Bourgneuf

À 12,3 km / 19 minutes de La Rochelle

Pierra Nova

15 parcelles libres de constructeurs de 214 m² à 381 m²

services médicaux

équipements sportifs

école

services postaux

instituts de beauté



GpM IMMOBILIER

GROUPE MARTEL

Construisons l'immobilier de demain

SOMMAIRE

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

GpM Groupe MARTEL LIEUX DE VIE & SERVICES IMMOBILIERS

2000 2020 ans

Vous êtes notre bien le plus précieux!

INTERVENANTS

Maître d'ouvrage	**SAS GPM IMMOBILIER**	32 Avenue des Fourneaux 17690 ANGOULINS SUR MER 05.46.37.03.00
Géomètre	**AGT CABINET GUILLEMET**	12 rue des Rochers 17100 Saintes 05.46.93.59.84
Architecte	**AGENCE UH MORIN**	6 rue du marché 17610 Saint sauvant 05.46.91.46.05
Paysagiste		
Etude de Sol	**APOGEA**	
Notaire	**Maitre BONNEAU Amélie**	7 rue de la Chartrie 17220 Bourgneuf
Travaux	ASBTP	Za de l'Aubepin 22 rue de la Pierre Taillée 17220 Salles-sur-Mer 06.50.00.2370
Concessionnaires	**Enedis**	

GpM Groupe MARTEL LIEUX DE VIE & SERVICES IMMOBILIERS
2000 2020 ans

Vous êtes notre bien le plus précieux!

BOURGNEUF

Bourgneuf est une commune résidentielle située à proximité immédiate de La Rochelle, au cœur de la Charente-Maritime. Intégrée à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, elle bénéficie d'une situation privilégiée pour celles et ceux qui souhaitent construire leur maison près de La Rochelle tout en profitant du calme et de la convivialité d'une commune à taille humaine.

Avec son identité rurale préservée et son environnement agréable, Bourgneuf offre un cadre de vie particulièrement adapté aux familles. La commune connaît par ailleurs une belle dynamique démographique, avec près de 1 500 habitants et une population en progression ces dernières années.

Bourgneuf dispose de nombreux services et équipements de proximité : école maternelle et élémentaire, micro-crèche, cabinet médical, bibliothèque municipale, salle polyvalente, épicerie-bar multiservice ou encore équipements sportifs et associatifs. Des liaisons régulières en bus permettent également de rejoindre l'agglomération rochelaise.

Entre proximité de La Rochelle, services du quotidien et douceur de vivre, Bourgneuf constitue ainsi un emplacement privilégié pour un projet de construction. Une commune dynamique et à taille humaine, idéale pour celles et ceux qui recherchent un terrain à bâtir près de La Rochelle, dans un environnement paisible et agréable.

LA MAIRIE

Maire : Madame TIGOULET Marie

Adresse : 24 Rue de la Commanderie 17220 Bourgneuf

Téléphone : 05.46.55.00.28

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30
Les lundis, mercredis et vendredis après-midi de 16h30 à 17h45

MAIRIE BOURGNEUF

PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Demande déposée le 21 avril 2026 **Affichée le 22 avril 2026** **Complétée le 10 juillet et le 9 septembre 2026**	
Par :	GPM IMMOBILIER
Demeurant à :	32 Avenue des Fourneaux 17690 Angoulins
Représenté par :	Stéphane MARTEL
Pour :	Création d'un lotissement de 15 lots à usage résidentiel.
Terrain sis à :	rue de la Pierrière A Bourgneuf

Référence dossier
PA 17059 26 00002

LOTISSEMENT

Le Maire,
Vu la demande de Permis d'Aménager enregistrée sous le numéro PA 17059 26 00002, déposée le 21 avril 2026 par GPM IMMOBILIER domicilié 32 Avenue des Fourneaux à Angoulins (17690), pour des travaux de « Création d'un lotissement de 15 lots à usage résidentiel. », sis rue de la Pierrière à Bourgneuf,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son livre IV,
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé en Conseil communautaire le 19 décembre 2019, ayant fait l'objet : d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 4 mars 2021 - d'une mise à jour le 29 avril 2022, d'une révision allégée n°1, d'une modification de droit commun n°1 et d'une mise à jour n°2 le 06 juillet 2023 - de deux mises en compatibilité par déclaration de projet n°1 et 2 et d'une mise à jour n°3 le 14 mars 2024 - d'une modification simplifiée n°2, d'une mise en compatibilité par déclaration de projet n°3 et d'une mise à jour n°4 le 19 décembre 2024 - d'une modification n°2 et mise à jour n°5 le 29 janvier 2026 et d'une mise en compatibilité par déclaration de projet n°4 et d'une mise à jour n°6 le 5 mars 2026,

Vu le dossier joint à la demande (conformément à l'article R.442-8 du Code de l'Urbanisme),

Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 30/04/2026 ci-annexé,
Vu l'avis Favorable d'ENEDIS l'électricité en réseau en date du 29/05/2026 ci-annexé,

ARRETE

ARTICLE 1 : Le demandeur est autorisé à diviser une unité foncière d'une superficie de 6085,00 m², cadastrée ZB753 , située rue de la Pierrière.

ARTICLE 2 : La division en 15 lots et l'édification des constructions devront se conformer au plan de composition et aux pièces écrites jointes en annexe au présent arrêté, non contraires aux prescriptions suivantes :

- Le nombre maximum de lots destinés à la construction est de 15,
- La Surface de Plancher maximum constructible sur l'ensemble du lotissement est de 2835,00 m² (elle s'appliquera à chacun des lots conformément au tableau de répartition)

Les règles régissant l'édification des constructions seront celles contenues dans le règlement du lotissement pendant son délai de validité, conformément à la réglementation applicable en matière de lotissement.

ARTICLE 3 : Les travaux dont le programme est défini dans les pièces jointes au présent arrêté, devront être commencés dans un délai de 3 ans à compter de la notification de la présente décision.

A défaut, le présent arrêté sera caduc (article R.424-17 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 : Le lotissement est autorisé conformément aux plans et au programme des travaux joints à la demande.

Tous les travaux, définis tant au programme des travaux, qu'aux plans techniques ci-annexés, seront à la charge du lotisseur.

Ils devront tenir compte des prescriptions annexées au présent arrêté et des prescriptions suivantes :

Assainissement :
L'ensemble des eaux usées (vannes et ménagères), séparé des eaux pluviales, sera obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement existant à la charge de l'aménageur . A ce titre, le formulaire de demande de branchement sera renvoyé au service assainissement de la CDA de La Rochelle.
Le réseau d'eaux usées sera exécuté conformément au Cahier des Prescriptions Techniques pour la réalisation des réseaux applicable sur le territoire de la CDA.
Avant le démarrage des travaux, le service assainissement devra valider le plan d'exécution des ouvrages d'eaux usées internes à cette opération en vue d'une rétrocession ultérieure.
Les ouvrages privés d'eaux usées situés dans l'emprise de l'opération et desservant les lots à bâtir devront faire l'objet d'un test d'étanchéité. Le plan de récolement et les rapports d'étanchéité seront envoyés au service assainissement

Eaux Pluviales :
Les eaux pluviales seront gérées par infiltration à l'échelle du projet, en prévoyant une gestion séparée des espaces privés et des espaces collectifs, et en privilégiant une gestion intégrée des eaux pluviales, en surface, et gravitaire.
Le projet devra viser la gestion d'une pluie centennale en zéro rejet.
La mise en place de revêtements perméables, a minima sur les zones de stationnement, est recommandée pour favoriser l'infiltration. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être réalisés à faible profondeur, en mobilisant au maximum les surfaces d'infiltration disponibles. Les dispositifs pluviaux seront exécutés conformément au Cahier des Prescriptions Techniques pour la réalisation des ouvrages pluviaux sur le territoire de la CdA de La Rochelle.

Eau potable :
Si besoin d'un branchement d'eau potable ou de modifier le(s) branchement(s) d'eau potable existant(s), le Maître d'Ouvrage devra faire une demande de branchement(s) au service eau potable exploitation via son site internet à l'adresse suivante helo.agglo-larochelle.fr.
Le débit de pointe nécessaire au projet devra être transmis s'il s'agit notamment d'un collectif (immeuble) ou d'un projet nécessitant l'alimentation d'une défense incendie.
Le ou les nouveau(x) compteur(s) et regard(s) associé(s) seront implantés en limite du domaine public.
S'il s'agit d'une opération dont les voiries et réseaux ont vocation à être rétrocédés dans le domaine public, les travaux relatifs à la réalisation du réseau d'eau potable et des branchements devront impérativement être réalisés conformément au Cahier des Prescriptions Techniques (CPT) du service Eau Potable

Le Cahier des Prescriptions Techniques est disponible en ligne sur le site internet du service HELO.

