoulins-sur-Mer

SERVICES DE LA COMMUNE

MARANS, aux portes du Marais Poitevin, situé en **Pays d'Aunis** au cœur du Parc Interrégional, entre mer et marais, s'étend sur 8 250 ha, et compte 4654 habitants. Les quais de la Sèvre Niortaise qui traverse la ville, ainsi que le port, sont les témoins de cette mutation vers le tourisme maritime et fluvial.

Devenu **Port de Plaisance**, il permet d'accueillir 180 bateaux à proximité du centre-ville.

Ville classée 4 FLEURS, avec un fleurissement de renommée nationale, MARANS est une **Station Verte** de Vacances des plus accueillantes

Aujourd'hui, la ville de Marans regroupe agriculture, industries, commerces et services.

Sa vocation touristique et ses richesses locales font de Marans une ville attrayante. L'économie actuelle, en constante évolution, est marquée par l'appartenance à la richesse culturelle du Marais Poitevin et celle de la Charente-Maritime.

COORDONNEES DE LA MAIRIE

Place Ernest Cognacq - BP 28 17230 MARANS Maire : Monsieur BELHADJ	TEL : 05.46.01.10.29 FAX : 05.46.01.01.72 Email/ mairie@ville-marans.fr
---	---

ETABLISSEMENTS SCOLAIRES

Ecole Maternelle "Les Lucioles" Rue Séguinot 17230 MARANS	TEL 05.46.01.12.37
Ecole Primaire "Jules Ferry" 15 place Cognacq 17230 MARANS	TEL 05.46.01.11.43
Collège Maurice Calmel Rue Bel Air 17230 MARANS	TEL 05.46.01.12.48
Restaurant Scolaire Primaire Rue Séguinot 17230 MARANS	TEL 05.46.35.10.39
Ecole Marie-Eustelle 3 rue Guy Séguinot 17230 MARANS	TEL 05.46.01.10.56





Avenue des Fourneaux
17690 Angoulins-sur-Mer

SERVICES	
Service Animation Jeunesse	TEL : 05.46.01.60.00
La Poste	TEL : 05.46.01.00.53
TOURISME ET LOISIRS	
Office de Tourisme	TEL : 05.46.01.12.87
Piscine Municipale	TEL: 05.46.01.00.01
Port de Plaisance	TEL: 05.46.01.02.99
Bibliothèque	TEL : 05.46.35.12.39
TRANSPORTS	
Gare S.N.C.F.	TEL: 08.36.35.35.35
Autobus S.C.N.F. correspondance Gare La Rochelle	TEL : 05.46.01.10.30
Autobus Océcars Océtours	TEL : 05.46.00.21.00
SARL AMBULANCES SERVICES Le Moulin Vignaud - 17170 St Jean de Liversay	TEL : 05.46.01.84.33
Taxis SIMONET Rue Neuve	TEL : 05.46.01.01.67

PETITE ENFANCE :

halte-garderie de 3 mois à 6 ans les mardis, jeudis, vendredis de 8h45 à 18h.

Relais Assistantes Maternelles, lundis & mercredis : animation - Mardis, entretiens individuels sur rendez-vous au 05.46.01.10.40

ENFANCE :

centre de loisirs de 3 ans à 12 ans les mercredis et vacances scolaires de 13h30 à 18h30

Accompagnement scolaire lundis & jeudi de 16h30 à 18h30

JEUNESSE :

Point Information Jeunesse PIJ, documentation, orientation scolaire, jobs, les lundis, mercredis & vendredis de 10h à 12h

Espaces Jeunes de 12 ans à 16 ans les mercredis et vacances scolaires de 14h à 18h, animation et accompagnement de projets de jeunes.



SANTE	
Laboratoire d'Analyses Médicales	
77ter rue d'Aligre - 17230 MARANS	TEL 05.46.01.49.89 FAX 05.46.01.49.88
Cabinet Médical	
Rue d'Aligre - 17230 MARANS	Dr PAINSONNEAU S. TEL 05.46.01.10.79
58 Rue Gambetta - 17230 MARANS	Dr DUVAL TEL 05.46. 67.16.53
59bis rue d'Aligre - 17230 MARANS	Dr AURADOU M.L. Dr AURADOU J.M. Dr BLOT F TEL 05.46.01.11.74
22 rue d'Aligre - 17230 MARANS	Dr PERLADE J.L. Dr DURAND D. TEL 05.46.01.12.36
Dentiste	
94 rue d'Aligre - 17230 MARANS	Dr BEAUDOUIN M.A. TEL 05.46.01.11.11
Pharmacies	
Pharmacie GRILLEAU - 29 Rue du Beurre - 17230 MARANS	TEL 05.46.01.10.52
Pharmacie Centrale Lucie GRILLEAU - 53 Rue d'Aligre - 17230 MARANS	TEL 05.46.01.10.64
Infirmiers à domicile	
M. Christian BARDET et Mme Véronique CAVELIER - 48 rue du Colombier - 17230 MARANS	TEL 05.46.35.12.36
me Sophie BILLARD et M Daniel GARCON - 9 place Cognacq - 17230 MARANS	TEL 05.46.01.04.67



Mairie de Marans
Service Urbanisme
BP 28
17 230 MARANS
Mme Aline Garcia
05 46 01 75 81
urbanisme@ville-marans.fr

PERMIS D'AMENAGER

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Service Instructeur

Affaire suivie par:
M BOUDAUD Benjamin
05 46 68 84 85
urbanisme.cdcpm@orange.fr

référence dossier

N° PA 017 218 11 C0002

Surfaces hors œuvre nettes

Avant travaux : /m²

Après travaux : /m²

Destination : Création d'un
lotissement de 35 terrains à bâtir

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le 10/11/2011

Par :	SARL GPM IMMOBILIER N° SIRET : 44090227800017
Demeurant à :	Avenue des Fourneaux 17 690 ANGOULINS SUR MER
Représenté par :	Monsieur MARTEL Stéphane
Pour :	Création d'un lotissement de 35 terrains à bâtir Lotissement « Les Terres du Vivier »
Sur un terrain sis à :	Avenue Charles de Gaulle – Rue des Baconneaux Les Terres du Vivier 17 230 MARANS AD 187, 304, 307 et 309p – 22 624,00 m ²

Le Maire :

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,
Vu les plans et pièces écrites annexés à la demande,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15.07.82, révisé le 19.12.01, modifié le 11.12.02, et ses révisions simplifiées n° 1 « Zone Saint-François » & n° 2 « Les Terres du Vivier »,
Vu l'arrêté du Maire en date du 21.07.03, réglementant la lutte contre les termites,
Vu l'avis d'ERDF, joint au présent arrêté,
Vu la délibération du Comité Syndical instaurant une participation pour raccordement à l'égout,
Vu la notification du Syndicat des Eaux sur la consultation au titre de la PRE,
Vu l'avis du SDIS, joint au présent arrêté, datant du 09.12.11,
Vu l'avis de la RESE, joint au présent arrêté, datant du 16.12.11,
Vu l'avis de la DREAL, joint au présent arrêté, datant du 09.12.11,
Vu l'avis favorable sans observations de la DID, joint au présent arrêté, datant du 22.11.11,
Vu le règlement de la zone NAb du PLU,

Considérant que le projet respecte le règlement de la zone NAb du PLU, notamment les articles :

- ✚ NA1- occupations et utilisations de sol admises, « En outre ne sont autorisés les logements qu'à condition que, lors de la réalisation d'un programme de logements, 20% au moins des logements réalisés soient des logements locatifs sociaux. »
- ✚ NA5 - caractéristiques des terrains, « Tout terrain est constructible à condition que l'opération porte sur une superficie minimale de 300 m². »
- ✚ NA7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, « Dans le secteur NAb, les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives. »

ARRETE

Article 1 :

La SARL GPM IMMOBILIER, domiciliée Avenue des Fourneaux à ANGOULINS SUR MER (17690), représentée par Monsieur MARTEL Stéphane, est autorisée à lotir un terrain cadastré AD section 187, 304, 307 et 309p d'une superficie de 22 624.00 m² sur la commune de Marans.

Le pétitionnaire devra se conformer aux prescriptions suivantes :

- ✚ **Conformément** à l'article NA3§7 du règlement du PLU, accès et voirie, « Les nouveaux accès individuels (directs sur les parcelles) sur les routes départementales son interdits. (lot 26) »
- ✚ **Conformément** à l'article NA13 du règlement du PLU, espaces libres, plantations, « Les espaces non bâtis devront comporter au moins un arbre de haute tige par 50 m² d'espace public collectif hors voirie. »

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 contrares aux prescriptions suivantes :

- ✚ Le nombre de lots à bâtir est de 35,
- ✚ Les travaux seront réalisés en deux phases,
- ✚ Il n'est pas fixé de C.O.S. sur le secteur. Toutefois, la SHON sera limitée sur chaque parcelle conformément au tableau figurant dans le règlement du lotissement,
- ✚ Les règles d'implantation et de volume des constructions seront celles applicables à la zone NAb du règlement du PLU et du règlement du lotissement.

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 :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés annexés au présent arrêté au présent arrêté cesseront de s'appliquer au terme de 10 années compter de la date dudit arrêté sauf, si une majorité qualifiée de co-lotis calculée conformément aux dispositions de l'article L442.9 et L442.10 du Code de l'Urbanisme en demande le maintien.

Dans ce cas, elles ne cesseront éventuellement de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Article 5 :

En application des dispositions de l'article R 424-17 du Code de l'Urbanisme, sous peine de caducité du permis, les travaux devront être commencés dans un délai de deux ans à compter de la notification de cette autorisation et ne pas être interrompus pendant une durée supérieure à une année. Ces dispositions s'appliquent quel que soit le permis, qu'il soit réalisé ou non par tranches.

Lors de l'ouverture du chantier, le lotisseur adressera au Maire de la commune une déclaration d'ouverture de chantier en trois exemplaires.

Article 6:

L'autorisation de vente des lots ne pourra intervenir qu'après exécution des travaux prescrits par l'arrêté de lotir, 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 :

- ✚ Soit à compter de la date de mise en œuvre de l'autorisation de différer les travaux de finition (R442-13a),
- ✚ Soit à compter de l'autorisation de vente par anticipation (R442-13b).

Article 7:

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 constaté conformément aux articles R462-1 à R462-10 sous forme d'une DAACT lorsque la procédure de vente des lots par anticipation n'a pas été engagée. Dans ce cas, une autorisation de différer les travaux hors finition aura préalablement été demandée par l'aménageur,
- ✚ Soit à l'appui du certificat du lotisseur attestant de la réalisation de la viabilisation du lot (R442-18b) lorsque le lotisseur a été autorisé à procéder à la vente des lots par anticipation.

Article 8:

Le présent arrêté devra à la diligence du notaire chargé de la rédaction des actes de vente de chacune des parcelles, être annexé au fichier immobilier dans les conditions fixées à l'article 73 du décret n°55.22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

Article 9:

Dans les cinq ans suivant cet achèvement, en application de l'article L442-14 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation de lotissement.

Article 10:

La loi n°2005-102 du 11/02/2005 précise que le lotisseur devra prendre toutes les dispositions afin d'assurer le cheminement des personnes handicapées en dehors de la circulation des véhicules terrestres.

Article 11:

En application des articles L332-6, L332-6-1 2°a et L332-28 du Code de l'Urbanisme, le demandeur du permis d'aménager **n'est pas redevable de la P.R.E.**

Les constructions à venir seront assujetties à la P.R.E.

Article 12 :

Après consultation d'ERDF, ce dossier a été instruit pour une puissance de raccordement de 219 kVA triphasé.

Une extension du réseau électrique sous maîtrise d'ouvrage d'ERDF est nécessaire pour alimenter cette parcelle. Conformément à l'article 18 de la loi 2000-108, la contribution relative à l'extension hors du terrain d'assiette de l'opération est, hors exception, à la charge de la commune.

La longueur de l'extension, en ce qui concerne le réseau nouvellement créé, est de :

- 55 mètres en dehors du terrain d'assiette de l'opération,
- 500 mètres sur le terrain d'assiette de l'opération.

