

Meursac

À 30 km / 26 minutes de Royan

Grandiflora

22 parcelles libres de constructeurs de 465 à 816 m²

services
médicaux



commerces
de proximité



écoles



équipements
sportifs



GpM

AMÉNAGEMENT FONCIER

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Groupe MARTEL
 UN DES VOS SERVICES
 IMMOBILIERS

SOMMAIRE

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

INTERVENANTS

Maître d'ouvrage	SAS GPM IMMOBILIER	32 Avenue des Fourneaux 17690 ANGOULINS SUR MER 05.46.37.03.00
Géomètre	Cabinet DEVOUGE	61 Avenue Daniel Hedde 17200 ROYAN 05 .46.38.38.00
Architecte	URBAN HYMNS	6 Rue du Marché 17610 SAINT SAUVANT 05.46.91.46.05
Paysagiste concepteur	A DEFINIR	
Etude de Sol	SAS EAU MEGA CONSEIL EN ENVIRONNEMENT	67 Rue des Pêcheurs d'Islande BP 40322 17300 ROCHEFORT 05.46.99.09.27
Notaire	RAZAT Cédric	8 rue Jules Ravet 17600 SAUJON 05.46.02.80.14
Travaux	A DEFINIR	
Concessionnaires	A DEFINIR	
	A DEFINIR	

MEURSAC

À égale distance (20 kilomètres) de la belle cité balnéaire de Royan et de Saintes, ville réputée pour son patrimoine historique et artistique, Meursac est une commune rurale charmante qui ne manque pas d'atouts.

Avec ses nombreuses infrastructures scolaires (école maternelle et primaire, garderie municipale, cantine), ses services et commerces (cabinet médical, pharmacie, agence postale, bureau de tabac-presse...) et son tissu associatif et sportif dynamique (boulodrome, mini-golf, piscine, stade, skate-park...), la commune offre un cadre de vie agréable aux familles faisant le choix de s'y installer. Le compromis idéal entre ruralité et dynamisme, sans mettre de côté la proximité avec l'océan.

Grandiflora, nom hérité du « Magnolia Grandiflora », bel arbre dont 2 spécimens orneront l'entrée de ce futur lotissement au Nord-Ouest de la commune. À la fois majestueux et décoratifs, ils offrent une floraison dense, particulièrement spectaculaire et au parfum envoûtant reconnaissable entre mille. Nul doute qu'ils deviendront des éléments marquants, fortement appréciés de ses futurs habitants.

Grandiflora fait également référence au fort patrimoine naturel de Meursac où plus de 98% des sols sont recouverts de forêts ou de zones agricoles. Le tout abritant une flore importante et diversifiée : arbres, fleurs, végétaux variés... la nature prend sa place, se voit, se sent et se ressent dans chaque recoin de la commune, ce sera également le cas de ce futur quartier.

LA MAIRIE

Maire :

Monsieur Jean-Michel CHATELIER

Adresse :

12 Rue des Ecoles
17120 MEURSAC
Tél : 05.46.91.66.73

Horaires :

Du Lundi au vendredi
13h30-18h00

Commune de Meursac

PA1

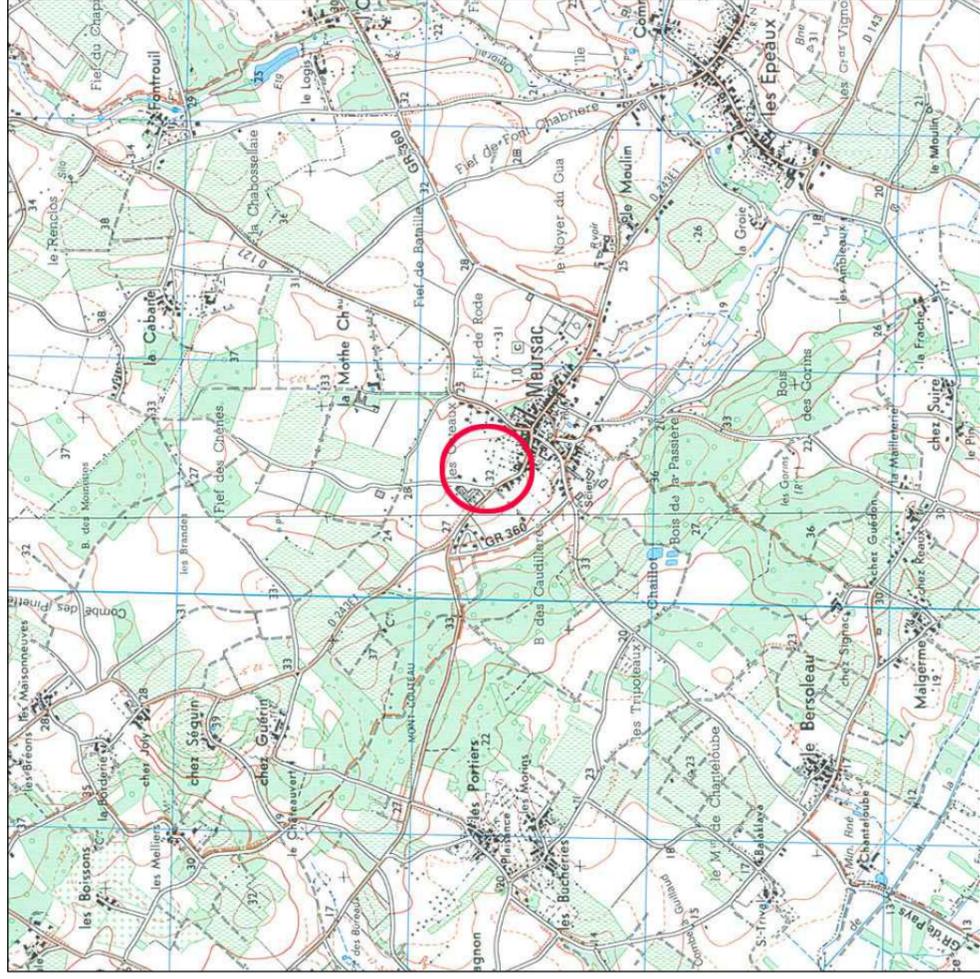
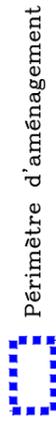
-

**PLAN DE SITUATION DU
TERRAIN GLOBAL**

COMMUNE DE MEURSAC
Rue Grande

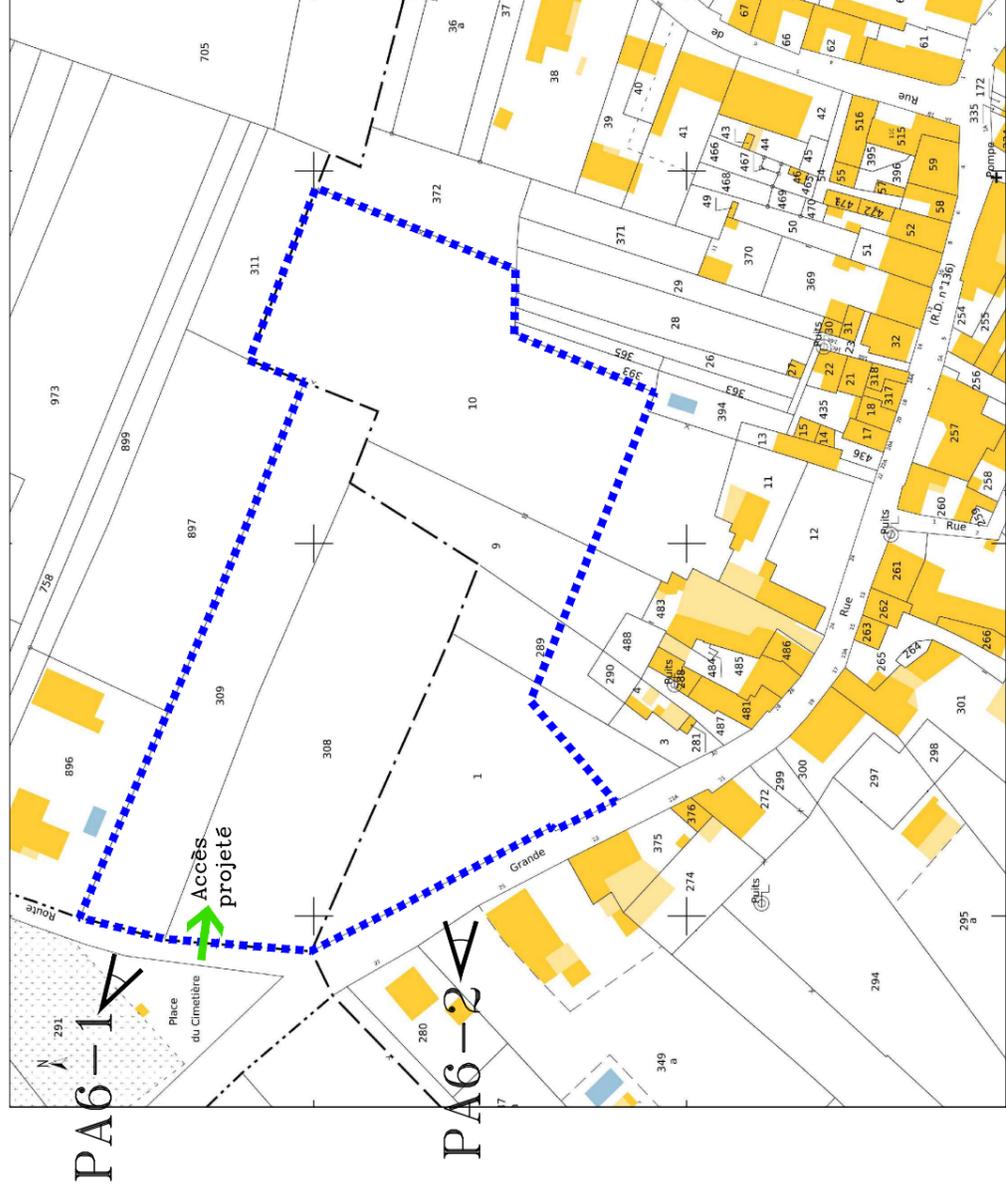
GPM IMMOBILIER
Lotissement "Grandiflora"

PLAN DE SITUATION

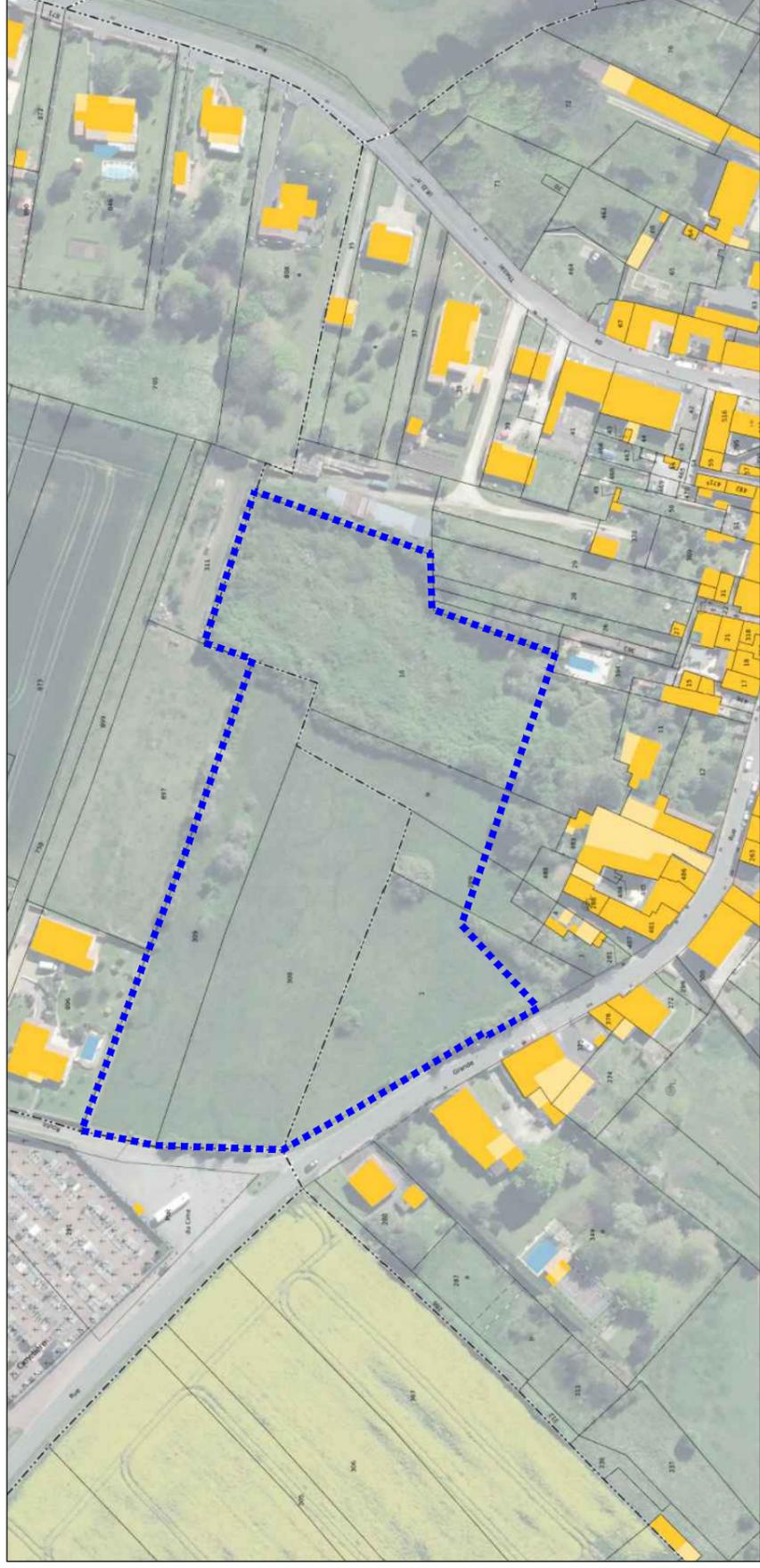


URBAN Hymns
M. Christophe MORIN
6 Rue du Marché 17610 SAINT SAUVAN
Tel:05.46.91.46.05
e-mail : ch.morin@agenceuh.fr