Le maître d'ouvrage de l'opération devra préalablement se rapprocher du service HELO afin d'obtenir la liste des documents à fournir avant le démarrage des travaux ainsi que dans le Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE).
Une convention de transfert des ouvrages d'eau potable devra préalablement être établie entre l'aménageur et le service HELO en phase projet. Préalablement au démarrage de l'opération, le service HELO devra être convié à une réunion concessionnaire.
Le plan d'exécution du réseau AEP ainsi que les fiches des produits, matériels et matériaux utilisés devront être validées par le service d'eau potable HELO avant démarrage des travaux.
L'incorporation dans le domaine public des ouvrages d'eau potable ne pourra s'opérer qu'une fois la conformité des travaux levée. En l'absence d'établissement de la convention de transfert des ouvrages, le réseau restera privé et ne sera pas exploité par la régie publique « HELO »

Gestion des déchets :
Chaque logement sera doté de 2 bacs individuels fournis par la collectivité à stocker sur parcelle privative et un composteur individuel devra être installé dans les espaces des habitations.
Les bacs roulants seront sortis uniquement aux jours et heures de collecte réglementaire et remisés après la collecte.
La collecte s'effectuera le long de la rue de la Pierrière
Une aire de présentation est prévue à cet effet de 10,00m².

ARTICLE 5 : La Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux prévue par l'article R.462-1 et R.462-2 du Code de l'Urbanisme ne pourra être envoyée pour l'ensemble du lotissement qu'après réalisation des travaux prévus au programme d'aménagement.

ARTICLE 6 : Les règles d'urbanisme, contenues dans les documents annexés au présent arrêté, deviendront caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 : Les constructions qui seront édifiées dans le lotissement seront assujetties aux différentes taxes en vigueur :

- Taxe d'Aménagement (TA) ;
- Redevance d'Archéologie Préventive (RAP) ;
- Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) ;

ARTICLE 8 : Le présent arrêté devra, à la diligence du Notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente de chacune des parcelles, être publié au Fichier Immobilier dans les conditions fixées à l'article 73 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955 modifié par décret n°2018-264 du 9 avril 2018 pris pour l'application de la loi n° 55-22 du 4 Janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière modifiée par ordonnance du 10 juin 2010.

ARTICLE 9 : La présente décision est transmise au Représentant de l'État dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Bourgneuf, le 29/09/2026
PI Le Maire
Lionnel BERNIER
Adjoint à l'urbanisme

MAIRIE 17220 BOURGNEUF

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Caractère exécutoire de l'autorisation : l'autorisation n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales, sauf dans les cas suivants :
- Pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise.
- Pour un projet situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

Obligation d'affichage de la décision :
En application de l'article R.424-15 du Code de l'Urbanisme, Mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis et pendant toute la durée du chantier. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.
Cet affichage mentionne également l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R.600-1, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable.
Ce panneau doit être conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19 du même Code, le modèle est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement.

Durée de validité du permis : conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir : adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement).

Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :
- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

Obligation de souscrire une assurance dommages-ouvrages : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du code des assurances.

Délais et voies de recours : Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut adresser un recours contentieux au Tribunal Administratif de Poitiers (15 rue de Blossac - CS 80541 - 86 020 POITIERS CEDEX) ou en le déposant en ligne sur l'application Télérecours (https://www.telerecours.fr/). Il peut également saisir d'un recours gracieux dans un délai d'un mois l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. A compter du 28 novembre 2025 et selon l'article L. 600-12-2 du Code de l'urbanisme cette démarche ne prolonge pas le délai de recours contentieux (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

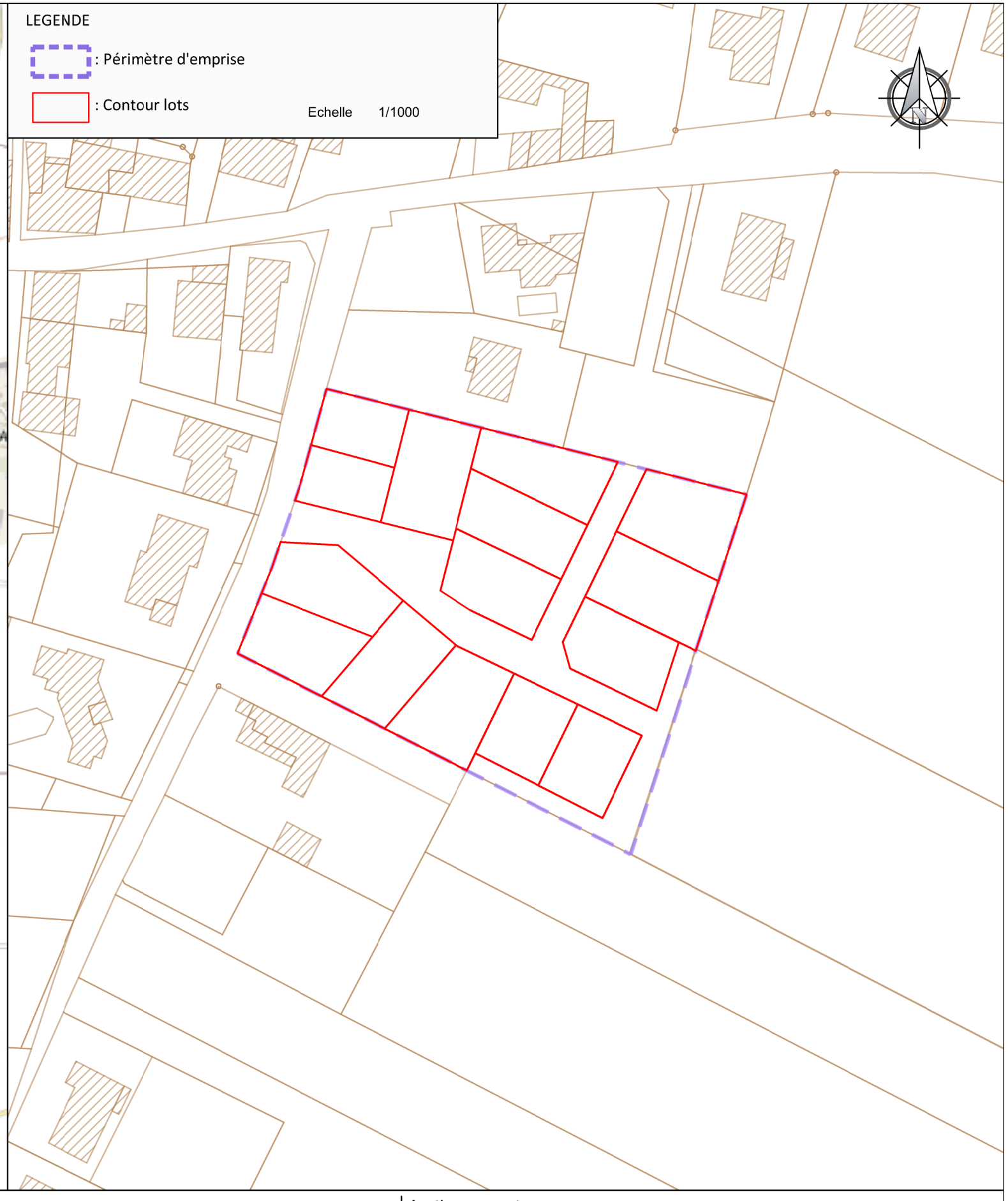
Commune de Bourgneuf

PA1

-

PLAN DE SITUATION DU TERRAIN GLOBAL





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

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

GPM IMMOBILIER
32 avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS

Lotissement
rue de la Pierrière 17220 BOURGNEUF

Numéro du dossier	26-003	**PLANS PARCELLAIRE ET DE SITUATION**	**PA_01**
Date	31.03.2026		
Phase	ELA		
Indice de Révision	0		

Planche 1/1

Commune de Bourgneuf

PA2

-

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT

Commune de Bourgneuf

Création d'un lotissement

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



NOTICE

Mars 2026

3, rue du Clos Fleuri
17100 SAINTES
Tél : 06 71 94 85 48
guillaume.2gic@gmail.com