Chiffrage de la contribution relative à l'extension hors du terrain d'assiette de l'opération : montant total HT 4 965.37 Euros

Article 13 :

Après consultation de la RESE,

- ✚ En ce qui concerne le réseau d'eau potable, « La desserte interne sera assurée par la pose d'une canalisation raccordée sur le réseau DN 250 fonte existant Avenue Charles de Gaulle et sur le réseau Ø 93,8/110 PVC existant Rue des Baconneaux. Chaque lot sera raccordé individuellement par un branchement DN 15m/m. Le lotisseur devra fournir les plans de récolement sous format EDIGEO (sur support informatique). »
- ✚ En ce qui concerne la protection incendie, « La protection contre l'incendie est assurée d'une part par un poteau incendie DN 100 existant Rue des Baconneaux situé à environ 180 mètres de l'entrée du lotissement et d'autre part Avenue Charles de Gaulle à environ 120 mètres de l'entrée du projet. »
- ✚ En ce qui concerne l'assainissement, « Un réseau gravitaire interne sera réalisé et se raccordera sur les réseaux existants Rue des Baconneaux et Rue de Tivoli. Il devra être conforme aux prescriptions du C.C.T.P. de la Charente-Maritime ci-joint et devra faire l'objet d'une inspection vidéo ainsi que d'essais d'étanchéité à l'air ou à l'eau contrôlés par la RESE sur la totalité du réseau. Le lotisseur devra fournir les plans de récolement sous format EDIGEO (sur support informatique). »
- ✚ En ce qui concerne l'intégration dans le patrimoine communal, « Les prescriptions techniques citées plus haut aussi bien en adduction d'eau potable qu'en assainissement, si elles sont respectées, permettront une intégration des réseaux dans le patrimoine communal, et ce dès que la voirie sera intégrée dans celui de la collectivité. En attendant de ce transfert, l'exploitation par nos soins de l'ensemble des équipements ne pourra s'effectuer qu'après établissement d'une convention d'intervention sur domaine privé avec nos services. Ce document fixera les modalités techniques et financières de l'ensemble de notre prestation. »

Article 14 :

Après consultation du SDIS, en ce qui concerne la sécurité incendie, les mesures suivantes devront être respectées :

- ✚ Réaliser la défense extérieure contre l'incendie, à moins qu'elle n'existe déjà, par un poteau d'incendie normalisé de 100m/m (NF61213) restituant en tout temps un débit de 17 l/s, celui-ci doit être implanté en bordure d'une voie carrossable ou tout au plus à 5 mètres de celle-ci et distant au maximum de 200 mètres de la construction projetée la plus éloignée, distance mesurée par un cheminement praticable et utilisable en tout temps ou tout autre dispositif jugé équivalent par la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours de Charente-Maritime.
- ✚ Réaliser les voies d'accès aux engins de secours conformément à l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986.

Article 15 :

Après consultation de la DREAL, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- ✚ Dans le cadre des futures constructions, le règlement de lotissement devra préconiser la récupération de l'eau de pluie au moyen de récupérateur d'eau sur la parcelle,
- ✚ Le règlement de lotissement devra imposer l'usage d'essences locales pour les haies végétalisées.

Article 16 :

Le présent arrêté est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Il est exécutoire à compter de sa réception.

Le 01 février 2012

Pour le Maire et

Par délégation du 28 mars 2008

L'Adjoint chargé de l'Urbanisme

Mario GUZZO

Nota : 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 10.06.02

Pour information, le projet est assujéti à la TLE, à la TDCAUE et à la TDENS dont le montant global vous sera communiqué ultérieurement.

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivants :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A 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.

- **DUREE DE VALIDITE :** L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux 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.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai 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.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL Séance du 02 décembre 2015

N° 11/12/15

L'An deux mille quinze, le deux décembre, à vingt heures quinze, les Membres du Conseil Municipal de MARANS, dûment convoqués, se sont réunis en séance ordinaire, à la Mairie - Salle Conseil, sous la présidence de Monsieur BELHADJ Thierry, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 26 novembre 2015.

**Nombre de
Conseillers :**

En exercice : 27
Présents : 20
Votants : 26

PRÉSENTS :

M. BELHADJ Thierry, *Maire* - MM. BOUJU Fabien, JARDONNET David, BAUDIN-MOYSAN Virginie, BONTEMPS Freddy, MAINGOT Mauricette, *Adjoints* - PATARIN Régine, CLAISE Benoît, BOIZARD Chantal, KENCHINGTON Daniel, BERRY Mike, GUIMBRETIERE Séverine, TAILLIEU Valérie, INGREMEAU Chloé, PLATTARD Jean-Pierre, BODIN Jean-Marie, MARTINEZ Stéphanie, MAITREHUT Michel, FICHET Denis, LONG Nathalie, *Conseillers Municipaux*.

ABSENTS/EXCUSÉS :

Mme GALLIOT Mélanie qui a donné pouvoir à M. JARDONNET David
M. MIGNONNEAU Yves qui a donné pouvoir à Mme PATARIN Régine
Mme RAYÉ Annie qui a donné pouvoir à Mme MAINGOT Mauricette
M. ARCOUET Robert qui a donné pouvoir à Mme BOIZARD Chantal
M. COUTHÉOUX Pascal
Mme ROUBERTY-DELBANO Emmanuelle qui a donné pouvoir à Mme MARTINEZ Stéphanie
M. LIGER Benoît qui a donné pouvoir à M. BODIN Jean-Marie

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Mme INGREMEAU Chloé a été élue secrétaire de séance.

**TELETRANS MIS AU
CONTROLE DE LEGALITE**
sous le n° 017-211702188 --
2015 12 02 --- J. M.
12-15 --- J.C.
**Accusé de Réception
Préfecture
Reçu le : 07/12/2015**

OBJET :

**MESURES D'INCITATION A L'INSTALLATION SUR LE TERRITOIRE
COMMUNAL PAR LE REMBOURSEMENT DE LA PART COMMUNALE DE
LA TAXE D'HABITATION ET DE LA TAXE SUR LE FONCIER BÂTI**

RAPPORTEUR : Monsieur le Maire

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu les annonces de faisabilité du contournement court de Marans par l'est,
Vu l'avis favorable de la Commission Budget en date du 24 novembre 2015,
Considérant la nécessité de renforcer l'attractivité de Marans dans le but d'assurer son tissu scolaire et son développement,

Monsieur le Rapporteur expose à l'assemblée délibérante que le devenir de la ville et le maintien de son tissu scolaire passent par l'arrivée de nouveaux habitants.

Il s'agit également d'anticiper, très en amont les effets du futur contournement de la ville, annoncé récemment par le Président du Conseil Départemental.

Or, le secteur locatif est nettement insuffisant, et les différentes mesures mises en œuvre depuis 3 ans par le gouvernement socialiste, par exemple le raccourcissement du préavis de congé des locataires, la volonté d'encadrer les loyers ou encore l'alourdissement de la fiscalité, constituent autant de repoussoirs pour les investisseurs bailleurs.

Par ailleurs, le prix du foncier à Marans fait reculer nombre de candidats acquéreurs qui privilégient des zones rurales, entraînant, notamment, des problèmes de transport.

Afin de favoriser l'arrivée de nouveaux habitants à Marans, il est proposé deux mesures en direction, à la fois des propriétaires et des locataires, allégeant leurs charges financières, renforçant ainsi l'attractivité de Marans.

La première consiste, après la période légale de 2 ans d'exonération de la taxe sur le foncier bâti, à rembourser aux propriétaires le montant de la part communale pendant 3 ans.

La seconde consiste à rembourser aux assujettis à la taxe d'habitation le montant de la part communale de cette dernière pendant 5 ans.

Ces mesures ne concerneront que les nouveaux habitants et propriétaires, et, en aucun cas des marandais qui viendraient à déménager sur la commune ou qui y feraient construire, à l'exception de ceux qui, locataires, accèderaient à la propriété par une construction neuve ou une rénovation portant changement de destination.

Compte tenu du nombre estimé de nouveaux habitants non propriétaires et de celui de nouvelles constructions, l'incidence financière de ces mesures est évalué à 25 000 euros par an (correspondant à une dizaine de locations et une quinzaine de constructions).

Monsieur le Rapporteur demande à l'assemblée délibérante de se prononcer sur ces deux mesures.

LE CONSEIL MUNICIPAL, ouï l'exposé qui précède et adoptant les conclusions du Rapporteur, délibère par :

Abstentions : 2 (MM. MAITREHUT Michel, LONG Nathalie)

Votes contre : 4 (MM. BODIN Jean-Marie, MARTINEZ Stéphanie, LIGER Benoît, ROUBERTY-DELBANO Emmanuelle)

Votes pour : 20

ADOpte le principe de remboursement, après la période légale de 2 ans d'exonération de la taxe sur le foncier bâti, aux propriétaires le montant de la part communale pendant 3 ans à compter du 1^{er} janvier 2016.

ADOpte le principe de remboursement aux assujettis à la taxe d'habitation le montant de la part communale de cette dernière pendant 5 ans à compter du 1^{er} janvier 2016.

CONFIRME que ces mesures ne concerneront que les nouveaux habitants et propriétaires, et, en aucun cas des marandais qui viendraient à déménager sur la commune ou qui y feraient construire à l'exception de ceux qui, locataires, accèderaient à la propriété par une construction neuve ou une rénovation portant changement de destination.

PRÉCISE que les crédits nécessaires seront pris en compte dans le budget primitif.

INDIQUE qu'une délibération similaire devra être prise pour reconduire le mécanisme à de nouveaux bénéficiaires année après année.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout document relatif à ce dossier.

Fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.

Le Maire,

Thierry BELHADJ



Mairie de MARANS
5, Ernest Cognacq
17230 MARANS
05.46.01.75.81
urbanisme@ville-marans.fr

Service Instructeur :
Affaire suivie par :
Estelle GIRARD
05 46 68 31 53
estelle.girard@aunisatlantique.fr

AUTORISATION DE DIFFERER LES TRAVAUX ET DE VENTE ANTICIPEE DES LOTS DU LOTISSEMENT DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DOSSIER N° PA 17218 11 C0002

dossier déposé le 10 novembre 2011 et accordée le 01.02.2012 et ses modificatifs

De : SARL GPM IMMOBILIER - N° SIRET : 44090227800017

Demeurant à :

Avenue des Fourneaux
17 690 ANGOULINS SUR MER

Pour : LOTISSEMENT LES TERRES DU VIVIER

Sur un terrain sis :

Avenue Charles de Gaulle – Rue des Baconneaux
17 230 MARANS

Cadastré: AD187, AD304, AD307, AD309

LE MAIRE,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment le livre IV relatif au régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions,

Vu l'article R. 442-13 du code de l'urbanisme, relatif à l'autorisation de différer les travaux de finition et de vente anticipée des lots,

Vu la demande de permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions susvisée, déposée le 10/11/2011, accordée le 01.02.2012, et ses modificatifs,

Vu l'attestation, délivrée le 31.11.2016, par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Charente-Maritime Deux-Sèvres relative à la garantie d'achèvement de l'ensemble des travaux, annexée à la demande,

Vu la demande présentée par « GPM IMMOBILIER » en date du 12.12.2016, demandant l'autorisation de différer la réalisation des travaux de finition ainsi que l'autorisation de procéder à la vente des lots par anticipation de la tranche 2,

Vu la DAACT déposée le 09.12.2016, pour la seconde tranche des travaux du lotissement,

Vu l'engagement du demandeur à terminer lesdits travaux avant le 30.06.2019,

ARRETE

Article 1 :

La société « GPM IMMOBILIER » est autorisée à différer les travaux de finition énumérés à l'article R. 442-13 du Code de l'urbanisme.

Article 2 :

La société « GPM IMMOBILIER » est autorisée à procéder à la vente des terrains compris dans le lotissement susvisé avant d'avoir exécuté la totalité des travaux prescrits par le permis d'aménager.

Article 3 :

Les travaux de finition du lotissement devront être achevés au plus tard le 30.06.2019.

Article 4 :

En application de l'article R.442-18 du Code de l'Urbanisme, la délivrance des permis de construire pourra intervenir :

- Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement constaté conformément aux articles R462-1 à R462-10 (R442-18a),
- Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Le lotisseur fournit à l'acquéreur un

certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des équipements mentionnés au b ci-dessus. Ce certificat est joint à la demande de permis de construire.

- Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 5 :

Le présent arrêté ne dispense pas le pétitionnaire de l'obligation d'obtenir le certificat prévu par l'article R442-18, mentionnant l'exécution partielle des prescriptions imposées dans l'arrêté d'autorisation, et qui ouvre la possibilité de vendre des lots et de délivrer les autorisations de construire.

Article 6 :

La présente décision ne modifie pas les conditions de validité de l'arrêté d'origine et les prescriptions précisées dans ce dernier sont maintenues et doivent être respectées.

Fait à Marans

Le 24 février 2017

Le Maire
Thierry BELLAÏDI



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 : 29.02.2017
 Remis en main propre
Signature du pétitionnaire

Transmise par courrier (Recommandé avec AR)

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'enseillement, 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

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification.

Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai 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.



Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

1/2

cerfa
N° 13408*01

Vous devez utiliser ce formulaire pour :

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

Cartes réservées à la mairie de lieu du projet

La présente déclaration a été reçue à la mairie



le 06 05 2014

Cachet de la mairie et signature du receveur

1 - Désignation du permis ou de la déclaration préalable

 Permis de construire ⇒ N° _____ Permis d'aménager ⇒ N° P.A.0.1.7.2.1.8.1.1.C.0.0.0.2.1S'agit-il d'un aménagement pour lequel l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries? Oui Non

Si oui, date de finition des voiries fixées au : _____

 Déclaration préalable ⇒ N° _____

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

Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : _____

Vous êtes une personne morale

Dénomination : CPM IMMOBILIER Raison sociale : SARL

N° SIRET : 44090227800017 Catégorie juridique : _____

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : MARTEL Prénom : Stéphane

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

Adresse : Numéro : _____ Voie : Avenue des Fourmeaux

Lieu-dit : _____ Localité : ANGOULINS

Code postal : 17690 BP : 029 Cedex : _____

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

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

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

4 - Achèvement des travaux

Chantier achevé le : 05.05.2014

Ensemble des divisions effectué le : _____

Changement de destination effectué le : _____

 Pour la totalité des travaux Pour une tranche des travaux

Veuillez préciser quels sont les aménagements ou constructions achevés :

travaux de viabilisation france telecom, erdf, adduction d'eau potable, assainissement, travaux d'empierrement de voirie (fondations)

L'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries ? Oui Non Surface hors œuvre nette créée (en m²) :

Nombre de logements terminés :

dont individuels :

dont collectifs :

Répartition du nombre de logements terminés par type de financement

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

A. ANGOULINS

Le : 05/05/2014

Signature du (ou des) déclarant(s)
GPM IMMOBILIER SARL
B.P. 29 - Aydes Fourneaux
17690 ANGOULINS SUR MER
Tel : 05 46 370 300
Fax : 05 46 375 505
Siret 440 902 278 00017

A.

Le :

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

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

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

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

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

À compter de la réception en mairie de la déclaration, l'administration dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable. Ce délai est porté à cinq mois si votre projet entre dans l'un des cas prévu à l'article R. 462-7 du code de l'urbanisme².

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

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

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre : ¹ La déclaration doit être signée par le bénéficiaire de l'autorisation ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux.² Travaux concernant un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ; travaux situés dans un secteur sauvegardé, dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement, travaux concernant un immeuble de grande hauteur ou recevant du public ; travaux situés dans le cœur d'un parc national ou dans un espace ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national ; travaux situés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques.



Mairie de Marans
Service Urbanisme
BP 28
17 230 MARANS
Mme Aline Garcia
05 46 01 75 81
urbanisme@ville-marans.fr

AUTORISATION DE DIFFERER LES TRAVAUX DE FINITION ET DE VENTE ANTICIPEE DES LOTS DU LOTISSEMENT

DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Service Instructeur

Affaire suivie par:
M BOUDAUD Benjamin
05 46 68 31 51
benjamin.boudaud@aunisatlantique.fr

référence dossier

N° PA 017 218 11 C0002

Surface de plancher : /m²

Destinations :

Lotissement « Les Terres du Vivier »

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le 12/05/2014

Par :	SARL GPM IMMOBILIER N° SIRET : 44090227800017
Demeurant à :	Avenue des Fourneaux 17 690 ANGOULINS SUR MER
Représentée par :	M. TAILLIEU Jérôme – Directeur des Programmes
Pour :	Lotissement
Sur un terrain sis à :	Lotissement « Les Terres du Vivier » Avenue Charles de Gaulle – Rue des Baconneaux 17 230 MARANS

LE MAIRE

Vu la demande présentée par « GPM IMMOBILIER » en date du 12.05.2014, demandant l'autorisation de différer la réalisation des travaux de finition ainsi que l'autorisation de procéder à la vente des lots par anticipation,

Vu l'attestation, délivrée le 13.05.2014, par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Charente-Maritime Deux-Sèvres relative à la garantie d'achèvement de l'ensemble des travaux, annexée à la demande,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le permis d'aménager n° PA 017 218 11 C0002 déposé le 10.11.2011 et accordé le 01.02.2012, et ses modificatifs n°1 et 2,

Vu la DAACT déposée le 06.05.2014, pour une tranche des travaux du lotissement,

Vu l'engagement du demandeur à terminer lesdits travaux avant le 30.05.2016,

ARRETE

Article 1 :

La société « GPM IMMOBILIER » est autorisée à différer les travaux de finition énumérés à l'article R. 442-13 du Code de l'urbanisme.

Article 2 :

La société « GPM IMMOBILIER » est autorisée à procéder à la vente des terrains compris dans le lotissement susvisé avant d'avoir exécuté la totalité des travaux prescrits par le permis d'aménager.

Article 3 :

Les travaux de finition du lotissement devront être achevés au plus tard le 30.05.2016.

Article 4 :

En application de l'article R.442-18 du Code de l'Urbanisme, la délivrance des permis de construire pourra intervenir :

- ✚ Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement constaté conformément aux articles R462-1 à R462-10 (R442-18a),
- ✚ Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des équipements mentionnés au b ci-dessus. Ce certificat est joint à la demande de permis de construire.
- ✚ Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 5 :

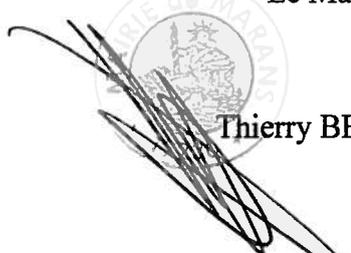
Le présent arrêté ne dispense pas le pétitionnaire de l'obligation d'obtenir le certificat prévu par l'article R 442-18, mentionnant l'exécution partielle des prescriptions imposées dans l'arrêté d'autorisation, et qui ouvre la possibilité de vendre des lots et de délivrer les autorisations de construire.

Article 6 :

Un exemplaire de l'arrêté et des pièces d'instruction resteront déposés à la mairie de Marans pour y être mis à la disposition du public.

Le 02 juin 2014

Le Maire


Thierry BELHADJ

Le présent arrêté est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales. Il est exécutoire à compter de sa réception.

2 - Analyse du site objet du permis d'aménager

Le présent projet porte sur les parcelles AD 187, 304, 307 et 309, d'une surface de 22 659m².

Le terrain se situe au sud est de la Commune, au lieu-dit Terres du Vivier, près du collège et du stade.

En forme allongé, il est bordé :

- à l'ouest, sur 350m, par une résidence (résidence l'Océane), puis par un terrain nu appartenant à la Commune (joutant le stade et le collège, il est destiné à l'extension des équipements publics) et par une propriété privée isolée par un vieux mur de pierre haut,
- au nord, sur 40m, par la rue des Baconneaux et, côté opposé, par des maisons d'habitation toutes récentes. Cette limite est bordée côté projet par un muret de pierre en mauvais état et par une haie bocagère. La rue des Baconneaux permet de rejoindre directement le centre ville en évitant d'emprunter la rue d'Aligre et son trafic de transit.
- à l'est, sur 350m, par des arrières de maisons d'habitation, par un groupement d'habitation à vocation sociale (avec la rue de Tivoli en amorce), puis par une ancienne ferme.
- au sud, sur 70m, par l'avenue du Général De Gaulle et, côté opposé, par des maisons d'habitation toutes récentes. Cette limite est bordée côté projet par un vieux mur de pierre haut en bon état. L'avenue De Gaulle, en direction de Courçon et Saint Jean de Liversay est relativement fréquentée. Un plateau ralentisseur a été créé au droit du projet afin de ralentir la vitesse en entrée dans la commune. Les trottoirs piétons sont aussi très utilisés vers l'école et le centre commercial tous proches.

Le terrain est actuellement cultivé et ne comporte pas d'arbres ou d'autre végétation, à l'exception de quelques haies périphériques en limite des propriétés bâties et de la rue des Baconneaux.

On trouve un poste transfo EDF sur le terrain à l'angle nord ouest, le long de la rue des Baconneaux.

La pente générale est d'environ 1.2 % descendant de l'avenue De Gaulle vers la rue des Baconneaux. Le terrain présente toutefois certains secteurs plus chahutés.

Imbriqué dans un espace déjà urbanisé, il ne dispose pas de vues éloignées.

L'étude de sol fait apparaître un support calcaire relativement perméable.

Concernant les réseaux, l'ensemble des infrastructures existe sous l'avenue De Gaulle et sous la rue des Baconneaux. La rue des Baconneaux est dotée des réseaux de collecte des eaux usées (permettant un écoulement gravitaire du projet) et des eaux usées (autorisant un débit de fuite ou une sur-verse dans les conditions à définir lors de l'étude Loi sur l'Eau).

Le projet ayant une surface supérieure à un hectare, il est soumis à une déclaration loi sur l'Eau qui va définir la gestion des eaux pluviales.

3 - Contexte réglementaire du site

Le terrain à lotir est situé en zone NAb au POS de la Commune, zone recouvrant des espaces naturels non équipés et destinés à recevoir l'extension de l'urbanisation à court ou moyen terme.

Le PLU de la Commune est en cours d'élaboration. Toutefois, le lotisseur dépose son dossier de demande de permis d'aménager dans le cadre du droit d'urbanisme actuel (zone NA) tout en ayant la volonté d'appliquer les prescriptions envisagées sur la zone AU à ce stade de la réflexion.

En particulier, le schéma d'orientation établi sur le secteur Les Terres du Vivier sera respecté avec ses positions d'accès, ses principes de desserte routière et douce, ses emplacements d'espaces verts et de bassin pluvial.

Le secteur NAb devra comporter 20% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du programme.

La moitié au moins des voies à créer doit avoir une largeur suffisante pour y créer une plantation d'alignement.

Tout terrain est constructible à condition que l'opération porte sur une superficie minimale de 300m².

