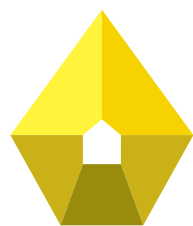


Meursac

À 15,9 km / 23 minutes de Royan

Les Lilas

16 parcelles libres de constructeur de 511 m² à 719 m²



GpM

Groupe MARTEL
IMMOBILIER





GpM
Groupe MARTEL
LIEUX DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

2000
2020ans

Vous êtes notre bien le plus précieux!

SOMMAIRE

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



GpM
Groupe MARTEL
LIEUX DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

INTERVENANTS

Maître d'ouvrage	SAS GPM IMMOBILIER	32 Avenue des Fourneaux 17690 ANGOULINS SUR MER 05.46.37.03.00
Géomètre	AGT Géomètres Experts	SELARL CABINET GUILLEMET Géomètres-Experts Associés 12 Rue des Rochers 17100 SAINTES 05.46.93.59.84
Architecte	Agence UH	Urbanisme et paysage 6 rue du marché 17610 SAINT-SAUVANT 05.46.91.46.05
Paysagiste concepteur	A DEFINIR	
Etude de Sol	A DEFINIR	
Notaire	Maitre GIRERD-DENIS	133 BLV André Sautel 17200 ROYAN 0546390666
Travaux	ETATP PICOULET	8 Rue du Fief 17260 Montpellier-de-Médillan 05.46.90.09.46
Concessionnaires	ENEDIS	17200 Saint-Sulpice-de-Royan
	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, il offrent une floraison dense, particulièrement spectaculaire et au parfum envoutant 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 :

