

RÈGLEMENT PARTICULIER

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

DESIGNATION DE LA PROPRIETE LOTIE

Le terrain loti est cadastré au plan de la commune de MIGRON, au lieu-dit « LES GROIES ». Il comprend les parcelles cadastrées AI n° 330 et 332, pour une superficie totale de 12 112 m².

PARTI DE DIVISION ADOPTE

Le plan de composition montre la division du terrain en 13 lots, desservis par une voirie unique.

Le plan de composition complète le règlement. Les indications suivantes ont valeur de règlement graphique :

- emplacement des entrées de lots
- places de « midi »
- direction du faîtage du corps et bâtiment principal
- secteur d'implantation du corps de bâtiment principal

TITRE 2 NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 TYPES D'UTILISATIONS AUTORISEES

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 sur les lots numéro 1 et 13, lesdites activités doivent rester compatibles avec le caractère résidentiel du lotissement.

Tout autre mode d'occupation ou d'utilisation des sols est interdit.

Il n'est autorisé qu'un seul logement par lot.

ARTICLE 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont notamment interdits dans le lotissement :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur étendue, leur volume, leur objet ou leur aspect, seraient incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité ou la bonne tenue du lotissement ou qui seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

- L'édification de constructions provisoires ou de caractère précaire : poulailler, clapiers, étables, chenils ou porcheries.
- Les terrains de camping ou destinés au stationnement de caravanes, et les habitations légères de loisir, ainsi que le stationnement isolé des caravanes (art. R433.3 et suivants du code de l'urbanisme).
- Les dépôts de véhicules, les stockages permanents de matériaux de construction et les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R442.2 (b) et (c) du code de l'urbanisme.
- Les abris de jardin métalliques.

TITRE 3 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DE SOLS

ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE

Chaque terrain aura obligatoirement un seul accès véhicule sur la voirie interne du lotissement. Des accès secondaires à usage piéton peuvent être réalisés.

ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 1- Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau collectif de distribution.
- 2- Assainissement :
 - a. Toute construction ou installation doit envoyer ses eaux usées dans le réseau prévu à cet effet, cela conformément à la réglementation en vigueur.
 - b. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- 3- Autres réseaux :
 - a. Les branchements particuliers sur les réseaux publics électriques et téléphoniques doivent être souterrains.
 - b. Les systèmes d'évacuation et éventuellement de stockage des eaux pluviales seront réalisés sur chaque lot aux frais des acquéreurs.

ARTICLE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Des sondages ont montré un sous-sol argilo-calcaire dans la partie nord du lotissement. Les lots 6,7,8 et 9 sont concernés et devront prévoir des fondations adaptées au terrain.

La construction de sous-sol habitable ou non est interdite. Cependant les constructions sur vides sanitaires sont autorisées.

ARTICLE 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les 13 parcelles du lotissement ont des orientations différentes. Afin d'orienter au mieux les parcelles pour un ensoleillement maximum, un sens de faitage principal est défini sur chaque parcelle au plan de composition.

La façade principale de la construction sera en limite côté voirie sur les parcelles 1, 2 et 3.

Les constructions sur les parcelles 4, 5, 6, 7 et 8 devront observer un recul de 4 m minimum sur le côté Est bordant une vigne.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (art. R111-19 du code de l'urbanisme).

D'une manière générale, ce sont les façades nord et est qui seront les plus proches des limites de manière à dégager du terrain libre côté sud et ouest.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux bâtiments non contigus implantés sur un même lot doivent être distant l'un de l'autre d'au moins 3 m, à l'exception des systèmes de sécurité des piscines.

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMUM DE LA CONSTRUCTION

La hauteur maximum des constructions est fixée à un étage sur rez-de-chaussée, sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 7 m au faitage par rapport au terrain naturel.

Si une construction est édifiée en limite séparative d'une parcelle voisine, cette construction ne pourra excéder 3,50 m de hauteur, en tout point, dans une bande de 3 mètres de largeur à partir de cette limite.

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être d'expression architecturale traditionnelle.

Elles ne doivent pas porter atteintes au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect, une harmonie des couleurs.

L'implantation de construction sur des remblais visant à surélever celles-ci de plus de 20 cm par rapport au sol naturel le plus élevé au droit de la construction est interdite sauf pour les lots 8, 9 et 10.

Les annexes, telles que garages, ateliers, buanderies... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

Les vérandas et auvents sont autorisés sous réserve de leur intégration dans le volume de la construction.

Les pergolas non couvertes sont autorisées.

En cas de projet d'architecture contemporaine, celui-ci fera l'objet d'un avis préalable au dépôt du Permis de Construire du CAUE17 et sera examiné au cas par cas, des dérogations pouvant être accordées dans ce cadre sur la réglementation de l'aspect extérieur.