6, rue du Marché
17610 SAINT SAUVANT
Tél : 05 46 91 46 05
contact@agenceuh.fr

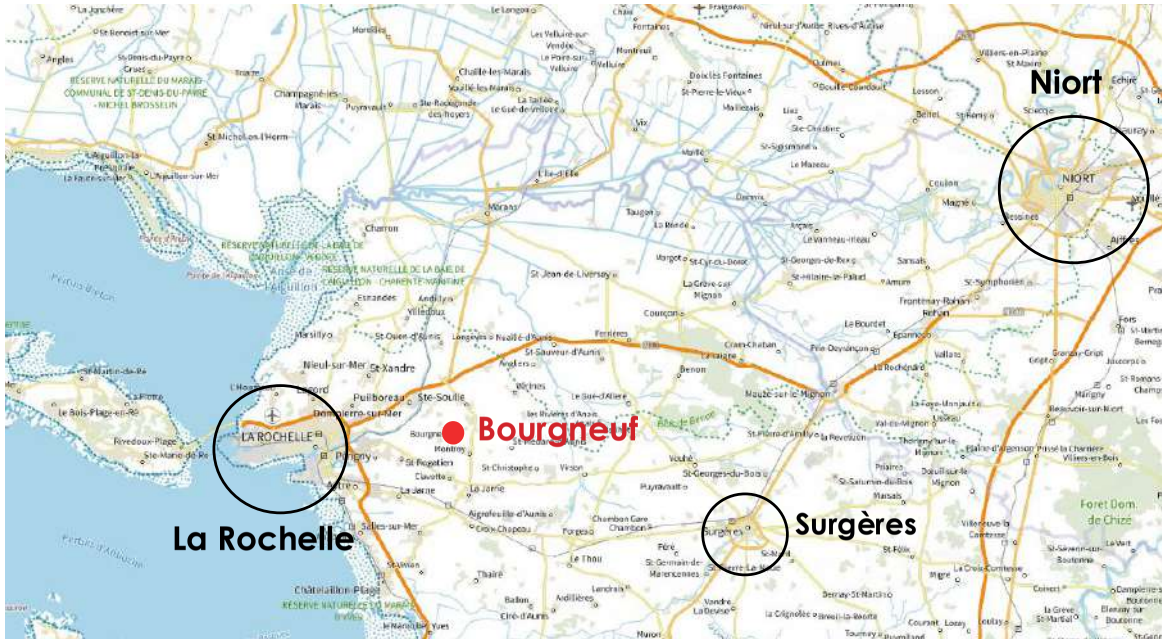
Situation communal

Bourgneuf est une commune de la couronne de La Rochelle. Comme de nombreuses communes proches de l'agglomération, Bourgneuf est marquée par le phénomène de périurbanisation. Sa population est en forte croissance en passant de 1070 à 1216 habitants entre 2011 et 2016 (+7%) jusqu'à 1441 habitants en 2022 (+10%).

Le projet de lotissement concerne la frange Est du bourg, au contact de la plaine agricole. Le bourg est desservi par la RD.107/RD.107E et la RD.203E4 reliant l'agglomération.

Le village présente un caractère résidentiel. Le centre-bourg originel s'organise en village rue le long de la rue de la Commanderie. Cet axe est marqué par l'Église Sainte-Catherine près de laquelle est présente une épicerie et un bistro. Cette traversée du centre originel récemment requalifiée offre un espace de convivialité et affirme la centralité du bourg.

D'un point de vue patrimonial, aucun élément ne fait l'objet d'une protection au titre des monuments Historiques





Localisation du site du projet





Le présent projet consiste en la construction d'un lotissement sur la frange Est du Bourg.
Ce terrain recevait initialement une activité économique dont les bâtiments sont à l'abandon. Ils sont voués à être remplacés par le présent projet et ses futures habitations. Le terrain s'inscrit dans une frange résidentielle dont la vocation se verra confortée.

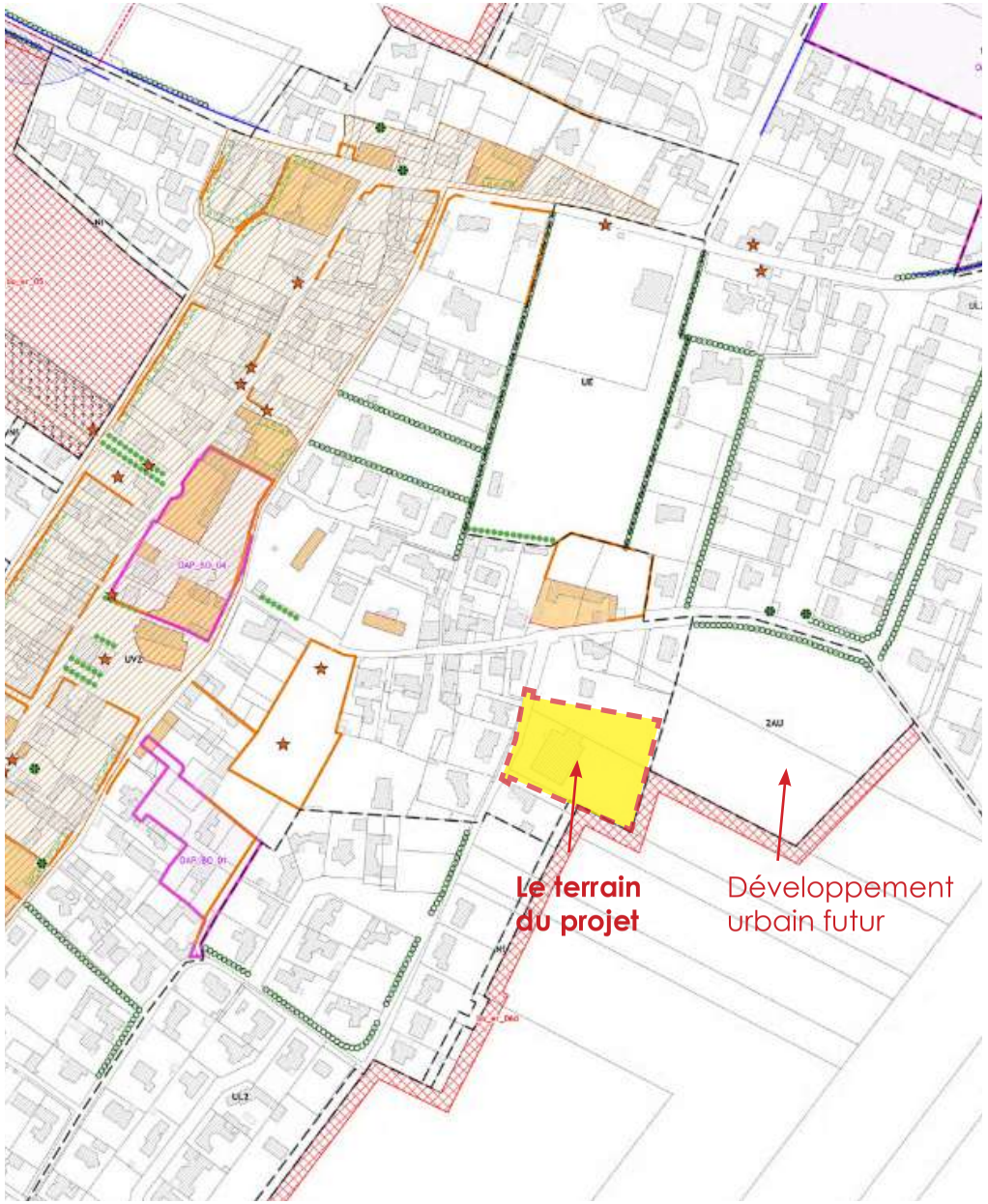
Le contexte réglementaire du PLU

La parcelle du terrain à aménager est couverte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de La Rochelle approuvé le 19/12/2024.