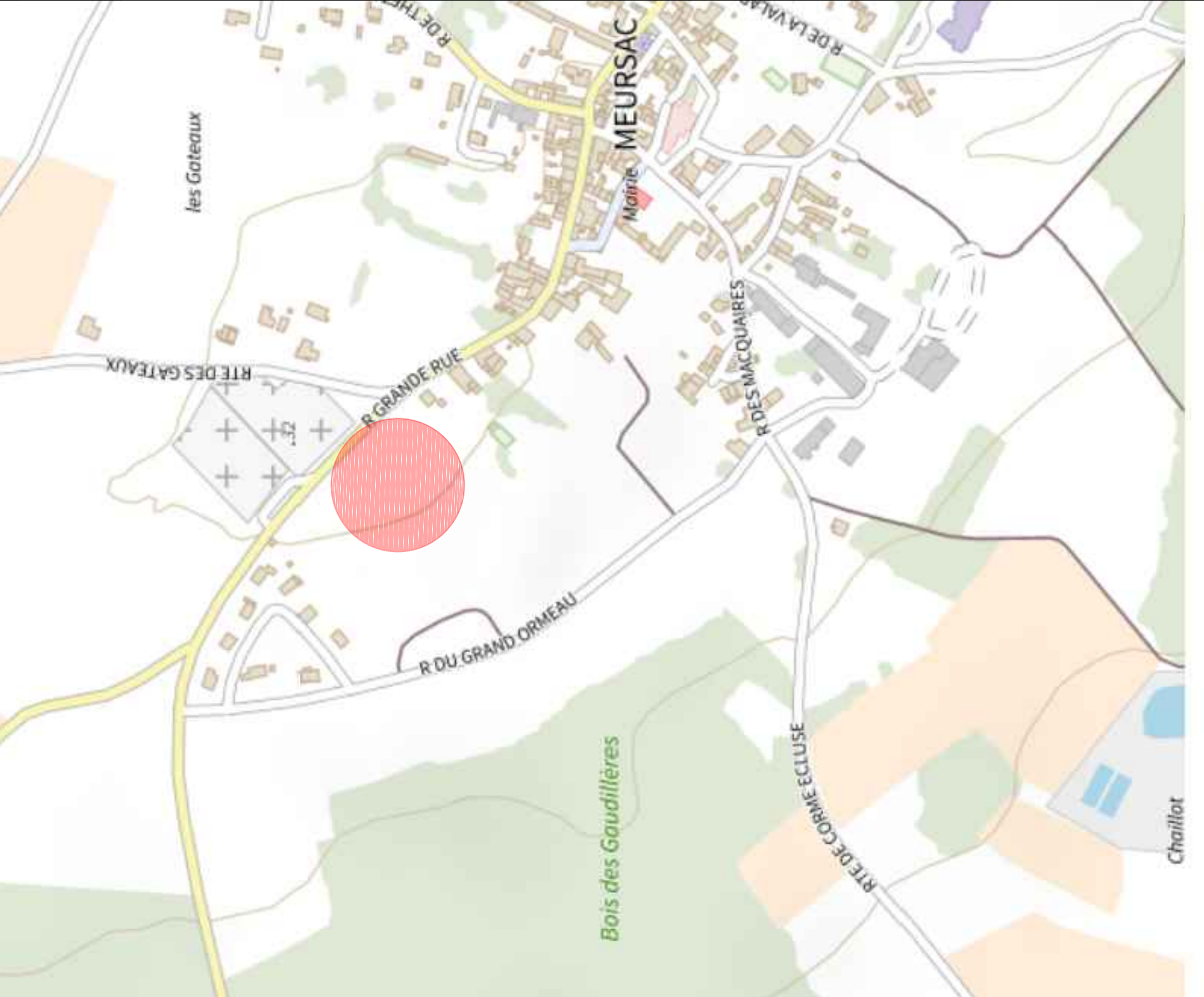
Du Lundi au vendredi
13h30-18h00

Commune de Meursac

PA1

-

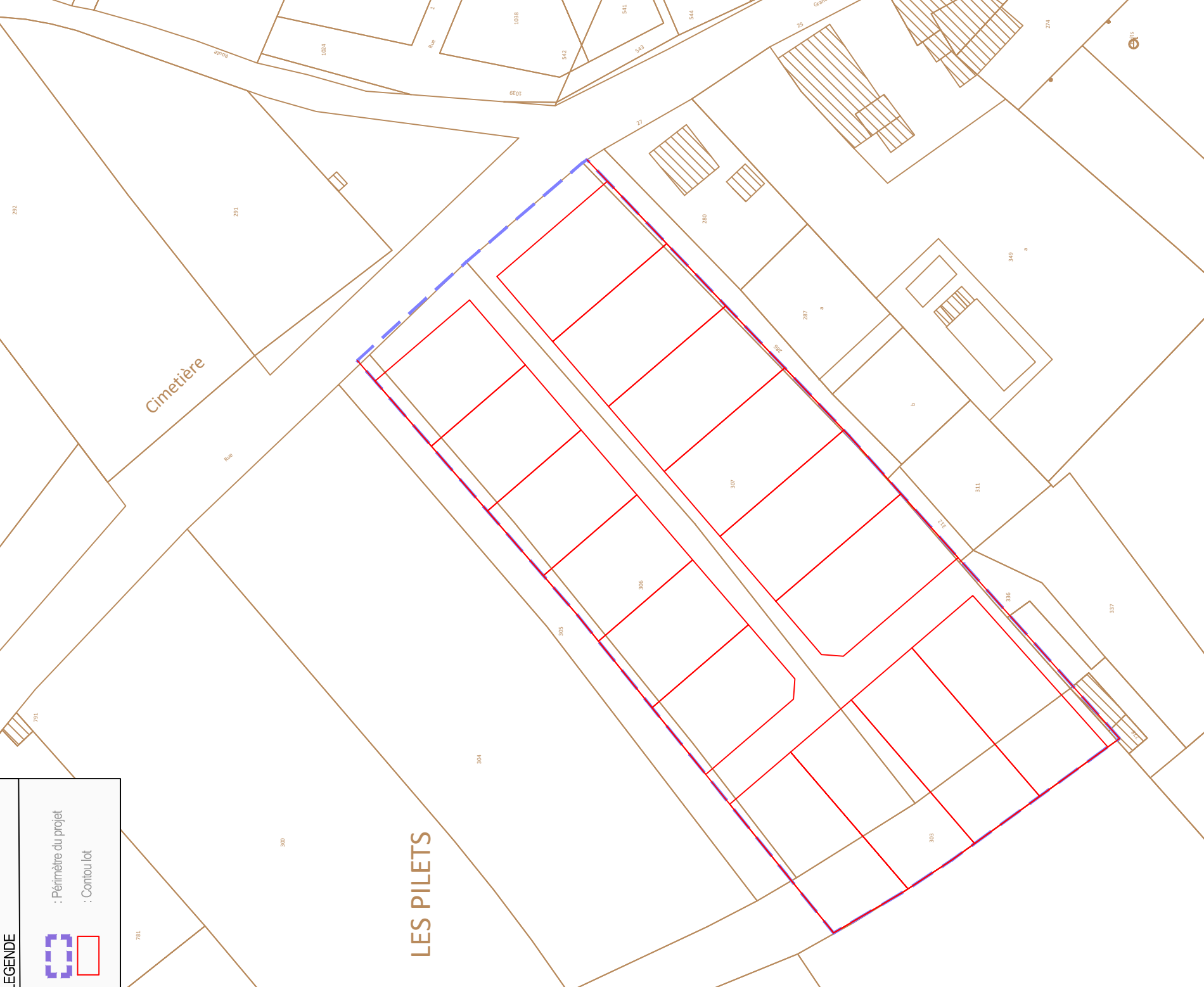
PLAN DE SITUATION DU TERRAIN GLOBAL



LEGENDE

: Périmètre du projet

: Contour lot



AGENCE uh

URBANISME & PAYSAGE

AGENCE Uh

6, rue du Marché, 17610 SAINT SAUVANT

INGÉNIERIE

CONSEIL

3, rue du dos fleuri - 17100 SAINTES

Contact : 06 71 94 85 48 - guillaume.2gic@gmail.com

Lotissement Les Lilas

17120 MEURSAC

GPM AMENAGEMENT

32 avenue des Fourneaux

17690 ANGOULINS

PLANS DE SITUATION ET PARCELLAIRE		PA_01
Numéro du dossier	24.075	
Date	27.05.2025	
Phase	ELA	
Indice de Révision	0	
Echelle	1/1000	
Planche	1/1	