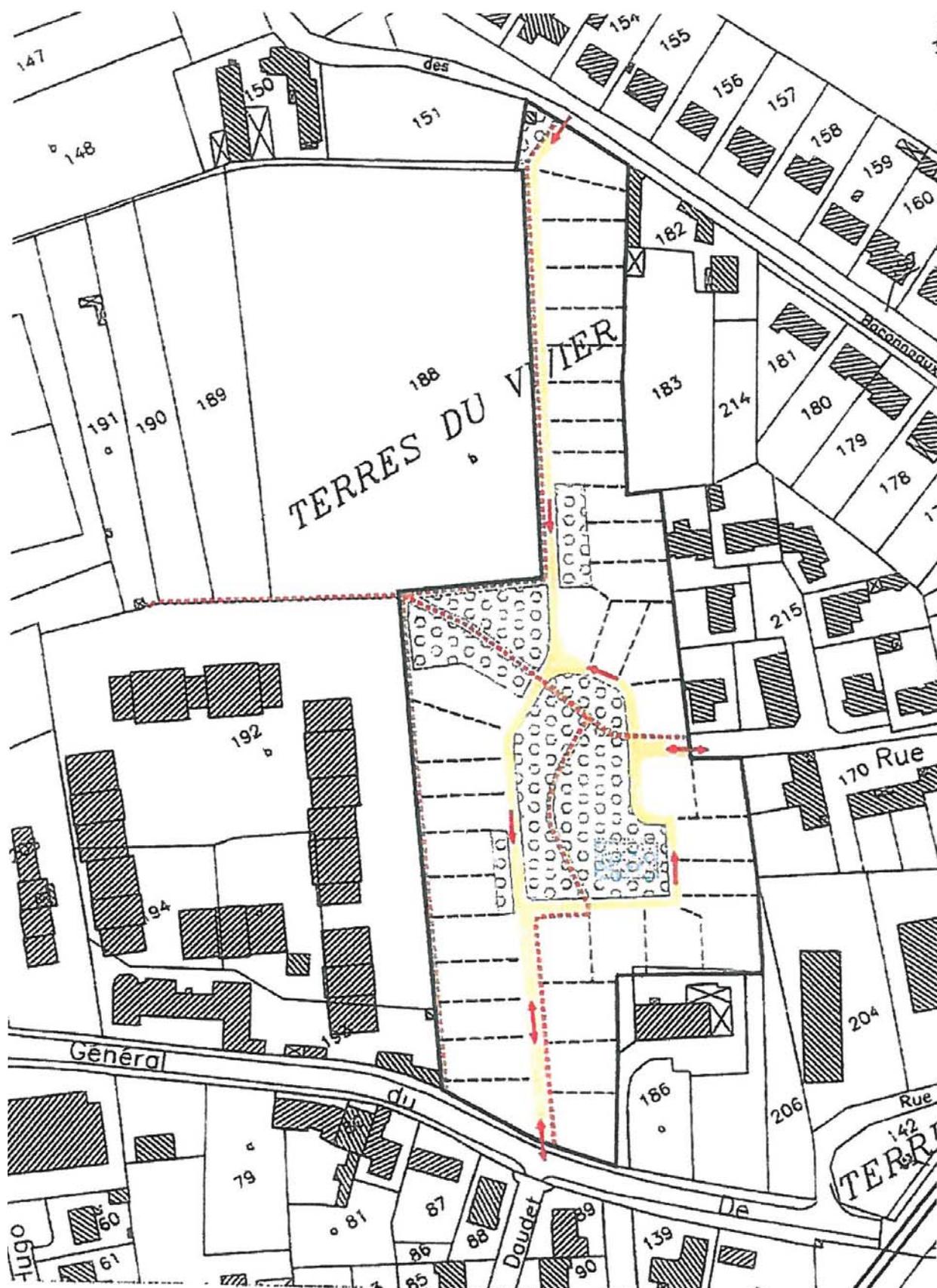
Le découpage parcellaire doit favoriser une implantation du bâti en semi-continu, avec au moins une accroche sur une des limites séparatives.

Sauf configuration particulière d'une parcelle, l'implantation des constructions par rapport à l'alignement se fera avec un retrait maximum de 5 mètres.

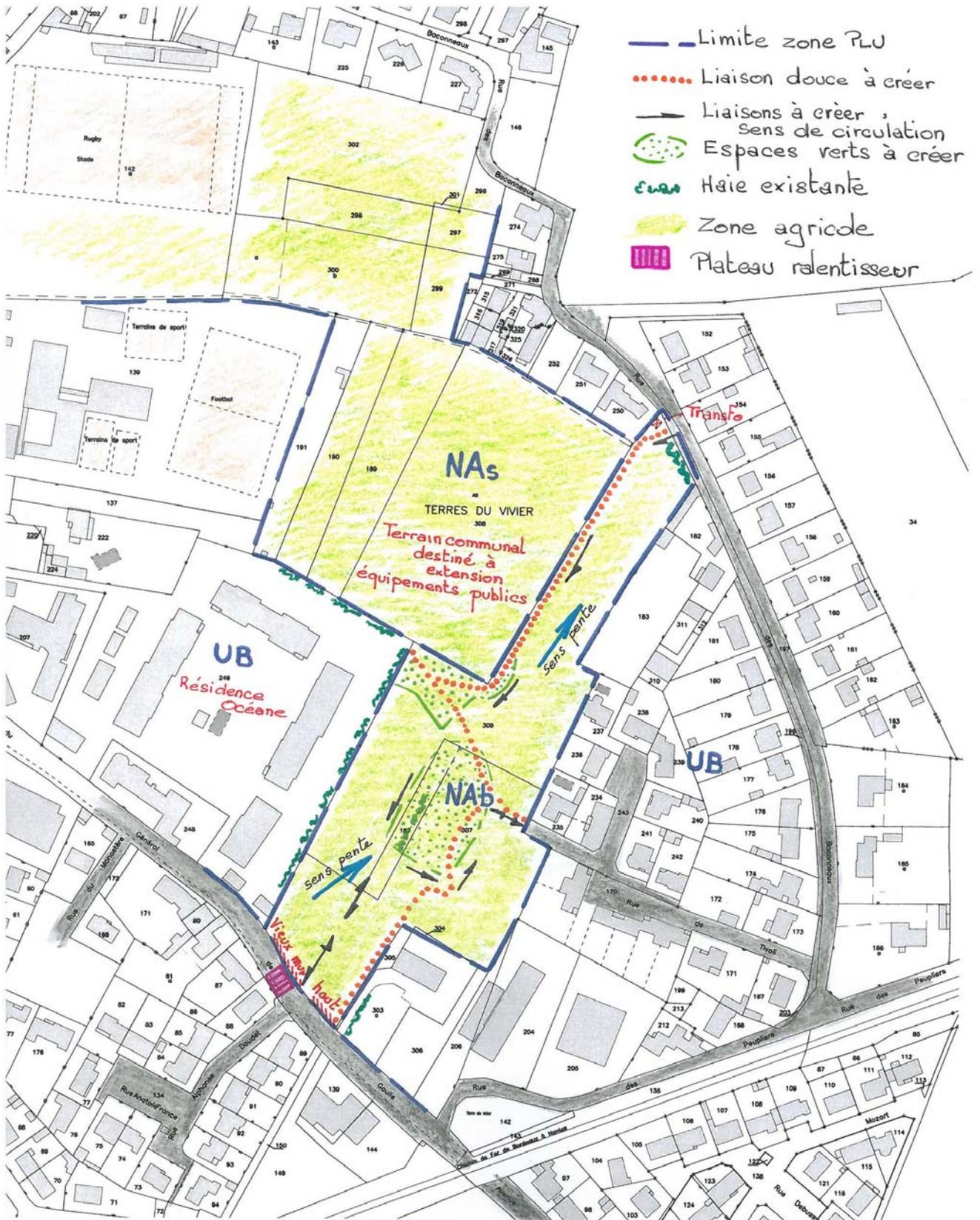
La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage (portée à 11 mètres sur 20% dans des conditions particulières).

L'architecture pourra être de caractère urbain traditionnel ou maison de ville contemporain.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.



4 – Schéma de synthèse de l'analyse



II – Présentation du projet

Les principes d'aménagement découlent de l'analyse précédente et de réunions de concertation avec les représentants de la Commune. Ils sont arrêtés en s'interrogeant à chaque fois sur leur pertinence eu égard à la démarche de développement durable.

La définition du projet et son fonctionnement s'articulent autour de deux pièces principales : le plan de composition d'ensemble (Pièce PA 4) et un règlement (Pièce PA 10) complétant les règles d'urbanisme en vigueur sur le secteur.

Des précisions sont apportées en réponse aux questions ci-après :

1 – Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

L'aménagement se fera sous forme d'un lotissement de 35 parcelles à bâtir dont la superficie varie de 354 à 792 m². Ces petites et moyennes parcelles permettront l'accès à la propriété, en particulier de jeunes couples issus de Marans.

Outre l'habitation, la possibilité sera ouverte pour des activités à condition qu'elles soient intégrées à l'habitation et qu'elles ne créent pas de nuisances au voisinage (pollution visuelle ou sonore, gestion adaptée du stationnement, ...). Cela visera en particulier les personnes débutant une activité professionnelle à domicile avant de la transférer vers un lieu plus adapté en prenant de l'expansion.

Le lot 35 est destiné à recevoir un projet de 8 logements sociaux minimum.

Le terrain étant nu, il n'y aura ni suppression ni démolition, hormis une ouverture dans le mur sud pour ouverture de l'accès.

Le talus au centre du projet sera arasé et certaines zones ponctuelles seront remblayées pour que les lots ne soient pas au dessous des voies projetées.

Les clôtures appartiennent aux différents riverains de l'opération. Elles ne seront pas touchées.

2 – Comment sont prévus l'organisation et la composition des aménagements nouveaux, notamment par rapport aux constructions et paysages environnants ?

L'assiette du projet étant un vaste espace libre au sein d'un quartier urbanisé, il doit venir se greffer à l'existant.

Conformément aux orientations du PLU, une voie principale joint la rue des Baconneaux et l'avenue De Gaulle en traversant l'ensemble du projet. Une voie secondaire se raccorde depuis la première sur la rue de Tivoli (amorçe en attente).

Tous les lots sont distribués de part et d'autre, veillant à favoriser de bonnes orientations pour permettre des constructions bioclimatiques. Les propriétés limitrophes ne sont pas confrontées directement à la voie, préservant leur intimité actuelle.

Des sens de circulation ont été définis conformément au PLU afin de d'assurer une desserte à l'échelle du quartier élargi.

L'aspect clos vu de l'avenue Charles De Gaulle sera préservé par la conservation du vieux mur de pierre.

3 – Comment seront traités les voies et espaces publics et collectifs ?

Les chaussées seront réduites à leur largeur minimum pour permettre la circulation des véhicules (en particulier des véhicules de secours et de collecte des déchets), à savoir 3.50m en sens unique et 4.50m à double sens. Elles seront longées la plupart du temps par du stationnement longitudinal accompagné d'arbres d'alignement.

Le cheminement piéton a été conçu tourné vers l'intérieur du projet, directement accessible par les habitants et relié aux rues voisines. Il permettra de générer des flux entre quartiers et un brassage de population.

Il longe les voies pour s'en écarter pour traverser les espaces verts. Conçu aux normes en vigueur pour les personnes à mobilité réduite, il sera traité en enrobés dans les rues (pérennité et facilité

d'entretien – aspect routier atténué par des arbres d'alignement et la plantation de vivaces en pied de façades) et en calcaire dans les espaces verts pour conserver un aspect champêtre.

4 – Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain et les aires de stationnement ?

L'entrée dans le projet se fera depuis l'avenue De Gaulle, la rue des Baconneaux et la rue de Tivoli. Les sorties ne se feront que par l'avenue De Gaulle et par la rue de Tivoli.

L'accès avenue De Gaulle se fera sur le plateau ralentisseur qui conservera son usage.

Certaines positions d'accès aux lots sont imposées sur le plan de composition, pour des raisons de sécurité ou de composition urbaine.

Pour la majorité des lots donnant sur deux rues, un accès (dont l'emplacement sera imposé) sera autorisé sur chaque voie.

Des places de stationnement seront aménagées sur les espaces communs, en règle générale longitudinalement le long des voies. Elles seront destinées principalement aux visiteurs. Une aire de stationnement handicapés sera réalisée.

Le règlement imposera aux acquéreurs la création de deux places sur la parcelle, afin de réduire la présence de véhicules sur les espaces communs.

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

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

Règles d'implantation

Des bandes d'implantation permettront d'obliger une accroche proche de l'espace public pour favoriser une composition du front bâti, consécutif du parcellaire peu large. L'accroche classique à cinq mètres sera permise mais une implantation à l'alignement ou avec un retrait inférieur sera encouragée pour disposer à l'arrière d'un espace privé bien exposé d'un seul tenant.

Le parcellaire peu large et l'obligation du PLU d'une implantation obligatoire sur une limite séparative va également créer des jardins plus grands en arrière de parcelle, constituant des cœurs d'îlots végétalisés.

Des angles ou des lignes d'accroche obligatoire de la façade de présentation de la construction permettront de structurer des fronts ou des espaces bâtis. En particulier sur les lots 17 et 20 afin de créer l'aspect d'un quereu caractéristique de l'architecture aunisienne.

Une liberté totale d'implantation est laissée sur le lot 18 placé en coin et en retrait et pour le lot 35 pour laisser toute latitude à l'architecte du projet de logement social.

Même si le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité sur le secteur, le lotisseur a souhaité le maîtriser à une valeur proche de 0.70 pour les parcelles classiques et de 0.80 pour la parcelle destinée au logement social.