Cabinet DEVOUGE Ingénieur-Géomètre
61 Av Daniel HEDDE
B.P. n°90024 17202 ROYAN Cedex
Tel:05.46.38.38.00 Fax:05.46.38.45.68
e-mail : contact@cabinetdevouge.com



PA1



Dressé le 17 mai 2022
Réf : 21300/R – SD/CL

Commune de Meursac

PA2

-

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

Commune de MEURSAC

Aménagement d'un lotissement « Grandiflora »

PA2 : Notice



GPM IMMOBILIER - Avril 2022



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Stéphane DEVOUGE

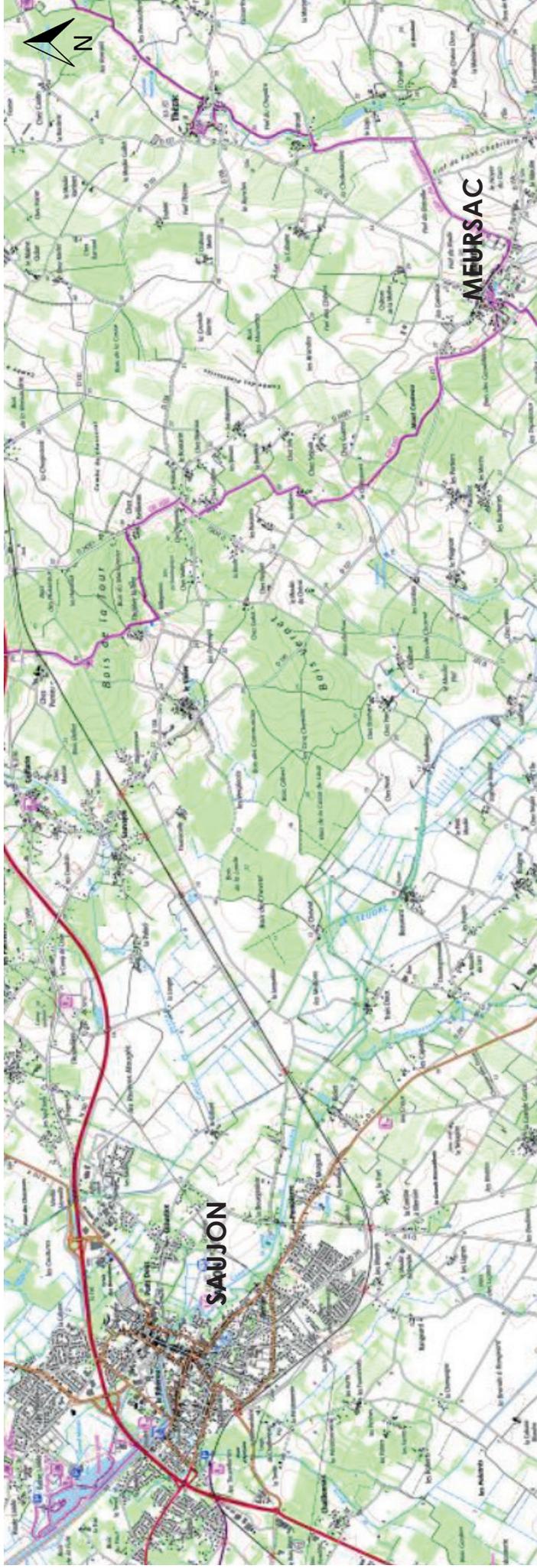
GÉOMÈTRE-EXPERT
MEMBRE DE LA
INGÉNIEUR S.É.T.I

Membre de la Compagnie des Experts de Justice
Expert près la Cour d'Appel de Poitiers
Expert près la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux



URBANhymns

6, rue du Marché
17610 Saint Sauvant
c.moin@agenceuh.fr



La commune de Meursac est située à 10 km au Sud-Est de Saujon et appartient à l'aire d'attraction à la fois de l'agglomération de Saintes et du littoral Royannais.

La commune dispose d'un centre-bourg structurant offrant des commerces et services de proximité important dont les écoles et une piscine intercommunale.

D'un point de vu patrimonial, l'église Saint-Martin qui marque le centre du bourg, est inscrite au titre des Monuments Historiques.

Se situant à moins de 500m au Nord, le site à aménager est concerné par son périmètre de protection.

L'église Saint-Martin

L'église Saint-Martin de Meursac fait l'objet d'une protection au titre des Monuments Historique par son classement en date du 10 février 1909.

L'architecture complexe de l'église Saint-Martin témoigne de nombreux remaniements au cours des siècles. Les parties les plus anciennes semblent remonter au XIIe siècle, époque qui voit fleurir de nombreuses églises romanes dans la campagne saintongeaise.

La façade, haute et élancée, se compose de deux registres horizontaux et est couronnée d'un pignon aigu, qui ajoute encore à sa monumentalité. La partie inférieure se compose d'un portail unique en plein cintre, à quatre voussures nues portées par des colonnettes aux chapiteaux ornés.

La nef est formée de quatre travées, couvertes d'une voûte en anse de panier. Une série de colonnes aux chapiteaux dépourvus de toute ornementation portaient autrefois les doubleaux soutenant la voûte en berceau primitive, aujourd'hui disparue. D'amples arcades en berceau brisé rythment ses élévations latérales.

Source : Wikipédia

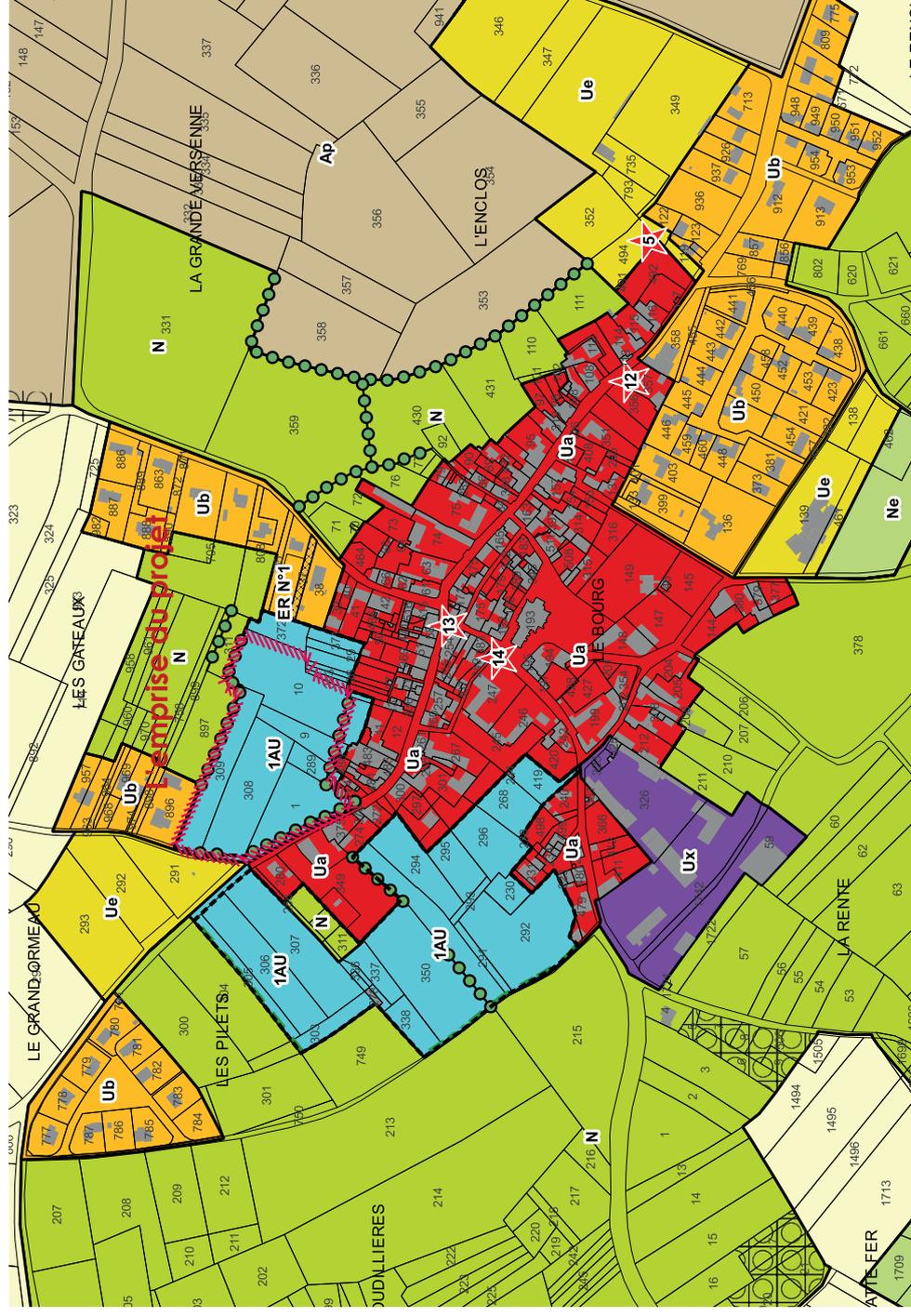


Les règles d'urbanisme en vigueur



La commune s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 mai 2021. Le terrain du projet s'inscrit au sein de la zone 1AU du PLU, destinée à un développement urbain organisé de l'habitat (plan de zonage ci-dessous). L'emprise du projet recouvre la quasi intégralité de la zone à l'exception des franges Sud et Est du fait d'un relatif morcellement du parcellaire.