Commune de Meursac

PA4

-

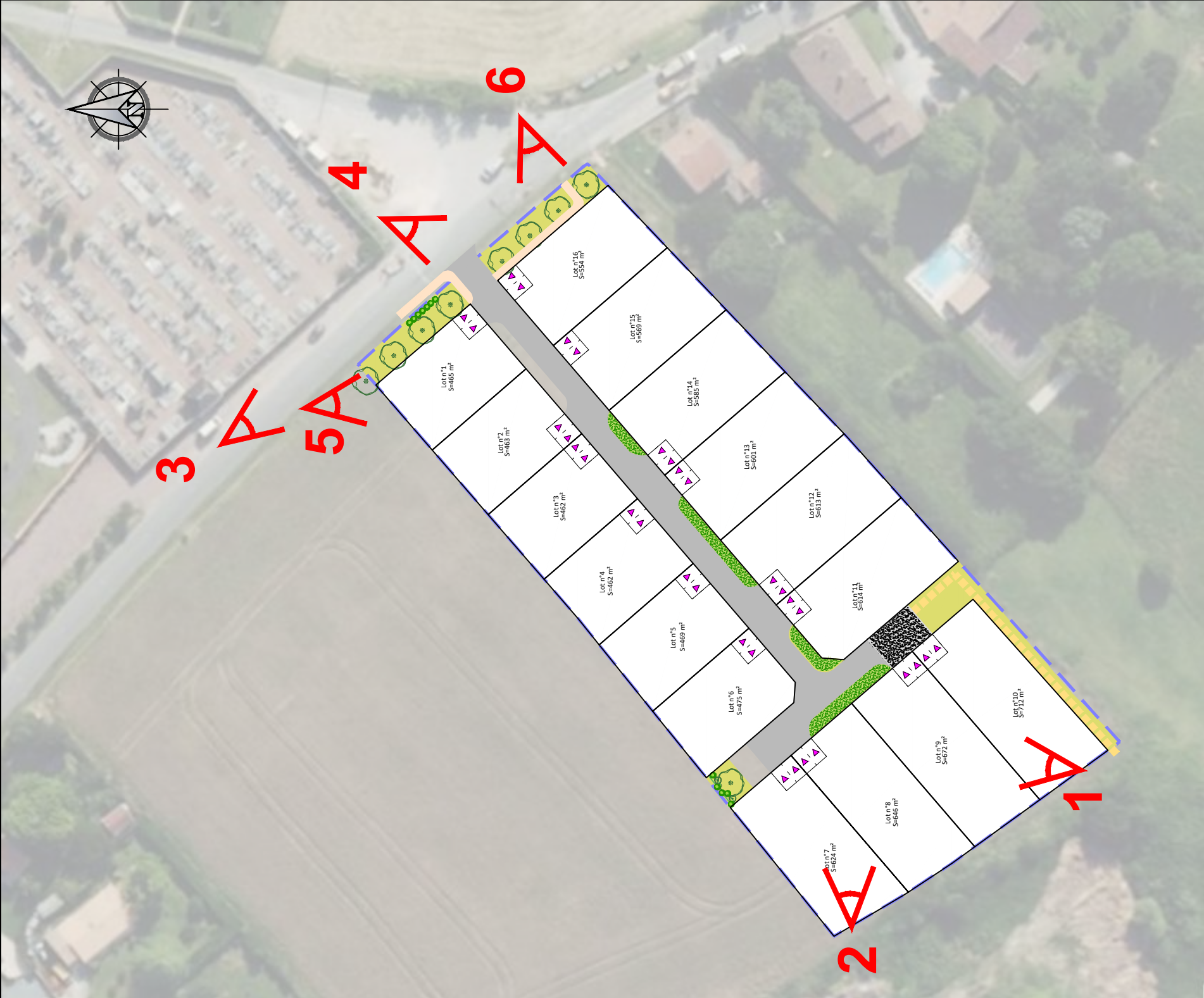
PLAN DE COMPOSITION

Commune de Meursac

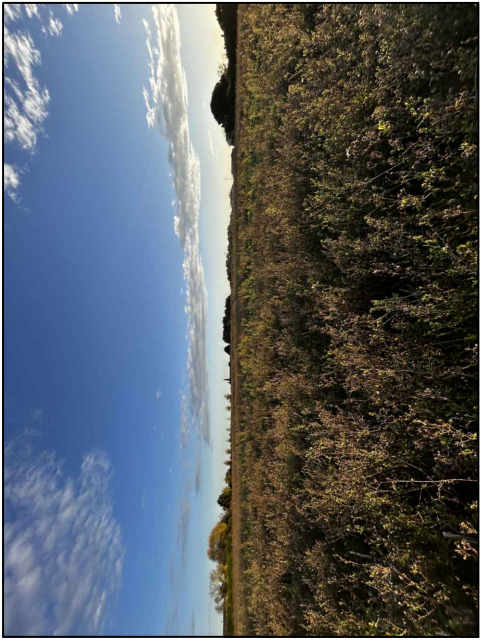
PA6

-

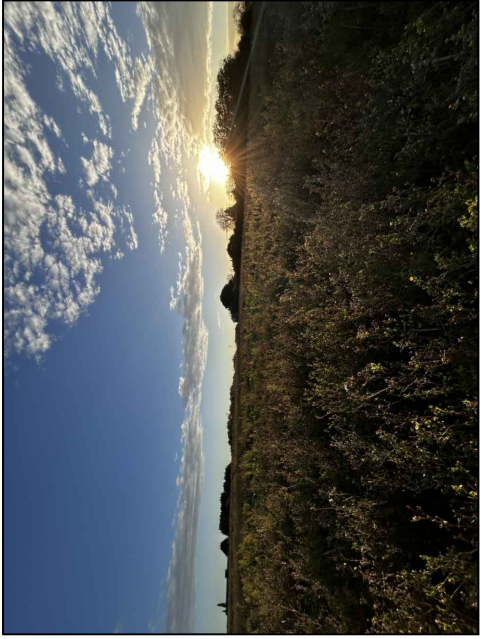
**PHOTOGRAPHIES SITUANT LE
TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT
PROCHE**