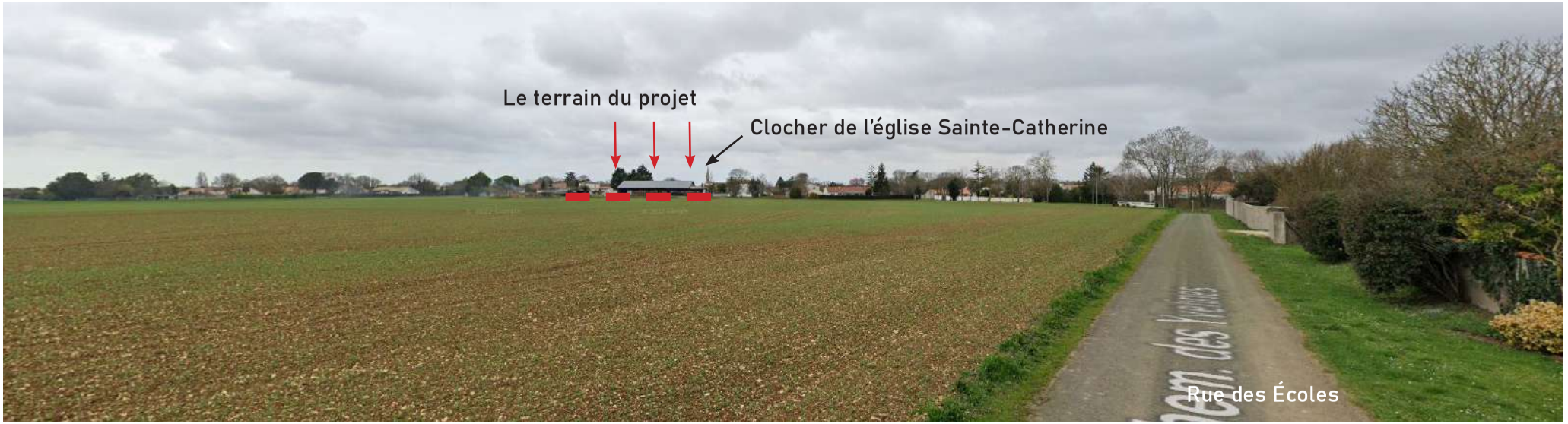
Le terrain du projet est concerné par le secteur UV2 correspondant aux centres-villes, bourgs, villages et hameaux de l'agglomération « double-front bâti » où le bâti est le plus souvent implanté sur l'avant de la parcelle.

Le terrain jouxte également un emplacement réservé qui recouvre le pourtour de la frange urbaine au contact des espaces agricoles et qui se poursuit autour d'un secteur de développement urbnain future (2AU).
L'emprise de cet emplacement réservé n'impacte pas directement le terrain du projet. Il peut toutefois supposer l'aménagement d'une ouverture au sein du projet de lotissement permettant une liaison douce potentielle.

On soulignera que le terrain ne fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Environnement lointain (Frange Est du terrain)



1- Vue depuis le chemin des Yvelines ; La parcelle se place en limite directe avec les espaces agricoles de la frange Est du bourg. Il s'agit de la frange du terrain la plus visible dans le paysage environnant ; une plaine agricole ouverte. Une attention particulière sera portée sur son traitement afin de faciliter l'intégration paysagère du projet. Soulignons toutefois qu'une partie de ces terrains est dédiée à un développement urbain futur.



2- Vue depuis la D110E2, l'une des routes d'accès principal au bourg ; Sur sa frange Est, même constat que précédemment.

Environnement lointain (depuis le tissu urbain alentours)



3- Vue depuis la rue de la Pierrière qui dessert un ancien hameau que l'urbanisation contemporaine a aggloméré au bourg. Le terrain du projet s'insère ainsi parfaitement au tissu urbain.



4- Vue depuis l'intersection entre la rue de la Pierrière et la rue de Betphage, au Nord-Ouest du terrain du projet. Même constat que sur la vue précédente.

Environnement proche (devant le terrain)







5- Vue depuis l'extrémité Nord-Ouest du terrain depuis la rue de la Pierrière ; celui-ci offre une large ouverture sur la rue et des conditions de visibilité favorables.







6 - Vue depuis l'extrémité Sud-Ouest du terrain depuis la rue de la Pierrière ; la présence de trois conifères sur cette limite ne participe pas de la végétation locale. Le projet s'attachera à renouveler ces plantations à travers des essences adaptées.

Environnement proche (dans le terrain)





7- Vue depuis l'intérieur du terrain en direction de la rue de la Pierrière ; la limite cadastrale entre le terrain à aménager et la parcelle adjacente a récemment été définie.





8- Vue depuis l'extrémité Nord-Est du terrain sur la limite entre le terrain du projet et l'espace agricole ; cette ouverture implique la création d'une frange de transition paysagère.

Environnement proche (dans le terrain)





9- Vue depuis l'extrémité Sud-Est du terrain en direction de l'intérieur du terrain. On relève qu'une partie de la limite Sud du terrain du projet s'ouvre elle aussi sur les espaces agricoles.






10- Vue depuis le fond du terrain côté Est en direction du paysage au lointain. Le contexte d'un paysage d'openfield s'affiche clairement sur cette limite qui nécessite un traitement paysager en conséquence.

La composition générale du plan d'aménagement du lotissement est conditionnée par la forme du terrain, ses conditions de desserte en limite Ouest via la rue des Pierrières et son ouverture Est sur les espaces agricoles. Cette composition générale repose ainsi sur la création d'une voie de desserte interne en impasse.

Un accès unique mutualisé est projeté sur la rue de la Pierrière au centre du terrain. Précisons que cette voie en impasse présente un espace de retournement répondant ainsi aux exigences d'accessibilité de véhicules incendie secours (SDIS 17). Il répond aussi aux manoeuvres des véhicules de rammassage des ordures ménagères et aux exigences de l'exploitant du réseau d'assainissement collectif.
En outre, les extrémités de cette voie en impasse sont aménagées de manière à recevoir deux aires de stationnement collectives traitées en dalles perméables.

Le parcellaire se découpe en 15 lots dont les surfaces moyennes sont comprises entre 214 m² et 371 m² environ.
Conformément au document d'urbanisme en vigueur, chaque lot devra réserver un espace de stationnement des véhicules afin de ne pas encombrer l'espace public. Le nombre minimum est variable suivant la surface de plancher des logements.
Le découpage privilégie les parcelles en profondeur qui, associé à leur orientation, favorise dans une majorité de cas, l'optimisation des surfaces dédiées aux jardins exposés Sud-Est et Sud-Ouest, et par conséquent l'optimisation des apports solaires sur les pièces de vie.

L'implantation des constructions au sein des parcelles est définie par les dispositions réglementaires du document d'urbanisme en vigueur.
Sur le plan de composition valant règlement graphique (PA4) sont affichés les deux « sens de faîtage obligatoire de la plus grande façade » afin que l'ensemble des constructions répondent à la trame orthonormée du parcellaire.

Concernant l'intégration paysagère du futur quartier, le végétal se décline comme suit :

- Conservation d'un minimum de 10 % de surfaces enherbées ou végétalisées en cohérence avec le document d'urbanisme en vigueur. Ces surfaces destinées à des plantations recouvrent deux aspects :
- en massifs plantées d'essences arbustives en accompagnement de la voie ; ces espaces recevront une part des eaux pluviales,
- en franges végétalisées sur les limites agricoles par la plantation d'une haie champêtre. Cette frange est destinée à assurer la transition entre les futures habitations et les espaces agricoles.

- Création d'aires de stationnement perméables et plantées se fondant au sein des espaces verts communs de l'opération. Ces espaces contribuent aussi à la limitation de l'imperméabilisation et à la gestion des eaux pluviales.

- Enfin, l'obligation pour les acquéreurs de respecter un coefficient de biotope de 40 % de la surface de leur terrain dont 60 % seront conservés en surface de pleine terre. Ce dispositif imposé par le document d'urbanisme en vigueur induit la conservation d'un peu plus de 1100m² de surface de pleine terre à l'échelle des surfaces destinées à la vente en lots individuels (soit près d'un quart).

Les arbres de haut-jet destinés à structurer la haie champêtre

Liste de végétaux non exhaustive :

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

Des essences frutières pourront être insérrées à la trame des plantations.


Chêne pédonculé


Erable champêtre


Merisier


Tilleul argenté

Plantations

Liste de végétaux non exhaustive :

Composition des haies champêtres sur les limites Sud et Sud-Est :

- feuillage caduc :
Philadelphus coronarius (seringat)
Syringa (lilas)
Cornus sanguineum (cornouiller sanguin)
Viburnum lantana ou opulus (viorne lantane ou obier)
Prunus spinosa (prunelier)
Malus (pommier)
Euonymus europaeus (fusain d'Europe)
Spireae (spirée)
Ribes sanguineum (groseiller à fleur)
Cornus sanguineum (cornouiller sanguin)
Lonicera tatrica (chèvrefeuille)

- feuillage persistant :
Ligustrum vulgare (troène commun)
Laurus nobilis (laurier sauce)
Eléagnus angustifolia (olivier de Bohême)
Viburnum tinus (viorne thym)

Arbres de haut-jet (sujets structurant de la haie champêtre) :