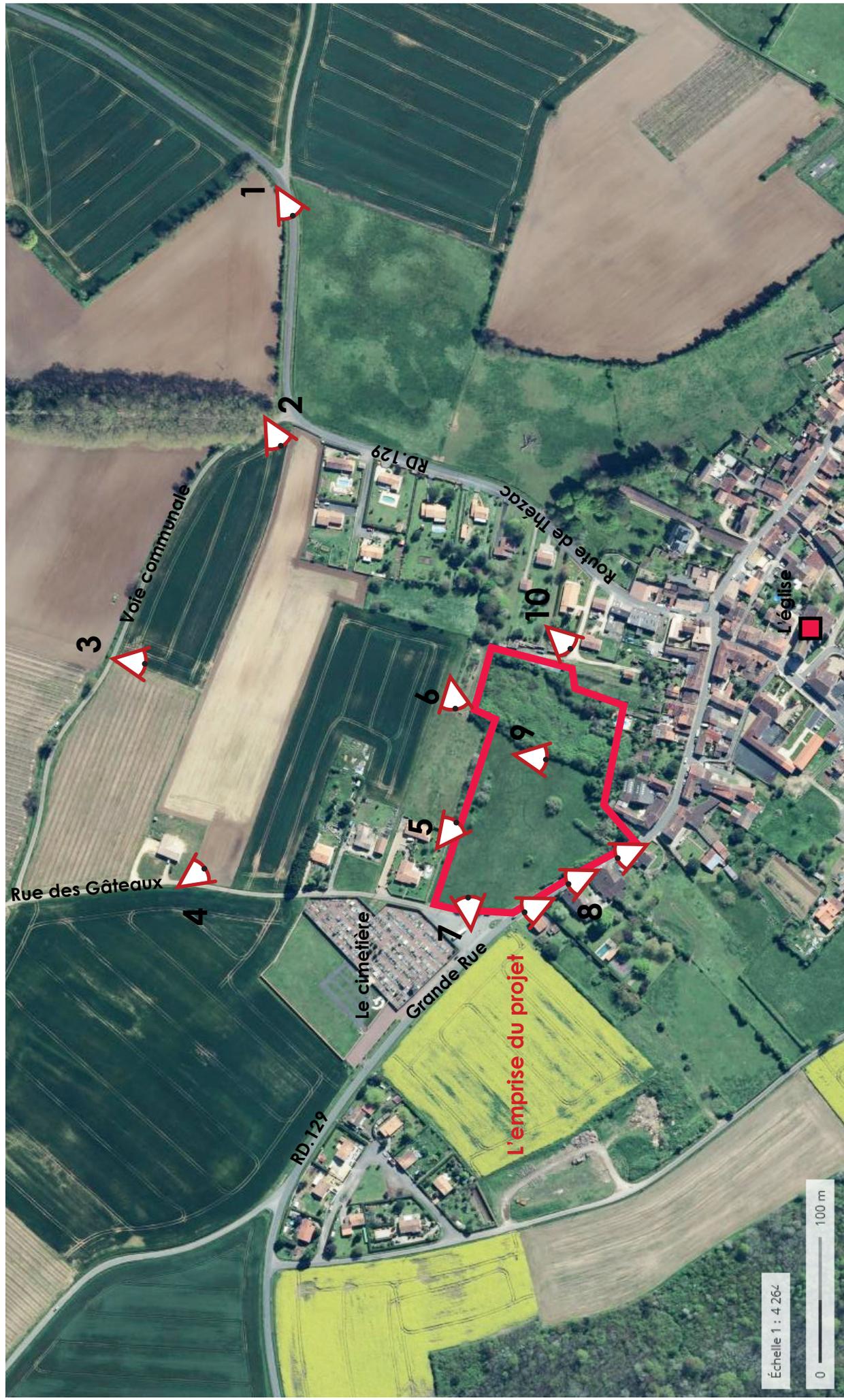
De plus, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) inscrites au sein du PLU prévoient les grands principes organisationnels décrits sur le schéma page suivante. Rappelons que ce schéma doit être respecté dans l'esprit et que le projet de lotissement doit entretenir un rapport de compatibilité avec celui-ci.



Orientations graphiques

- 1** Desservir le quartier depuis la route des Gateaux. Il s'agit dans le même temps d'aménager une frange végétale destinée à matérialiser l'entrée sur un nouveau quartier et plus largement sur le bourg.
- 2** Favoriser la mixité et la diversité des logements à partir de certains principes de densité :
 - Une densité importante pourra par l'implantation de certaines constructions au plus proche de la voie.
 - Il sera proposé un découpage parcellaire et des implantations bâties favorables aux apports solaires pour l'habitat.
- 3** Planter des haies champêtres et préserver au maximum la trame des plantations existantes afin de protéger le quartier des vents dominants et afin de répondre à des exigences d'intégration paysagère.
- 4** Aménager des voies douces et ménager des espaces publics végétalisés nécessaires à la gestion des eaux pluviales.
- 5** Maintenir une ouverture en limite Nord afin de permettre un éventuel aménagement ultérieur des terrains voisins.







1 - Vue depuis de l'entrée Nord-Est du bourg, depuis la route de Thézac (RD127) ; le bourg ancien et son église sont dissimulés à l'arrière de la végétation des jardins alors que des constructions plus récentes s'étirent le long de la RD. C'est en arrière plan de celles-ci que s'inscrit le projet.



2 -Vue depuis la route de Thézac dans la proximité des constructions récentes. Le site du projet qui se place en arrière plan et n'est ainsi pas visible à partir de ce point de vue.

La frange Nord (vues éloignées)



3 - Vue depuis la voie communale offrant une vue lointaine et directe sur la frange Nord du projet



4 - Vue depuis la Rue des Gateaux aboutissant au cimetière lequel fait face au terrain dissimulé à l'arrière de quelques constructions et d'une haute haie de thuyas

La frange Nord (vues rapprochées)

La limite Nord du terrain du projet est matérialisée par une haie champêtre à préserver afin d'assurer l'intégration paysagère des futures constructions. Il s'agit de maintenir cette frange fermée



5 - La haie champêtre vue de son extrémité Ouest

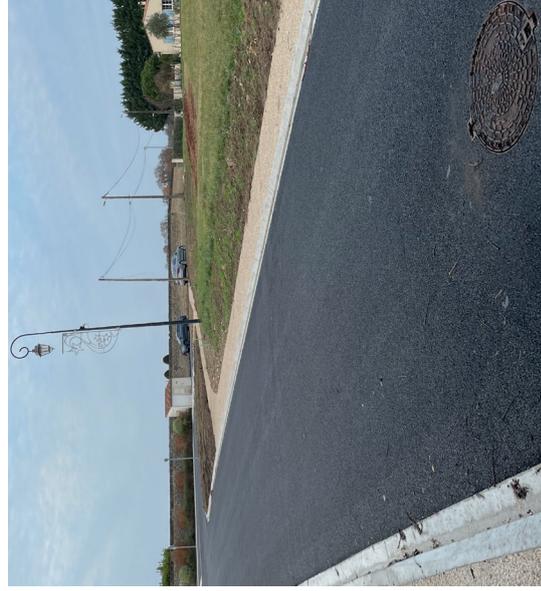


6 - La haie champêtre vue de son extrémité Est

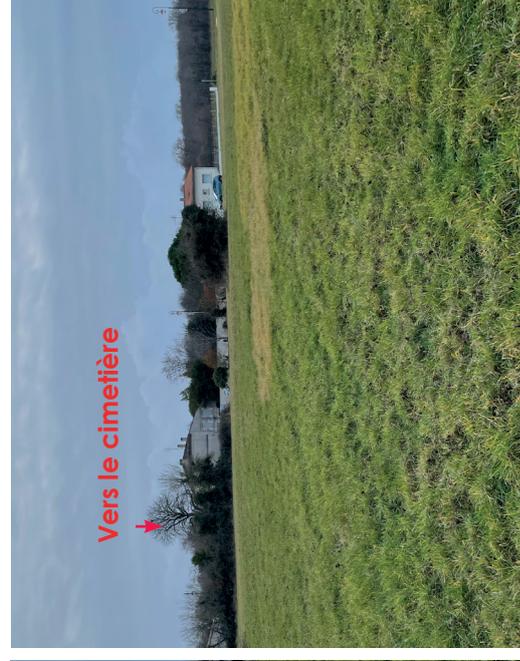
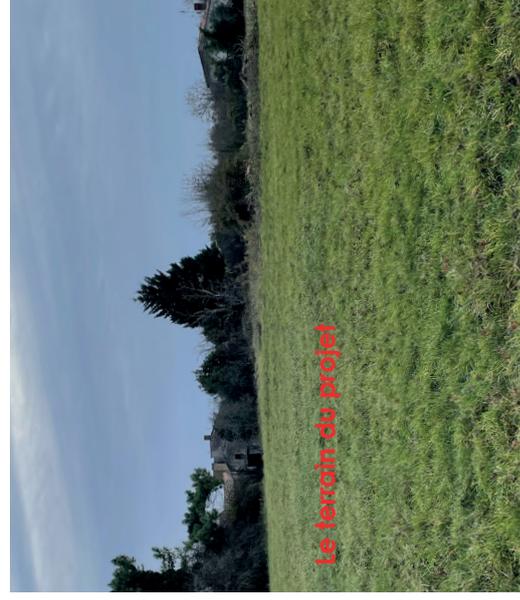
L'entrée sur le terrain de sa limite Ouest au centre bourg



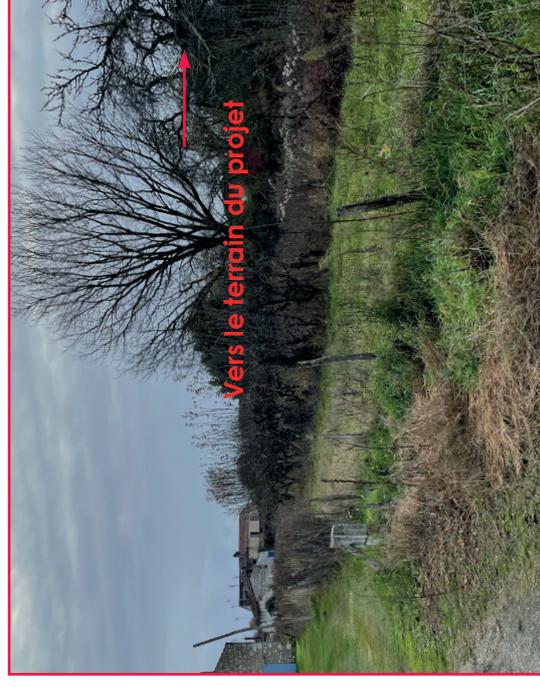
7 -Vue depuis le cimetière sur la limite Ouest du terrain. Les aménagements récents conduits par le Département prévoient un certain nombre d'espaces verts ainsi qu'un cheminement piéton assurant une liaison sécurisée en direction du centre bourg.



8 -Série de vues du centre bourg jusqu'au cimetière ; la présence d'un commerce renforce les enjeux de liaisons douces sécurisées. Il s'agit aussi d'un itinéraire permettant de rejoindre les écoles. Un mur en pierres sèches surmonté d'une haie champêtre qu'il s'agit de préserver dessinent la limite du projet le long de la Grande Rue



9 - Vue interne du terrain ; les constructions situées le long de la Grande rue s'accompagnent de jardins dont les plantations dessinent une frange végétale intermédiaire entre le terrain du projet et le bâti du bourg



10 - Vue sur les espaces privatifs en limite Ouest ; dans le cas où ces espaces rentreraient dans le domaine public à plus long terme, des possibilités de connexion sont à anticiper (conformément aux OAP)

Esquisse préparatoire ayant servi de base à l'élaboration du PA4

Scénario 3
mars 2022



La composition générale du plan d'aménagement repose sur la création de 22 parcelles dont la taille moyenne évolue globalement entre 450 et 820 m². Ces parcelles sont desservies par une voie en impasse connectée à la route des Gâteaux en limite Ouest.

De plus, le projet se caractérise par la création d'un large espace vert collectif en son centre utile à la gestion des eaux de ruissellement.

Desserte et fonctionnement général :

Les parcelles sont desservies par une voie en impasse fonctionnant en double sens de circulation. Elle se connecte à la route des Gâteaux à hauteur de la place du cimetière en limite Ouest de l'opération.

Précisons que les aménagements récents conduits par le Département offrent des conditions de raccordement du projet dans un cadre sécuritaire optimum tant pour les piétons que pour les automobilistes.

La voie de desserte interne intègre des ouvertures en limite Nord et Est de l'emprise du projet, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

Des cheminements piétons sont prévus au sein du futur quartier. Ils sont matérialisés sur la partie Ouest du projet (celle qui recevra la circulation routière la plus soutenue). L'usage mixte de la voie sur le reste du lotissement donne priorité aux piétons sur ces espaces communs « partagés ».

La voie dessert chaque lot par l'intermédiaire d'une aire de stationnement non close sur la parcelle d'une largeur de 5 mètres et d'une profondeur de 5 mètres. Cette aire propre à chaque lot répond aux besoins de stationnement du midi et vise à éviter l'encombrement de l'espace public par les véhicules des résidents.

Des places de stationnement visiteurs sont réparties au sein de l'opération et représentent globalement la capacité d'une place pour deux parcelles.

Organisation urbaine :

Globalement, le découpage parcellaire privilégie des parcelles en profondeur. L'implantation des constructions au sein des parcelles tient compte de l'espace rue et des apports solaires potentiels pour l'habitat. Ainsi, sur les parcelles desservies par le côté Nord, la façade principale des constructions pourra s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres à compter de la

limite d'emprise publique. Concernant les parcelles desservies par le côté Sud, un recul plus important est autorisé afin de préserver un espace d'intimité par rapport à la rue.

Intégration paysagère :

D'un point de vue paysager, le végétal prend une place importante au sein de l'opération. Il se décline comme suivant :

- Préservation de la haie champêtre dessinant la limite Nord de l'opération. Une zone non aedificandi de 3 mètres de largeur soutient cet objectif conformément aux OAP.