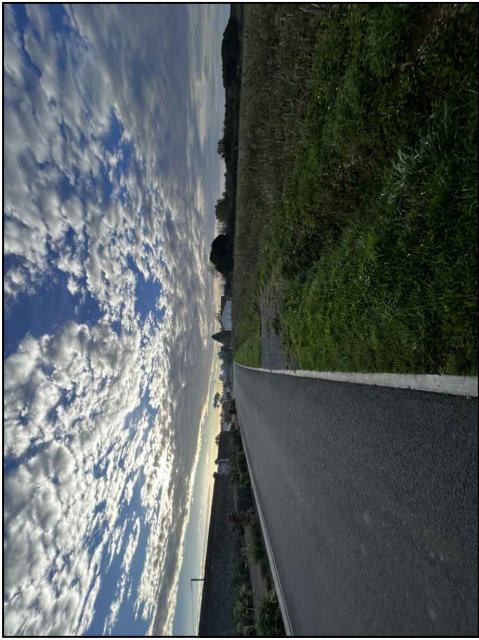
1



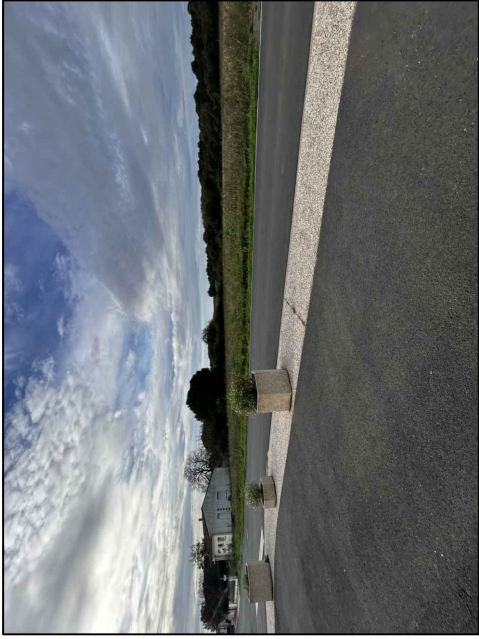
2



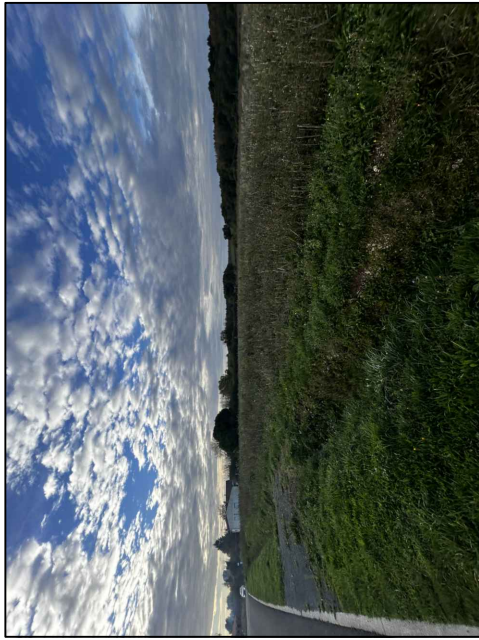
3



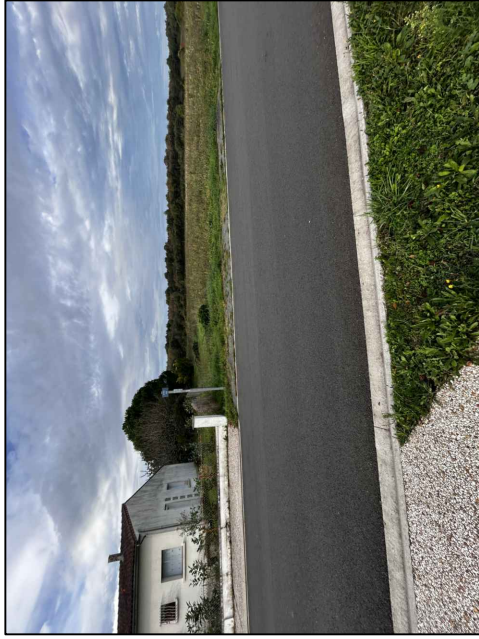
4



5



6



3, rue du dos fleuri - 17100 SAINTES
Contact : 06 71 94 85 48 - guillaume.2gic@gmail.com



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

GPM AMENAGEMENT
32 avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS

Lotissement Les Lilas
17120 MEURSAC

PHOTOGRAPHIES ET		PA_06-07
INTEGRATION AERIEENNE		
Numéro du dossier	24.075	
Date	27.05.2025	
Phase	ELA	
Indice de Révision		0

PA8

-

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

2- PLAN DES RESEAUX

Programme des travaux

Introduction



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

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

Les travaux comprendront :

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

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

Programme des travaux

Généralités



ACCESSIBILITE

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

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

MODIFICATIONS

Le présent programme des travaux pourra être modifié en fonction des avis des Services Techniques de la collectivité ou des exploitants des réseaux pendant la durée de l'instruction du permis de lotir.