Situation du projet dans le profil du terrain naturel

Il est nécessaire de respecter la topographie du site et de définir le projet en conséquence. Sur cet espace à la pente faible et régulière, il convient de coller au terrain et éviter les mouvements artificiels en déblai remblai pour :

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

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

Toutefois, il convient de les implanter au dessus du niveau des chaussées.

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

Clôtures

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

Les alignements de clôtures disparates seront alors évités. Les équipements à placer en limite de propriété (coffrets de branchement, boîte aux lettres, interphone, ...) seront obligatoirement encastrés.

La situation des parcelles à l'angle de deux rues a été étudiée. En effet, un muret de 1.20m ne permet pas l'intimité dans le jardin à l'arrière. Aussi, des tronçons autorisant l'édification d'un mur de 1.60m ont été définis. Pour en atténuer l'effet, un accompagnement végétal sur l'espace commun a été prévu.

La réglementation sur les limites séparatives de la zone NAb a suscité des interrogations dans l'équipe de conception. Autoriser des murs de 2.20m sur rue et interdire les murs en limite séparative nous est apparu non justifié et semble résulter plutôt d'une erreur.

Les clôtures grillages doublés de haies vives sont souhaitables mais ne correspondent pas bien souvent à l'aspiration des acquéreurs qui souhaitent une intimité dans leur jardin dès leur installation et un entretien limité.

Afin d'être en conformité avec une éventuelle évolution du document d'urbanisme communal, le règlement du projet fait volontairement référence au POS PLU en vigueur, sans précisions supplémentaires.

Un plan des clôtures annexé au règlement permettra de faciliter la compréhension des futurs acquéreurs.

Gestion des eaux pluviales sur les parcelles privées

La perméabilité du terrain est moyenne. Les eaux des parcelles privées seront conservées sur les lots dans un dispositif d'infiltration correctement dimensionné.

6 – Quels sont les équipements qui seront à usage collectif ?

Les principaux équipements à usage collectif seront les voies et les réseaux créés par le lotisseur.

Un large espace vert sera aménagé au centre de l'opération. Vu la proximité des équipements sportifs publics, il n'apparaît pas nécessaire d'en réaliser d'autres.

Sa fonction sera une aire de jeux et de rencontre. Des bancs seront installés sous des arbres au port étalé.

Les lampadaires seront en principe les mêmes modèles que dans les récents projets sur la Commune, pour assurer une continuité et faciliter l'entretien.

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

La collecte des ordures ménagères se fera au porte à porte le long de la voie interne comme dans le centre bourg.

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

Une déchetterie est implantée route du Château d'eau.

A - DISPOSITIONS GENERALES

1 - Objet du règlement

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

Le lotissement est situé sur la Commune de MARANS. Sa délimitation est indiquée sur le plan d'état des lieux et sur tous les autres plans constituant le dossier de demande de permis d'aménager.

Il est projeté sur les parcelles entières AD 187, 304, 307 et sur la majeure partie de la parcelle AD 309.

2 - Champ d'application

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune, à savoir le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.).

Le terrain est situé en zone NAb. Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente ou de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité compétente.

3 - Division du terrain

Les surfaces du lotissement se décomposent de la manière suivante :

N°	Surface	N°	Surface
Lot 1	523 m ²	Lot 19	486 m ²
Lot 2	468 m ²	Lot 20	458 m ²
Lot 3	457 m ²	Lot 21	425 m ²
Lot 4	418 m ²	Lot 22	420 m ²
Lot 5	354 m ²	Lot 23	429 m ²
Lot 6	354 m ²	Lot 24	432 m ²
Lot 7	355 m ²	Lot 25	406 m ²
Lot 8	356 m ²	Lot 26	410 m ²
Lot 9	518 m ²	Lot 27	418 m ²
Lot 10	524 m ²	Lot 28	407 m ²
Lot 11	503 m ²	Lot 29	447 m ²
Lot 12	490 m ²	Lot 30	448 m ²
Lot 13	492 m ²	Lot 31	448 m ²
Lot 14	464 m ²	Lot 32	448 m ²
Lot 15	462 m ²	Lot 33	448 m ²
Lot 16	453 m ²	Lot 34	448 m ²
Lot 17	529 m ²	Lot 35	792 m ²
Lot 18	560 m ²		

Surface totale des lots	16 050 m ²
Surface de la voirie	3 725 m ²
Surface des espaces verts	2 849 m ²
Surface totale du lotissement	22 624 m ²

B - REGLEMENT

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

1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admises les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les clôtures et les piscines.

L'exercice des professions libérales et l'occupation à usage de bureaux sera autorisé, à condition que les locaux affectés à ces activités ne représentent pas plus de 30 % de la surface hors œuvre nette de la construction et que les activités soient non polluantes et non bruyantes.

Le lot 35 est destiné à une opération de logements locatifs sociaux, le nombre de logements à réaliser sera de huit au minimum.

Le nombre de logement est limité à un sur les autres lots.

La réunion de deux ou plusieurs lots est autorisée. Dans ce cas, le nombre de logement sera limité à la somme des logements autorisés sur chacun des lots réunis.

2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les autres occupations ou utilisations autres que celles indiquées à l'Article 1 seront interdites.

Conditions de l'utilisation du sol

3 - Accès et voirie

La voirie et les accès sont définis sur le plan de composition.

Sur chaque parcelle autre que celle portant des logements locatifs sociaux (lot 35), il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par logement, à l'exception des lots 1, 12, 14, 15, 21 et 26 à l'angle de deux rues qui pourront bénéficier d'un accès sur chaque rue.

Le plan de composition d'ensemble du projet (PA4) porte pour certains lots des positions d'accès obligatoires. Pour les autres, la position est libre, dans le respect des aménagements de l'espace commun (arbres, lampadaires et stationnements).

4 - Desserte par les réseaux

a/ Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

b/ Assainissement Eaux Usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'assainissement d'eaux usées autres que domestiques, doit être subordonné à un pré-traitement approprié.

c/ Assainissement Eaux Pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées des lots seront conservées sur les parcelles dans un dispositif adapté à la nature du terrain et correctement dimensionné. Elles ne pourront en aucun cas être rejetées sur les espaces communs. Le descriptif de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales devra figurer au dossier de demande de permis de construire.

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

d/ Autres réseaux

Tous les réseaux devront être mis en souterrain, y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique basse tension, téléphone, télédistribution.

5 - Caractéristiques des terrains

Les lots sont définis par le tableau au chapitre A – 3 ainsi que sur les plans annexés.
Les surfaces des lots ne deviendront définitives qu'après le bornage.

6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées dans le respect des prescriptions portées au plan parcellaire et de composition.

7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 15 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies, les constructions nouvelles peuvent être implantées soit d'une limite séparatives latérales à l'autre, soit en observant une marge de reculement de :

- 4 m si la façade correspondante comporte des baies éclairant des pièces principales d'habitation (y compris cuisine) ou de travail,
- 3 m si la façade correspondante est aveugle ou comporte un jour de souffrance.

Au delà de la bande de 15m, l'implantation en limite séparative est admise :

- lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état déjà implanté en limite séparative sur la parcelle voisine,
- lorsque deux propriétaires voisins s'engagent à édifier simultanément des constructions jumelées en mitoyenneté et de dimension sensiblement égales,
- lorsque la nouvelle construction n'est pas affectée à l'habitation et que sa hauteur totale n'excède pas 3,50 m,
- lorsque le projet de construction fait l'objet d'une opération d'ensemble intéressant un îlot,
- lorsque la construction existante a sa façade principale implantée à plus de 5m de l'alignement et que la nouvelle construction n'excède pas un niveau.

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.

8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des constructions.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales d'habitation (y compris les cuisines) ou de travail.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 70% de la surface de la parcelle.

10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sur les lots autres que les lots de 1 à 4 et 35, la hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 10 m.

Sur les lots 1 à 4, la hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée et 5 m au faîtage.

Sur le lot 35, la hauteur maximum des constructions peut être portée à 11m à condition que les constructions intéressées soient contiguës ou immédiatement voisines.

11 - Aspect extérieur des constructions

Aspect Général :

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes ne doit pas être de nature à porter atteinte ni au caractère ni à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants.

Le niveau du rez-de-chaussée devra être compris entre +0.02m et +0,30m au-dessus du niveau du trottoir. Une cote supérieure sera admise si l'écoulement des eaux pluviales, vannes ou usées vers l'égout le nécessite. Cette cote sera déterminée par la pente minimale des réseaux.

Sur les lots 13 et 14, l'altitude minimale du rez-de-chaussée sera de 6.10m (altitude IGN 69).

L'altitude des accès devra tenir compte de la pente longitudinale de la voirie.

Le dossier de demande de permis de construire précisera les cotes altimétriques projetées en façade sur rue.

L'architecture pourra être soit de caractère urbain traditionnel, soit de caractère maison de ville contemporain.

Les dispositifs HQE (Haute Qualité Environnementale) et HPE (Haute Performance Energétique) doivent être privilégiés.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...)
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
- les imitations de matériaux tels que faux-bois, fausses briques ou fausses pierres.

Façades :

Les façades seront constituées :

- soit d'enduits d'aspect traditionnel (taloché, lissé, brossé, gratté très fin),
- soit de bardages bois à clins de préférence verticaux ou éventuellement horizontaux,
- soit de mur en pierre.

Aucune canalisation d'alimentation ou d'évacuation des eaux usées ne doit rester apparente en façade.

Ouvertures et fermetures :

Les volets seront de type volets bois en planches pleines, ou volets à lamelles horizontales, ou persiennes. Le bois sera peint suivant le nuancier annexé au POS PLU de la Commune.

Les volets en matériaux de synthèse sont autorisés, hormis de couleur blanche.

Les volets roulants pourront être admis sous réserve que leurs coffrets ne dépassent pas du nu extérieur des façades et que le tablier se déroule en retrait.

Toutefois, sur les maisons traditionnelles, les volets roulants visibles depuis la voie ne seront acceptés que s'ils sont doublés de volets.

Toitures et couvertures :

Sont autorisées :

- les tuiles tige de botte,
- les tuiles romanes canal,
- les plaques fibro avec tuiles en chapeau,
- les verrières partielles,
- les toitures terrasse, dans le cadre d'une construction contemporaine.

Les toitures en tuiles seront constituées de tuiles creuses, de tonalités mélangées, ou tuiles de réemploi en terre cuite naturelle, dites tiges de botte.

Bâtiments annexes :

Les dépendances (abris de jardin, ...) à l'exception des garages seront implantés en partie arrière de jardin, non visibles de la rue, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle.

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, ..., devront être couverts en tuile ou en toiture terrasse et être revêtus d'un enduit.

Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de la construction principale.

Néanmoins, l'usage du bois à lames verticales peut être admis dans la mesure où il est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.

Les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

Aspect des clôtures :

Le projet de clôture devra être intégré à la demande de permis de construire.

Les clôtures seront constituées conformément aux prescriptions figurant sur le schéma des clôtures annexé au présent document et aux précisions supplémentaires suivantes :

- **le long des voies (y compris le retour dans la marge de reculement)**

La clôture n'est pas obligatoire. Toutefois, la délimitation avec le domaine public doit être au moins matérialisée par une bordure ou un rang de parpaing ou de pavés. L'espace libre devant la façade de la construction sera paysagé.

Le clos de la parcelle pourra toutefois être assuré par un muret plein d'une hauteur de 1.20m ou par une haie vive d'essences locales variées d'une hauteur maximale de 0.80m. Pour les parcelles à l'angle de 2 rues, un mur d'une hauteur de 1.60m sera autorisé le long de l'une des limites (voir schéma des clôtures).

- **en limites séparatives**

La clôture sera réalisée conformément au POS – PLU en vigueur.

- **en limite avec l'espace vert pour le lot 35**

La clôture sera constituée d'un grillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 1.80m, obligatoirement doublé d'une haie vive d'essences locales variées.

- **en limite avec l'avenue De Gaulle pour les lots 25 et 26**

Le vieux mur de clôture existant devra être conservé et entretenu, à l'exception des tronçons où la construction principale pourrait s'accoler.

Tous les murs en parpaings sont obligatoirement enduits sur les deux faces avec un enduit ton blanc, blanc cassé ou pierre locale. L'arase supérieure du mur ne comportera pas de redans et suivra la pente de la voie nouvelle ou existante.