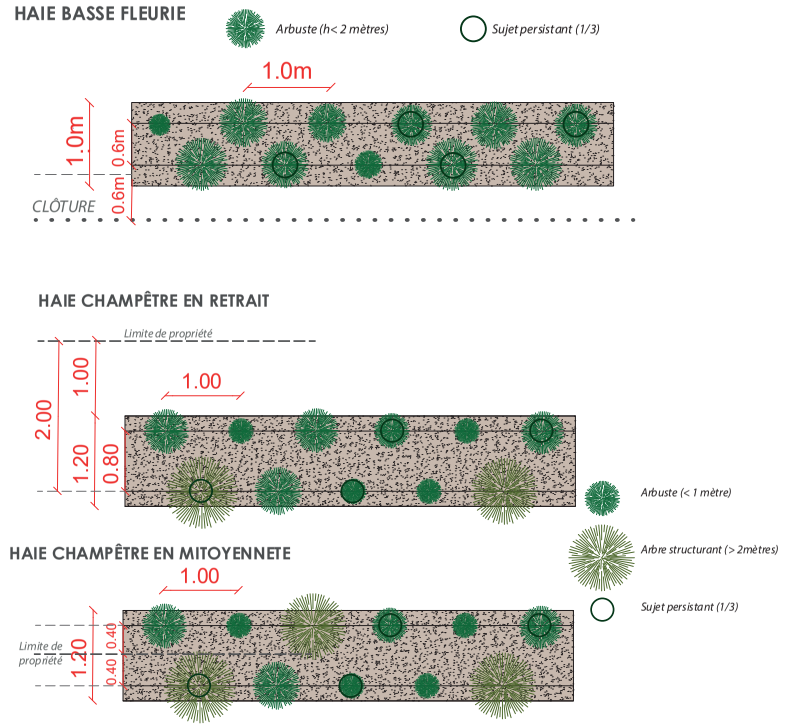
Acer campestre (érable champêtre)
Carpinus betulus (charme)
Quercus ilex (chêne vert)
Prunus avium (meurisier)
Tilia cordata (tileul)
Quercus robur (chêne pédonculé)

Liste de végétaux non exhaustive :

Composition des haies basses fleuries sur les limites mitoyennes et cerains fonds de parcelle:

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

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



Les arbustes composant les haies basses fleuries

Essences caduques

Cornouiller sanguin
(cornus sanguineum)



(Fusain d'Europe)
(euonymus europaeus)



Groseiller à fleur)
(ribes sanguineum)



Spirée blanche
(spiraea arguta)



viorne lantane
(Viburnum lantana)



Troène commun
(ligustrum vulgare)



Essences peresistantes

Viorne tin
(viburnum tinus)



Fusain du japon
(euonymus microphyllus)



Cotoneaster
(cotoneaster lacteus)



Grillage rigide ;
à mettre en oeuvre sur les clôtures en fond de parcelle





Commune de Bourgneuf

PA3

-

PLAN DE L'ETAT ACTUEL

rue de la Pierrière

LEGENDE

- : Périmètre d'emprise
- : Voirie en enrobé noir
- : Espaces enherbé
- : Bicouche
- : Haie
- : Arbre existant
- : Bordures
- : Mur
- : Bâtiment
- : Cloture
- : Réseau Télécom
- : Réseau Eau Potable
- : Réseau Electrique
- : Réseau Assainissement
- : Réseau Pluvial
- : Courbes et points de niveau TN

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

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

GPM AMENAGEMENT
32 avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS

Lotissement
rue de la Pierrière 17220 BOURGNEUF

Numéro du dossier	25-...	PLAN TOPOGRAPHIQUE	PA_03
Date	06.10.2025		
Phase	ELA		
Indice de Révision	0	Echelle	1/500
		Planche	1/1

Commune de Bourgneuf

PA4

-

PLAN DE COMPOSITION



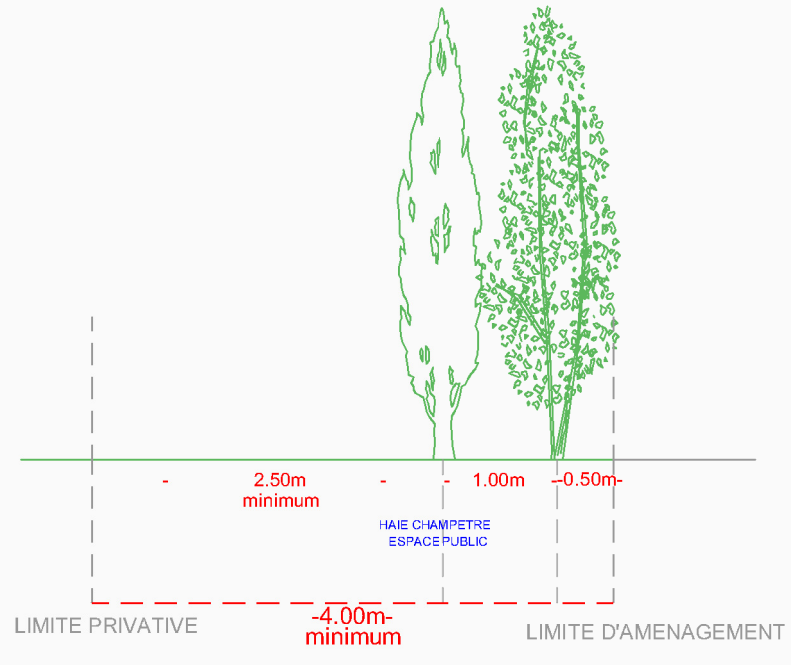
LEGENDE

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

REGLEMENTATION SPECIFIQUE

- : Haie champêtre à la charge de l'aménageur
- : Sens de faitage de la plus grande façade

TRAITEMENT DE LA FRANGE VEGETALISEE NON AEDIFICANDI
A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR



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

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

GPM IMMOBILIER
32 avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS

Lotissement
rue de la Pierrière 17220 BOURGNEUF

Numéro du dossier	26-003	**PLAN DE COMPOSITION VALANT REGLEMENT GRAPHIQUE**	**PA_04**
Date	26.05.2026		
Phase	ELA		
Indice de Révision	0	Echelle 1/500	
		Planche 1/1	



4.3.2 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques

La hauteur et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes au voisinage.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques autre que des voies, et lorsque les modèles ne s'appliquent pas, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être constituées :

- soit par un mur n'excédant pas 2 mètres de hauteur, sauf exception justifiée par le prolongement des murs existants de qualité ; dans ce cas la hauteur n'excédera pas celle du mur existant ;
- soit par un muret enduit n'excédant pas 0,50 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur ;
- soit de haies vives d'essences diversifiées (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublées ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur de 2 mètres .

4.3.3 Clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures en limites séparatives es limitée à 2 mètres maximum.

Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur de 2 mètres.

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

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

GPM IMMOBILIER
32 avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS

Lotissement
rue de la Pierrière 17220 BOURGNEUF

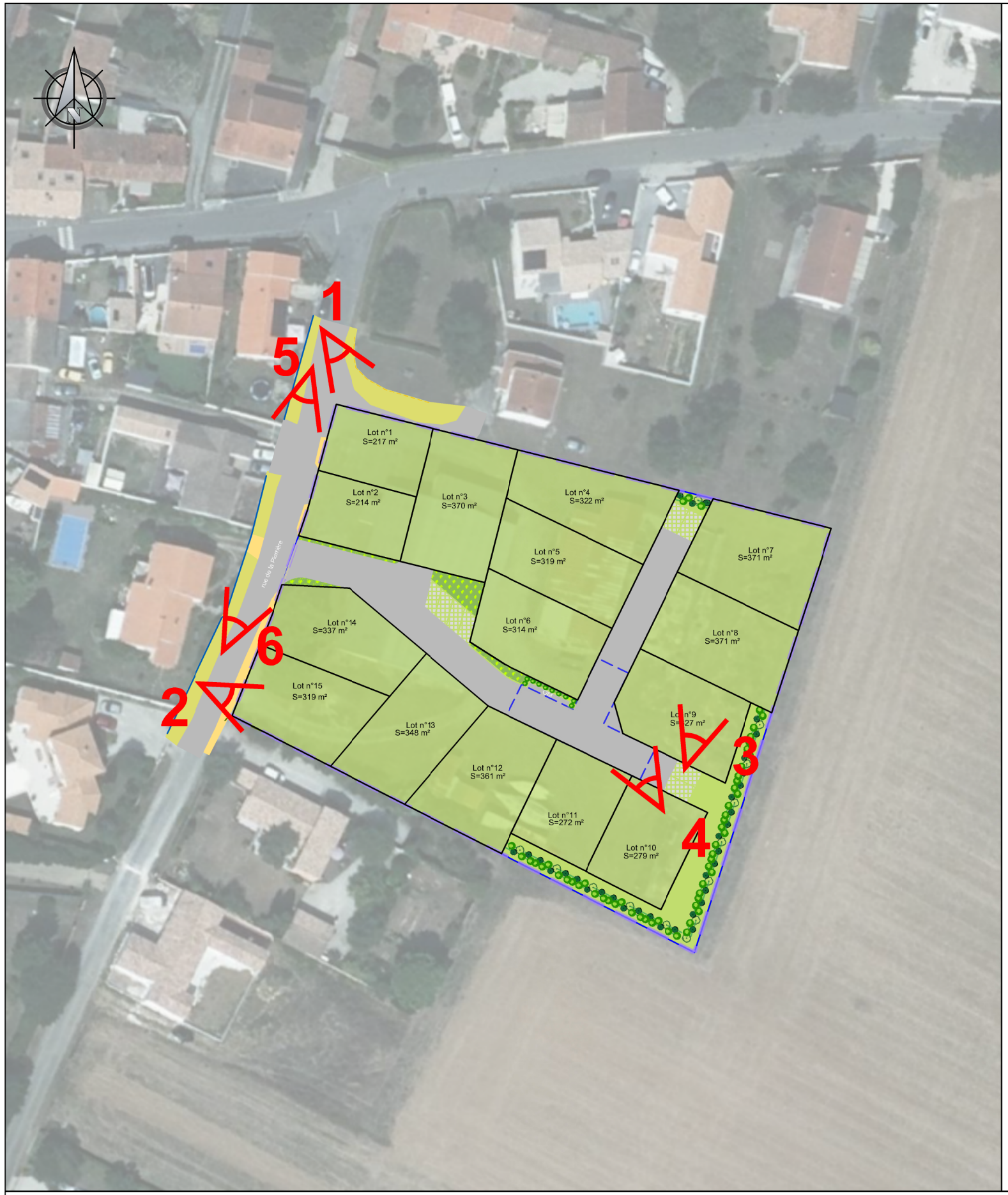
Numéro du dossier	26-003	**PLAN DES CLOTURES**	**PA_04**
Date	26.05.2026		
Phase	ELA		
Indice de Révision	0	Echelle 1/500	
		Planche 1/1	

Commune de Bourgneuf

PA 6-7

-

PHOTOGRAPHIES SITUANT LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE ET LOINTAIN



1



2



3



4



5



6



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

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

GPM IMMOBILIER
32 avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS

Lotissement
rue de la Pierrière 17220 BOURGNEUF

Numéro du dossier	26-003	**PHOTOGRAPHIES ET INTEGRATION AERIENNE**	**PA_06-07**
Date	31.03.2026		
Phase	ELA		
Indice de Révision	0		

Commune de Bourgneuf

PA8

-

1 - PROGRAMME DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT

2 - PLAN DES RESEAUX

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

Introduction

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

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

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

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

GPM IMMOBILIER
32, Avenue des fourneaux
17690 ANGOULINS

INGÉNIERIE CONSEIL

AGENCE uh
URBANISME & PAYSAGE

Généralités

ACCESSIBILITE

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

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

MODIFICATIONS

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

ENTRETIEN

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

Services collectifs

DEFENSE INCENDIE

La DECI sera assurée par un poteau incendie
route de Betphage, situé à **170m** par voie circulée du lot le plus éloigné.

COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

La collecte des ordures ménagères se fera en porte à porte rue de la Pierrière pour les lots 1-2-14 et 15 et sur une plateforme collective de 8.00m par 1.00m prévue à cet effet en cœur d'aménagement pour les lots 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 et 13.

Conformément aux prescriptions du service de collecte, le retournement des camions de collecte se fera sur le T de dimension 6.00m de large sur 10.00m de long.

Les bacs ne pourront être présentés au plus tôt que les veilles des jours de ramassage à partir de 18h.

ECLAIRAGE PUBLIC

Les travaux consistent en :
- la pose de massifs 300x300x100 ou équivalent
- la pose de mâts solaires de hauteur 4,00m ou 5,00m.

Espaces circulés et stationnés

L'aménagement est desservi à l'Ouest, en entrée sortie par la rue de la Pierrière.

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

STATIONNEMENT

Huit stationnements visiteurs ouverts au public seront réalisés dans les parties communes.

- ***Voie nouvelle circulée***

Les voies circulées auront une emprise minimale de 6.00m en voirie double.

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

Espaces circulés et stationnés

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

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

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

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

Réseaux humides

ASSAINISSEMENT

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

Conformément au cahier des prescriptions techniques ouvrages de collecte et transfert des eaux usées, les caractéristiques de ce réseau sont les suivantes :
le collecteur gravitaire principal à construire sous chaussée, sera en PP classe SN12 Ø 200mm
les tuyaux auront 3 m de longueur et les regards de visite seront préfabriqués 1000mm série lourde
les branchements des lots 3, 6 et 7 comprendront un regard individuel en PVC Ø 315 mm, avec tampon fonte hydraulique implanté en limite d'espace commun.
les branchements des lots 1, 2, 4,5 et de 8 à 15 comprendront un regard à 2 voies (1 regard pour 2 lots) en PVC Ø 315 mm, avec tampon fonte hydraulique implanté en limite d'espace commun.

Ces regards auront une sortie 160 et 100 bouchonnée à 1 m à l'intérieur des lots.
Ils seront reliés au collecteur principal par des tuyaux PP classe SN12 de Ø 160mm de 3 m de longueur connectés sur une culotte de branchement Ø200/Ø160.

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

GPM IMMOBILIER
32, Avenue des fourneaux
17690 ANGOULINS

EAU POTABLE

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

Les caractéristiques de ce réseau sont les suivantes :

- le réseau sous pression principal à construire sous chaussée, sera en FONTE DN 60 CI 64
- Le réseau de branchement sera réalisé en PEHD Ø25
- les branchements comprendront un regard individuel Regard modulable en PEHD type Cubis STAKKABOX 450mm x 300mm B125 non équipée
- 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.

INGÉNIERIE CONSEIL
AGENCE Uh
URBANISME & PAYSAGE

Réseaux secs

ELECTRICITE

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

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

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

TELECOM

Les lots seront viabilisés en réseau Fibre Optique.

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

Le dimensionnement des ouvrages est déterminé par une notice hydraulique jointe au dossier.

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

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

Volet paysager

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

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

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

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

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

Calcul de BIOTOPE des espaces communs

Secteur du programme UV2<1001m²

	TYPES DE SURFACES FAVORABLES À LA NATURE	Coefficient PONDÉRATEUR
Type 1	Surfaces classées en **EBC ou EVP* et traitées en pleine terre*.**	1,2
	Arbres* existants conservés en pleine terre* : - moyen développement* : 20 m² par arbre ; - grand développement* : 50 m² par arbre.	
Type 2	**Nouveaux arbres* plantés en pleine terre*** : 10 m² par arbre	1,1
Type 3	**Espaces verts en pleine terre*.**	1
Type 4	Espace végétalisé aménagé pour assurer **la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert.**	1,2
Type 5	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 80 cm de profondeur.**	0,8
Type 6	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 50 cm de profondeur.**	0,7
Type 7	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 30 cm de profondeur.**	0,5
Type 8	Plantations sur dalle ou en bac, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 10 cm de profondeur.**	0,2
Type 9	**Mur végétalisé** : les parties de murs végétalisés situées à plus de 10 mètres du sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface.	0,2
Type 10	**Surface semi perméable** avec capacité d'infiltration, évapo-transpiration.	0,4

	SURFACE DU TERRAIN INFÉRIEURE OU ÉGALE À 150 M²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 151 M² ET 500 M²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 501 M² ET 1 000 M²	SURFACE DU TERRAIN SUPÉRIEURE OU EGALE À 1 001 M²
Secteur UV1 Coefficient de biotope*	10%	40% dont 50% minimum de pleine terre*	40% dont 50% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur UV2 Coefficient de biotope*	10%	40% dont 60% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur UV3 Coefficient de biotope*	15%	40% dont 60% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur UV4 Coefficient de biotope*	15%	40% dont 60% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*	50% dont 80% minimum de pleine terre*

Surfaces des espaces communs : 1344m²

Surface biotope minimale attendue : 45% soit 605m² dont 70% de pleine terre soit 423m².

	.Types de Surface	.Unité réelle	.Coefficient pondérateur	.Surface pondérée Biotope
.Type 2	.Arbre	4	.1,1	.44m²
.Type 3	.Espace vert en pleine terre	423m²	.1	.423m²
.Type 4	.Espace végétalisé aménagé pour assurer la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert	83m²	.1,2	.100m²
.Type 10	.Surface semi perméable avec capacité d'infiltration, évapotranspiration	105m²	.0,4	.42m²

TOTAL SUPERFICIE BIOTOPE : 609m² dont 423m² en pleine terre.



LEGENDE

- : Périmètre d'emprise
- : Contour lots
- : Voirie principale en enrobé noir
- : Espaces verts
- : Stationrements en dalles perméables
- : Massifs bas plantés
- : Haie à planter à la charge du lotisseur
- 8 : Quantité de stationnements publics

REGLEMENTATION SPECIFIQUE

- : Haie champêtre à la charge de l'aménageur
- : Sens de faitage de la plus grande façade

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

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

GPM IMMOBILIER
32 avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS

Lotissement
rue de la Pierrière 17220 BOURGNEUF

Numéro du dossier	26-003	**PLAN DE RETOURNEMENT OM**	**PA_08**
Date	18.03.2026		
Phase	ELA		
Indice de Révision	0	Echelle 1/500	
		Planche 1/1	

2-STATIONNEMENTS ET MASSIFS BAS DRAINANTS
0.40m x 85m²x0.40 (indice de vide) = 13.6m3

4-STATIONNEMENTS DRAINANTS
0.40m x 30m²x0.40 (indice de vide) = 4.8m3

5-NOUE OUVERTE
0.20m x 17m² = 3.4m3

1-MASSIFS BAS DRAINANTS
0.40m x 21m²x0.40 (indice de vide) = 3.36m3

3-MASSIFS BAS DRAINANTS
0.40m x 34m²x0.40 (indice de vide) = 5.44m3

6-STATIONNEMENTS DRAINANTS
0.40m x 30m²x0.40 (indice de vide) = 4.8m3

7-NOUES OUVERTES
0.20m x 394m² = 78.8m3

(55 m3 pour le Bassin amont et 23.8m3 pour le lotissement)

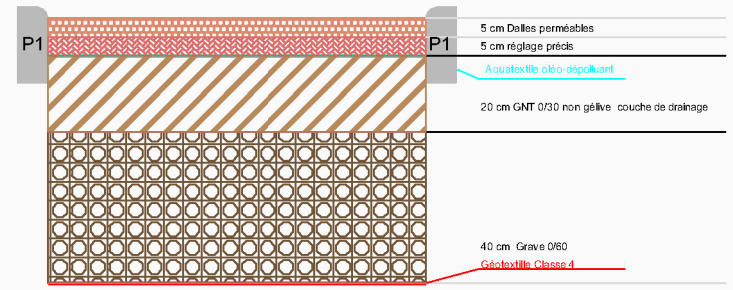
LEGENDE

: Stationnement perméables

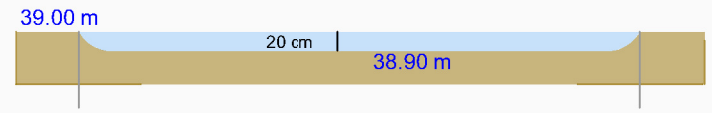
: Massifs bas perméabes permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales

: Noue lègére ouverte
Hauteur maximale 0.20m

COUPE STATIONNEMENTS DRAINANTS



COUPES DE LA NOUE V: 70m3



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

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

GPM IMMOBILIER
32 avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS

Lotissement
rue de la Pierrière 17220 BOURGNEUF

Numéro du dossier	26-003	PLAN DE GESTION EAUX PLUVIALES	PA_08
Date	07.09.2026		
Phase	ELA		
Indice de Révision	0	Echelle 1/500	
		Planche 1/1	

Commune de Bourgneuf

PA9

-

SCHEMA PRESENTANT UNE HYPOTHESE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS



LEGENDE

- : Périmètre d'emprise
- : Contour lots
- : Voirie principale en enrobé noir
- : Espaces verts
- : Stationnements en dalles perméables
- : Massifs bas plantés
- : Haie à planter à la charge du lotisseur
- : Hypothèses de construction

REGLEMENTATION SPECIFIQUE

- : Haie champêtre à la charge de l'aménageur
- : Sens de faitage de la plus grande façade

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

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

GPM IMMOBILIER
32 avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS

Lotissement
rue de la Pierrière 17220 BOURGNEUF

Numéro du dossier	26-003
Date	31.03.2026
Phase	ELA
Indice de Révision	0

PLAN DES HYPOTHESES DE CONSTRUCTION

PA_09

Echelle 1/500
Planche 1/1

Commune de Bourgneuf

PA10

-

REGLEMENT

BOURGNEUF
LOTISSEMENT - RUE DE LA PIERRIERE

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

INTRODUCTION

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 BOURGNEUF, à savoir :
PLUi modifié le 29/01/2026 , Zone UV2.

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

BOURGNEUF
LOTISSEMENT - RUE DE LA PIERRIERE

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : DESIGNATION DE LA PROPRIETE LOTIE

Le terrain est situé sur la commune de BOURGNEUF et cadastré section ZB n°753.

ARTICLE 2 : PARTI DE DIVISION ADOPTE

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

Espaces circulés imperméables : 749 m² (12%)
Espaces communs enherbés ou végétalisés : 611 m² (10%)
Espaces destinés à la vente en lots individuels : 4 725 m² (78%)

Superficie totale : 6085 m²
Hors emprise de travaux en domaine public.

BOURGNEUF
LOTISSEMENT - RUE DE LA PIERRIERE

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 3 : DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES

MIXITE FONCTIONNELLE

Tous les lots sont destinés exclusivement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes.
Tout autre mode d'occupation ou d'utilisation des sols est interdit, notamment les professions libérales.
Chaque lot sera limité à un logement par lot, soit une habitation par lot.
Il sera autorisé d'acquérir deux lots contigus pour un seul projet de construction.

MIXITE SOCIALE

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

BOURGNEUF
LOTISSEMENT - RUE DE LA PIERRIERE

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 4 : SERVICES COLLECTIFS

- **COLLECTE DES ORDURES MENAGERES :**

La collecte des ordures ménagères se fera sur une plateforme collective de 2.00m par 5.00m prévue à cet effet à l'entrée de l'aménagement comme indiqué au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique.

Les bacs ne pourront être présentés au plus tôt que les veilles des jours de ramassage à partir de 18h.

- **ECLAIRAGE PUBLIC :**

Les parties communes seront éclairées selon les dispositions prévues au PA-8 Programme des travaux du projet.
Les plages horaires d'éclairement seront calées sur celles prévues par la collectivité sur son réseau public.

BOURGNEUF
LOTISSEMENT - RUE DE LA PIERRIERE

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 5 : VOLET PMR

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

De même les espaces communs circulés, stationnés ou piétons suivront la topographie naturelle du terrain. L'aménageur ne pourra être tenu responsable de la non continuité dans les espaces collectifs de la réglementation PMR.

En résumé, la conformité PMR ne peut s'obtenir qu'en partie privative et selon la volonté et la responsabilité unique de chaque acquéreur.

ARTICLE 6 : ALTIMETRIE GENERALE

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

BOURGNEUF
LOTISSEMENT - RUE DE LA PIERRIERE

TITRE 2 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX LOTS

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

La desserte interne des réseaux, c'est-à-dire des constructions nouvelles aux coffrets et branchements de desserte individuelle, sera réalisée à la charge des acquéreurs des lots.

- Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par raccordement sur l'amorce d'1.00m dans la parcelle créée par l'aménageur depuis le regard individuel prévu à cet effet.
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par raccordement sur le regard de comptage neuf créé 1.00m dans la parcelle par l'aménageur à cet effet.

- Electricité :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par raccordement sur le coffret individuel réalisé en limite de propriété par l'aménageur à cet effet.

BOURGNEUF
LOTISSEMENT - RUE DE LA PIERRIERE

TITRE 2 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX LOTS

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Fibre optique:

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par raccordement sur le boite individuel de Fibre Optique déployée dans un regard individuel 1.00m dans la parcelle par l'aménageur prévu à cet effet.

- Eaux pluviales :

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

BOURGNEUF
LOTISSEMENT - RUE DE LA PIERRIERE

TITRE 2 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX LOTS

ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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,

les acquéreurs des lots devront impérativement respecter les spécificités suivantes comme indiquées au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique ainsi que les modèles d'implantation du PLUi applicable à la zone UV2.

LES SENS DE FAITAGE :

La construction principale devra suivre le sens principal de faîtage indiqué.

VOLUMETRIE ET HAUTEUR

Les volumes des lots 2, 14, et 15 seront limités à un R+1 pour une hauteur d'égout des toits maximale de 12.00m.
Les autres lots seront limités à un R+0 pour une hauteur d'égout des toits maximale de 4.50m.