La position des réseaux sur les parties communes de l'opération est indicative.

Elle pourra être modifiée en fonction des préconisations des différents concessionnaires et selon les impératifs techniques de l'exécution.

ENTRETIEN

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

Programme des travaux

Services collectifs



DEFENSE INCENDIE

La défense incendie sera assurée par une bâche incendie route des Gateaux, située à 315m par voie circulée du lot le plus éloigné.

COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

La collecte des ordures ménagères se fera sur deux plateformes prévues à cet effet comme indiqué au PA 4 Plan de composition valant règlement graphique.

Programme des travaux

Espaces circulés et stationnés

L'aménagement est desservi au Nord, en entrée sortie par la rue Grande rue.

Tous les lots auront leur accès principal depuis la voie nouvelle.

STATIONNEMENT

Chaque lot devra respecter un espace minimum de 27,5m² dédié au stationnement en partie privative d'une équivalence de deux véhicules. Cet espace devra être non couvert, accessible depuis l'espace public et positionné conformément au PA-4. Plan de composition valant règlement graphique (places du midi). Huit stationnements visiteurs ouverts au public seront réalisés.

- Voie nouvelle circulée

Les voies circulées auront une emprise minimale de 5,00m en voirie double.

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

Programme des travaux

Espaces circulés et stationnés

- Constitution des espaces circulés en enrobé noir

Géotextile

Couche de fondation en GNT 0/60 de 40cm

Couche de base en GNT 0/31,5 de 20cm

Couche d'imprégnation gravillonnée

Couche de roulement en enrobé classique type BBSG noir de 6cm

La voirie sera réalisée avec une pente unique de 2% en travers vers les caniveaux ou espaces verts.

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

- Constitution des espaces circulés en enrobé noir drainant

Couche de fondation en GNT 0/60 de 40cm

Couche de base en GNT 0/31,5 de 20cm

Géotextile

Couche d'aveuglement poreuse

Couche de roulement en enrobé drainant type BBSG gris de 6cm

La voirie sera réalisée avec une pente unique de 2% en travers vers les caniveaux ou espaces verts

Programme des travaux

- Constitution des espaces stationnés en dalle engazonnés

- Géotextile
- Couche de fondation en GNT 0/60 de 40cm
- Géotextile 2^{ème} couche
- Couche de base en mélange terre-pierres en GNT 0/31,5 60% terre végétale 40% de 15cm
- Couche de réglage en substrat amendé de 5cm
- Couche de finition en dalles béton engazonnées de 5cm

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

- Constitution des cheminements doux

- Géotextile
- Couche de base en GNT 0/31,5 de 20cm
- Couche de finition en sablage calcaire de 3cm

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

Programme des travaux

Réseaux humides

ASSAINISSEMENT

Tous les lots seront adductés depuis un réseau neuf collectif souterrain guidant les eaux vers un poste de refoulement situé au point bas du lotissement.

Les caractéristiques de ce réseau sont les suivantes :

- le collecteur gravitaire principal à construire sous chaussée, sera en P.V.C. classe SN8 Ø 200mm
- les tuyaux auront 3 m de longueur et les regards de visite seront préfabriqués de diamètre 600mm ou 1000mm série lourde
- les branchements comprendront un regard individuel en PVC Ø 315 mm, avec tampon fonte hydraulique implanté en limite d'espace commun.

Ces regards auront une sortie 125 et 100 bouchonnée à 1 m à l'intérieur des lots.

Ils seront reliés au collecteur principal par des tuyaux classe SN8 de Ø 125mm de 3 m de longueur connectés sur une culotte de branchement Ø200/Ø125.

Le réseau sera hydrocuré avant essais d'étanchéité à l'air et à l'eau. Ces essais seront validés par l'exploitant.

Un contrôle vidéo sera réalisé, après travaux de chaussée provisoire et avant réception aux frais du lotisseur par une entreprise certifiée COFRAC.

Des tests de compactage au pénétromètre seront réalisés sur tous les tronçons du collecteur principal et tous les 3 branchements.

Le réseau sera réalisé conformément aux directives du CCTP du syndicat départemental EAU17.

Les caractéristiques du réseau de refoulement sont les suivantes :

- le dimensionnement de la conduite sous pression devra faire l'objet d'étude validée par l'exploitant,
 - le réseau sous pression pourra être en barres de PVC pression ou PEHD pression avec raccords électrosoudés,
- Le réseau sera testé à l'étanchéité et la pression.

Le réseau sera réalisé conformément aux directives du CCTP du syndicat départemental EAU17.

Poste de relevage :

Le poste de relevage devra être conforme aux prescriptions RESE.

L'exploitant devra valider sa conformité après essais en fin de chantier.

Programme des travaux

Réseaux humides



EAUPOTABLE

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

Les caractéristiques de ce réseau sont les suivantes :

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

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

Le réseau sera réalisé conformément aux directives du CCTP du syndicat départemental EAU17.

Programme des travaux

Réseaux secs



URBANISME & PAYSAGE

ELECTRICITE

Le réseau de desserte se fera conformément à une étude établie par ENEDIS qui mandatera une entreprise certifiée pour la réalisation des travaux.