- Préservation de la transition paysagère qui s'opère entre le terrain du projet et les espaces végétalisés en limite Sud du projet. Précisons qu'une seconde zone non aedificandi de 3 mètres de largeur est affichée en limite Sud de l'opération conformément aux OAP.

- Préservation de la haie champêtre et de son mur en pierres sèches dessinant la limite Sud de l'opération (le long de la RD.129. La règle d'implantation des constructions pour les lots concernés assure leur maintien en retrait de ce végétal à préserver qui fait l'objet d'une troisième zone non aedificandi de 3 mètres de largeur.

- Création d'un espace vert de transition marquant l'entrée du lotissement. Les aménagements récents réalisés par le Département sur les abords du cimetière et sur la Route des Gâteaux marque la limite Ouest du projet et son entrée. Afin de compléter ces aménagements, le projet de lotissement intègre une bande de plantation d'une largeur de plus de 10 mètres. Cette bande enherbée permet la mise en place d'un mail planté. Celui-ci caractérisera l'entrée du futur quartier et à plus grande échelle constituera un marqueur visuel structurant de l'entrée du bourg de Meursac.

- Création d'une placette herbée et plantée d'arbres tiges. Ses usages sont multiples, ils vont de la fonction de régulation des eaux de ruissellement à celle d'espaces d'aménité, une place ombragée propice à des activités collectives... Cet espace commun vise à favoriser l'identité au cœur du futur quartier.

Concernant la plantation d'arbres tiges, elle s'effectuera au sein d'espaces publics suffisamment larges afin de permettre leur plein développement sans intervention de taille. Les sujets seront choisis parmi des essences mixtes et locales ; tilleul, chêne vert, chêne pédonculé, érable champêtre... Des variétés fruitières pourront compléter la palette ; cerisier, pommier...

Concernant la plantation de nouvelles haies en doublement de clôtures grillagées au sein des parcelles privées, elles se composeront des essences de la liste suivante non exhaustive. En fonction de l'espace disponible pour permettre le développement du végétal, on choisira soit de planter une haie basse fleurie en limite mitoyenneté soit une haie champêtre de plus grande envergure en fond de parcelle.

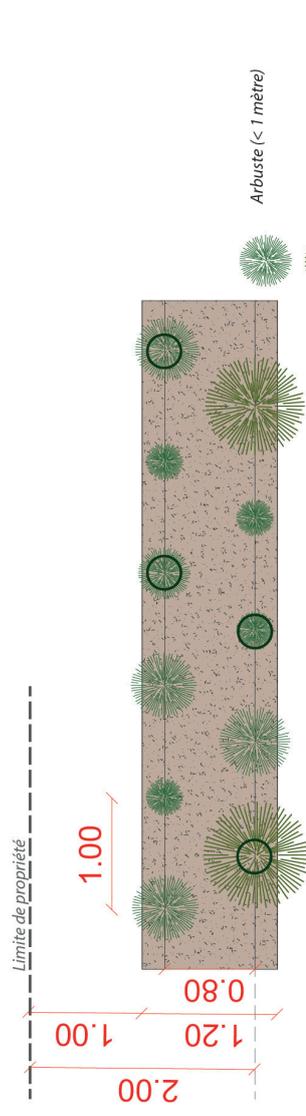
Composition des haies champêtres :

- feuillage caduc :
 - Philadelphus coronarius (seringat)
 - Syringa (lilas)
 - Cornus sanguineum (cornouiller sanguin)
 - Viburnum lantana ou opulus (viorne lantane ou obier)
 - Prunus spinosa (prunelier)
 - Malus floribunda (pommier du japon)
- feuillage persistant :
 - Ligustrum vulgare (troène commun)
 - Laurus nobilis (laurier sauce)
 - Élaëagnus angustifolia (olivier de Bohême)
- Sujet structurant :
 - Acer campestre (érable champêtre)
 - Carpinus betulus (charme)
 - Quercus ilex (chêne vert)
 - Prunus avium (meurisien)

Composition des haies basses fleuries :

- feuillage caduc :
 - Euonymus europaeus (fusain d'Europe)
 - Spiraea (spirée)
 - Ribes sanguineum (groseiller à fleur)
 - Cornus sanguineum (cornouiller sanguin)
 - Lonicera tatarica (chèvrefeuille)
- feuillage persistant :
 - Lonicera nitida
 - Viburnum tinus (viorne thym)

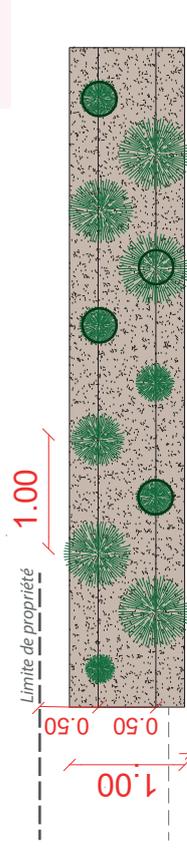
HAIE CHAMPÊTRE EN RETRAIT



HAIE CHAMPÊTRE EN MITOYENNETE



HAIE FLEURIE

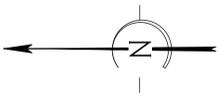


Commune de Meursac

PA3

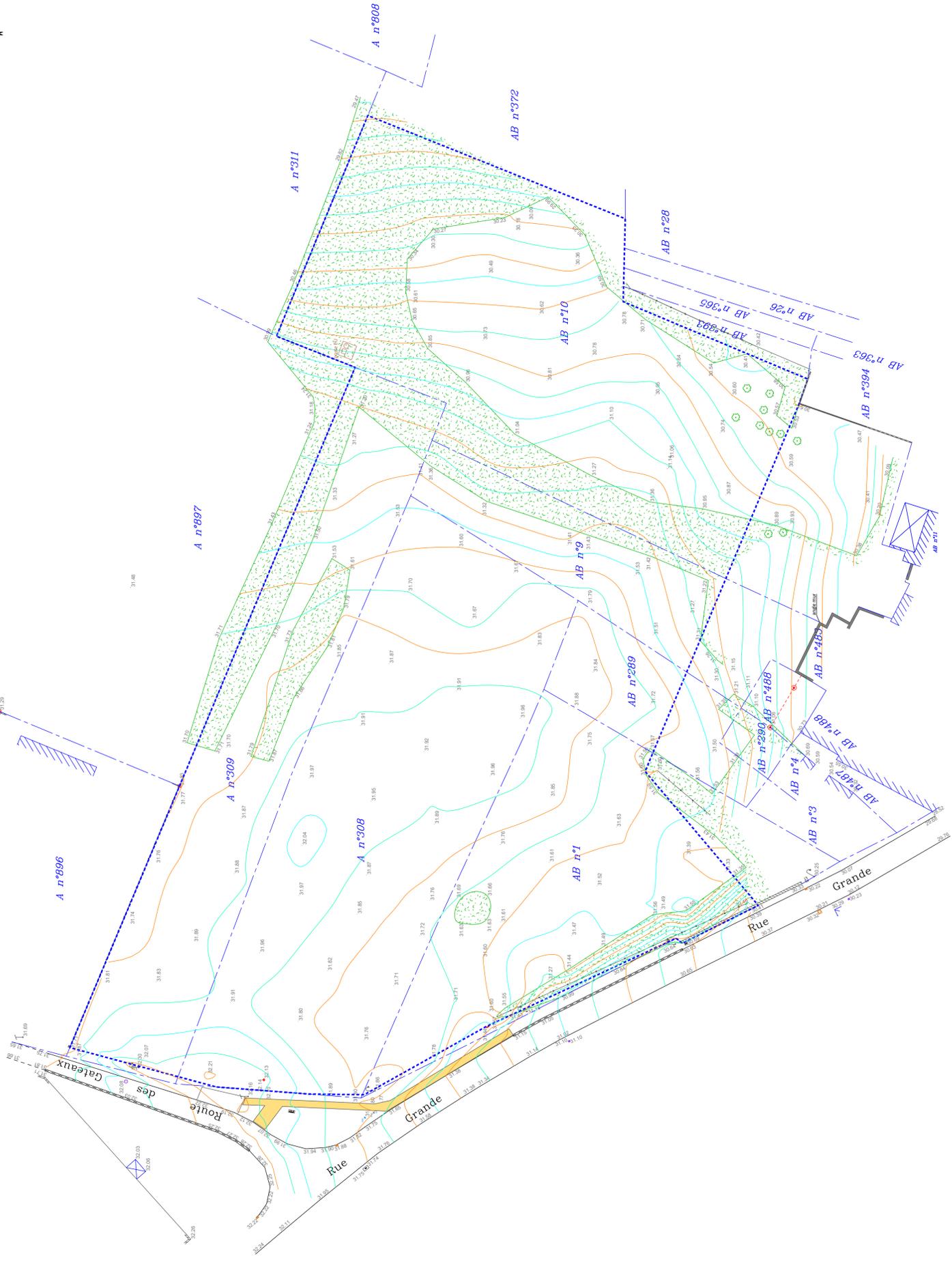
-

PLAN DE L'ETAT ACTUEL



Légende :

-  Poteau EDF + PTT + Luminaire
-  Poteau PTT
-  Poteau Luminaire
-  Regard télécom
-  Adduction eau potable
-  Avoir
-  Plaque Avoir
-  Regard EDF
-  Compieur EDF
-  Plaque non identifiée
-  Regard non identifiée
-  Borne existante
-  Végétation
-  Point Altimétrique
-  Application cadastrale
-  Périmètre d'aménagement



COMMUNE DE MEURSAC

Rue Grande

GPM IMMOBILIER
Lotissement "Grandiflora"

PLAN TOPOGRAPHIQUE

Echelle: 1/500

Les côtes et surfaces ne seront définitives qu'après bornage

Dressé le 17 mai 2022

Réf : 21300/R - SD/CL

PA3

Date	Observations	Date	Observations



Cabinet DEVOUGE Ingénieur-Géomètre
61, Av. Daniel HEDDE ROYAN Cédex
17100 SAINT SAUVAN
Tél : 05 46 98 38 00 Fax : 05 46 98 45 66
e-mail : contact@cabinetdevouge.com



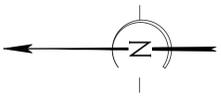
URBAN Hymns
M. Christophe MORIN
6, Rue de la République 17610 SAINT SAUVAN
Tél : 05 46 98 38 00
e-mail : ch.morin@agenceuh.fr

Commune de Meursac

PA4

-

PLAN DE COMPOSITION



Légende :

- Poteau EDF + PTT + Luminaire
- Poteau PTT
- Poteau Luminaire
- Regard télécom
- Adduction eau potable
- Avoaloir
- Plaque Avoaloir
- Regard EDF
- Compieur EDF
- Plaque non identifiée
- Regard non identifiée
- Borne existante
- Végétation
- Point Altimétrique
- Application cadastrale

Périmètre d'aménagement

- Double place de parking ouverte obligatoire (5m x 5m minimum) position libre sous réserve du respect des ouvrages aériens (coffrets, candélabres...) et sans sortie sur les espaces verts
- Candélabre projeté position indicative
- Parkings et accès aux lots en mélange terre-pierre enherbé
- Voirie en enrobé
- Plantation projetée
- Zone non aedificandi



COMMUNE DE MEURSAC

Rue Grande

GPM IMMOBILIER

Lotissement "Grandiflora"

PROJET DE COMPOSITION
VALANT REGLEMENT GRAPHIQUE

Echelle: 1/500

Les côtes et surfaces ne seront définitives qu'après bornage

Dressé le 17 mai 2022

Réf : 21300/R - SD/CL

PA4

Date	Observations	Date	Observations

Géomètre-Expert
Cabinet DEVOUGE Ingénieur-Géomètre
61, Av. Daniel HEDDE ROYAN Cédex
7, Rue de la République
F-105 46 98 00 - Parc 05 46 98 45 66
e-mail : contact@cabinetdevouge.com

URBANHYMNS
URBAN Hymns
M. Christophe MORIN
6, Rue de la République
F-105 46 98 00 - Parc 05 46 98 45 66
e-mail : ch.morin@agenceuh.fr

Surface totale	17 699m ²
Surface cession alignement	113m ²
Surface périmètre opération	17 586m ²
Surface voirie	1 665m ²
Surface parkings	141m ²
Surface accès aux lots	136m ²
Surface espaces verts	1 835m ²
Surface privative	13 809m ²

Les côtes et surfaces ne seront définitives qu'après bornage

Commune de Meursac

PA6

-

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

COMMUNE DE MEURSAC

Rue Grande

GPM IMMOBILIER

Lotissement "Grandiflora"

PHOTOGRAPHIES DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE

PA6-1



PA6-2



Commune de Meursac

PA7

-

**PHOTOGRAPHIES SITUANT LE
TERRAIN DANS LE PAYSAGE
LOINTAIN**

COMMUNE DE MEURSAC

Rue Grande

GPM IMMOBILIER

Lotissement "Grandiflora"

PHOTOGRAPHIE DANS LE PAYSAGE LOINTAIN



PA8

-

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

2- PLAN DES RESEAUX

COMMUNE DE MEURSAC**Lotissement « Grandiflora »****PERMIS D'AMENAGER****PROGRAMME DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT****PRÉAMBULE**

Le pétitionnaire s'engage à exécuter dans les règles de l'art les travaux décrits ci-après et figurant aux plans ci-annexés, pour assurer la viabilité du lotissement « Grandiflora » à MEURSAC, au lieu-dit « Le Bourg » et « Les Gâteaux », Rue grande et Route des Gâteaux.

Le pétitionnaire est responsable de la bonne exécution de la voirie et des réseaux divers.

Les différents travaux seront réalisés dans la perspective d'une future rétrocession éventuelle des espaces communs dans le patrimoine communal.

I - VOIRIE

La voirie, dont le tracé est figuré sur les plans ci-annexés, est raccordée à la Rue des Gâteaux. Le programme des travaux prendra en compte l'aménagement de la voirie intérieure du lotissement.

La chaussée du lotissement sera réalisée en enrobé noir.

L'ensemble sera réalisé tel que figuré sur les différents documents graphiques annexés au présent dossier.

1) CARACTÉRISTIQUES DE LA VOIE

Elle sera d'une largeur de 7.00m en moyenne, partagée avec 5,50m de chaussée et 1.50m de trottoirs en calcaire stabilisé à pente unique dirigée vers les espaces verts profilés en noues.

2) CONSTITUTION DES CHAUSSÉES

- ✓ Décapage de la terre végétale.
- ✓ Purge des matériaux impropres.
- ✓ Remblaiement au calcaire tout venant, concassés béton et compacté par couches.
- ✓ Mise en place d'un géotextile sur la totalité de l'emprise de la voirie.
- ✓ Etablissement d'une couche de fondation sur l'ensemble de l'emprise, en calcaire tout-venant 0/150 de 0,35 m d'épaisseur après compression.
- ✓ Etablissement d'une couche de roulement en pierre cassée 0/31,5 de 0,15 m d'épaisseur après compression.
- ✓ Pose sur forme béton des bordures de blocage éventuelles.
- ✓ Réalisation d'un revêtement superficiel en enrobé de 5 cm d'épaisseur sur la chaussée.

II - ASSAINISSEMENT PLUVIAL

La réalisation d'un réseau d'assainissement pluvial est prévue tel qu'il est figuré au plan ci-annexé. Des espaces verts d'infiltration, doublés d'une zone calcaire d'infiltration seront réalisés comme figuré sur les plans le long de la voie afin de capter les eaux de ruissellement et de les infiltrer.

Les caractéristiques et du réseau pluvial pourront être adaptées afin de respecter le dimensionnement et les mesures liées au dossier de déclaration loi sur l'eau à venir.

Les eaux des toitures et autres surfaces privatives devront être conservées sur chaque lot et traitées au moyen d'un dispositif individuel.

III - ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

La réalisation d'un réseau d'assainissement d'eaux usées est prévue, tel qu'il est figuré au plan ci-annexé. La pose d'une canalisation \varnothing 160 dans la voie intérieure du lotissement s'écoulera vers un poste de relèvement

qui refoulera les boues vers le réseau public présent Rue des Gâteaux. Des regards béton diam1000 ou PEHD diam600 seront posés afin d'assurer la maintenance du réseau.

Les branchements de chaque lot seront réalisés en PVC ø 125, avec tabouret à passage direct obturé côté lot.

Le réseau d'assainissement eaux usées sera réalisé suivant les directives techniques préconisées par EAU17 afin de conférer à l'ensemble de l'ouvrage les caractéristiques techniques d'un réseau transférable dans son patrimoine.

IV - EAU POTABLE

Une conduite d'eau potable sera posée à partir de la canalisation existante sur la Rue des Gâteaux. Des branchements en attente desserviront chacun des lots et la station de relèvement. (voir plan ci-annexé).

L'ensemble sera réalisé conformément aux directives de la RESE.

V - ÉLECTRICITÉ

Basse tension : un réseau complet basse tension équipera l'ensemble du lotissement. Il sera exécuté en mode souterrain à la charge du lotisseur. Il en sera de même pour les branchements, la fourniture et la pose des coffrets compteurs.

L'ensemble sera réalisé conformément aux directives d'ENEDIS.

VI - ÉCLAIRAGE PUBLIC

L'emplacement des lampadaires est précisé au plan ci-annexé. Les caractéristiques techniques et le modèle des candélabres seront du type accepté par la commune.

VII - TÉLÉPHONE

Avant l'achèvement des chaussées, le lotisseur assurera la mise en place des équipements permettant l'installation du réseau téléphonique en mode souterrain et le raccordement de chacun des lots.

L'ensemble sera réalisé conformément aux directives de ORANGE.

VIII - GAZ

La pose d'un réseau de gaz n'est pas prévue.

IX - DEFENSE INCENDIE

Une bâche incendie d'une capacité de 60m³ située à l'angle nord du cimetière assurera la défense incendie de l'opération et distant d'environ 380m de la construction projetée la plus éloignée.

X - ESPACES VERTS

La réalisation d'espaces verts communs est prévue tel que figuré sur les plans joints.

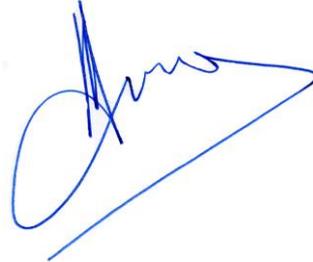
XI - PHASES D'EXÉCUTION

Ces différents travaux suivront la chronologie suivante :

- Terrassement pour mise à la cote de fond de forme dans l'emprise de la voie intérieure.
- Pose du réseau EU avec regards de visite et regards de branchement, et pose de la station de relèvement.
- Réalisation des noues.
- Tranchée commune Eau, ENEDIS, TELECOM, Eclairage Public.
- Pose du réseau d'eau, canalisations, robinets vannes.
- Pose du réseau ENEDIS, câbles, boîtier dérivation, coffrets.
- Pose du réseau éclairage public, câbles, socles et regards de candélabres.
- Pose du réseau TELECOM, fourreaux et chambres tirages.

- Mise en place du film géotextile.
- Mise en place de la couche de fondation.
- Mise en place de la couche de roulement.
- Mise à niveau de tous regards.
- Pose des bordures, blocages de chaussées, caniveaux.
- Revêtement de finition, enrobé, calcaire stabilisé.
- Pose des candélabres.

Fait à ROYAN,
Le 17 mai 2022
Le Géomètre-Expert,
Stéphane DEVOUGE

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a series of loops and a final flourish.

Commune de MEURSAC

Lotissement « Grandiflora »

Note de calcul pour le dimensionnement du réseau pluvial

Il est interdit de rejeter des eaux ménagères ou usées dans le réseau de collecte des eaux pluviales ainsi que les eaux pluviales recueillies par les toitures ou les surfaces privatives imperméabilisées qui devront être conservées sur la propriété par l'intermédiaire de puisards réalisés à l'intérieur de leurs lots par les acquéreurs.

Ainsi nous ne tiendrons pas compte des surfaces privatives dans la note de calcul ci-jointe.

Dimensionnement du bassin :

Le débit de fuite avant aménagement s'établit à : 3 l/s/ha

La surface totale du lotissement est de : 1.8ha

Le débit de fuite ramené à la surface devient : 5.4 l/s

Surface active :

On retiendra :

- la chaussée, les accès : 2025 m²
avec un coefficient de ruissellement de : 1
- les espaces verts: 1804 m²
avec un coefficient de ruissellement de : 0.1
- le ruissellement des surfaces non bâties des lots: 5000 m²
avec un coefficient de ruissellement de : 0,1

soit une surface pondérée :

$$Sp = (2025 \times 1) + (1804 \times 0.1) + (5000 \times 0.1) = 0.27 \text{ ha}$$

Le débit de fuite exprimé en hauteur d'eau et rapporté à la surface pondérée devient :

$$Q_s = \frac{360 \times Q(\text{m}^3/\text{s})}{S_p(\text{ha})} = \frac{360 \times 0,0054}{0,27} = 7.2\text{mm/h}$$

Pour ce débit, on retiendra sur l'abaque joint (nous sommes situés en zone II) pour la courbe retour de 20 ans, une valeur lue de:

$$H_n = 25.1\text{mm}$$

Capacité nécessaire du bassin de réception:

Le volume à considérer devient donc :

$$V = 10 \times 25.1 \times 0,27 \approx 68 \text{ m}^3$$

Cette capacité nécessaire sera prévue dans les noues d'infiltrations.

Les zones d'infiltrations seront réalisées sous la forme de noues d'une profondeur d'environ 40cm positionnées dans les espaces verts.

Les eaux ruisselleront de la voirie vers les espaces verts en écoulement de surface.

EVALUATION DE LA CAPACITÉ SPÉCIFIQUE DE STOCKAGE
DES BASSINS DE RETENUE

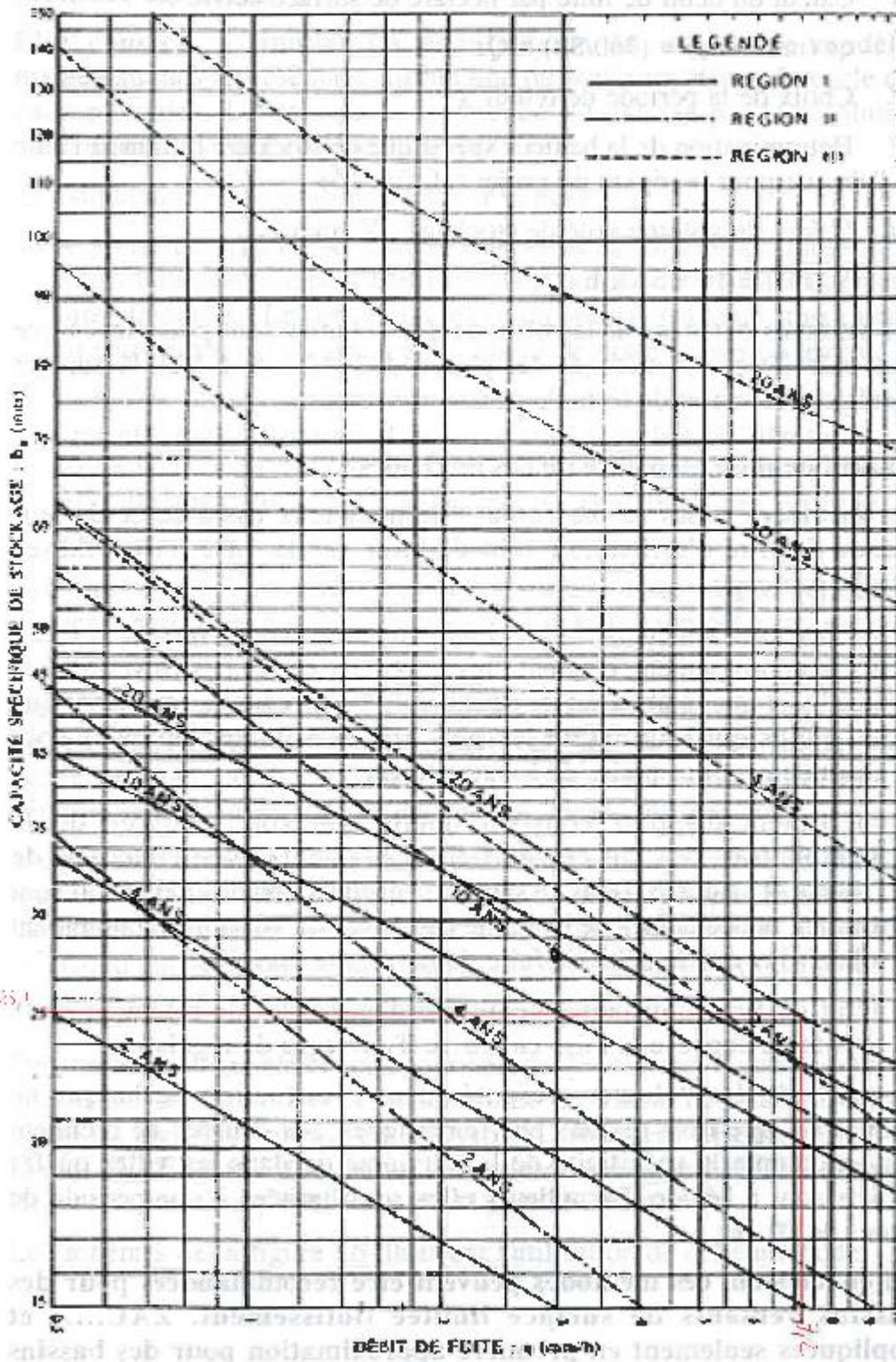
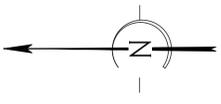


Figure 1.5 Méthode des volumes. Source: A&T de 1955.