TOITURES :

Pour les constructions de style traditionnel, les couvertures seront à deux pentes, exécutées en tuiles canal, ou romanes canal, en terre cuite de teintes naturelles mélangées (excepté pour les abris de jardin en bois). Les rives seront à la saintongeaise, sans tuiles à rabat ou bardelis, sans débord de toit en pignon.

MATERIAUX :

- Les enduits extérieurs des murs seront obligatoirement des enduits lisses ou grattés fin, à l'exclusion des enduits projetés, écrasés, ou à effet de décor.
- Le bois en parement est autorisé.

LES OUVERTURES :

- Elles seront obligatoirement équipées de volets battants à l'exception des portes pleines et des baies de plus de 1,40 m de largeur.
- **Les volets** seront à lames verticales à clés et emboîtures, sans barres ni écharpes, à l'exclusion du PVC et de l'aluminium.

Ils pourront être éventuellement accompagnés d'un volet roulant dont le coffre ne devra pas être apparent de l'extérieur. Les ferrures seront de la même couleur que le volet.

- **Les fenêtres** seront en bois peint ou en PVC
- **Les baies vitrées** de plus de 1,40 m de largeur pourront être en aluminium.
- **Les fenêtres de toit** sont autorisées, à raison de 2 maximum pour 50 m² de couverture, et de taille maximale 78x98 cm.
- **Les portes de garage** seront pleines, sans oculi.

- **Les portes d'entrée** seront soit vitrées avec des volets battants pleins, ou pleines avec possibilité d'une imposte vitrée au dessus de la porte.

CLOTURES :

Il n'y a pas d'obligation de clôturer.

- Les murs et murets sont interdits, sauf en limite séparative entre parcelles, où sont autorisés, outre les haies vives doublant un grillage :
 - o des murs bahuts de 0,80 m de hauteur, avec une finition en enduit lissé sur les deux faces, éventuellement surmontés d'un grillage sur piquets métalliques, à l'exclusion des lisses en bois et des éléments en béton.
 - o des murs de 1,50 m de hauteur maximum, avec une finition en enduit lissé sur les deux faces, et un sommet en enduit hydrofugé légèrement bombé ou des tuiles canal posées en long.
- Haies :

Seules sont autorisées les haies vives d'essences variées et locales.

Sur la limite Est des parcelles 4, 5, 6, 7 et 8, il sera obligatoirement planté une haie vive de 2 m minimum de hauteur afin d'éviter au mieux les nuisances dues aux traitements des vignes.

Les résineux de tout type sont interdits.

- Clôtures :

Ces haies pourront éventuellement être doublées d'un grillage de 1,50 m de hauteur maximum, sur des piquets métalliques vert foncé.

Les piquets béton, les plaques béton sont interdits.

Du côté de l'espace public, le grillage sera obligatoirement à l'intérieur de la haie et non pas en bordure de l'espace public.

Sur une limite entre deux lots, il est recommandé de planter des haies mitoyennes avec les mêmes essences variées, en quinconce de chaque côté du grillage.

- Places « de midi » :

Il y aura obligatoirement sur chaque parcelle au moins une « place de midi » ouverte sur la voie publique. Seules ces « places de midi » pourront être bordées de murets de 1 m de hauteur maximum dans lesquels pourront être insérés les compteurs.

Ces murets seront enduits comme la construction principale et couronnés par un léger « bombé » en mortier hydrofuge, ou couvert par des tuiles canal dans le sens de la longueur.

- Portails :

Un seul portail et portillon sont autorisés par habitation.

Les portails d'accès aux parcelles devront se positionner au fond des places de midi.

Les portails et portillons seront à sommet horizontal, en lames verticales espacées, de 1,50 m de hauteur maximum.

Les piliers seront droits, de section rectangulaire, en maçonnerie enduite, de 1,50 de hauteur maximum, ou en bois peint, ou en métal vert foncé comme les piquets du grillage.

ARTICLE 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

En conséquence, une place dite « de midi » sera créée sur chaque parcelle. Ces places sont des emprises non closes, directement accessibles depuis l'espace public, qui pourront être des espaces non bâtis, ou couvertes d'un auvent (pergola par exemple ou auvent maçonné).

Au-delà de 160 m² de SHON totale, les bâtiments devront prévoir une place de stationnement supplémentaire par tranche de 80 m² de SHON.

ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres des parcelles bâties devront être aménagés en espaces verts sur un minimum de 30 % de leur superficie totale, avec un minimum de deux arbres de haute tige d'essence locale.

Les plantations d'arbre et de haie seront constituées de préférence d'essences locales.

Un plan des plantations prévues avec les essences proposées sera annexé au dépôt de permis de construire.

TITRE 4 POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS sera de 0.30

ARTICLE 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet