



Le Maire
Jean-Michel CHATELIER

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 :	1069m ² (9%)
Stationnements végétalisés :	134m ² (1%)
Cheminement doux:	68m ² (1%)
Espaces communs végétalisés :	1267m ² (11%)
Lots individuels privatifs :	9305m ² (78%)

Superficie totale :

11843 m²

Hors emprise de travaux en domaine public.

GPM

AMENAGEMENT

32, avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS



URBANISME & PAYSAGE



Pièces annexées à l'arrêté favorable en date du 28 Mars 2025

Le Maire

Jean-Michel CHATELIER



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



URBANISME & PAYSAGE



Le Maire
Jean-Michel CHATELIER



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



URBANISME & PAYSAGE





Pièces annexées à l'arrêté favorable en date du

28 MARS 2025

Le Maire

Jean-Michel CHATELIER

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.

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.

GPM

AMENAGEMENT

32, avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS



URBANISME & PAYSAGE



Le Maire

Jean-Michel CHATELIER



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.**

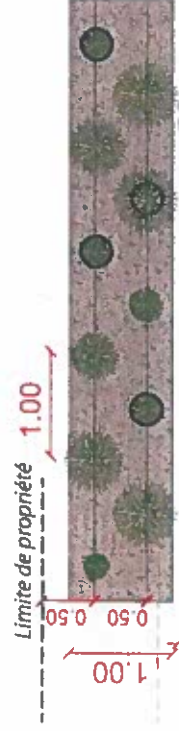
1. Les clôtures réglementées de type 1:

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



GPM

AMENAGEMENT

32, avenue des Fourneaux

17690 ANGOULINS



URBANISME & PAYSAGE





Le Maire

Jean-Michel CHATELIER

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, prunellier mâle, 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





Le Maire
Jean-Michel CHATELIER

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 5.00m et 10.00m pour les lots de 1, 2, 3, 4, 5 et 6 ; et entre 0.00m et 5.00m pour les lots de 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 et 16.

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





Pièces annexées à l'arrêté favorable en date du 28 MARS 2023
Le Maire
Jean-Michel CHATELIER

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.



URBANISME & PAYSAGE

GPM

AMENAGEMENT

32, avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS





Le Maire
Jean-Michel CHATELIER

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





pièces annexées à l'arrêté favorable en date du 28 MARS 2025

Le Maire

Jean-Michel CHATELIER

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	.539m ²	250m ²	.9	.675m ²	300m ²
.2	.539m ²	250m ²	.10	.719m ²	300m ²
.3	.529m ²	250m ²	.11	.664m ²	300m ²
.4	.534m ²	250m ²	.12	.607m ²	300m ²
.5	.547m ²	250m ²	.13	.543m ²	250m ²
.6	.560m ²	300m ²	.14	.546m ²	250m ²
.7	.606m ²	300m ²	.15	.528m ²	250m ²
.8	.638m ²	300m ²	.16	.511m ²	250m ²

GPM

AMENAGEMENT

32, avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS



URBANISME & PAYSAGE