Légende :

- Poteau EDF + PTT + Luminaire
- Poteau PTT
- Poteau Luminaire
- Regard télécom
- Adduction eau potable
- Avoaloir
- Plaque Avoaloir
- Regard EDF
- Compieur EDF
- Plaque non identifiée
- Regard non identifiée
- Borne existante
- Végétation

- Application cadastrale
- Périmètre d'aménagement

- Double place de parking ouverte libre sous réserve du respect des ouvrages aériens (coffrets, candélabres...) et sans sortie sur les espaces verts
- Candélabre projeté position indicative
- Parkings et accès aux lots en mélange terre-pierre enherbé
- Voirie en enrobé
- Plantation projetée
- Zone non aedificandi



- RESEAUX EAU POTABLE** : BRANCHEMENTS, COLLECTEURS, TRONÇONS
- Branchements électricité, eau potable et usages en attente
- Tranchée commune éclairage, électricité, eau potable et usages en attente
- RESEAUX EAUX USÉES**
- Tabouret de branchement en attente
- Regard de visite E3
- Collecteur principal PVC Ø200 n°480
- Canalisation de refoulement PVC
- RESEAUX EAUX PLUVIALES**
- Espaces verts d'infiltration
- double d'une zone drainante en voirie

COMMUNE DE MEURSAC

Rue Grande

GPM IMMOBILIER

Lotissement "Grandiflora"

PLAN DE PRINCIPE DES RESEAUX

Echelle: 1/500

Les côtes et surfaces ne seront définitives qu'après bornage

Dressé le 17 mai 2022
Réf : 21300/R - SD/CL

Date	Observations	Date	Observations

Cabinet DEVOUGE Ingénieur-Géomètre
61, Av. Daniel HEDDÉ ROYAN Cédex
01050, Parc de la Mairie 17610 SAINT SAUVAN
Tél : 05 46 38 48 00 Fax : 05 46 38 45 66
e-mail : contact@cabinetdevouge.com

URBAN Hymms
M. Christophe MORIN
6, Rue de la Mairie 17610 SAINT SAUVAN
Tél : 05 46 38 48 00 Fax : 05 46 38 45 66
e-mail : ch.morin@agenceuh.fr

Commune de Meursac

PA9

-

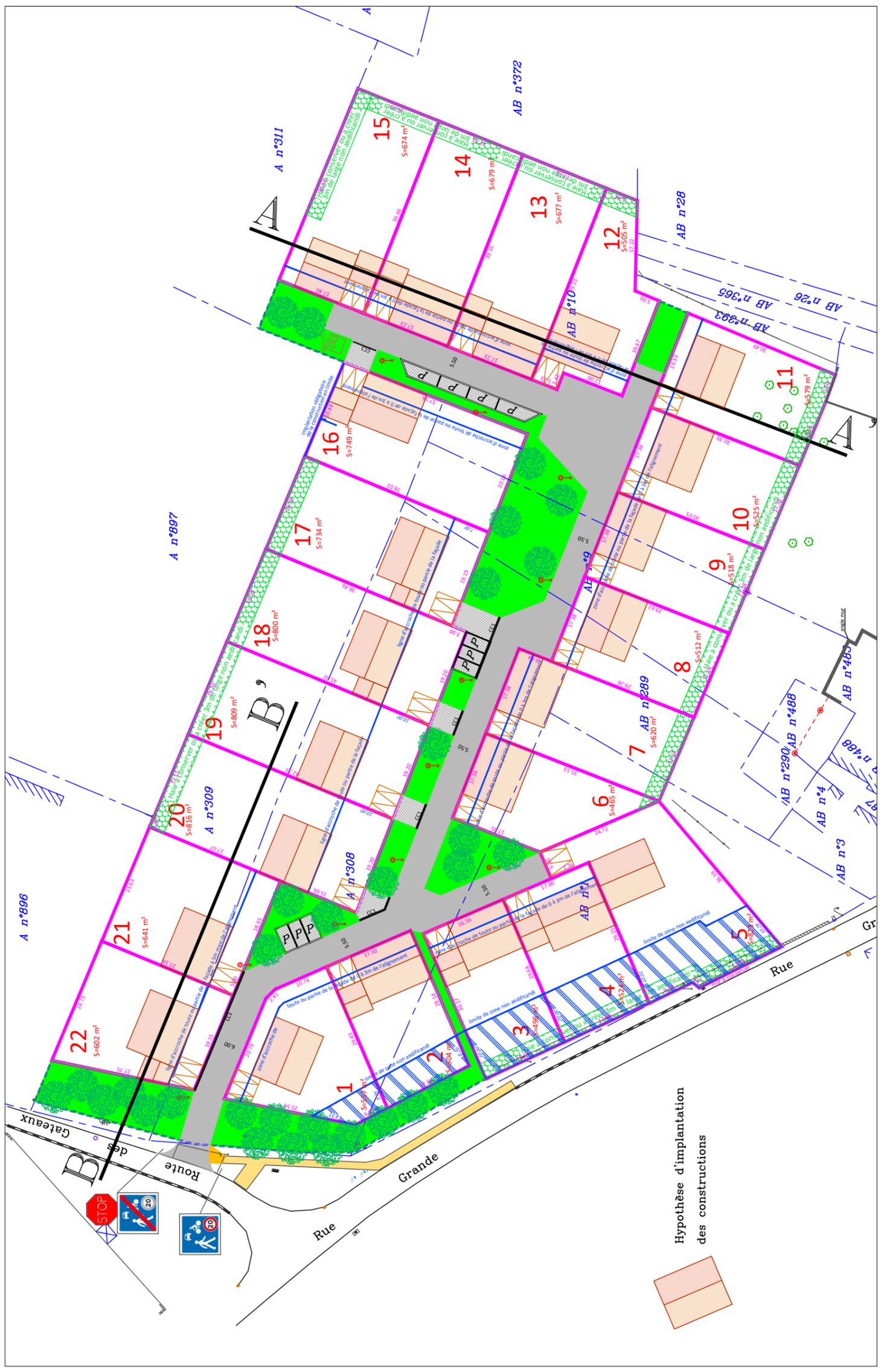
**SCHEMA PRESENTANT UNE
HYPOTHESE D'IMPLANTATION DES
BATIMENTS**

HYPOTHESE D'IMPLANTATION
DES CONSTRUCTIONS

COMMUNE DE MEURSAC
Rue Grande
GPM IMMOBILIER

Lotissement "Grandiflora"

Sans échelle

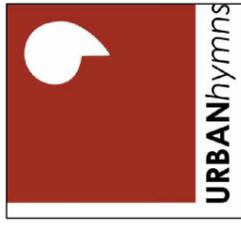


Hypothèse d'implantation
des constructions



Cabinet DEVOUGE Ingénieur-Géomètre
61 Av Daniel HEDDE
B.P. n°90024 17202 ROYAN Cedex
Tel:05.46.38.38.00 Fax:05.46.38.45.68
e-mail : contact@cabinetdevouge.com

Dressé le 17 mai 2022
Réf : 21300/R – SD/CL



URBAN Hymns
M. Christophe MORIN
6 Rue du Marché 17610 SAINT SAUVAN
Tel:05.46.91.46.05
e-mail : ch.morin@agenceuh.fr

Commune de Meursac

PA10

-

REGLEMENT

COMMUNE DE MEURSAC

**AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT
« Grandiflora »**

GPM IMMOBILIER

PA10 - REGLEMENT



TITRE 1- DISPOSITIONS GENERALES

1.1 – Objet du règlement.

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs constructibles ; il fixe les règles et les servitudes d'urbanisme et d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement intéresse l'intérieur du lotissement « Grandiflora » sis sur la commune de Meursac, cadastré section,

- A parcelle n°308-309,
- AB parcelle n°289p-9p-10p

Le périmètre du lotissement défini sur les documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager présente une surface de : **17699 m²**.

1.2 – Champ d'application.

Ce règlement fait force de loi en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme dictées par le document d'urbanisme en vigueur à savoir le PLU.

Ce règlement de lotissement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement « Grandiflora ».

Un exemplaire du présent règlement devra être remis à chaque acquéreur par le lotisseur. La mention de cette remise devra figurer dans l'acte de cession.

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 administrative.

1.3 – Partie de division adoptée.

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante :

SURFACE TOTAL DU LOTISSEMENT	: 17 699m² .
▪ Voirie interne en enrobé	1 665m ²
▪ Parking	141m ²
▪ Accès	136 m ²
▪ Espaces verts	1 835m ²
▪ Cession alignement	113m ²

TOTAL DES SURFACES COMMUNES	3 890 m ²
TOTAL DES SURFACES DES PARCELLES PRIVATIVES	13 809 m²

La réalisation du lotissement prévoit au total 22 lots constructibles pour des maisons individuelles et maisons jumelées et leurs annexes y compris piscines éventuelles.

1.3 – Modifications du plan parcellaire.

La subdivision des lots est interdite.

Un même acquéreur peut acheter deux lots contigus et édifier une seule construction en prenant en compte les limites de l'emprise générale formée par ces deux lots.

1.5 – Adhésion aux présentes.

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement.

TITRE 2 – MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL

Les prescriptions et dispositions complémentaires et particulières ci-après, subrogatoires à celles de la **zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme en vigueur**, ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative, laquelle aura pour effet de leur conférer la même autorité, pour le lotissement en cause, que celles du plan général et du règlement associé dans laquelle est compris le dit lotissement.

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2 du présent règlement est interdite.

Article 2 – Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières.

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve que soient respectées les prescriptions du plan de composition valant règlement graphique.
- Les dépendances des habitations (garages indépendants, préaux isolés, abris de jardin, abris bois, locaux techniques et sanitaires des piscines) dans la mesure où elles sont construites en parfaite harmonie avec la maison d'habitation (mêmes aspects et tonalités). Ces dépendances ne sont autorisées qu'à la condition que leur implantation se réalise à l'arrière de la masse principale de construction.
- Les constructions annexes détachées du bâtiment principal ainsi que les piscines liées aux habitations sont autorisées dans la mesure où elles respectent la zone non aedificandi affichée au plan de composition valant règlement graphique.

Article 3 – Accès et voirie.

La position de l'accès est imposée pour les lots n°4, 5, 11 et 15 à 21 tel que défini au plan de composition valant règlement graphique.

La position de l'accès est libre pour les lots n°1 à 3, 6 à 10, 12 à 14 et 22 sous réserve du respect des ouvrages aériens (coffrets, lampadaires.)

Article 4 – Desserte par les réseaux.

▪ **Eau potable :**

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans le lotissement doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en attente en limite de propriété. La pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à la charge du futur constructeur de chaque lot respectif.

▪ **Assainissement eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé par le Service Concessionnaire. Les antennes de branchements seront réalisées par le lotisseur.

Chaque acquéreur fera son affaire du raccordement au regard de branchement particulier. Un dossier de demande de branchement sera déposé par chaque acquéreur.

Le syndicat local vérifiera la conformité des raccordements. Pour ce faire, l'acquéreur et (ou) son maître d'œuvre préviendra le syndicat lorsque les fouilles seront encore ouvertes.

▪ **Assainissement eaux pluviales :**

Il est interdit de rejeter des eaux ménagères ou usées dans le réseau de collecte des eaux pluviales de la voirie. Les eaux pluviales recueillies par les toitures ou les surfaces privatives imperméabilisées, devront être conservées sur la propriété par l'intermédiaire de dispositifs d'épandage réalisés à l'intérieur des lots par leurs acquéreurs.

Principe : Chaque acquéreur de lot devra installer sur sa parcelle un dispositif type tranchée drainante qui retiendra les eaux de pluie sur son terrain. Cette constitution drainante aura une longueur qui sera fonction de la surface imperméabilisée sur la parcelle.