Les piliers de portail seront sans saillie côté voie. Les poteaux intermédiaires seront incorporés au mur de clôture de manière à ne pas être visibles.

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

Les portails et portillons pourront être en fer forgé, peints de la même couleur que les volets ou seront en même matériau et de même couleur que les volets sur rue de la construction principale. Leur hauteur sera la même que celle de la clôture à laquelle ils seront fixés.

Pour les clôtures en mitoyenneté, en cas de différence sur la nature de clôture entre les deux permis de construire, les dossiers pourront être adaptés sans modificatif du lotissement pour obtenir les conformités.

En l'absence de clôture sur rue, la boîte aux lettres et les différents coffrets d'arrivée de réseaux devront être intégrés dans un muret ou un encadrement bois (implanté à l'alignement) d'une largeur strictement limitée à l'incorporation des éléments précités.

12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Sur les lots autres que le lot 35, il est exigé :

- 2 places par habitation aménagées sur la propriété, un accès non clos à l'une des places de stationnement étant préconisé.
- 1 place pour 60m² de bureaux, en plus des deux places exigées à l'alinéa précédent.

Sur le lot 35, en application de l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il n'est pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

13 - Espaces libres et plantations

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé.

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts.

Les haies seront composées d'essences locales variées (au moins 3 essences). Les essences utilisées pour l'aménagement des espaces communs peuvent être reprises (voir article 14 du programme des travaux).

Les haies mono-spécifiques, thuyas et cupressus sont interdits.

Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. sur le secteur.

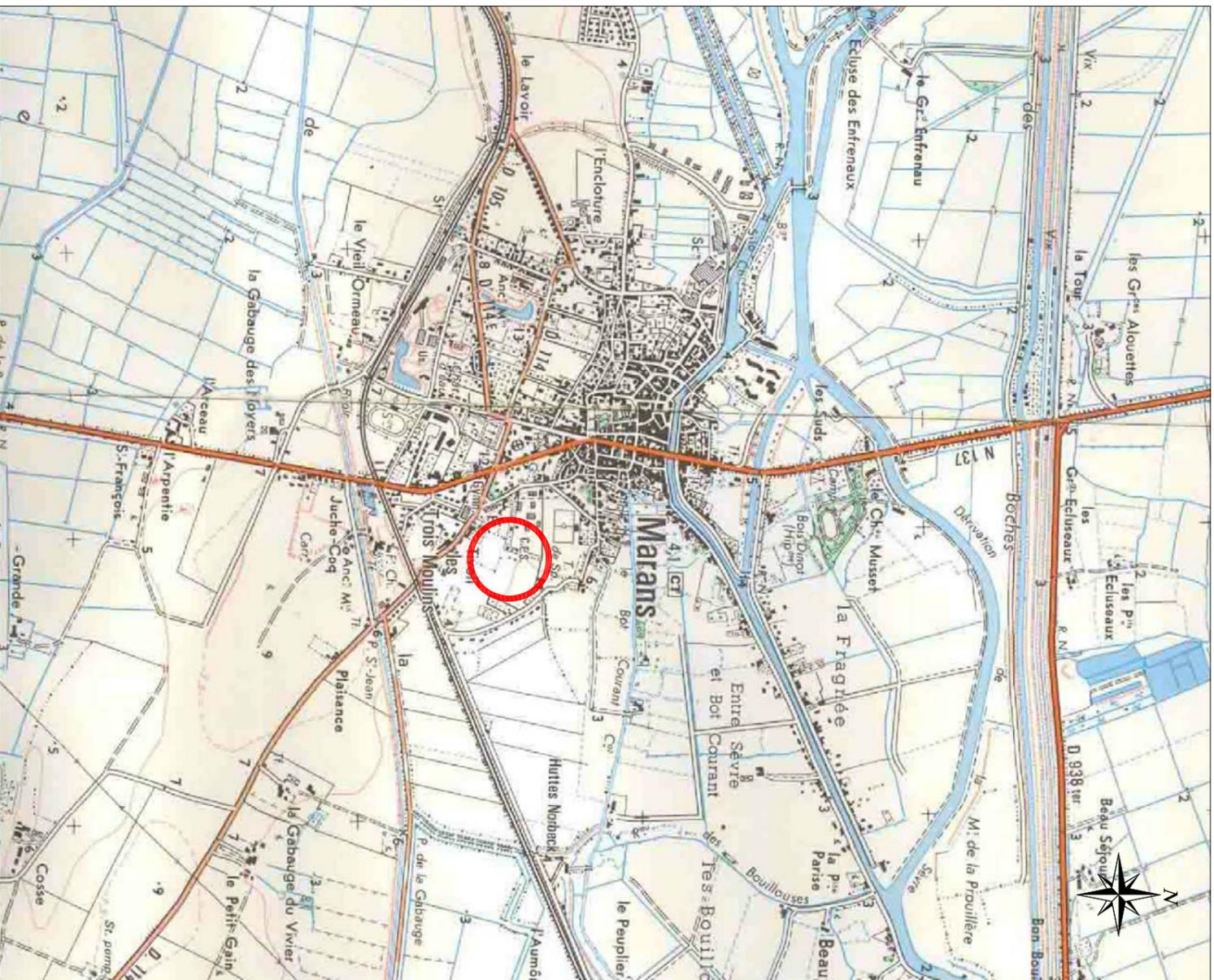
Toutefois, la SHON sera limitée sur chaque parcelle, conformément au tableau suivant :

N°	Surface	SHON	N°	Surface	SHON
Lot 1	523 m ²	368 m ²	Lot 19	486 m ²	342 m ²
Lot 2	468 m ²	330 m ²	Lot 20	458 m ²	323 m ²
Lot 3	457 m ²	322 m ²	Lot 21	425 m ²	299 m ²
Lot 4	418 m ²	294 m ²	Lot 22	420 m ²	296 m ²
Lot 5	354 m ²	249 m ²	Lot 23	429 m ²	302 m ²
Lot 6	354 m ²	249 m ²	Lot 24	432 m ²	304 m ²
Lot 7	355 m ²	250 m ²	Lot 25	406 m ²	286 m ²
Lot 8	356 m ²	251 m ²	Lot 26	410 m ²	289 m ²
Lot 9	518 m ²	365 m ²	Lot 27	418 m ²	294 m ²
Lot 10	524 m ²	369 m ²	Lot 28	407 m ²	287 m ²
Lot 11	503 m ²	355 m ²	Lot 29	447 m ²	315 m ²
Lot 12	490 m ²	345 m ²	Lot 30	448 m ²	316 m ²
Lot 13	492 m ²	347 m ²	Lot 31	448 m ²	316 m ²
Lot 14	464 m ²	327 m ²	Lot 32	448 m ²	316 m ²
Lot 15	462 m ²	325 m ²	Lot 33	448 m ²	316 m ²
Lot 16	453 m ²	319 m ²	Lot 34	448 m ²	316 m ²
Lot 17	529 m ²	373 m ²	Lot 35	792 m ²	660 m ²
Lot 18	560 m ²	394 m ²			

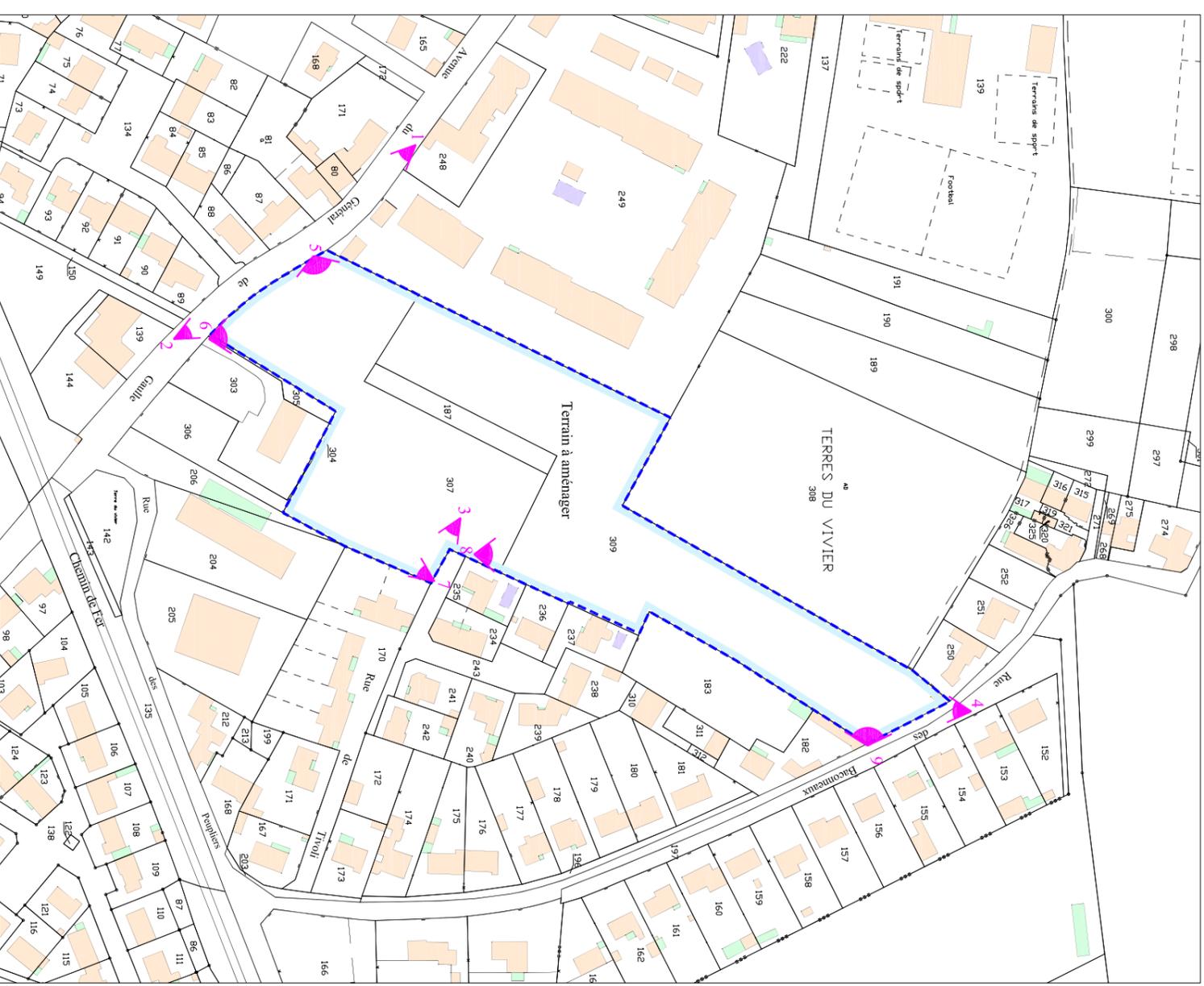
Cette surface sera considérée comme la surface de plancher quand cette dernière sera mise en vigueur.

Plan de situation du terrain

Carte IGN - Echelle 1/20000



Plan Cadastral - Echelle 1/2500



2 Angle et numéro prises de vue

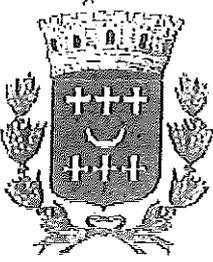




Avenue des Fourneaux
17690 Angoulins-sur-Mer

MODIFICATIF N°1





Mairie de Marans
Service Urbanisme
BP 28
17 230 MARANS
Mme Aline Garcia
05 46 01 75 81
urbanisme@ville-marans.fr

PERMIS D'AMENAGER Modificatif

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Service Instructeur

Affaire suivie par:
M BOUDAUD Benjamin
05 46 68 84 85
urbanisme@paysmarandais.fr

référence dossier

N° PA 017 218 11 C0002 – 1

Surface de plancher créée : / m²
Destination : Lotissement réalisé en deux tranches

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le 12/07/2012

Par :	SARL GPM IMMOBILIER N° SIRET : 44090227800017
Demeurant à :	Avenue des Fourneaux 17 690 ANGOULINS SUR MER
Représenté par :	Monsieur MARTEL Stéphane
Pour :	Lotissement réalisé en deux tranches
Sur un terrain sis à :	Avenue Charles de Gaulle – Rue des Baconneaux Les Terres du Vivier 17 230 MARANS AD 187, 304, 307 et 309p – 22 624,00 m ²

Le Maire :

Vu la demande de permis d'aménager modificatif susvisé,

Vu les plans et pièces écrites annexés à la demande,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15.07.82, révisé le 19.12.01, modifié le 11.12.02, et ses révisions simplifiées n°1 « Zone Saint-François », n°2 « Les Terres du Vivier » et n°3 « Base de voile »,

Vu l'arrêté du Maire en date du 21.07.03, réglementant la lutte contre les termites,

Vu le règlement de la zone NAb du PLU,

Vu le permis d'aménager n° PA 017 218 11 C0002 accordé le 01.02.12,

Considérant que le projet respecte le règlement de la zone NAb du PLU ainsi que la réalisation des logements sociaux (lot 35) dans la première tranche,

ARRETE**Article 1 :**

Le permis d'aménager modificatif susvisé est accordé pour l'objet décrit dans la demande susvisée.