Les travaux réalisés en tranchées remises consistent en :

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

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

TELECOM

Les lots seront viabilisés en réseau Fibre Optique.

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

Tous les branchements seront aiguillés et repérés.

Le raccordement sous Domaine Public se fera selon les prescriptions du concessionnaire.

L'exécution de ces travaux se fera en conformité avec les plans et prescriptions fournis par les Services d'étude et de suivi de travaux d'Orange et dans les règles de l'art.

ORANGE réceptionnera les travaux et délivrera la conformité.

Programme des travaux

Réseaux secs

ECLAIRAGE PUBLIC

Les travaux consistent en :

- la pose de gaines TPC Ø90
- la pose de massifs 300x300x100 ou équivalent
- le déroulage des câbles et câblette pour mise à la terre
- la pose de lanternes LED sur mâts de hauteur 4,00m.

Le réseau sera testé et validé par un consuel avant mise en service.

Programme des travaux

Eaux pluviales



URBANISME & PAYSAGE

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

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

Le dimensionnement des ouvrages sera déterminé par un dossier d'étude de type Loi sur l'eau.

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

Des modifications pourront être effectuées en fonction des préconisations des différents concessionnaires et selon les impératifs techniques de l'exécution.

Celles-ci devront toutefois faire l'objet d'une validation du Maître d'œuvre avant application.

Programme des travaux

Volet paysager



URBANISME & PAYSAGE

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

Dans les espaces communs, les espaces verts et les dalles béton d'espaces secondaires seront engazonnés.

Les espaces verts seront plantés.

Conformément au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique, une haie champêtre sera plantée à la charge de l'aménageur.

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

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



PA9

-

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



LEGENDE

AMENAGEMENTS DE SURFACE

: Périmètre du projet

: Voirie principale en enrobé noir

: Voirie en enrobé noir drainant

: Stationnements en dalles perméables

: Cheminement doux en calcaire sablé

: Espaces verts

: Massifs bas plantés

REGLEMENTATION SPECIFIQUE

: Hypothèses de construction

: Sens de faitage obligatoire de la plus grande façade de la construction principale

: Bande d'implantation d'une des façades de la construction principale

: Clôture de type 1 en grillage souple doublée d'une haie fleurie à la charge de l'acquéreur

: Clôture de type 2 en grillage souple doublée d'une haie champêtre à la charge de l'aménageur

: Places du midi - emplacements fixes obligatoires

Commune de Meursac

PA10

-

REGLEMENT

COMMUNE DE MEURSAC LOTISSEMENT «LES LILAS»	.PA-10 .REGLEMENT DU LOTISSEMENT
--	---

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

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

- PLU, Zone 1AU.

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

ARTICLE 1 DESIGNATION DE LA PROPRIETE LOTIE

Le terrain est situé sur la commune de MEURSAC et cadastré section AB n°303, 305, 306 et 307.

ARTICLE 2 PARTI DE DIVISION ADOPTE

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

Voirie traversante principale :

Surfaces perméables :

Voirie drainante:

Stationnements végétalisés :

Cheminement doux:

Espaces communs végétalisés :

Lots individuels privatifs :

Superficie totale :

Hors emprise de travaux en domaine public.

GPM
AMENAGEMENT
32, avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS



URBANISME & PAYSAGE



COMMUNE DE MEURSAC LOTISSEMENT «LES LILAS»	.PA-10 .REGLEMENT DU LOTISSEMENT
--	---

TITRE 2 NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 DESTINATION DES LOTS

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

Il sera interdit de réaliser deux projets d'habitation sur un même lot.

Il sera autorisé d'aliéner deux lots contigus pour un seul projet d'habitation.

ARTICLE 2 CONDITIONS D'ACQUISITION

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

GPM
AMENAGEMENT
32, avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS



COMMUNE DE MEURSAC LOTISSEMENT «LES LILAS»	.PA-10 .REGLEMENT DU LOTISSEMENT
--	---

TITRE 3 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 ACCES ET VOIRIE

Tous les lots auront obligatoirement un seul accès véhicule donnant sur les espaces communs.
Ces espaces d'une emprise minimale de 27.5m² (5.50m de large sur 5.00m de long) seront obligatoires et permettront le stationnement en partie privative de deux véhicules légers.

Les accès dits places de midi, seront obligatoirement non couverts et non clos.
Leurs positionnements sont déterminés au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique.

ARTICLE 2 SERVICES COLLECTIFS

1. Collecte des ordures ménagères :
La collecte des ordures ménagères se fera sur une plateforme prévue à cet effet comme indiqué au PA 4 Plan de composition valant règlement graphique.

GPM
AMENAGEMENT
32, avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS



COMMUNE DE MEURSAC LOTISSEMENT «LES LILAS»	.PA-10 .REGLEMENT DU LOTISSEMENT
--	---

ARTICLE 3 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Assainissement et Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par branchement sur le réseau collectif neuf de distribution.
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
2. Electricité et Télécom :
Les branchements particuliers sur les réseaux publics électriques et téléphoniques doivent être souterrains.
3. Eaux pluviales privatives:
Le système d'évacuation et éventuellement de stockage des eaux pluviales d'égout des toits et autres travaux sur emprise privative sera réalisé interne au lot aux frais des acquéreurs sans rejet sur les espaces communs ou le domaine public.
4. La desserte interne des réseaux (des constructions aux coffrets) sera réalisée à la charge des acquéreurs des lots.

GPM
AMENAGEMENT
32, avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS



ARTICLE 4 VOLET PMR SUR PARTIES PRIVATIVES

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



COMMUNE DE MEURSAC

LOTISSEMENT «LES LILAS»

.PA-10

.REGLEMENT DU LOTISSEMENT

ARTICLE 5 SPECIFICITES DE CLOTURES

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

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

Toutes les clôtures seront à la charge des acquéreurs des lots et pourront être réalisées dans une période différée de celle de la construction principale, **sauf pour les clôtures de type 2 qui seront à la charge de l'aménageur.**

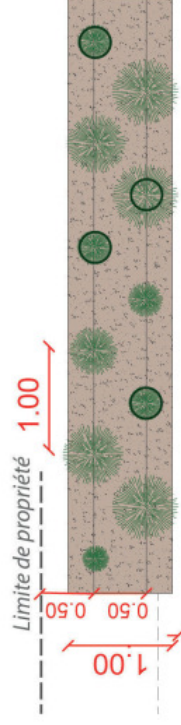
1. Les clôtures réglementées de type 1:

Elles seront constituées d'une clôture en grillage souple vert d'une hauteur fixe d'1,50m doublée d'une haie vive d'essences locales variées.

Les haies mono-spécifiques seront proscrites. Elles devront principalement garantir des fonctions d'écran paysager mais auront également pour rôle d'enrichir la biodiversité de petite et moyenne taille (*charmes, noisetiers, troènes, fusains, buis, lilas...*).

Le type de haie est à adapter en fonction des emprises disponibles notamment en limite de propriété. Si la hauteur des végétaux devient supérieure à 2 mètres, il est préférable de prévoir une plantation de ces végétaux en retrait de 2 mètres minimum de cette limite (sauf accord entre les riverains dans le cas d'une haie plantée en mitoyenneté par exemple).

Haie composée de sujets d'une hauteur inférieure à 2 mètres = HAIE FLEURIE



COMMUNE DE MEURSAC

LOTISSEMENT « LES LILAS »

.PA-10
.REGLEMENT DU LOTISSEMENT

2. Les clôtures réglementées de type 2:

Elles seront constituées d'une clôture en grillage souple d'une hauteur fixe d'1,50m doublée d'une haie champêtre en deux rideaux d'essences locales variées.

Les haies mono-spécifiques seront proscrites. Elles devront principalement garantir des fonctions de brise-vue et de brise vent.

- Les sujets buissonnants en touffe (dits de « bourrage ») :

Les essences caduques : *cornouiller sanguin, cornouiller mâle, prunellier, noisetier, viorne obier, viorne lantane, prunier myrobolan, fusain d'europe, néflier, troène champêtre ...*

Les essences persistantes : *troène du japon, viorne tin, buis...*

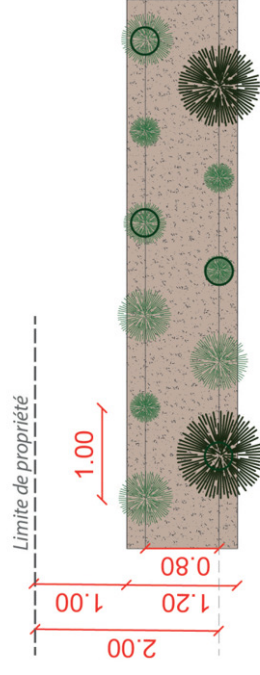
- Les sujets structurants (arbres tiges) :

Les essences caduques : *érable champêtre, charme, merisier, chêne pédonculé...*

Les essences persistantes : *laurier sauce, chêne vert...*

COMPOSITION ET PRINCIPES D'IMPLANTATION DES HAIES VIVES

Haie composée de sujets d'une hauteur supérieur à 2 mètres = HAIE CHAMPETRE



GPM
AMENAGEMENT
32, avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS



URBANISME & PAYSAGE



COMMUNE DE MEURSAC

LOTISSEMENT «LES LILAS»

.PA-10

.REGLEMENT DU LOTISSEMENT

ARTICLE 6 SPECIFICITES DE CONSTRUCTIONS

1. Les sens de faitage :

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

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

2. Les bandes d'implantation obligatoire :

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

Elle seront comprises entre 0.00m et 5.00m.

3. Volumétrie et hauteur :

Les volumes seront limités à un R1 s'adaptant à la pente si nécessaire et optimisant les caractéristiques bioclimatiques.

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

4. Annexes et abris de jardin

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

Les abris de jardin seront couverts en tuiles de terre cuite identiques à la construction principale. Ils seront construits en parfaite harmonie avec la maison d'habitation (mêmes aspects et tonalités).

GPM

AMENAGEMENT
32, avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS



URBANISME & PAYSAGE



COMMUNE DE MEURSAC

LOTISSEMENT «LES LILAS»

.PA-10
.REGLEMENT DU LOTISSEMENT

ARTICLE 6 SPECIFICITES DE CONSTRUCTIONS

5. Prescriptions des bâtiments de France :

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

Les volets seront obligatoirement à lames de bois verticales à peindre.

Les fenêtres comporteront des petits bois avec des carreaux un peu plus hauts que larges. Les petits bois seront en saillie par rapport au côté extérieur du vitrage. Il sera prévu 3 ou 4 carreaux par vantail selon la taille de la fenêtre. Les petits châssis jusqu'à 50 cm de large seront à une vitre avec un seul ouvrant.

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.

L'égout de toiture sera réalisé avec un débord des tuiles de 10 à 16 cm par rapport au nu extérieur du mur.

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

Les murs en agglomérés de béton (ou en briques) seront enduits avec un mortier.

La surface sera traitée simplement de manière homogène sans motifs particuliers. La finition sera grattée fin, lissée ou talochée. L'emploi de baguettes en PVC ou en métal pour dresser les arêtes est proscrit.



GPM
AMENAGEMENT
32, avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS



COMMUNE DE MEURSAC LOTISSEMENT «LES LILAS»	.PA-10 .REGLEMENT DU LOTISSEMENT
--	---

ARTICLE 7 PANNEAUX SOLAIRES

Ils feront partie de la composition architecturale et seront

- axés aux baies si la surface des panneaux le permet.

Ils peuvent aussi être positionnés au sol ou sur une annexe ou auvent.

ARTICLE 8 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non couverts ou non plantés pourront être en sable stabilisé, gravillonnés, dalle de façon non jointive ou tout autre revêtement permettant l'infiltration d'une partie des eaux.

Les espaces servant d'accès pourront être carrossables en limitant toutefois la surface imperméable. Ils devront être traités avec qualité et en cohérence avec l'aménagement des espaces publics du quartier.

Les locaux techniques devront respecter les prescriptions architecturales du présent document seront traités en cohérence avec la maison.

Chaque acquéreur devra planter 1 arbre minimum de haute tige d'essence locale / 300m²

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

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

Les espaces libres des lots privatifs devront être aménagés en espaces verts sur un minimum de 30% de leur superficie totale.

GPM

AMENAGEMENT
32, avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS



URBANISME & PAYSAGE



COMMUNE DE MEURSAC LOTISSEMENT «LES LILAS»	.PA-10 .REGLEMENT DU LOTISSEMENT
--	---

ARTICLE 9 SURFACES DE PLANCHER

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

.N° de lot	.Surface du lot	.Superficie maximale de plancher autorisée	.N° de lot	.Surface du lot	.Superficie maximale de plancher autorisée
.1	.465m²	250m²	.9	.672m²	300m²
.2	.463m²	250m²	.10	.712m²	300m²
.3	.462m²	250m²	.11	.614m²	300m²
.4	.462m²	250m²	.12	.613m²	300m²
.5	.469m²	250m²	.13	.601m²	300m²
.6	.475m²	250m²	.14	.585m²	250m²
.7	.624m²	300m²	.15	.569m²	250m²
.8	.646m²	300m²	.16	.554m²	250m²

GPM
AMENAGEMENT
32, avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS



GRILLE DE PRIX

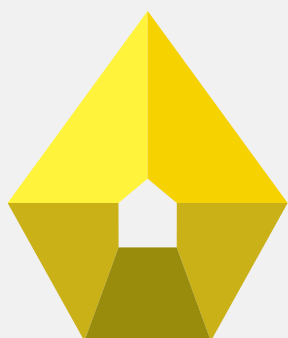
MEURSAC « Les Lilas »

LOTS	SURFACES	PRIX	Estimation FRAIS NOTAIRE*
Lot 1	465 m ²	43 500 €	5 640€
Lot 2	463 m ²	46 500 €	5 860€
Lot 3	462 m ²	46 500 €	5 860€
Lot 4	462 m ²	47 500 €	5 920€
Lot 5	469 m ²	48 500 €	6 000€
Lot 6	475 m ²	49 500 €	6 070€
Lot 7	624 m ²	66 500 €	7 270€
Lot 8	646 m ²	68 500 €	7 410€
Lot 9	672 m ²	70 000 €	7 510€
Lot 10	712 m ²	74 000 €	7 790€
Lot 11	614 m ²	65 000 €	7 170€
Lot 12	613 m ²	64 500 €	7 130€
Lot 13	601 m ²	63 500 €	7 070€
Lot 14	585 m ²	62 000 €	6 690€
Lot 15	569 m ²	59 500 €	6 790€
Lot 16	554 m ²	56 500 €	6 570€

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

Ils comprennent le dépôt de pièces (120 €), 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
Groupe MARTEL
IMMOBILIER



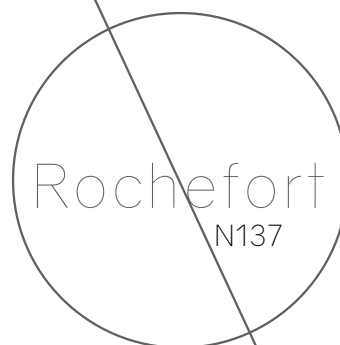
La Rochelle
N137



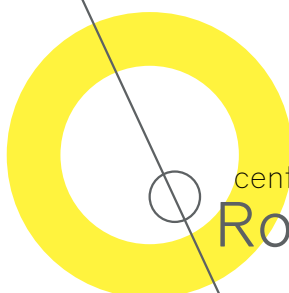
sortie sur D202

Angoulins

32 Avenue des Fourneaux
17690 Angoulins



Rochefort
N137



centre-ville

Royan

91 Rue Font de Cherves
17200 Royan

gpm-immobilier.com Téléphone **05 46 370 300**