Pour les constructions implantées en limite d'espace public et en mitoyenneté, leurs fondations devront prévoir une réservation de manière à retenir les eaux de toiture sur le terrain.

L'acquéreur d'un lot situé en contrebas par rapport à la voirie devra prendre toutes dispositions à l'intérieur de son lot pour que les eaux pluviales de ruissellement ne pénètrent pas dans sa construction.

L'implantation des dispositifs d'absorption à l'intérieur de chaque lot devra être étudiée de telle sorte que les eaux de ruissellement ne viennent inonder l'habitation et ne débordent sur les terrains riverains.

▪ **Electricité/Télécommunication :** des coffrets de branchement seront installés à l'entrée de chaque lot par le lotisseur. Dans tous les cas, les branchements d'électricité et de téléphone devront être établis en souterrain par le Service Concessionnaire. Les acquéreurs devront réaliser la pose du compteur et le raccordement du coffret au disjoncteur.

Défense incendie : La défense incendie existante à l'angle nord du cimetière est en mesure d'assurer la défense de l'opération.

Modifications : toutes les modifications des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, coffrets EDF et PTT, candélabres et plantations, etc.) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées qu'aux frais exclusifs de l'intéressé et après accord écrit du maître d'ouvrage.

Obligations : L'acquéreur fera son affaire personnelle des demandes réglementaires auprès des administrations concernées pour son raccordement à chaque réseau. Dans tous les cas les acquéreurs devront adapter leur construction à tous les réseaux desservant leurs parcelles. Les coffrets devront être intégrés dans les clôtures (s'il y en a) donnant sur la voie publique.

Prestations dues par le lotisseur et obligations de l'acquéreur

Prestations	Dues par le lotisseur	Travaux et obligations à la charge de l'acquéreur
VOIRIE (chaussées publiques)	Réalisation de la voirie	Conservation en bon état
ASSAINISSEMENT	<u>Réseau EU</u> : création réseau collectif <u>Réseau EP</u> : création réseau pour collecte des eaux de voirie (espaces verts d'infiltration)	<u>EU</u> : raccordement au réseau existant <u>EP</u> : affaire personnelle
ELECTRICITE	Amener une ligne électrique souterraine basse et moyenne tension Création d'un poste de transformation	Branchement au réseau, pose de compteur, raccordement à la construction
TELEPHONE	Amener une ligne téléphonique souterraine	Demande d'installation auprès des télécommunications à effectuer lors du dépôt du permis de construire
EAU POTABLE	Construction de la canalisation principale	Raccordement au réseau d'alimentation Pose du compteur, ouverture du branchement Raccordement du compteur au réseau intérieur
BORNAGE	Figuration de la limite de propriété Bornage des lots	Conservation en état
ESPACES VERTS	Surfaces enherbées et haies plantées	Conservation et entretien

Article 5 – Caractéristiques des terrains.

La réalisation du lotissement prévoit 22 lots dont les formes sont définies au plan de composition valant règlement graphique.

Chaque acquéreur aura la charge de faire réaliser un sondage ou une étude géotechnique permettant d'évaluer la nature du terrain, le type de fondation à mettre en œuvre et tenir compte de la nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- 1) Les constructions seront édifiées pour tous les niveaux conformément au plan de composition valant règlement graphique.

- 2) Lorsqu'elles sont spécifiées au PA-4 (Plan de composition valant règlement graphique), les acquéreurs se verront imposer, pour leur construction principale, **une zone ou une ligne d'accroche de tout ou partie de la façade**. Celle-ci impose une implantation obligatoire de toute ou partie du nu du mur d'une des façades afin d'assurer une continuité et une cohérence d'ensemble des implantations du bâti.

- 3) Ces dispositions ne s'appliquent pas
 - aux piscines qui devront s'implanter en retrait minimum d'un mètre de l'espace public,
 - aux garages implantés face à l'accès de la parcelle pour lesquels un recul minimum de 5 mètres est imposé afin de permettre le stationnement de véhicules sur la parcelle.
 - **aux abris de jardin qui seront obligatoirement implantés à l'arrière de la construction principale, sur le côté opposé de l'accès à la parcelle.**

Pour toutes les constructions, leur implantation respectera les zones non aedificandi (dont les haies à conserver ou à créer) spécifiées au PA4 (Plan de composition valant règlement graphique).

Les règles d'implantation ne sont pas applicables aux équipements techniques d'intérêt public ou collectif tels que station de relèvement, poste de transformation, EDF, mobilier urbain...sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...)

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Conformément au document d'urbanisme en vigueur, à moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapproché, doit être au moins égale à 1,5 mètre.

Il n'est pas fixé de marge de recul dans le cas d'un ouvrage technique d'utilité publique.

Article 8 – Emprise au sol.

L'emprise au sol ne peut excéder **50%** de la surface de l'unité foncière.

<i>Lot</i>	Surface en m ²	Emprise au sol en m ²	Surface de plancher maximale en m ²
1	557	278,5	300
2	504	252	300
3	496	248	300
4	524	262	300
5	823	411,5	350
6	465	232,5	350
7	620	310	350
8	512	256	300
9	518	259	300
10	525	662,5	350
11	579	289,5	300
12	505	252,5	350
13	677	338,5	350
14	679	339,5	350
15	674	337	350
16	749	374,5	350
17	734	367	350
18	800	400	350
19	809	404,5	350
20	816	408	350
21	641	320,5	350
22	602	301	350

Article 9 – Hauteur des constructions.

Conformément au règlement de la zone 1AU du PLU en vigueur :

La hauteur des constructions principales ne peut excéder **une hauteur maximale de 6,5 mètres** mesurée à l'égout du toit.

La hauteur des dépendances ne peut excéder **une hauteur maximale de 4,5 mètres** mesurée au faitage.

Article 10 – Aspect extérieur

Conformément au règlement de la zone 1AU du PLU en vigueur ;

1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1 Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

1.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

1.3 Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre soutenu, affleurants et sans surépaisseur.

1.4 Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

1.5 Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.

1.6 Les capteurs solaires seront posés de façon à ce que leur impact soit analysé à être non visible depuis le Monument Historique.

1.7 Les constructions annexes devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions principale et s'insérer dans le paysage environnant.

1.8 Les abris de jardin seront couverts en tuiles de terre cuite identiques à la construction principale. Le bardage bois sera laissé naturel ou peint (le bois verni ou lasuré est interdit).

1.9 La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est autorisée.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Les volumétries des constructions seront simples, seront évités les petits volumes décrochés, et privilégiées les implantations de type « longère » sur plan rectangulaire ou les volumes parallélépipédiques.

D'autre part, les projets intégreront ces prescriptions générales :

MAÇONNERIE :

Les murs en agglomérés de béton (ou en briques) seront enduits avec un mortier de tonalité de la pierre du pays (très clair, pas d'ocre ni de rose). La surface sera traitée simplement de manière homogène sans motifs particuliers. La finition sera grattée fin, lissée ou talochée.

Les constructions ne présenteront pas de porche en recul ou de décaissé dans la façade.

COUVERTURE :

La couverture sera constituée de tuiles creuses ou à emboîtement en terre cuite, de tons mélangés et posées sans ordre. Les tuiles béton ne sont pas autorisées.

Il n'y aura pas de débordements de toit sur les murs pignons.

Les scellements de tuiles seront réalisés de préférence au mortier de chaux naturelle blanche et sable coloré ou scellé à sec (faîtage, égouts, rives).

PANNEAU SOLAIRE

Pour les lots 1 à 5 les panneaux solaires sont interdits sur la toiture des habitations mais pourront être installés sur les garages ou au sol ou sur une pergola.

Pour les lots 6 à 22 ils seront installés en partie basse du versant de la toiture et disposés en bandeau horizontal. Ils seront de teinte noire et d'aspect mat (évite toute brillance). Les nervures entre les panneaux seront laquées noir.

MENUISERIES :

Les menuiseries (châssis ouvrants et dormants) seront de préférence réalisées en bois à peindre (ou équivalent d'aspect) et posées entre 15 et 20 cm en retrait du nu extérieur du mur.

Les baies vitrées sont autorisées en façade sur rue si elles répondent à la recherche de gains énergétiques.

Les volets seront obligatoirement à lames de bois verticales à peindre ou tous matériaux ayant un aspect similaire, se rabattant en façade, sans barre ni écharpe oblique.

La couleur des menuiseries sera de teinte claire (par exemple : gris-soie, gris souris, blanc cassé, blanc papyrus...). NOTA : La palette des couleurs autorisée est consultable sur le site :

<http://www.sdap-poitou-charentes.culture.gouv.fr> dans la rubrique conseils-couleurs.

Comme évoqué au point 1.9 "la réalisation de constructions d'écriture architecturale contemporaine est autorisée"

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'ensemble des clôtures sera construit à l'alignement de l'espace public.

Les portails et portillons seront de préférence en bois ou tous matériaux ayant un aspect similaire.

2.1.1 - Les clôtures édifiées en limite de voies et emprises publiques :

- Pour les lots n°16 à 22, la clôture se composera d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage vert sombre souple dont la hauteur ne dépassera pas 1,5 mètre. L'implantation du grillage se fera en retrait de 1m de la façade du lot.
- Pour les lots 1 à 15, la clôture se composera d'un muret bas dont la hauteur comprise entre 0,6 et 1,2 mètre enduit des deux façades du même ton que la construction et couronnée d'un chapeau en tuile.
- Pour le lot n°5 : le mur en moellon existant le long de la rue Grande Rue sera préservé et restauré avec jointements à la chaux et chapeau en mortier de chaux (sans couronnement de tuiles). Il est autorisé l'ouverture d'un portail piéton sur la rue Grande Rue.

2.1.2 - Les clôtures édifiées en limites séparatives

La clôture sera obligatoirement constituée d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage vert sombre souple dont la hauteur ne dépassera pas 1,5 mètre.

2.1.3 - Les haies vives seront constituées par des plantations d'essences locales variées (voir annexe jointe).

2.1.4. Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en façade.

2.2. Eléments divers

2.2.1 Les citernes à gaz seront enterrées ou incluses dans un dispositif planté assurant leur intégration paysagère.

2.3. Réseaux téléphoniques

2.3.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

2.3.2. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

Article 11 – Stationnement

Conformément au règlement de la zone 1AU du PLU en vigueur

Il sera créé deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété. Elles seront situées à l'emplacement imposé par le plan de composition valant règlement graphique, pour tous les lots.

Ces emplacements seront au minimum d'une largeur de 5 mètres et d'une profondeur de 5 mètres.

Article 12 – Espaces libres et plantations

Le caractère des haies pourra varier de la haie libre de type haie bocagère à la haie semi-ornementale avec une très nette prédominance des végétaux feuillus pouvant être persistants, mais obligatoirement d'essences locales.

Sont proscrites les plantations de haies mono-spécifiques (composées d'une seule essence), quel que soit le végétal choisi.

Les haies devront se composer en forte majorité (> 2/3 des plantations) de végétaux à feuillage caduque. Il est ainsi possible de ponctuer les haies de végétaux persistants afin de conserver la structure du linéaire en hiver.

Les haies bocagères et fleuries plantés en fond de parcelles (sur le domaine public ou privé) par le lotisseur devront être respectées. Leur entretien est à la charge respective soit de la collectivité ou de l'acquéreur suivant les cas.

(Conférer listes jointes en annexe)

TITRE 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 13 – Dispositions afférentes aux modifications des règles posées par le règlement.

Le règlement du lotissement a le caractère d'une disposition réglementaire, et ses modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou désuétude, par une décision des parties privées fut-elle unanime.

Les modifications de toute nature seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur (article L442-10 du code de l'urbanisme).

Article 14 – Obligation du permis de construire.

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer une demande de Permis de Construire ou une déclaration préalable de travaux en mairie tant pour la maison d'habitation et les clôtures, que pour les annexes, et les piscines.

Article 15 – Servitudes diverses.

Chaque acquéreur devra souffrir l'apposition dans l'intérêt général sur sa clôture de plaques ou panneaux de signalisation. Il ne peut d'avantage s'opposer à l'installation de candélabres, bornes ou à des aménagements d'intérêt général le long de sa clôture, ou devant sa parcelle. Il ne peut également s'opposer à toute extension, comme de tout raccordement de réseaux.

Les acquéreurs des lots ne pourront en aucune façon se raccorder pour l'évacuation des eaux pluviales sur un quelconque réseau collectif. En outre, ils seront tenus de faire leur propre dispositif d'assainissement à l'évacuation des eaux pluviales (puisard, bassin d'infiltration).

Les plantations réalisées par le lotisseur, que ce soit sur le domaine public ou privé, devront être respectées.