Article 2 :

Le présent arrêté est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Il est exécutoire à compter de sa réception.

Le 24/09/2012

Le Maire,



Bernard FERRIER

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivants :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A 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.

- **DUREE DE VALIDITE :** L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux 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.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai 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.

I – Historique et Objet

La SARL GPM IMMOBILIER a bénéficié le 01 février 2012 d'un permis d'aménager sous le numéro PA 017 218 11 C0002.

Devant l'avancement de la commercialisation, et afin de livrer très rapidement les premiers lots réservés, le lotisseur souhaite réaliser l'opération en deux tranches.

La première tranche concerne les lots du bas afin de pouvoir gérer les eaux pluviales et de collecter les eaux usées.

La deuxième tranche concerne les lots de la partie haute.

Le bouclage par la rue de Tivoli permet, dès la première tranche, un fonctionnement en sens unique comme prévu initialement.

Aucun lot n'a encore été vendu, il n'y a pas lieu de recueillir l'accord des co-lotis.

II - Projet de modificatif du permis

1 - Présentation des dispositions du présent modificatif

Le lotissement se déroulera en deux tranches :

- Tranche 1 : lots 1 à 16 et 35
- Tranche 2 : lots 17 à 34

2 – Nouvelles pièces

Une pièce PA 4 – 2, plan faisant apparaître la répartition des lots dans les deux tranches, est rajoutée aux pièces initiales.



gpm
FERRINS

Commune de MARANS

Lotissement "Les Terres du Vivier"

Modificatif n°1

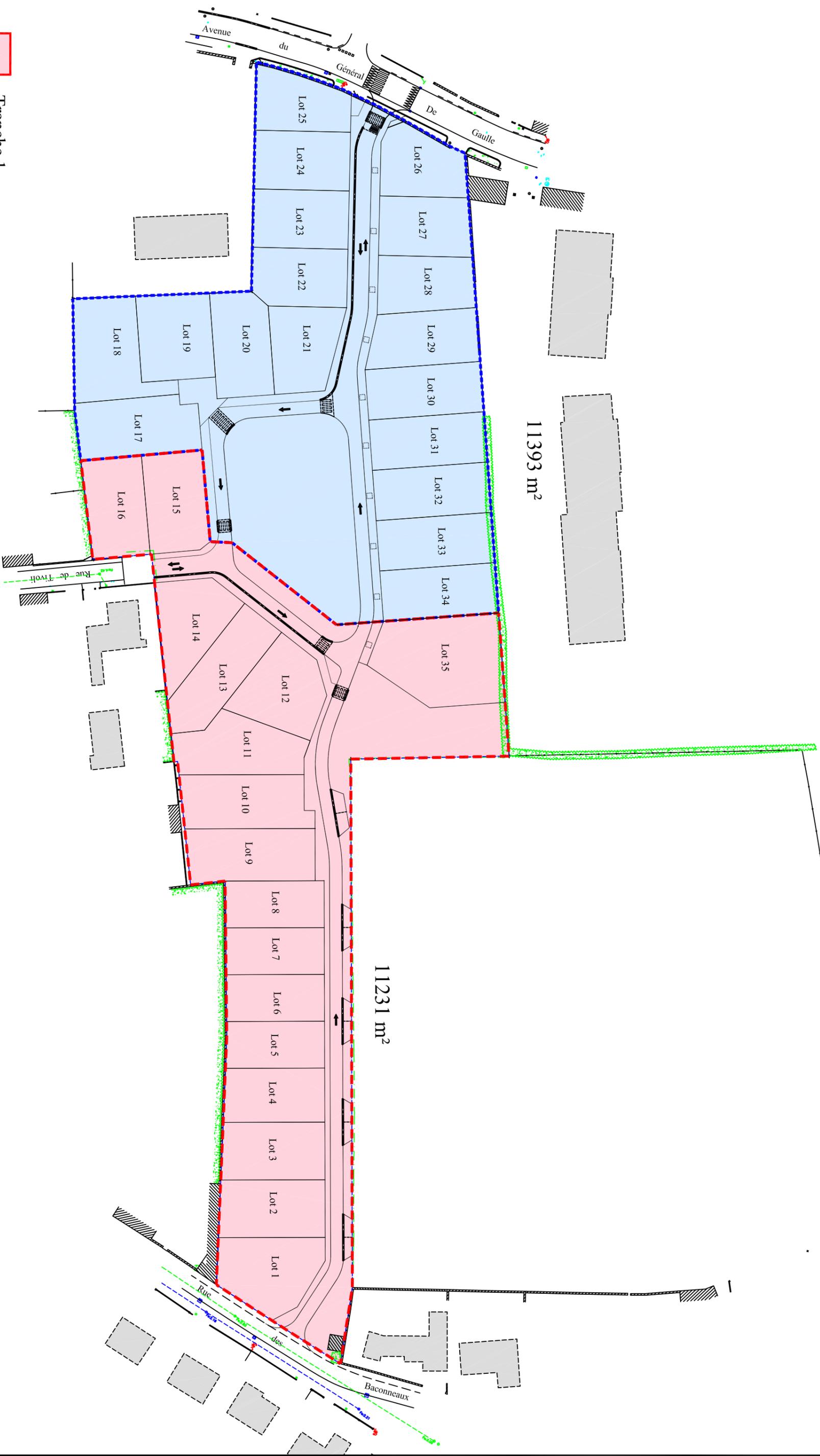
Plan des tranches du projet

INDICE 2



Tranche 1

Tranche 2



PA 4-2

Le 6 juillet 2012

Echelle : 1/1000



gpm
TERRAINS

Avenue des Fourneaux
17690 Angoulins-sur-Mer

MODIFICATIF N°2





Mairie de Marans
Service Urbanisme
BP 28
17 230 MARANS
Mme Aline Garcia
05 46 01 75 81
urbanisme@ville-marans.fr

PERMIS D'AMENAGER Modificatif

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Service Instructeur

Affaire suivie par:
M BOUDAUD Benjamin
05 46 68 31 51
benjamin.boudaud@aunisatlantique.fr

référence dossier

N° PA 017 218 11 C0002 M2

Surface de plancher créée : / m²

Destination :

Modification de la surface du lot 35 et des espaces verts

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le 27/02/2014

Par :	SARL GPM IMMOBILIER N° SIRET : 44090227800017
Demeurant à :	Avenue des Fourneaux 17 690 ANGOULINS SUR MER
Représentée par :	Monsieur MARTEL Stéphane
Pour :	Modification de la surface du lot 35 et des espaces verts
Sur un terrain sis à :	Avenue Charles de Gaulle – Rue des Baconneaux Les Terres du Vivier 17 230 MARANS AD 187, 304, 307 et 309p – 22 624 m ² (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

Le Maire :

Vu la demande de permis d'aménager modificatif susvisé,
Vu les plans et pièces écrites annexés à la demande,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,
Vu la révision n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marans approuvé le 18.12.2012 et sa modification simplifiée n°1 du 26.03.2013,
Vu le règlement de la zone UB du PLU,
Vu le permis d'aménager d'origine n° PA 017 218 11 C0002 déposé le 10.11.2011 et accordé le 01.02.2012 et son modificatif n°1 déposé le 12.07.2012 et accordé le 24.09.2012,
Vu la déclaration d'ouverture de chantier en date du 15.01.2014,
Vu l'attestation du lotisseur indiquant qu'aucun lot n'a encore été vendu,
Vu l'article L.442-10 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que le projet respecte le règlement de la zone UB du PLU, notamment son article UB13§4, obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, « Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 5 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 10% au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces communs paysagés. »

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

ARRETE

Article 1 :

Le permis d'aménager modificatif susvisé est **accordé** pour l'objet décrit dans la demande susvisée.

Article 2 :

Le présent arrêté modificatif ne modifie pas les conditions de validité du permis d'aménager d'origine et les prescriptions précisées dans ce dernier sont maintenues et doivent être respectées.

Le 14/05/2014
Le Maire
Thierry BELHADJ



Le présent arrêté est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Il est exécutoire à compter de sa réception.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A 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 surface de plancher autorisée 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.
- DUREE DE VALIDITE :** L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux 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.
- DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. 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.

I – Historique et Objet

La SARL GPM IMMOBILIER a bénéficié le 01 février 2012 d'un permis d'aménager sous le numéro PA 017 218 11 C0002.

Un arrêté modificatif a été obtenu le 24 septembre 2012 pour une réalisation en deux tranches.

Les études pour le dépôt d'un permis de construire sur le lot 35 destiné à recevoir un projet de logements sociaux montrent que sa taille est très juste pour un aménagement de qualité.

Une extension d'environ d'une largeur d'environ 5m en façade et 2m en fond de lot permettrait de desserrer le bâti et d'améliorer le cadre de vie.

L'espace vert serait réduit d'autant et le chemin piétons qui rejoindra à terme les équipements publics déplacé.

Après concertation avec les représentants de la Commune, le lotisseur souhaite donc apporter cette modification au projet.

Aucun lot n'a encore été vendu, il n'y a pas lieu de recueillir l'accord des co-lotis.

II - Projet de modificatif du permis

1 - Présentation des dispositions du présent modificatif

La configuration du lot 35 est modifiée, tant dans sa forme que dans sa surface.

Le chemin piéton qui traversait l'espace vert le long du lot pour rejoindre la parcelle communale est déplacé.

La surface de plancher du lot 35 est augmentée, compte tenu de l'agrandissement de la parcelle.

2 – Nouvelles pièces

Les articles A3 et B14 du règlement sont modifiés et se substituent aux anciens.

Le plan de composition d'ensemble du projet (PA4 modif2) se substitue au plan PA 4.

A - DISPOSITIONS GENERALES

3 - Division du terrain

Les surfaces du lotissement se décomposent de la manière suivante :

N°	Surface	N°	Surface
Lot 1	523 m ²	Lot 19	486 m ²
Lot 2	468 m ²	Lot 20	458 m ²
Lot 3	457 m ²	Lot 21	425 m ²
Lot 4	418 m ²	Lot 22	420 m ²
Lot 5	354 m ²	Lot 23	429 m ²
Lot 6	353 m ²	Lot 24	432 m ²
Lot 7	354 m ²	Lot 25	406 m ²
Lot 8	355 m ²	Lot 26	410 m ²
Lot 9	515 m ²	Lot 27	418 m ²
Lot 10	522 m ²	Lot 28	407 m ²
Lot 11	502 m ²	Lot 29	447 m ²
Lot 12	490 m ²	Lot 30	448 m ²
Lot 13	492 m ²	Lot 31	448 m ²
Lot 14	465 m ²	Lot 32	448 m ²
Lot 15	459 m ²	Lot 33	448 m ²
Lot 16	455 m ²	Lot 34	448 m ²
Lot 17	530 m ²	Lot 35	935 m ²
Lot 18	560 m ²		

Surface totale des lots	16 185 m²
Surface de la voirie	3 748 m²
Surface des espaces verts	2 683 m²
Surface totale du lotissement	22 616 m²

Les travaux de réalisation du lotissement se feront en deux tranches :

- Tranche 1 : lots 1 à 16 et 35
- Tranche 2 : lots 17 à 34

B - REGLEMENT

Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. sur le secteur.