BOURGNEUF
LOTISSEMENT - RUE DE LA PIERRIERE

TITRE 2 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX LOTS

ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

LES ELEMENTS TECHNIQUES :

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

BOURGNEUF
LOTISSEMENT - RUE DE LA PIERRIERE

TITRE 2 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX LOTS

ARTICLE 3 : SPECIFICITE 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-aprés détaillée.

Les limites non spécifiquement réglementées devront suivre les recommandations du PLUi en vigueur sur la commune de BOURGNEUF de la zone UV2.

Elles ne sont pas obligatoires.

Il est imposé à minima un encadrement du coffret électrique sur une largeur minimale de 1.20m et sera constitué :
soit d'un muret d'une hauteur d'1.20m enduit en totalité du même ton que la construction principale,
soit d'une haie vive.
Les boites aux lettres seront obligatoirement incluses aux murets de clôtures.

BOURGNEUF
LOTISSEMENT - RUE DE LA PIERRIERE

TITRE 2 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX LOTS LIBRES

ARTICLE 4 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Chaque acquéreur devra planter 1 arbre minimum de haute tige d'essence locale / 200m²
Afin d'aider les futurs acquéreurs, une liste d'essences est consultable en annexe du PLUi (OAP trame verte et bleue).
Chaque lot doit respecter une part réservée à la nature (Biotope, voir annexe 2) qui correspond à 40% de sa surface. Sur ces 40% de biotope, 60% minimum restera en pleine terre.
Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Haie champêtre:
Comme spécifié au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique sur les lots 7 et 8, une haie champêtre sera plantée à la charge de l'aménageur. Elle sera deux rideaux de plantation d'une largeur minimale de 2.00m.

BOURGNEUF
LOTISSEMENT - RUE DE LA PIERRIERE

ANNEXE 1 : SUPERFICIES DE PLANCHERS

SUPERFICIES DE PLANCHER MAXIMALES AUTORISEES

N° DE LOT	SURFACE DE LOT	SURFACE MAXIMALE DE PLANCHER AUTORISEE	N° DE LOT	SURFACE DE LOT	SURFACE MAXIMALE DE PLANCHER AUTORISEE	N° DE LOT	SURFACE DE LOT	SURFACE MAXIMALE DE PLANCHER AUTORISEE
1	217	130.20	6	314	188.40	11	272	163.20
2	198	118.80	7	371	222.60	12	361	216.60
3	370	222.00	8	371	222.60	13	348	208.80
4	322	193.20	9	327	196.20	14	337	202.20
5	319	191.40	10	279	167.40	15	319	191.40

BOURGNEUF
LOTISSEMENT - RUE DE LA PIERRIERE

ANNEXE 2 : SUPERFICIES DE BIOTOPE

SUPERFICIES DE BIOTOPE ET DE PLEINE TERRE MINIMALES IMPOSEES

	SURFACE DU TERRAIN INFÉRIEURE OU ÉGALE À 150 M²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 151 M² ET 500 M²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 501 M² ET 1 000 M²	SURFACE DU TERRAIN SUPÉRIEURE OU EGALE À 1 001 M²
Secteur UV1 Coefficient de biotope*	10%	40% dont 50% minimum de pleine terre*	40% dont 50% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur UV2 Coefficient de biotope*	10%	40% dont 60% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur UV3 Coefficient de biotope*	15%	40% dont 60% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur UV4 Coefficient de biotope*	15%	40% dont 60% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*	50% dont 80% minimum de pleine terre*

	TYPES DE SURFACES FAVORABLES À LA NATURE	Coefficient PONDÉRATEUR
Type 1	Surfaces classées en **EBC ou EVP* et traitées en pleine terre*.**	1,2
	Arbres* existants conservés en pleine terre* : - moyen développement* : 20 m² par arbre ; - grand développement* : 50 m² par arbre.	
Type 2	**Nouveaux arbres* plantés en pleine terre*** : 10 m² par arbre	1,1
Type 3	**Espaces verts en pleine terre*.**	1
Type 4	Espace végétalisé aménagé pour assurer **la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert.**	1,2
Type 5	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 80 cm de profondeur.**	0,8
Type 6	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 50 cm de profondeur.**	0,7
Type 7	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 30 cm de profondeur.**	0,5
Type 8	Plantations sur dalle ou en bac, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 10 cm de profondeur.**	0,2
Type 9	**Mur végétalisé** : les parties de murs végétalisés situées à plus de 10 mètres du sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface.	0,2
Type 10	**Surface semi perméable** avec capacité d'infiltration, évapo-transpiration.	0,4

BOURGNEUF
LOTISSEMENT - RUE DE LA PIERRIERE

ANNEXE 2 : SUPERFICIES DE BIOTOPE

SUPERFICIES DE BIOTOPE ET DE PLEINE TERRE MINIMALES IMPOSEES

N° DE LOT	SURFACE DE LOT	SURFACE DE BIOTOPE MINIMUM (40% DU LOT)	SURFACE DE PLEINE TERRE MINIMUM (60% DU BIOTOPE)	N° DE LOT	SURFACE DE LOT	SURFACE DE BIOTOPE MINIMUM (40% DU LOT)	SURFACE DE PLEINE TERRE MINIMUM (60% DU BIOTOPE)
1	217	86.80	52.08	6	314	125.60	75.36
2	198	79.20	47.52	7	371	148.40	89.04
3	370	148.00	88.8	8	371	148.40	89.04
4	322	128.80	77.28	9	327	130.80	78.48
5	319	127.60	76.56	10	279	111.60	66.96

BOURGNEUF
LOTISSEMENT - RUE DE LA PIERRIERE

ANNEXE 2 : SUPERFICIES DE BIOTOPE

SUPERFICIES DE BIOTOPE ET DE PLEINE TERRE MINIMALES IMPOSEES

N° DE LOT	SURFACE DE LOT	SURFACE DE BIOTOPE MINIMUM (40% DU LOT)	SURFACE DE PLEINE TERRE MINIMUM (60% DU BIOTOPE)	N° DE LOT	SURFACE DE LOT	SURFACE DE BIOTOPE MINIMUM (40% DU LOT)	SURFACE DE PLEINE TERRE MINIMUM (60% DU BIOTOPE)
11	272	108.80	65.28				
12	361	144.40	86.64				
13	348	139.20	83.52				
14	337	134.80	80.88				
15	319	127.60	76.56				

BOURGNEUF
LOTISSEMENT - RUE DE LA PIERRIERE

ANNEXE 3 : OAP THEMATIQUES

Les constructions devront tenir compte et respecter, notamment, les prescriptions des OAP thématiques ci-dessous :

1.1 : OAP Thématique : « CONSTRUIRE AUJOURD'HUI »

-Fiche 2 = Énergie
-Fiche 3 = Bruit
-Fiche 4 = Projet de nouvelles habitations

1.2 : OAP Thématique : « PAYSAGES et TRAME VERTE ET BLEUE »

-Fiche 6 = La Végétation (avec page 126 à 139 la liste des essences à privilégier et à éviter)
-Fiche 8 = Préserver et développer l'armature verte urbaine.

Vous êtes notre bien le plus précieux!

GRILLE DE PRIX

BOURGNEUF « Pierra NOVA»

LOTS	SURFACES	PRIX	Estimation FRAIS NOTAIRE*
Lot 1	217 m²	75 900 €	8 695 €
Lot 2	198 m²	69 900 €	8 195 €
Lot 3	370 m²	120 000 €	11 895 €
Lot 4	322 m²	109 000 €	11 095 €
Lot 5	319 m²	108 000 €	10 995 €
Lot 6	314 m²	106 000 €	10 895 €
Lot 7	371 m²	126 000 €	12 395 €
Lot 8	371 m²	126 000 €	12 395 €
Lot 9	327 m²	111 300 €	11 295 €
Lot 10	279 m²	98 500 €	10 345 €
Lot 11	272 m²	96 500 €	10 195 €
Lot 12	361 m²	122 000 €	12 095 €
Lot 13	348 m²	118 000 €	11 795 €
Lot 14	337 m²	114 000 €	11 495 €
Lot 15	319 m²	108 000 €	10 995 €

**Les frais de notaire sont une estimation. Ils comprennent le dépôt de pièces (95€), la provision pour dégâts occasionnés (1000 €) et la constitution de l'ASL (300 €).*

Ne sont pas compris :

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

L'aménageur se réserve le droit de modifier le prix de vente des lots tout en garantissant au client le prix en vigueur le jour de la signature

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

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



GpM

Vous êtes notre bien le plus précieux !

Groupe MARTEL
LIEUX DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

32 Avenue des Fourneaux
17690 Angoulins

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

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