Fait à Meursac, le 17 mai 2022

ANNEXES n°1a : Listes des végétaux préconisés

Rappel des objectifs du volet paysager du règlement :

La phase paysagère du règlement est établie de façon à procurer une qualité esthétique mais aussi environnementale aux espaces verts privés et publics du lotissement.

Pour éviter une trop grande disparité, le choix d'une palette d'essences à planter est préconisé ainsi que ses principes de mise en œuvre.

Les listes de végétaux sont donc conçues pour proposer une ambiance de quartier en cohérence avec le contexte bocager. L'objectif est de favoriser la biodiversité du site (odeurs, fruits comestibles, nourritures pour les oiseaux ou les insectes) en même temps qu'assurer des fonctions de brise vent et de régulation des eaux pluviales.

Ces listes sont accompagnées de conseils découlant du bon sens afin d'assurer la durabilité des plantations et la qualité paysagère de ce nouveau quartier.

Liste des végétaux préconisés pour la composition des haies :

Les végétaux sont regroupés suivant trois types. Chaque propriétaire est libre de composer sa palette sur la base des essences proposées en respectant les règles de composition suivantes :

- 1/3 de persistants pour 2/3 de caduques
- Ne pas planter plus de deux plants de la même espèce côte à côte
- Respecter les distances de plantations propres à chaque type de haies pour obtenir l'effet voulu et propres à chaque variété pour assurer leur bon développement
- Il est conseillé de choisir un mélange permettant d'avoir un intérêt tout au long de l'année (floraisons échelonnées, évolution des feuillages, ...)

1- Haie bocagère ou haie champêtre (à forte valeur écologique) :

Leur emplacement sera privilégié sur les fonds de parcelles afin que conserve un retrait relatif des constructions. Elles pourront se composer des variétés suivantes :

- Strate Arbustive :

Acer campestre (*érable champêtre*)
Cornus sanguineum (*cornouiller sanguin*)
Corylus Avelana (*noisetier*)
Prunus spinosa (*prunellier*)
Sambucus nigra (*sureau noir*)
Viburnum lantana ou opulus (*viorne lantane ou obier*)
Euonymus europaeus (*Fusain d'Europe*)
Ligustrum vulgare (*Troène commun*)

- Strate Arborée:

- Fraxinus excelsior (*Frêne commun*)
- Acer campestre (*Erable champêtre*)
- Carpinus betulus (*Charme*)
- Tilia cordata (*Tilleul*)
- Sorbus aucuparia (*Sorbier des oiseaux*)
- Prunus avium (*Meurisier*)

et divers fruitiers

2- Haie libre et fleurie :

- Végétaux à feuilles caduques :

Deutzia
Pommier du japon (*malus*)
Philadelphus coronarius (*seringat*)
Syringa (*lilas*)
Viburnum opulus, mariesii (*viorne*)
Loricera tatraica

- Végétaux à feuilles persistantes :

Cotoneaster lactus
Ligustrum aureum

3- Haie taillée :

- Végétaux à feuilles :

Charme commun (*feuillage marcescent*)
Viorne latane
Erable champêtre
Chêne pédonculé

- Végétaux à feuilles persistantes :

Troène commun
Argousier
Photinia rede robin

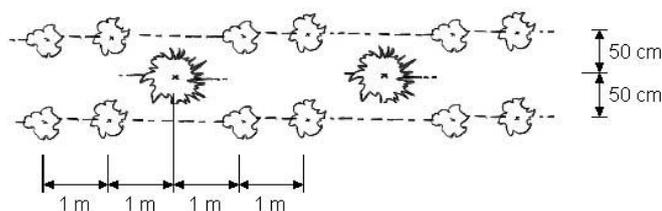
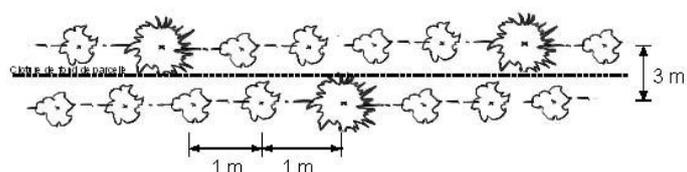
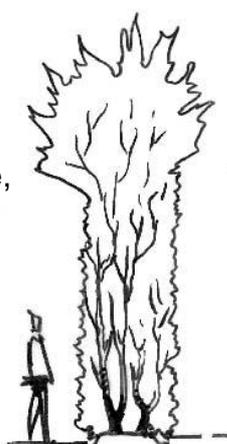


ANNEXES n°1b : Principes de plantation et envergure des haies vives

Les haies plantées et à réaliser sont de trois types :

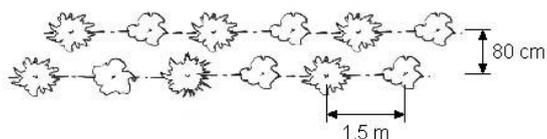
1- Haie bocagère :

Plantations de moyenne envergure, hauteur à maturité de 3 à 6 m.



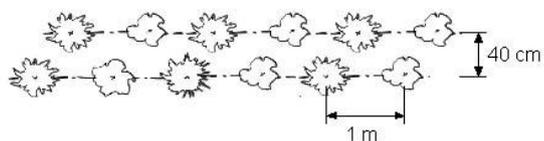
2- Haie libre et fleurie :

Plantations de moyenne envergure 1,5 à 3 m



3- Haie taillée :

Plantations d'envergure maîtrisée, hauteur de 1,5 à 2 m.



La conduite des haies est fonction de leur type. L'extrait de l'ouvrage de Soltner « planter des haies » page suivante explicite le sujet.

CHAPITRE 4

BIEN CONDUIRE ARBRES ET HAIES : LA TAILLE

I - LA CONDUITE DES HAIES :
haies taillées, haies libres, haies brise-vent

Toute haie doit être taillée. Non taillée, une haie composée devient un buisson dans lequel les espèces les plus vigoureuses en étouffent d'autres de croissance plus lente.

De nombreux échecs résultent de l'absence de ce geste, en apparence «inacceptable» : le recépage à 5 cm du sol d'un arbre ou arbuste, qui, après un an de pousse, mesure déjà 1 à 2 m de haut !

Pourtant ce recépage est indispensable pour la plupart des espèces que l'on désire mener en cépées ou en buissons bien garnis.

Si vous hésitez, ne recépez que quelques sujets, et, en voyant le résultat, vous recépez le reste de la plantation l'hiver suivant.

Sitôt la plantation, ne taillez rien. Mais en cas de plantation trop tardive, les bourgeons étant démarrés, il vous faudra raccourcir les plants de 30 à 50 % pour éviter une trop forte évaporation par les nouvelles feuilles, alors que les racines ne sont pas encore actives.

Voici, selon le type de haie désiré, les trois principales manières de conduire une haie :

À LA PLANTATION
Janvier 1997

L'HIVER SUIVANT
Janvier 1998

LES ANNÉES SUIVANTES
Fin février ou juin, suivant espèces :

Caducs : Ne pas tailler sauf plantation tardive, en cas de bourgeons démarrés : raccourcir alors de 1/3 à 1/2

Persistants : On peut ne pas tailler, ou raccourcir les grands rameaux

Caducs et Persistants : Raccourcir de 1/3 à 1/2 surtout les fortes pousses. Recéper à la base les caducs qui ne possèdent qu'une seule tige.

• Espèces à floraison printanière de février à mai : en juin, rabattre de 1/2 à 2/3 les tiges florales, sauf celles des espèces à baies qui ne seront rabattues qu'après leur chute.

• Espèces à floraison estivale de juin à septembre : ne rabattre qu'en fin d'hiver (fin février), avant le départ en végétation, pour garder les teintes et les fruits d'automne.

• Tailler plus sévèrement les tiges très vigoureuses pour équilibrer la haie

La taille en
HAIE LIBRE,

Hauteur : 1 à 3 m

La taille en
HAIE TAILLÉE

Hauteur : 1 à 2 m

À LA PLANTATION
Janvier 1997

L'HIVER SUIVANT
Janvier 1998

Janvier 1999

Janvier 2000

Janvier 2001

Juin 2001

Caducs : Ne pas tailler sauf plantation tardive

Persistants : Ne pas tailler sauf Troènes, toujours les rabattre à 10 cm du sol.

Caducs et persistants
Recéper à 10 cm

Commencer à tailler «au carré» les 3 faces, en montant de 10 à 15 cm à chacune des 2 coupes annuelles.

Continuer à monter la haie de 5-10 cm deux fois par an : taille d'hiver d'octobre à février, taille d'été en juin. Ne pas tailler de mars à mai pour ne pas déranger les nids.

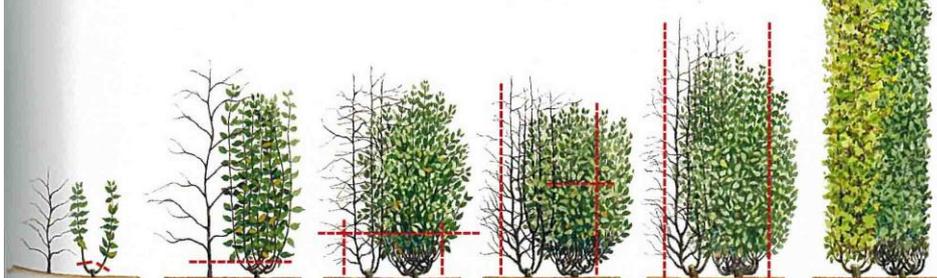
Continuer de la même manière jusqu'à 1,5 à 2 m et même plus haut avec échelle.

La taille en
PETIT
BRISE-VENT

Hauteur : 3 à 6 m

avec de multiples
modes de taille
mécanique

- Les 4 premières années, la conduite est la même que celle des «haies taillées».
- Les années suivantes, on cesse de tailler sur le dessus pour ne plus tailler que latéralement, avec usage d'une échelle.
- Mais si l'on désire maintenir la base bien dense, on peut encore tailler sur le dessus les arbustes persistants, et ne laisser monter que les espèces caduques.
- On peut passer d'une haie à l'autre :
 - de la haie taillée on peut passer au brise-vent en cessant de tailler le dessus
 - du brise-vent on peut revenir à la haie taillée en rabattant la haie à 1 m ou même au dessous
 - de ces deux formes on peut passer à la haie libre à taille souple en ne taillant que tous les 2 ans en formes arrondies



« Planter des haies » de Dominique Soltner, édition 1999

GRILLE DE PRIX

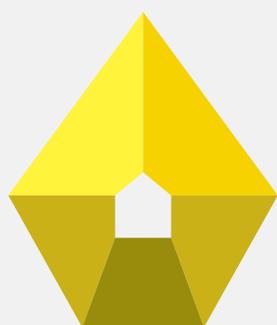
MEURSAC « Grandiflora »

LOTS	SURFACES	PRIX	Estimation FRAIS NOTAIRE*
Lot 1	557 m ²	52 900 €	5 580 €
Lot 2	504 m ²	47 900 €	5 280 €
Lot 3	496 m ²	47 100 €	5 180 €
Lot 4	524 m ²	49 800 €	5 380 €
Lot 5	823 m ²	76 900 €	7 030 €
Lot 6	464 m ²	44 200 €	5 030 €
Lot 7	622 m ²	59 900 €	5 980 €
Lot 8	512 m ²	49 900 €	5 380 €
Lot 9	518 m ²	50 900 €	5 430 €
Lot 10	525 m ²	51 900 €	5 580 €
Lot 11	644 m ²	56 900 €	5 800 €
Lot 12	521 m ²	48 000 €	5 330 €
Lot 13	692 m ²	64 400 €	6 250 €
Lot 14	687 m ²	64 600 €	6 280 €
Lot 15	679 m ²	64 100 €	6 330 €
Lot 16	755 m ²	69 900 €	6 580 €
Lot 17	730 m ²	68 900 €	6 530 €
Lot 18	798 m ²	75 000 €	6 880 €
Lot 19	807 m ²	75 300 €	6 930 €
Lot 20	816 m ²	76 000 €	6 980 €
Lot 21	641 m ²	60 900 €	6 080 €
Lot 22	602 m ²	56 900 €	5 830 €

***Les frais de notaire sont une estimation**

Illes comprennent le dépôt de pièces (80 €), la provision pour dégâts occasionnés (600 €) et la constitution de l'ASL (150€).

Les frais de constitution sont de 350€ à la signature de la promesse de vente.



GpM

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Groupe MARTEL
LIEUX DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

La Rochelle
N137

sortie sur D202
Angoulins

32 Avenue des Fourneaux
17690 Angoulins

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



Rochefort
N137