Toutefois, la SHON sera limitée sur chaque parcelle, conformément au tableau suivant :

N°	Surface	SHON	N°	Surface	SHON
Lot 1	523 m ²	368 m ²	Lot 19	486 m ²	342 m ²
Lot 2	468 m ²	330 m ²	Lot 20	458 m ²	323 m ²
Lot 3	457 m ²	322 m ²	Lot 21	425 m ²	299 m ²
Lot 4	418 m ²	294 m ²	Lot 22	420 m ²	296 m ²
Lot 5	354 m ²	249 m ²	Lot 23	429 m ²	302 m ²
Lot 6	353 m ²	249 m ²	Lot 24	432 m ²	304 m ²
Lot 7	354 m ²	250 m ²	Lot 25	406 m ²	286 m ²
Lot 8	355 m ²	251 m ²	Lot 26	410 m ²	289 m ²
Lot 9	515 m ²	365 m ²	Lot 27	418 m ²	294 m ²
Lot 10	522 m ²	369 m ²	Lot 28	407 m ²	287 m ²
Lot 11	502 m ²	355 m ²	Lot 29	447 m ²	315 m ²
Lot 12	490 m ²	345 m ²	Lot 30	448 m ²	316 m ²
Lot 13	492 m ²	347 m ²	Lot 31	448 m ²	316 m ²
Lot 14	465 m ²	327 m ²	Lot 32	448 m ²	316 m ²
Lot 15	459 m ²	325 m ²	Lot 33	448 m ²	316 m ²
Lot 16	455 m ²	319 m ²	Lot 34	448 m ²	316 m ²
Lot 17	530 m ²	373 m ²	Lot 35	935 m ²	850 m ²
Lot 18	560 m ²	394 m ²			

Cette surface sera considérée comme la surface de plancher quand cette dernière sera mise en vigueur.

Unité foncière	22615	COS	0,5		
Périmètre loti	22615	SHON	11307,5		
		COS pondéré	0,698641	11231	11393

	Lots	SHON		Tranche 1	Tranche 2	
Lot 1	523	365,39	368	523		
Lot 2	468	326,96	330	468		
Lot 3	457	319,28	322	457		
Lot 4	418	292,03	294	418		
Lot 5	354	247,32	249	354		
Lot 6	353	246,62	249	354		
Lot 7	354	247,32	250	355		
Lot 8	355	248,02	251	356		
Lot 9	515	359,80	365	518		
Lot 10	522	364,69	369	524		
Lot 11	502	350,72	355	503		
Lot 12	490	342,33	345	490		
Lot 13	492	343,73	347	492		
Lot 14	465	324,87	327	464		
Lot 15	459	320,68	325	462		
Lot 16	455	317,88	319	453		
Lot 17	530	370,28	373		529	
Lot 18	560	391,24	394		560	
Lot 19	486	339,54	342		486	
Lot 20	458	319,98	323		458	
Lot 21	425	296,92	299		425	
Lot 22	420	293,43	296		420	
Lot 23	429	299,72	302		429	
Lot 24	432	301,81	304		432	
Lot 25	406	283,65	286		406	
Lot 26	410	286,44	289		410	
Lot 27	418	292,03	294		418	
Lot 28	407	284,35	287		407	
Lot 29	447	312,29	315		447	
Lot 30	448	312,99	316		448	
Lot 31	448	312,99	316		448	
Lot 32	448	312,99	316		448	
Lot 33	448	312,99	316		448	
Lot 34	448	312,99	316		448	
Lot 35	935	653,23	mettre 850	850	792	0
Total des lots	16185	11307,50	11599	7983	8067	
Voirie1	3748			2062	1663	
Total voirie	3748					
Espace vert 1	1869			211	1663	
Espace vert 2	814			974		
Total espaces verts	2683			1185		
TOTAL	22616			11230	11393	
Ecart	-1,00					



gpm
TERRAINS

Avenue des Fourneaux
17690 Angoulins-sur-Mer

MODIFICATIF N°3





Ville de
Marans

Service Instructeur
Affaire suivie par :
Benjamin BOUDAUD
05 46 68 84 85

benjamin.boudaud@aunisatlantique.fr

PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

N° : PA 017 218 11 C0002 M3

Information sur le demandeur :

SARL GPM IMMOBILIER

N° SIRET : 44090227800017

Représentée par **M. MARTEL Stéphane**

Avenue des Fourneaux

17 690 ANGOULINS SUR MER

Demande reçue le : 03/04/2015

LOCALISATION ET INFORMATION SUR LE TERRAIN	
Adresse du terrain :	Avenue Charles de Gaulle – Rue des Baconneaux, Les Terres du Vivier 17 230 MARANS
Références cadastrales (1) :	AD 187, 304, 307 et 309p
Superficie en m ² (1) :	22 624 m ²
Objet de la demande	Modification de la gestion des eaux pluviales du lot 35
Surface de plancher créée :	0 m ²
Surface de plancher existante :	0 m ²

(1) (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

LE MAIRE de la commune de Marans,

Vu la demande de permis d'aménager modificatif susvisée,
Vu les plans et pièces écrites annexés à la demande,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,
Vu la révision n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marans approuvée le 18.12.2012, sa modification simplifiée n°1 du 26.03.2013 et sa modification simplifiée n°2 du 18.03.2014 et sa modification simplifiée n°4 du 27.03.2015,
Vu l'arrêté du Maire en date du 21.07.03, réglementant la lutte contre les termites, et la délibération en date du 02.12.2014 confirmant que la commune de Marans est bien concernée par la présence de termites,
Vu le règlement de la zone UB du PLU,
Vu le permis d'aménager d'origine n° PA 017 218 11 C0002 déposé le 10.11.2011 et accordé le 01.02.2012, son modificatif n°1 accordé le 24.09.2012 et son modificatif n°2 accordé le 14.05.2014,
Vu la déclaration d'ouverture de chantier en date du 15.01.2014,
Vu la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, pour une tranche des travaux, datant du 06.05.2014,
Vu les accords des colotis joints à la présente demande,
Vu l'article L.442-10 du Code de l'Urbanisme,



Considérant que le projet respecte le règlement de la zone UB du PLU, notamment son article UB4§3, conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, eaux pluviales, « En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir ces eaux, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation sur ce réseau. »

Considérant que les documents d'un lotissement peuvent faire l'objet de modifications dans les conditions prévues aux articles L.442-10 à L.442-12 et R.442-19 à R.442-21 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que le projet respecte l'article L.442-10 du Code de l'Urbanisme, « Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable. »

Considérant que les conditions imposées par l'article L.442-10 du Code de l'Urbanisme sont remplies,

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

ARRETE

Article 1 :

Le permis d'aménager modificatif susvisé est accordé pour l'objet décrit dans la demande susvisée.

Article 2 :

Le présent arrêté modificatif ne modifie pas les conditions de validité du permis d'aménager d'origine et les prescriptions précisées dans ce dernier sont maintenues et doivent être respectées.

A Marans, le 20/05/2015



Le Maire
Thierry BELHADJ

Le présent arrêté est transmis au représentant de l'Etat dans les 15 jours suivant la date de signature (article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales) et la date communiquée au demandeur (article R.424-12 du code de l'urbanisme). Il est exécutoire à compter de sa réception.



Département de la Charente Maritime

Commune de MARANS

Rue des Baconneaux
Avenue du Général De Gaulle

Lotissement "Les Terres du Vivier" Modificatif n°2

Plan de composition d'ensemble du projet

Maitre d'Ouvrage

GPM IMMOBILIER
Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS SUR MER
Tél : 05.46.37.03.00
Fax : 05.46.37.55.05

Géomètre Expert

S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTGES
54, Rue de Vaugouin
17000 LA ROCHELLE
Tél : 05.46.43.33.48
Fax : 05.46.67.54.62
E-mail : chantoiboutges@aol.com

Dates et Natures d'Interventions

23/09/2011 Relevé initial
07/11/2011 Permis d'aménager
06/07/2012 Modificatif n°1
24/02/2014 Modificatif n°2

Echelle : 1/500

PA 4-1 modif 2

Dossier : 111094

Coordonnées : Système Lambert 93 Zone 5 (CC46)
Nivellement : I.G.N. 69 (altitudes normales)

LEGENDE

- Enrobés
- Calcaire
- Herbe
- Béton désactivé ou autre revêtement coloré
- Ligne d'accrochage obligatoire d'au moins 1/2 du linéaire de la façade de présentation sur la rue de la construction principale.
- Angle bâti obligatoire sur au minimum 3m de longueur dans les deux directions.
- Zone d'implantation et de retrait obligatoire de tout ou partie de la façade de présentation sur la rue de la construction principale.
- Altitude minimale de la dalle du rez-de-chaussée
- Dès qu'un point de la construction touche cette ligne, la façade secondaire devra comporter au moins une ouverture éclairant une pièce principale.
- 2 Accès véhicule possibles - Positions obligatoires
- Accès véhicule - Position obligatoire
- Caniveau CC1 béton
- Bordures béton
- Sens de circulation
- Altitude terrain naturel
- Altitude projet
- Lampadaire
- Place de stationnement (à positionner par rapport aux accès)
- Haie arbustive
- Haie basse décorative
- Vivaces (à positionner par rapport aux accès)
- Arbre d'alignement de moyen développement (poirier fleur, frêne, érable, ...)
- Arbre au port étalé (murier platane, albizia)
- Périmètre du lotissement
- Angle et numéro prises de vue

Les cotes et les surfaces des lots sont indicatives et ne seront définitives qu'après bornage.



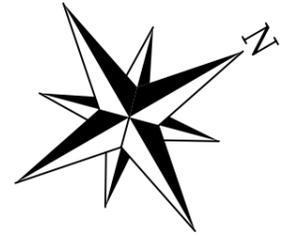


Département de la Charente Maritime

Commune de MARANS

Les Terres du Vivier

SCHEMA DES CLOTURES



- Clôture non obligatoire
Possibilité de clore par :
- muret d'une hauteur de 1.20m (y compris le retour jusqu'à la façade)
- ou haie vive d'une hauteur de 0.80m maximum.
- Mur existant à conserver.
- - Muret d'une hauteur de 1.20m.
- ou mur d'une hauteur de 1.60m.
- XX Grillage plastifié vert d'une hauteur maximum de 1.80m, obligatoirement doublé d'une haie vive d'essences locales variées.
- Règle du POS-PLU en vigueur (Article 11).

Echelle:1/1000
Dossier: 111094



Grille de prix MARANS - Les terres du Vivier Tranche 2

LOTS	SURFACE	PRIX	FRAIS DE NOTAIRE
17	529	58 700 €	5 600 €
18	560	59 800 €	5 780 €
19	486	54 400 €	5 400 €
20	458	51 300 €	5 150 €
21	425	47 600 €	4 900 €
22	420	46 000 €	4 800 €
23	429	47 100 €	4 860 €
24	432	47 400 €	4 850 €
25	406	45 400 €	4 730 €
26	410	44 900 €	4 700 €
27	418	45 800 €	4 760 €
28	407	44 600 €	4 660 €
29	447	49 700 €	5 050 €
30	448	49 800 €	5 050 €
31	448	49 800 €	5 050 €
32	448	49 800 €	5 050 €
33	448	49 800 €	5 050 €
34	448	49 800 €	5 050 €

Les frais d'actes **NE** comprennent **PAS** le dépôt des pièces (150 €), et la provision pour dégâts occasionnés (500€).

Les frais de constitution sont de 330 € à la signature de la promesse de vente .



AVENUE DES FOURNEAUX
17690 ANGOULINS-SUR-MER
Tél. 05.46.37.03.00
contact@gpm-immobilier.com



gpm **Nos garanties**
IMMOBILIER

GPM Immobilier c'est 71 lotissements et plus de 1 850 terrains à bâtir depuis 2000.
 Acheter avec GPM, c'est opter pour la sérénité grâce au savoir-faire et une expérience de plus de 15 ans dans la réalisation d'aménagements fonciers et la vente de terrains à bâtir. Cette force et cette expertise métier vous garantissent la meilleure qualité de service.

www.gpm-immobilier.com



Création : www.studio-lz.com - Crédits photos : Thinkstockphotos - Mélanie Chaigneau - Plan : CréAtech